

Előterjesztés

a Képviselőtestület 2021.08.31-i ülésére

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 215/2019.(XII.05.) önkormányzati határozatával elfogadta a rendezési terv módosítási eljárás indításának helyi szabályzatát, mely alapján negyedévente nyílik lehetőség rendezési terv módosításának a kezdeményezésére. Ez évben a Covid miatti központi korlátozások miatt most terjesztem a képviselő testület elé az eddig beérkezett módosítási igényeket.

Az előterjesztés a lakossági módosítási igényeket, kérelmeket, illetve az új rendezési terv jóváhagyása óta eltelt időszak alatt hivatali használat során felszínre került kisebb korrekciókat és az észrevételekből fakadó, a település egészét vagy általános szabályozását érintő módosítások szükségességét tartalmazza.

A kérelmek az előterjesztés mellékletét képezik.

A kérelmeket előzetesen a rendezési terv tervezőjével egyeztettem, a javaslatomat az egyeztetés során kialakított szakmai véleményen alapszik.

A kérelmek elbírálására a Képviselő-testület számára a következő javaslatot teszem:

1. számú kérelem (13-4104/2021 sz. melléklet)

A kérelem a 2206/2 hrsz-ú telek hétvégiházaz üdülőterületből falusias lakóterületbe történő átminősítését kezdeményezi. A telek sajáthasználattal útról közelíthető meg. Szintemelkedése kb. 10 %-os. A meglévő és a kérelmezett kategória is beépítésre szánt. Mivel a telek megközelítését is kiszolgáló 1305/4hrs-ú 4m széles sajáthasználattal út mellett van az 1305/9hrs-ú 6m széles közforgalom elől elzárt magánút ezért az ingatlan lakóterületbe való átsorolását csak a két út összevonását és 10m-es közútként való kiszabályozását követően javaslom támogatni.

2. számú kérelem (14-4575/2021 sz. melléklet)

Cseri pincészet 1983/2 hrsz-ú telkének déli oldalán húzódó út áthelyezése a telek túl oldalára. A kérelem célja, hogy a pincészet tulajdonában lévő telkeket ne vágja ketté a meglévő út. Támogatását javaslom azaz, hogy az út kialakítására településrendezési szerződést kell kötni, amiben tisztázni kell az út kialakításának műszaki paramétereit. Vizsgálandó, hogy egy meglévő telek sem maradhat útkapcsolat nélkül, kikerülésére

3. számú kérelem (15-18/2021 sz. melléklet)

Az 1593/9 hrsz ingatlanon övezeti határvonal törlése. A kérelmező célja, hogy a két telekrész egy övezetben legyen, továbbá a telken belüli védőfásítás módosítása. A biológiai aktivitás szinten tartása mellett a kérelmezett módosítás támogatható, mivel mindkét telekrész Gip övezetben van.

4. számú kérelem (18-3041/2021 sz. melléklet)

A 1010/3 hrsz-ú telken építési hely kijelölését kéri. A telek nem újonnan beépítésre szánt területként került a rendezési tervbe. Telekmegosztás nélkül a leendő kialakuló út utcaképének figyelembevételével a telek hátsó részén szeretne a tulajdonos 2. lakást kialakítani. A telek a Tánscsics utcához közelebb eső részén szabályozási vonallal érintett. A HÉSZ 6.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében, ha az önkormányzat nem kívánja lejegyezni most az útszélesítés miatti területet, akkor rendezettnek tekintendő a telek. Ebben az esetben a második lakórendeltetés elhelyezhető telekalakítás nélkül úgy, hogy a szabályozással érintett terület a beépítési paraméterek számítása során nem vehető figyelembe. A kérelem támogatását javaslom.

5. számú kérelem (19-3193/2021 sz. melléklet)

A 0122/178 hrsz-ú telken a 034 és 035 övezetek közötti övezeti határvonal módosítása, meglévő kerítéshez történő igazítása. A kérelem támogatását javaslom.

