



GÖNYŰ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Győr, 2020.03. HÓ

Msz.:Rp.I.241-12



Munkaszám: Rp.I.241-12
GÖNYŰ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes
településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Kalmár Ágnes

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Pekkerné Szabó Piroska

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073
Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Szabó Lilla
okl. településmérnök

Településrendezés

Lilla Szabó

Ferenczi Huba
okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Ferenczi Huba

.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253
TV-T-08-0253
TH-T-08-0253

Réder Tibor
okl. építőmérnök
okl. közlekedéscsővezető
szakmérnök

Közlekedési szakág

Réder Tibor

.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Szeredi Gábor
településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Szeredi Gábor

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
GYŐR, 2020.03. HÓ



Msz.: Rp.I.241-12

GÖNYŰ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv

Határozat a településszerkezeti terv módosításáról (tervezet)
Területfelhasználási terv – Szerkezeti terv 1. sz. módosítás TSZ-J/M1 M 1:2 000

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról (tervezet)

Szabályozási és övezeti terv
Szabályozási terv 1. sz. módosítás SZ-J/M1 M 1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás


Msz.: Rp.I.241-12

GÖNYŰ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM.....	9
A településrendezési terv módosításának oka és célja:	9
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN.....	14
3. RENDEZÉSI LEÍRÁS	19
Hatályos tervek.....	19
Vizsgálat és értékelés.....	20
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	24
Zöldfelületek:	25
Településszerkezeti változás és hatásai	25
Közlekedési és közmű infrastruktúra:	25

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Gönyű Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervét a 114/2003.(XII.19.) Ök. határozattal, a helyi építési szabályzatot a 28/2003.(XII.19.) rendeletével állapította meg.

A településrendezési eszközök az elfogadás óta többször módosításra kerültek. A szerkezeti tervet a 41/2008 (V.12.), 73/2012 (VII.26.), 156/2013 (XII.16.), 6/2014 (IV.10.), 3/2017 (II.9.), 11/2017 (V.26.), 6/2018 (III. 29.) számú képviselő-testületi határozattal, a szabályozási tervet a 8/2008 (VI.25.), 2/2011 (II.15.), 19/2012 (VII.26.), 19/2013 (XII.17.), 38/2017 (II.29.), 47/2018 (III.29.), és a 3/2019 (I.11.) rendeletekkel módosította.

A településrendezési terv módosításának oka és célja:

Gönyű Község Önkormányzata módosítani kívánja a 484/34 hrsz-ú telek rendezési tervi előírásait. A telken szociális szolgáltató központot kívánnak létrehozni, mely nappali intézményi ellátást, házi segítségnyújtást, idősek bentlakásos ellátását, valamint család és gyermekjóléti ellátást tud biztosítani. A szociális funkciók megvalósítása és a megfelelő intézmény elhelyezése érdekében a rendezési tervmódosítása szükséges. A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a 484/34 hrsz-ú telket falusias lakóterületbe, övezetbe sorolja. A módosítás során az érintett telek településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, és a kialakítandó funkcióknak megfelelő építési paraméterek kerülnek rögzítésre a szabályozási terven, és az építési szabályzat vonatkozó előírásaiban.



Gönyői Polgármesteri Hivatal

9071 Gönyű, Kossuth L. u. 93.; Tel., fax: 96/544-090; E-mail: jegyzo@gonyu.hu

KIVONAT

Készült Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. február 6. napján megtartott rendes, nyilvános ülésének 262-1/2020. számú jegyzőkönyvéből.

Döntés településrendezési eszközök módosításának megindításáról

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő, a Képviselő-testület 7 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül a következő határozatot hozta:

Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2020. (II. 6.) határozata

Gönyű Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a Gönyű, 484/34 helyrajzi számú ingatlan övezeti jelének (a terület felhasználás és szabályozás) módosítását falusias lakóterület helyett településközponti vegyes területté, annak érdekében, hogy a földrészleten szociális szolgáltató központot létesíthessen a nappali alapszolgáltatási intézményi ellátás, a házi segítségnyújtás, az idősek tartós bentlakásos ellátása, valamint a család- és gyermekjóléti ellátás azonos területen történő biztosítása érdekében.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközeit egyszerűsített eljárás keretében kívánja módosítani; az eljárást jelen döntésével megindítja.

A partnerségi egyeztetés szabályaira a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III. 31.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítása során teljes jogkörrel eljárjon, az eljárás teljes költségét az önkormányzat 2020. évi költségvetése, illetve költségvetési tartalékai terhére biztosítja.

Felelős: Major Gábor polgármester

Határidő: azonnal

Major Gábor sk.
polgármester

dr. Szigethy Balázs sk.
jegyző

A kivonat hiteles.

Gönyű, 2020. február 24.



dr. Szigethy Balázs
jegyző

A módosítási terület:

A módosítás alá vont terület a 484/34 hrsz-ú telek, mely Gönyű Deák Ferenc u. – Kossuth Lajos u. – Damjanich u. – Kereszt köz tömbben helyezkedik el.



Módosítással érintett terület 1. (alaptérképi kivágat)

A módosítás alá vont telek a ma hatályos településrendezési terv falusias lakó területfelhasználási módba sorolt. Az érintett terület összevonásra került a volt orvosi rendelő telkével. A telekösszevonás után az újonnan kialakult telek a 484/34 hrsz-ot kapta meg, a volt orvosi rendelő 484/33 hrsz-a törlésre került. Az összevont telek így 4471 m² nagyságú.

