

VASVÁR

VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



312/2012.(XI.8) KORM. R.32.§
TELEPÍTÉSI HATÁSVIZSGÁLATI
SZAKASZ



Altus
ALTUS SAVARIA TERVEZŐ IRODA KFT

2013. ÁPRILIS HÓ

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI PROGRAM

1. ELŐZMÉNYEK

Vasvár Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét a **212/2005.(X.27.)** Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet a **12/2005.(X.28.)** önkormányzati rendeletével állapította meg. Azóta a Helyi építési szabályzat egyszer módosult kis mértékben, a **19/2008.(XII.05.)** önkormányzati rendelet által. Jelenleg egy övezetet érintően szükséges az építési szabályzat módosítása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) írja elő a településrendezés általános szabályait. Ennek szellemében a szükséges településpolitikai döntést az önkormányzat meghozta, Vasvár Város Képviselő-testülete a **36/2013.(III.28.)** számú határozatával¹ döntött a Helyi építési szabályzat kis mértékű módosításáról.

Az Önkormányzat az Étv. 30/A.§-a alapján a településrendezési eszközben (szabályozási terv) rögzített célok érdekében településrendezési szerződést kötött az ingatlan tulajdonosával. A szerződés értelmében a településrendezési eszközök módosítását a Célmegvalósító finanszírozza.

A Célmegvalósító tervezett fejlesztést részben pályázati finanszírozással kívánja megvalósítani. A pályázati feltételek teljesítése érdekében az építési engedélyezési terv feltételül szolgáló HÉSZ-módosítást egy ütemben, összevont telepítési eljárás keretében kívánja lefolytatni. A szükséges Telepítési tanulmánytervet és az építési engedélyezési tervet a Gáspár Mérnöki Iroda készítette el (<http://www.gasparmernok.hu>), mely külön került feltöltésre az ÉTDR-rendszerbe.

2. TERVEZÉSI PROGRAM, TERVEZŐI JAVASLATOK

A Gm jelű “mezőgazdasági üzemi gazdasági terület” szabályozási előírásainak módosítása

A Célmegvalósító a város északi határában, a belterülettel szomszédos major területen belül, a (060/13 hrsz-ú ingatlanon) vendégház létesítését tervezi. A fejlesztés a területen zajló mezőgazdasági és vadgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó szálláshelyek kialakítását tűzte célul. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat lehetővé teszi ugyan a “mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények” kialakítását, valamint “a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások” építését, de kifejezett szálláshely kategóriát nem nevesít. Annak érdekében, hogy tervezett projekt a pályázat szigorú kritériumainak megfelelhessen és garantálható legyen a szükséges építési engedély megszerzése is, a HÉSZ módosítása szükséges. A hatályos településrendezési eszközök, valamint a szabályozási terv kivonata a mellékletben szerepelnek.

¹ lásd. III/1. számú függelék

Előterjesztés szerinti javaslat:

A Képviselő-testület, támogatva a Célmegvalósító fejlesztési szándékát, a mezőgazdasági üzemi gazdasági terület szabályozásának módosítását támogatja.

Tervezői javaslat:

A javaslat megítélésünk szerint is támogatható. Mivel a normatív előírás módosításánál minden hasonló övezetre tekintettel kell lenni, vizsgáltuk a módosítás kihatását ezen területekre is. Véleményünk szerint a Gm övezet "szabadságfokának" kiterjesztése összeegyeztethető az önkormányzat értékrendjével, valamint a gazdaság-élénkítést célzó terveivel.

3. ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL

Mivel a településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban az építésjogi környezet jelentős változáson esett át, vizsgáltuk a területrendezési tervekkel előírt összhang meglétét. Mint az a mellékelt terv kivontból is kiderül, az északi Gm-övezet a Rába-folyó nagyvízi meder övezetébe esik. Mivel ez a tény nem tiltja önmagában az építési tevékenységet, csak építésre szánt terület kijelölését korlátozná, a szabályozási előírások kis mértékű módosításánál nem jelent akadályt.

