



Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármesterétől

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42

Tel.: 83/348-033, 348-083, Fax: 83/548-021

ELŐTERJESZTÉS

**Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
2015. november 26-i soros ülésére**

Tárgy: Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Vonyarcvashegy Nagyközség Képviselő-testülete 2015. VI. 25. napján 69/2015. (VI. 25.) számú határozatával döntött Szakál Ferenc kérelme alapján a Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervében szereplő Lke-41 jelű övezet módosításáról. A módosítás célja az volt, hogy a kérelemnek megfelelően a 2007/2 hrsz-ú ingatlanon jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint jelölt építési hely ne korlátozódjon az ingatlan keleti felére, hanem a teleknek az általános szabályok szerinti elő- és hátsókert elhagyásával bármelyik része beépíthető legyen.

A háromoldalú településrendezési szerződés – több korrekciót követően – 2015. augusztus 18-án került megkötésre, a végleges véleményezési anyagot 2015. október 20-án kaptuk kézhez, és október 26-án küldtük el az államigazgatási szervek részére. A jelenleg folyamatban lévő eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 1314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek közül csupán az Állami Főépítész levelében merültek fel olyan igények, amelyek alapján a véleményezésre kiküldött anyag módosításra szorul.

A Főépítész által megküldött vélemény 3. pontja leírja, hogy a jelenleg érvényes Szabályozási Terv a település összes beépítésre szánt ingatlana tekintetében építési helyet jelöl; ezért javasolja, hogy az időközben telekalakítási eljárással kettéosztott 2007/2 hrsz-ú ingatlan tekintetében is határozzon meg az új szabályozási terv építési helyet. Az építési helyek kijelölésénél figyelembe kell venni a terület domborzati, tájkarakterisztikai és településképi viszonyait.

A vélemény 4. pontja javasolja, hogy az önkormányzat koncepcionálisan döntse el, hogy a település mely részein tartja elfogadhatónak új lapostetős épületek megjelenését. Tekintettel arra, hogy a jelen véleményezési anyagban az Lke-41 tömbre vonatkozóan megengedőbb szabályozást kíván a Képviselő-testület elfogadni (lapostetős épület építése támogató településképi vélemény megléte esetén lehetséges), az Állami Főépítész a tetőhajlásszög kérdését az egész településre vonatkoztatva javasolja vizsgálni. Javasolja, hogy vagy általánosságban, vagy az egyes övezetekben önállóan legyenek megállapítva a tető kialakítására vonatkozó követelmények.

Az 5. pontban kéri továbbá, hogy a mára már szükségtelenül a Helyi Építési Szabályzatban meglévő, a könnyűszerkezetes épületekre vonatkozó korlátozást töröljük, hiszen ezt magasabb rendű jogszabályok szabályozzák.

A jelen módosítás kapcsán ugyanakkor felmerült, hogy a Bakonyerdő Zrt, a Taverna Pince Kft. és az Önkormányzatunk által a 2016. évben az érintett ingatlanoktól északra lévő erdőterületen megvalósítani tervezett kalandpark feltárása a 2007/3 hrsz-ú magánút felől volna lehetséges. Ehhez a jelenleg 2007/6 hrsz-ú ingatlan részben, vagy egészben történő önkormányzat általi kisajátítására van szükség. Tekintettel arra, hogy a terület a település egyik legfrekvenciáltabb településrésze, a kisajátítás költsége vélhetően jelentős terhet róna az önkormányzatra. A kisajátítás jogalapja csak közcél lehet, ennek lehetőségét a jelenleg folyamatban lévő szabályozási terv módosítással lehetne megteremteni. Ennek kapcsán a tárgyi 2007/6 hrsz-ú ingatlan rendezésére 3 alternatíva merült fel:

1. A teljes 2034 m² alapterületű ingatlant beépítésre nem szánt területté minősíti a testület, így lehetővé válik a leendő fejlesztési terület feltárása, zöldfelület kialakítása, esetleg parkoló kialakítása.
2. A 2007/6 hrsz-ú ingatlan nyugati felén 8,0 m szélességű egy feltáró út kialakításával a fejlesztési terület elérhetővé válik, ugyanakkor a terület nagy része magántulajdonban marad.
3. A 2007/6 hrsz-ú ingatlanon az Állami Főépítész kérésének megfelelően építési helyet jelölünk, mellyel korlátozni lehet az ingatlanon létesítendő épület elhelyezését.

Itt kell megjegyezni, hogy a fejlesztéssel érintett terület jelenleg is rendelkezik közúti kapcsolattal, a Cseri utca végén található 1935/2 hrsz-ú közterület irányából. A leendő projekt területe tehát elvileg feltárható, nincs döntési kényszer. Ugyanakkor az idei évben elindított településfejlesztési koncepció készítése kapcsán a projekt tovább vizsgálható, és a 2016. évben indítani tervezett szabályozási terv felülvizsgálat kapcsán a fenti szabályozási kérdések tovább, és részletesebben vizsgálhatók.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni szíveskedjenek.

Melléklet:

1. Állami főépítész véleménye
2. A tervezett szabályozások vázlata

Vonyarcvashegy, 2015. november 25.

Péter Károly
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

.../2015. (XI. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 4. pontja alapján – a települési főépítéssel egyeztetve – vizsgálja felül a helyi építési szabályzatban lévő, a tetőhajlásszögekre vonatkozó előírásokat, és azt a település egészére nézve egységesen szabályozza le.

Határidő : határozat közlésére 2015. november 27.

Felelős : Péter Károly

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 5. pontja alapján – a települési főépítéssel egyeztetve – a könnyűszerkezetes épületekre vonatkozó előírásokat törölje.

Határidő : határozat közlésére 2015. november 27.

Felelős : Péter Károly

HATÁROZATI JAVASLAT III.

(1. alternatíva)

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 3. pontja alapján a 2007/6 és 2007/7 hrsz-ú ingatlanok tekintetében – a szabályozási terven általánosan megjelenő – építési helyet jelöljön. Az építési helyek meghatározásánál a település főépítész véleményét ki kell kérni.

Határidő : határozat közlésére 2015. november 27.

Felelős : Péter Károly

HATÁROZATI JAVASLAT III.

(2. alternatíva)

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 3. pontja alapján a 2007/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében – a szabályozási terven általánosan megjelenő – építési helyet jelöljön. A 2007/6 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatára mentén a 055 hrsz-ú külterületi ingatlan feltárására jelöljön 8,0 m szabályozási szélességű utat, az ingatlan fennmaradó részén pedig

jelöljön építési helyet. Az építési helyek meghatározásánál a település főépítész véleményét ki kell kérni.

Határidő : határozat közzlésére 2015. november 27.

Felelős : Péter Károly

HATÁROZATI JAVASLAT III. (3. alternatíva)

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 3. pontja alapján a 2007/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében – a szabályozási terven általánosan megjelenő – építési helyet jelöljön. A 2007/6 hrsz-ú ingatlant sorolja beépítésre nem szánt kategóriába. A beépítésre nem szánt terület meghatározásánál a települési főépítész állásfoglalását figyelembe kell venni.

Határidő : határozat közzlésére 2015. november 27.

Felelős : Péter Károly