CZIBIK PÉTER
9011 Győr, Kenderes út 55.
Munkaszám: 38/2019

1108/2019

GÖNYŰ
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/925/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 484/33, 484/34 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 484/34 hrsz		
Psz.	Y	X
1	559294	266434
2	559285	266436
3	559281	266413



A telekalakítást a 800256/2015 sz. határozatomban foglaltak szerint engedélyszel. Az engedély a hozzá tartozó telekalakítási dokumentációval együtt a határozat véglegesítésétől számított egy évig érvényes.

Győr, 2019. JÚL. 08.



A változás akarataimnak megfelelően tétémet

[Handwritten signature]



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	2. sz. törvény szerinti egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
484/33		kivett, orvosi rendelő		0.3318	-	484/34		kivett, orvosi rendelő, udvar		0.4471	-		
484/34		kivett, beépítetlen ter.		0.1153	-								
Összesen:				0.4471		Összesen:				0.4471			

Győr, 2019. április 11.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítő: *[Handwritten signature]*
Takács Péter
Földmérő ig. száma: 7317

CZIBIK PÉTER
9011 Győr, Kenderes út 55.
Munkaszám: 38/2019

Műnökséget tanúsító: *[Handwritten signature]*
Czibik Péter
Ing. rend. min. szám: 2035/2007

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

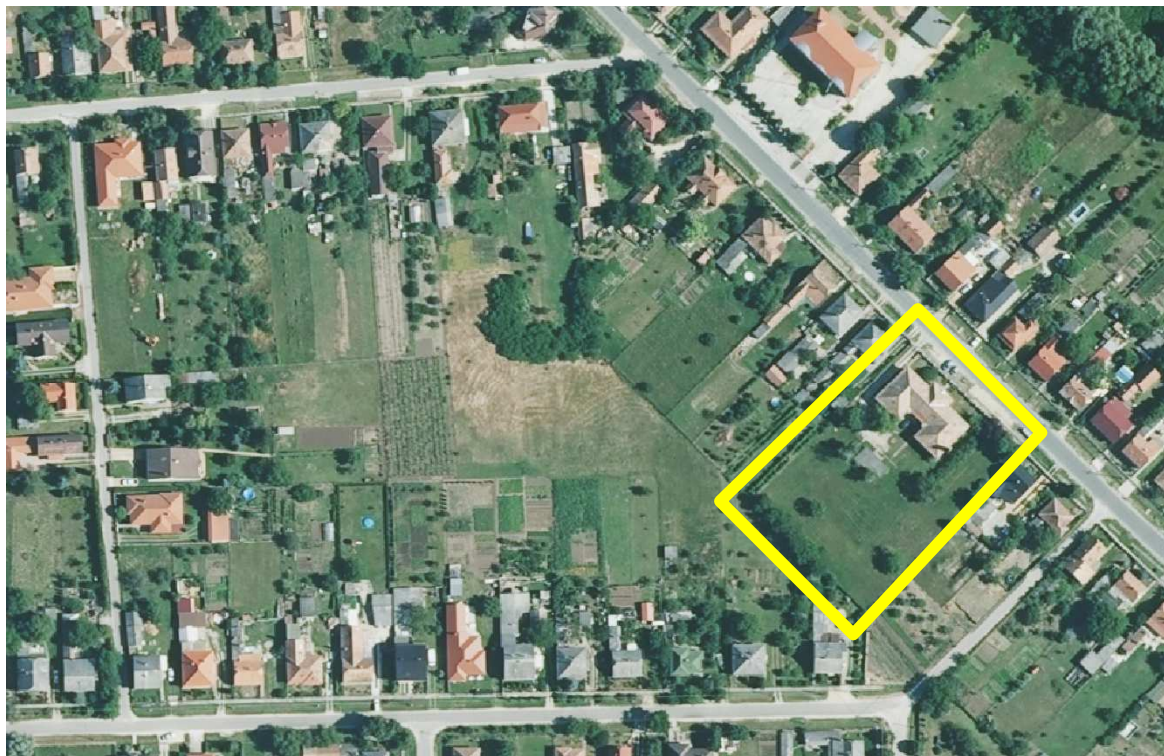
2019. APR. 26.