6. számú kérelem (20-3241/2021 sz. melléklet)

1499/1-2 hrsz ingatlant érintő építménymagasság korlátozás 4,5m-re való növelése támogatható. Tervezői javaslat a szabályozott építési vonal építési határvonalra történő korrekciója is, jelen terepviszony mellett a kötelező építési vonal nem indokolt, a fix építési vonal a terepbe illesztést gyakran nehezíti. Tervezői javaslat kiegészítésével a kérelem támogatását javaslom

7. számú kérelem (22-3673/2021 sz. melléklet)

1349/1 hrsz ingatlant érintő építménymagasság 4,5m-re való növelése. A dombos részeken az épületmagasság számos helyen 3,5 m-ben lett megállapítva. Településképi szempontból vizsgálandó és adott esetben egységesíthető lenne a 4,5 m-es épületmagasság Lf övezetben való megállapítása. A Hész-be a tetőgerinc a szintszám, homlokzatmagasság homlokzatonkénti maximális értékének meghatározása révén az extrém tömegek megjelenése megakadályozható. A tervezői kiegészítő javaslattal a kérelem támogatását javaslom.

8. számú kérelem (23-3689/2021 sz. melléklet)

1579 hrsz-ú telken építési hely kijelölése a kerékpárút menti kereskedelmi egység fix épületben való kialakítása érdekében. A javaslat támogatható azzal, hogy a szerződés megkötése előtt szükséges pontosítani a tényleges igényt egy telepítési tanulmány benyújtásával. Megjegyzés: Mivel a kerékpárút nyomvonala végül nem a 82-es mellett került kiépítésre ezen a szakaszon, hanem az Lf övezetben, ezért a 82-es út szabályozási vonalának felülvizsgálata is szükséges és a kerékpárút ténylegesen kialakított nyomvonalának rendezési terven való szabályozását meg kell tenni ezen eljárás keretében.

9. számú kérelem (24-3750/2021 sz. melléklet)

A kérelem azonos a 3673/2021 kérelemmel. A kérelem támogatását javaslom.

10. számú kérelem (25-3743/2021 sz. melléklet)

A kérelem tárgya az 1428/1 hrsz-ú telken a szabályozási vonal törlése. A telekre átgondoltan került anno a szabályozási vonal, - már a korábbi rendezési terv is tartalmazta - mivel a Madarász utca nagyon keskeny és a Kápolna utcai csatlakozásnál a szűkület csak rontja a közlekedési feltételeket. A terület melynek gyűjtő útja a Madarász utca falusias lakó terület és intenzíven beépített, továbbá az új rendezési terv további cca. 10ha területtel növelte a beépítési területet azzal, hogy ezt a területet hétvégi házas üdülőterületbe sorolta kertés mezőgazdaságból. A rendezési terv tervezőjével és a közlekedéstervezővel való szakmai konzultáció eredményeképpen támogatásra nem javasoljuk a szabályozási vonal törlését.

11. számú kérelem (13-4104/2021 sz. melléklet)

A kérelem a 2207/16 hrsz-ú telek hétvégi házas üdülőterületből falusias lakóterületbe történő átminősítését kezdeményezi. A telek a Tengelic utcáról közelíthető meg. A meglévő és a kérelmezett kategória is beépítésre szánt. A kérelem támogatását javaslom azzal a kiegészítéssel, hogy a szomszédos 2207/20 hrsz-ú ingatlan is kerüljön át falusias lakóterületbe, hogy egységes legyen az övezet és ne maradjon zárványként benne.

Hivatalból indítandó módosítások:

12. A közforgalom számára meg nem nyitott magánutak szabályozásának a felülvizsgálata, mivel a jelenlegi HÉSZ csak a közforgalom számára megnyitott magánutat szabályozza, és nem tartalmazza a már meglévő korábban kialakult, kialakított magánutak szabályait, az azokról nyíló ingatlanok beépíthetőségét. Jelenleg is több telket szeretnének beépíteni, de a szabályozás hiánya akadályozza. Szükséges a meglévő kiala-

kult állapot rendezése. Javaslom a közforgalom számára meg nem nyitott magánutak szabályozásának a felülvizsgálatát és az azokról nyíló telkek építési feltételeinek (építési hely) meghatározását.

