

KÓNY KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Kóny község Képviselő-testülete által a
12/2004.(IX.6.) rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK
rendelet módosításáról

Dokumentálás dátuma
Győr, 2004. 11. hó

Munkaszám: Rp.I.186-1

Munkaszám: Rp.I.186-1

K Ó N Y K Ö Z S É G

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Kóny község Képviselő-testülete által a
12/2004.(IX.6.) rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK
rendelet módosításáról

Felelős tervezők:

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
irányító településtervező
ügyvezető igazgató

Településrendezés tervező

Táj-, természet és környezetvédelem tervező

.....
Tervezői névjegyzék szám.: K1-08-0073/99
Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073/2001

Varga László

okl. építészmérnök
építész vezető tervező
irányító településtervező

Településrendezés tervező

.....
Tervezői névjegyzék szám: É1-08-0118/04
Tervezői névjegyzék szám: TT1-08-0118/2001

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer tervező

.....
Tervezői névjegyzék szám: G-2-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedéscivilmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág tervező

.....
Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

Munkatársak:

Ficzek Istvánné, Juhász Mária, Vargáné Márk Ildikó, Németh Gergely, Szeredi Gábor

GYŐR, 2004. 11. HÓ

Munkaszám: Rp.I.186-1

KÓNY KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Köny község Képviselő-testülete által a
12/2004.(IX.6.) rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK
rendelet módosításáról

TARTALOMJEGYZÉK

Jóváhagyott munkarészek

Szabályozási és övezeti helyszínrajz SZ-J1/M M 1:2.000

Helyi építési szabályzat

Alátámasztó munkarészek

Műszaki leírás

Munkaszám: Rp.I.186-1

KÓNY KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Kóny község Képviselő-testülete által a
12/2004.(IX.6.) rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK
rendelet módosításáról

RENDELET

Kóny község Önkormányzatának 12/2004.(IX.6.) rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000(XI.20.) ÖK rendelet módosításáról

Kóny község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK rendelet (továbbiakban: R.) 1. §-a első francia bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„- az SZ-J1/M jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban SZ-J1 terv)”

2.§

Az R. 14.§-a /3/ bekezdése g. pontja kiegészül a következővel:

”

		Lf	O	30/50
		4,5		18/50/ 900
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert		oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 6,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %		30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság		4,5 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		18,0 m 50,0 m 900 m ²	

”

3.§

/1/ Az R. 15.§-a /3/ bekezdése e., pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

”

		(IGE) SZ 7,5	50/30 60/120/ 7200	(IGE) SZ 7,5	50/30 60/100/6000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint		szabadonálló SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%		50% 30%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m		7,5 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	60,0 m 120,0 m 7200 m ²		60,0 m 100,0 m 6000 m ²	

		(Gip) SZ 10,0	50/30 5000	(IGE) SZ 7,5	50/30 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m		szabadonálló SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%		50% 30%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	10,0 m		7,5 m	
Tető	legnagyobb gerincmagasság	10,0 m		10,0 m	
Telekalakítás	legkisebb telekterület	5000 m ²		kialakult	
Egyéb		Az épület homlokzatainak függőleges vetületének magassága nem lehet több 12,0 m-nél. Az építési helyen belül épület, épületrész a legnagyobb homlokzati függőleges vetület mértékénél a telekhatárhoz közelebb nem állhat.			

”

/2/ Az R. 15.§-a /4/ bekezdése a., pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a., A **jelentős mértékű zavaró hatású ipari-gazdasági** területen állattartó telep számára lehet épületeket és műtárgyakat építeni.

		^G ipz	SZ	30/50	^I GZ	SZ	30/50
		13,0*	10000		4,5	K/K/K	
		5,0**					
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint		szabadonálló SZ-J1 terv szerint			
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		30%			
	legkisebb zöldfelület %	50%		50%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	13,0* m 5,0** m		4,5 m			
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	10000 m ²		kialakult kialakult kialakult			
Egyéb		*műtárgy építménymagassága **épület építménymagassága. A telephelyen lévő régészeti lelőhely megóvásáról gondoskodni kell.					