2019. JÚL. 08.

Záradékok: *[Handwritten signature]*

Miklós Bernadett Noémi
Ing. rend. min. szám: 1864/2004



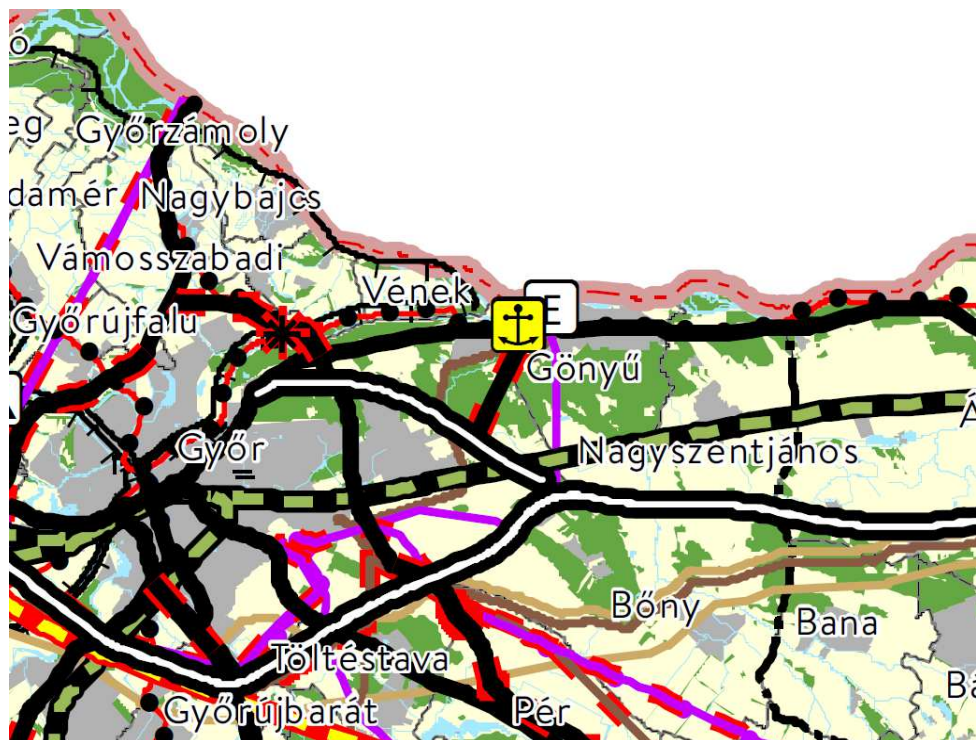
Ortofotó a módosítandó területről

A módosítási eljárás 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül lefolytatásra.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN.

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi . CXXXIX. törvény

Országos Területrendezési Terv (OTrT) – Az Ország Szerkezeti terve



Kivonat az Ország szerkezeti tervéből

Területfelhasználási elemek

Gönyű közigazgatási területe települési, mezőgazdasági, erdő területfelhasználású és vízgazdálkodási térségbe sorolt.

Országos területfelhasználási kategóriák




	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Infrastrukturális elemek

Közlekedési vonalak:

1. sz. főút

	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)

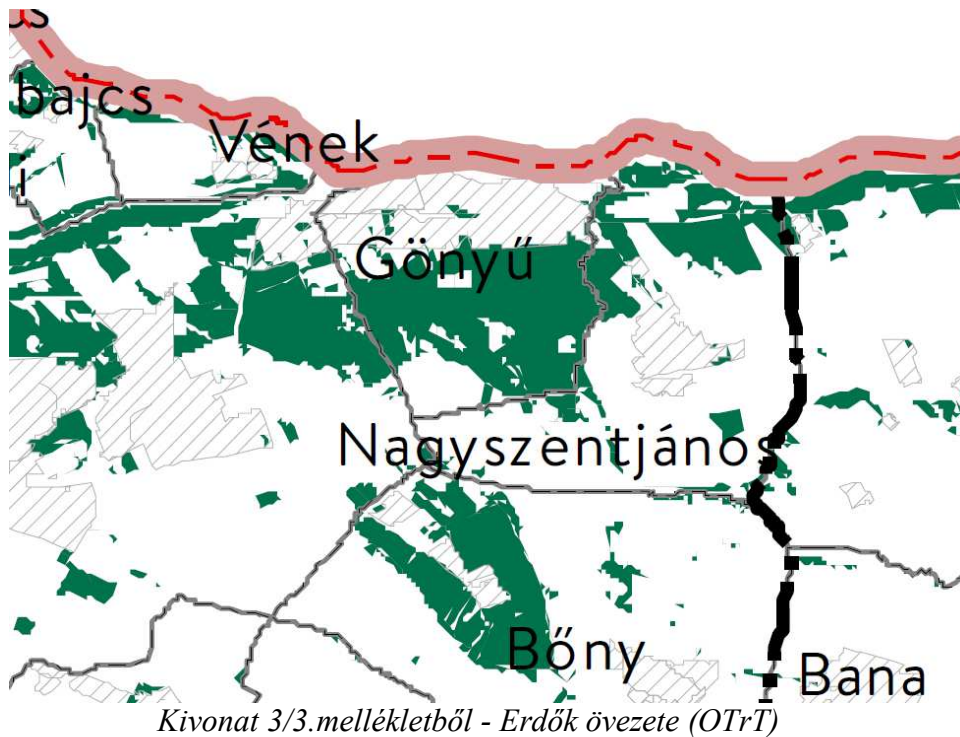
-  Főút (tervezett)
 Országos kikötő (meglévő)
 Közművek:
 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

Az infrastrukturális elemeket a településszerkezeti terven ábrázolni kell, hatásukat figyelembe kell venni.

Országos övezetek

Gönyű község területét az alábbi országos övezetek érintik:

Erdők övezete:



Gönyű területét minimálisan érinti az erdők övezete.