Más korlátozó övezet nem vonatkozik a Gm övezetek területére. A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Szombathely, 2013. április 2.

Rápli Pál

vezető településrendezési tervező
TT1 18-0047

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Vasvár Város Közgyűlésének/2013.(.....) önkormányzati rendelete a város építési szabályzatának megállapításáról szóló 12/2005.(X.28.) Önk. rendelet módosításáról

Vasvár Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6. § (3) bekezdésében, 7. § (3) bekezdés c) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, 35. § (1) bekezdésében és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében, 4. § (1) és (3) bekezdésében, 8. § (1) bekezdésében, 9. §-ában, 34. § (2) bekezdésében, 35. § (2)-(4) bekezdésében, 111. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm)

1. §

- (1) Vasvár Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 12/2005. (X.28.) önk. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ. R.) 20. §. (2) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

“(2) Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is, valamint a gazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos szálláshely és vendéglátás célú épületek is.”

II. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

2. §

- (1) Ez a rendelet 2013. hó 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Jelen rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

- (2) Ez a rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.
(3) Ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Ódor Ildikó
jegyző

Kovács Tilda Matild
polgármester

Kihirdetve: Vasvár, 2013.

/: Dr. Ódor Ildikó :/
jegyző

III. INDOKLÁS

a Preambulumban foglaltakhoz

Vasvár Város Önkormányzata a Gm övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésének kiterjesztését támogatja. Ezáltal a Célberuházó által tervezett fejlesztés építésjogilag megvalósíthatóvá válik. A módosítás révén az egykori major területek revitalizációja a differenciáltabb hasznosítási lehetőség által könnyebben valósulhat meg a jövőben.

az 1.§-hoz

A tervezési terület besorolása területfelhasználási szempontból nem módosul. A fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében az övezetben elhelyezhető épületek megengedett rendeltetése kiegészül a gazdálkodással összefüggő szálláshely, illetve vendéglátás szolgáltatásokkal.

IV. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAINAK BEMUTATÁSA

A szabályozási terv módosításával a terület hasznosítása a korábbi gazdálkodási szinthez képest nívósabb keretek között történik. A belterület közelségére tekintettel ez az átalakulás kedvezően hat a közeli lakóövezetek életminőségére.

A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai:

A szabályozási terv módosításának hatályba lépésével az önkormányzatnak, a jelenlegi rendezési tervhez képest, további pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

III/1. FÜGGELÉK - TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

Vasvári Közös Önkormányzati
Hivatal Jegyzője

HATÁROZAT KIVONAT

**Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2013.
március 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

36/2013./III.28./ számú képviselő-testületi határozat:

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Varga Zsolt (9800 Vasvár, Újlaki u. 36.) Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmére a Vasvár külterületi 060/13 hrsz-ú ingatlanon falusi szálláshely keretén belül Vendégház építésének megvalósításához szükséges építésjogi feltételek megteremtése céljával előzetesen egyetért és hozzájárul az alábbi feltételekkel:

- az építési cél megvalósítására háromoldalú településrendezési szerződést kell kötni (önkormányzat, célmegvalósító, tervező),
- véleményezési szakaszhoz szükséges rendelet-tervezetet elő kell készíteni,
- az egyedi építési cél megvalósítására vonatkozó településrendezési szerződésből fakadó mindennemű költséget (tervezési díj, illetékek, eljárási díjak, stb) Varga Zsolt kérelmezőnek kell vállalni, az önkormányzatot semminemű költség nem terheli,
- a terveket a tervezésre vonatkozó szabályok, hatósági előírások szerinti tartalommal, PDF/a formátumban, valamint 1 példányát M1:2000 léptékben papír alapon kell átadni az önkormányzat részére,
- fejlesztési cél megvalósításához szükséges közművesítést Varga Zsolt kérelmező saját költségén köteles biztosítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza Kovács Tilda Polgármestert az előterjesztés mellékletét képező, egyedi építési cél megvalósítására vonatkozó településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Kovács Tilda Matild polgármester

Határidő: 2013. április 10.

Vasvár, 2013. március 29.