13. A rendezési terven az Lf 176 jelű tömb a Natura 2000 területén található – csak ez az egy beépítésre szánt terület esik a Natura 2000 területébe –, azonban ezen tömbben való építés szabályai nem kerültek meghatározásra, így szükséges a tömb Natura 2000 előírásainak figyelembevételével a szabályozás. Javaslom az Lf 176 jelű tömb szabályozását.
14. A 8. számú kérelemben már utalás és javaslat történt az új Győr-Pannonhalma kerékpárút nyomvonalának rendezési tervi pontosítására mivel a terv készítésekor még nem állt rendelkezésre a végleges terv. Ennek megfelelően a szabályozási terven való rendezettsége fontos, és a régi nyomvonal törlése is szükséges. Javaslom a szabályozási tervnek a módosítását a végleges Győr-Pannonhalma kerékpárút nyomvonalának feltüntetésével.
15. A 7. számú kérelemben kezdeményezték falusias lakóterületen 3,5m-es épületmagasság 4,5m-re való módosítását. A tervezővel való szakmai konzultáció alapján – az ottani javaslat alapján – a falusias lakóterületen az épületmagasság egységesen 4,5m-re való emelését. Ez korábban az üdülőterületre volt jellemzően meghatározva, azonban több hétvégiházias terület került falusias lakóterületbe átminősítve, közben az épületmagasság nem változott. Ahhoz, hogy egy épület magasságát, illetve környezetbe illeszkedését szabályozzuk nem csak az épület magasság áll rendelkezésre, mint szabályozó elem, hanem a homlokzatmagasság is melynek lejtős terepen van jelentősége. Javaslom, hogy kerüljön felülvizsgálatra és szükség esetén – csak ha a kilátásvédelmet befolyásolja – módosításra az Lf övezetekben a 3,5m-es építménymagasság 4,5m magasságra való növelése.
16. A lakóterületeken a tűzvíz ellátás biztosítása önkormányzati feladat. A lakóépületektől 100m-es távolságon belül tűzcsapnak kell lennie. Ez azt jelenti, hogy a közüzemi hálózaton 200m-ként tűzcsapot kell létesíteni. Ennek szükségessége a HÉSZ Közművek előírásai fejezetének 11.§-ban nem került szabályozásra. Indítványozom, hogy a HÉSZ ezen fejezetébe kerüljön szabályozásra a tűzvíz biztosítása.
17. A HÉSZ Környezetvédelmi előírások 8.§ (4) bekezdése alapján csak zárt szigetelt szennyvíztároló létesítését engedélyezi. A jelenleg már elfogadott és alkalmazott a környezetbarát biológiai szennyvízkezelés ezért ja-

vaslom ezen pont kiegészítését a biológiai szennyvízkezelés lehetőségének a kiegészítésével.

18. A HÉSZ Táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 7.§ (6) c) pontja előírja a maximális gerincmagasságot, azonban a domborzati viszonyok miatt ez ellentmondásos, hiszen egy kilátásvédelmi sávba eső völgyben – pld Héma utca – logikailag nehezen értelmezhető hiszen semmilyen kilátást nem korlátoz. A kilátást csak a dombtetőkön szükséges korlátozni, ahol ténylegesen zavaró hatású lehet egy magas gerincű épület. Javaslom ezen előírás pontosítását és a valós kilátást befolyásoló helyzethez való igazítását.

19. A szabályozási terven a 744 hrsz-ú ingatlant a Deák Ferenc utcával párhuzamosan első építési szabályozási vonal terheli amely nem veszi figyelembe a már kialakult beépítést, így ellehetetleníti a 744 és 743 hrsz-ú ingatlanok összevonását és a Vörösmarty utcai telekalakítás lehetőségét, melyet tovább korlátoz a telkeken keresztül menő csapadékvíz elvezető árok. Javaslom a szabályozási vonal levételét, és a helyette első és hátsó építési határvonal alkalmazását. Ezt javaslom alkalmazni minden tömbfeltárással nem érintett övezeteken is.

20. Korrekciók:

- A helyi védettség jelét az 1901/45 hrsz-ú ingatlanról áttenni a 1901/80-hrsz-úra (Településképi rendelet 2. sz melléklet 29. pontja szerint!)
- Juhfark utca térképészeti hiba javítása
- A helyi védelme törlése a 1110/3 hrsz-ú ingatlanról. A településképi rendelet szerint nem védett, és elbontották.

Nyúl, 2021.08.05.

Kuntner Ferenc
főépítész