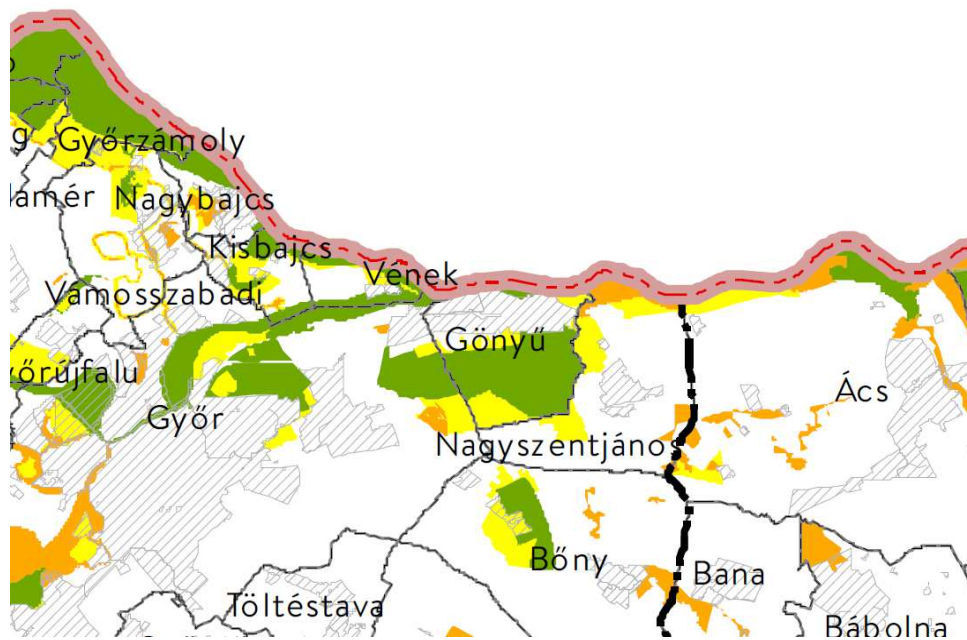
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete:



Kivonat 3/2.mellékletből - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT)

Gönyű területét a kiváló termőhelyi adottságú szántók területe nem érint

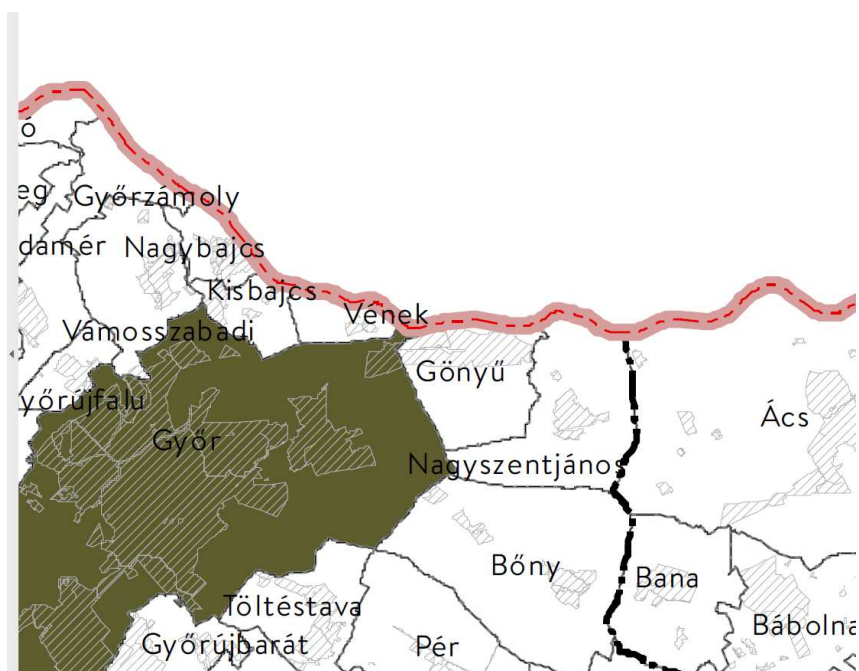
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete



Kivonat 3/1.mellékletből - Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (OTrT)

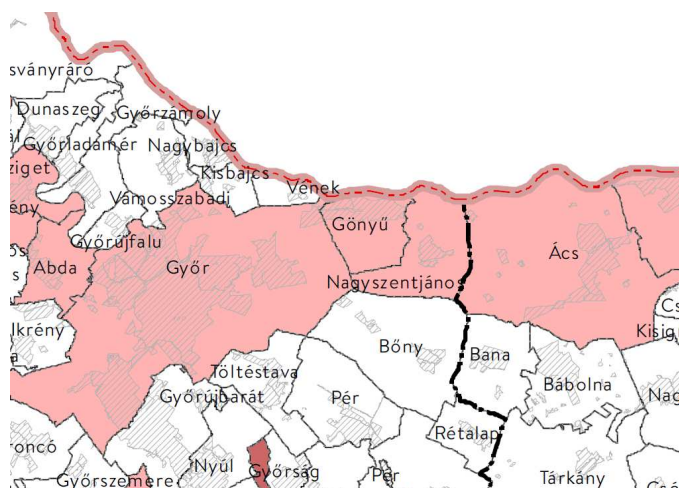
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

Gönyű területét minimálisan érintik az ökológiai háló övezetei.

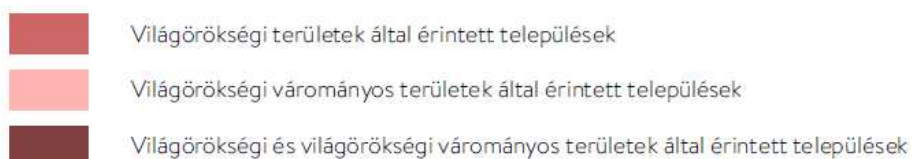
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések:

Kivonat 3/5 melléklet - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések (OTrT)

Gönyű területét a honvédelmi övezetek nem érintik.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

Kivonat 3/4 melléklet- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT)



Gönyű község területe világörökség várományos terület.

Az OTrT-ben jelölt szerkezeti elemeket, területfelhasználási elemeket és övezeteket a megyei területrendezési terv (MTrT) pontosítja és részletezi. Ahol ellentmondás van az OTrT és az MTrT között, ott az OTrT az irányadó terv.

A településszerkezeti tervben módosítás alá vont területek területfelhasználási átsorolása nem ellentétes az OTrT-ben foglaltakkal.



Kivonat a megyei rendezési tervből

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

Gönyű területét a megyei rendezési terv hagyományos vidéki települési, erdő és szántó térségbe sorolja.

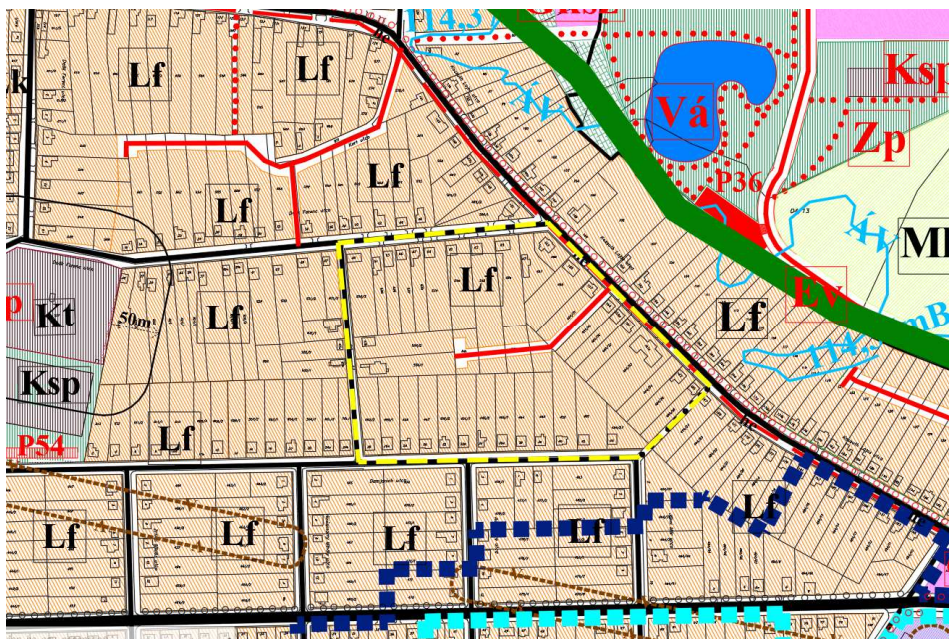
A településszerkezeti tervben módosítás alá vont területek területfelhasználási átsorolása nem ellentétes az MTrT-ben foglaltakkal.

3. RENDEZÉSI LEÍRÁS

Hatályos tervek

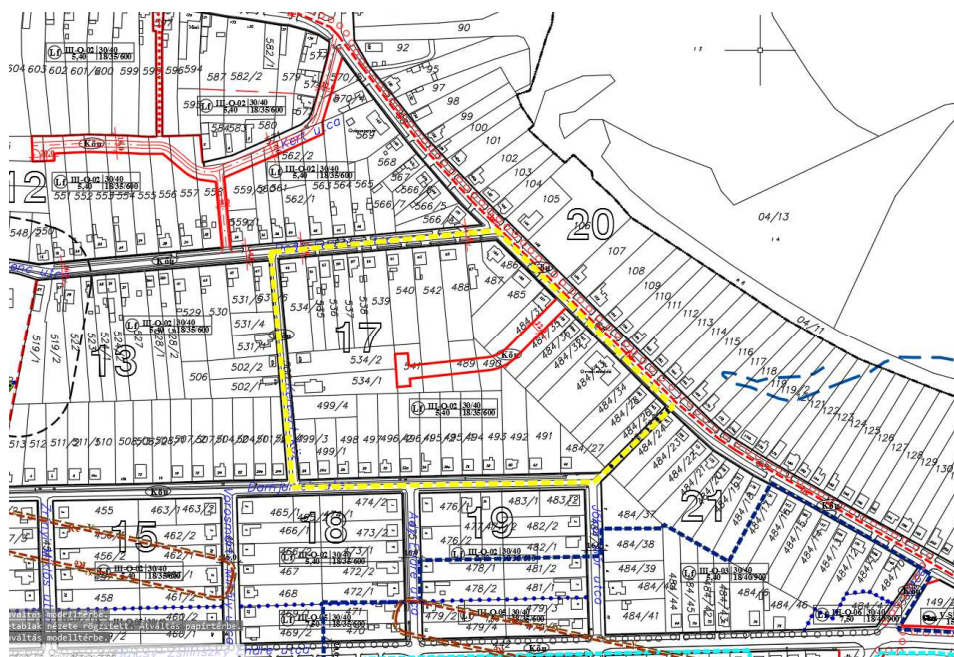
1. számú módosítás:

A módosítás alá vont terület a 484/34 hrsz-ú belterületi telek, mely a Deák Ferenc u – Kossuth L. u – Damjanich u. – Kereszt köz által határolt tömbben helyezkedik el.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosítás alá vont a 484/34 hrsz-ú telek a hatályos rendezési terv szerint falusias lakó övezetbe sorolt.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos helyi építési szabályzat az alábbiakat írja elő:

Lf - Falusi lakóterület övezetei

19.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő.

(3) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
- b) a kialakult építési övezetekben 2 lakásnál nagyobb lakásszámú lakóépület nem építhető.

20.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

A területre az alábbi övezeti paramétersor vonatkozik:

Lf	III-O-02	30/40
	5,40	18/35/600

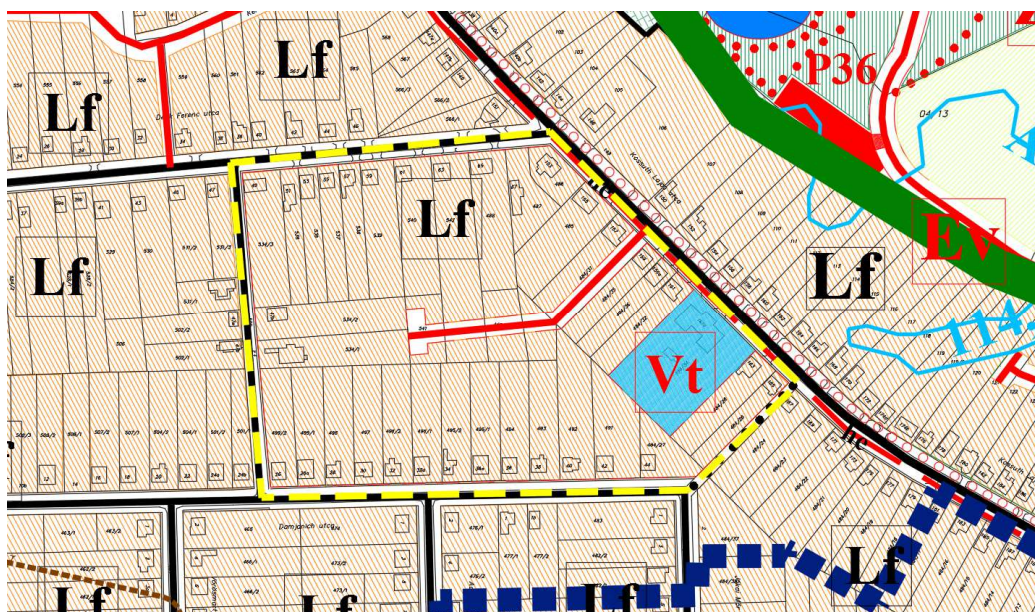
beépítési mód	O - oldalhatáros beépítési mód
maximális beépíthetőség	30 %
minimális zöldfelület	40%
maximális épületmagasság	5,4 m
minimális telekszélesség	18 m
minimális telekmélység	35 m
kialakítható legkisebb telek	600 m²

Vizsgálat és értékelés

A módosítandó területen az elhelyezni kívánt szociális funkciók helyigényét biztosítani szükséges. A hatályos szabályozási terv által megengedett 30 %-os legnagyobb beépíthetőség ezt nem teszi lehetővé.

Szerkezeti terv:

A 484/34 összevont telek a falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.



Szerkezeti tervmódosítás

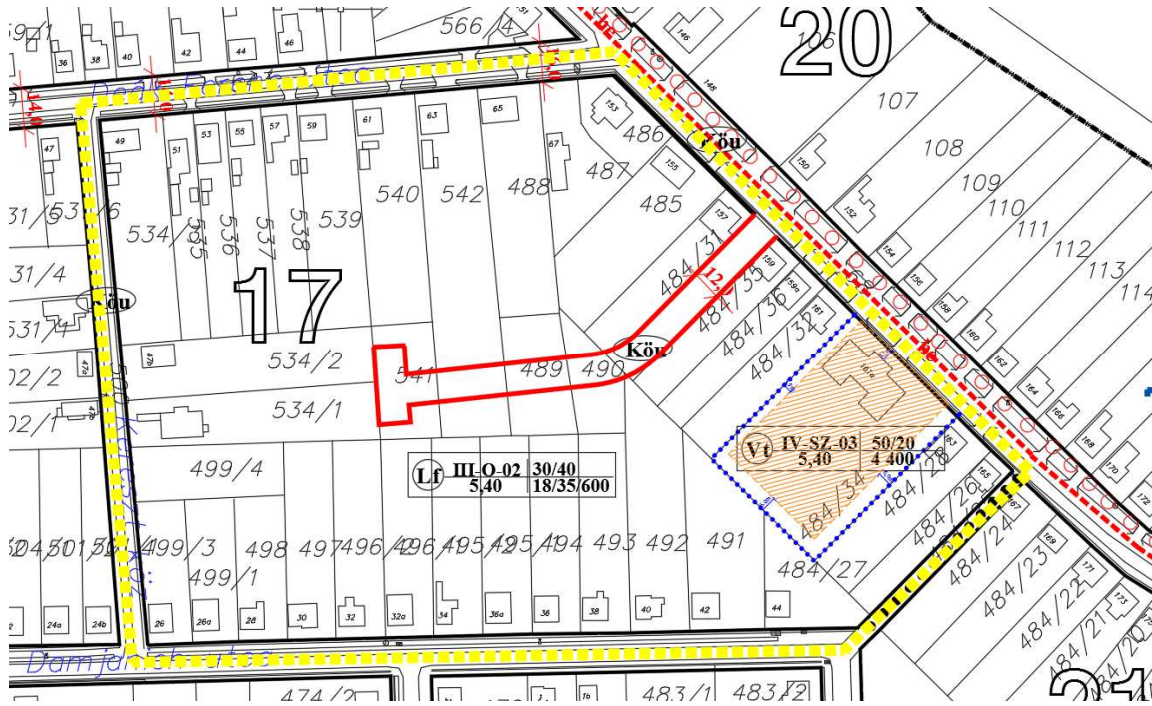
Szabályozási terv:

A szabályozási terven a 484/34 hrsz-ú telek önálló településközpont vegyes övezetként (Vt) kerül kiszabályozásra. Az új településközpont vegyes övezet építési paramétereit az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

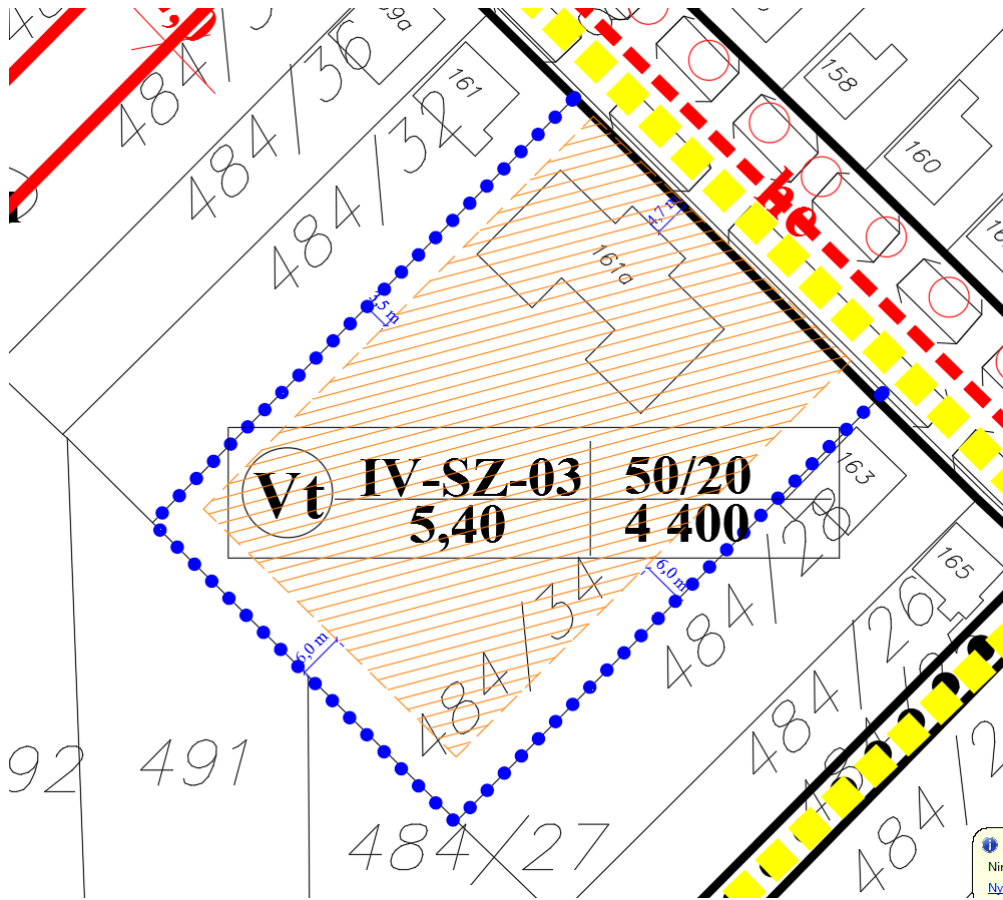
Vt	IV-SZ-03	50/20
	5,40	4 400

beépítési mód	SZ szabadonálló beépítési mód
maximális beépíthetőség	50 %
minimális zöldfelület	20%
maximális épületmagasság	5,4 m
kialakítható legkisebb telek	4 400 m²

A telken a beépítési koncepció alapján építési hely kerül rögzítésre. A 484/32 hrsz-ú szomszéd telek felől a meglévő épületet figyelembe véve 3,5 m oldalkert, az előkert (szintén a meglévő épülethez igazodva) 4,7 m, a 484/28 hrsz-ú szomszédos telek felől 6 m oldalkert és a hátsóker is 6m-rel kerül meghatározásra.



Szabályozási tervmódosítás



Szabályozási tervmódosítás (kivágot)

A hatályos HÉSZ településközponti vegyes területre vonatkozó normatív előírásai a következők:

TV - Település központ vegyes építési övezet

23.§ (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportlétesítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) A településközponti vegyes területen kivételesen elhelyezhető:

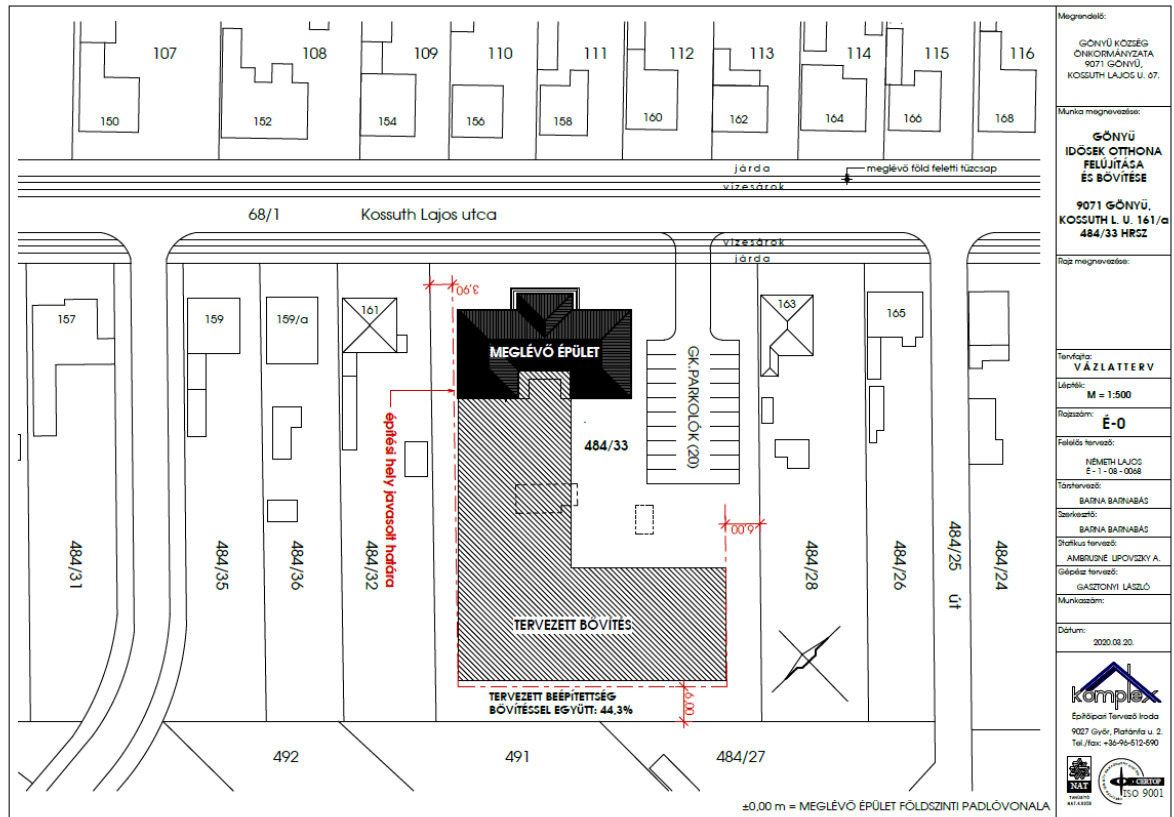
- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

24.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A HÉSZ 24.§ (1) bekezdésében szereplő táblázatba bevezetésre kerül a **VT IV-SZ-03** jelű övezet:

Területfelhasználási egység jele	Övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Megengedett legnagyobb épületmagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Vt	IV-Sz-01	60/20	5,40	18/50/1500
Vt	IV-SZ-02	60/20	7,50	25/50/1500
Vt	IV-Sz-02	60/20	9,50	25/50/1500
Vt	IV-Sz-03	50/20	5,40	4 440



Béépítési helyszínrajz (Komplex Építőipari Tervező Iroda)

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Zöldfelületek:

Az módosítás során az érintett 484/34 összevont telek estében a kötelező biztosítandó telken belüli minimális zöldfelületi arány csökken, 40%-ról 20%-ra. A zöldfelületi arány csökkenése a település átfogó zöldfelületi rendszerét nem befolyásolja.

Településszerkezeti változás és hatásai:

Az új településközpont vegyes területté való átminősítéssel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték pótlására a vonatkozó jogszabály szerint nincs szükség.

Közlekedési és közmű infrastruktúra:

A módosítással a terület kialakult közlekedési kapcsolata nem változik az új településközpont vegyes övezet közlekedési kapcsolata a kiépített, a meglévő Kossuth Lajos utca.

A Kossuth Lajos utca kiépített közműhálózatokkal rendelkezik, az új szociális intézmény a meglévő hálózatokról ellátható, annak kapacitásigénye a meglévő rendszerről kiszolgálható.

Örökségvédelem:

A módosítás örökségvédelmi értékeket nem érint.

FŐÉPÍTÉSZI TARTALOM

**Tartalom meghatározás Gönyű község településrendezési tervének módosításához
Rp.I. 241-12 munkaszámú eljárás**

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Töltéstava község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, valamint 5. §, 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítás tárgya:

Gönyű Község Önkormányzata módosítani kívánja a 484/34 hrsz-ú telek rendezési tervi előírásait. A telken szociális szolgáltató központot kívánnak létrehozni, mely nappali intézményi ellátást, házi segítségnyújtást, idősek bentlakásos ellátását, valamint család és gyermekjóléti ellátást tud biztosítani. A szociális funkciók megvalósítása és a megfelelő intézmény elhelyezése érdekében a rendezési tervmódosítása szükséges. A hatályos szerkezeti és szabályozási terv a 484/34 hrsz-ú telket falusias lakóterületbe, övezetbe sorolja. A módosítás során az érintett telek településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, és a kialakítandó funkcióknak megfelelő építési paraméterek kerülnek rögzítésre a szabályozási terven, és az építési szabályzat vonatkozó előírásaiban.

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemei:

Helyzetfeltáró munkarész a tervezéssel érintett területre

Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

- a településrendezési terv módosításának oka és célja:
- a tervezési feladat ismertetése
- a tervezési folyamat ismertetése, egyeztetési előzmények

Helyzetelemző- s értékelő munkarész

- település- és területrendezési tervi előzmények ismertetése
- a hatályos településrendezési tervek megállapításai

Változtatások bemutatása

- a szerkezeti és szabályozási terv módosítása
- a biológiai aktivitásérték változásának bemutatása

A módosítás hatásai

- zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatás,
- közlekedési és közmű infrastruktúra rendszerre gyakorolt hatás

A vonatkozó kormányrendeletben rögzített, előzőekben nem szereplő tartalmi elemek vizsgálata elhagyható, mivel azok a módosítás szempontjából nem minősülnek relevánsnak.

Gönyű, 2020. március 23.

Kalmár Ágnes
megbízott önkormányzati főépítész