”

4.§

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Munkaszám: Rp.I.186-1

KÓNY KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Kóny község Képviselő-testülete által a
12/2004.(IX.6.) rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2000.(XI.20.) ÖK
rendelet módosításáról

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Előzmények
2. Rendelet leírása
3. Terviratok

1. ELŐZMÉNYEK

Kóny község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2000.(XI.20.) ÖK rendelettel állapította meg a helyi építési szabályzatot (HÉSZ), amelynek mellélete a szabályozási terv részeként készült szabályozási és övezeti helyszínrajz.

A jóváhagyás óta eltelt időben olyan helyi igények jelentkeztek, amelyek mind a szabályozási terv, mind a HÉSZ módosításával kerülhetnek csak kielégítésre.

A tervezési feladat megvizsgálni az igények kielégítésének lehetőségét, módját, s ezek hatásait.

Módosítási igények:

1. A 85. sz. út mellett lévő iparterületen a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m. Az ide települő üzem daruk készítésével foglalkozik, ezért magasabb épületre van szükség. Az igényelt építménymagasság 10,0 m.
Az üzem számára a meglévő telkeknél nagyobb telekre van szükség, ennek kialakítását a hatályos szabályozási tervben szereplő tervezett út gátolja, ezért annak vonalát módosítani kell.
2. A mezőgazdasági szövetkezet 4 db gabonátároló siló építését tervezi, amelyek magassága 16,0 m. A telepítés helye a 85. sz. úttól északra lévő mezőgazdasági major területe (Kiserdei major). Az övezeti előírások szerint a területen nem lehet ekkora építményt építeni, ezért a megengedett legnagyobb építménymagasság módosítása szükséges.
3. A Kazinczy utcai új telektömbben a jelenlegi igényeknek megfelelően csökkenteni kell a kialakítható telekméreteket. Igények 50 m mély, 900 m² nagyságú telek.

Egyeztetési előzmények

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ /2/ bekezdése szerinti lakossági és államigazgatási előzetes tájékoztatás megtörtént. Ugyancsak tájékoztatást kaptak a tervezett változásról a szomszédos települési önkormányzatok is.

A beérkezett írásos nyilatkozatok egyike sem tartalmazott olyan észrevételt, amely a módosítási igények fogadását eleve lehetetlenné tette volna.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a látványvédelemre, az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség a környezeti hatásokra hívta fel a figyelmet.

Véleményezési szakasz

Lezárult az 1997. évi LXXVIII. Tv 9.§ /3/ bekezdése szerinti véleményezési folyamat. A tervvel kapcsolatban konkrét észrevételt tett a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, a Közlekedési Felügyelet és a Területi Főépítész Iroda. Az észrevételek nyomán szükségessé váló módosításokat az anyag kék színnel nyomtatva tartalmazza.

1. ELŐZMÉNYEK

1. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal

A tervezett gabonatarló helyén lévő régészeti lelőhely védelmét kéri előírni. Ezt a rendelettervezet 3.§ /2/ bekezdése már eddig is tartalmazta.

2. Közlekedési Felügyelet

A zsákutcák végére a szükséges méretű fordulók kijelölésre kerültek.

3. Területi Főépítész Iroda

- A 85. számú úttól északra eső major település felőli oldalán 30 m széles védőfásítás került kijelölésre.
- A HÉSZ módosításában /rendelet tervezet/ azért szerepel a „helyébe lép kifejezés, mert a jóváhagyott dokumentációba a teljes szabályozási és övezeti helyszínrajz - a módosításokkal egységbe szerkesztve – kerül majd be.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

1. A 85. számú főút melletti iparterületet a hatályos szabályozási terv végfordulós zsákutcával feltárandó, legalább 5000 m²-nyi telekterületű ipari területként szabályozza azzal, hogy az ipari területet a lakóterülettől és a 85. számú főúttól erdősávval kell lehatárolni.

Az ipari terület telkeit az előírásoknak megfelelően kialakították, belterületbe vonták, művelési ága: beépítetlen terület.

A területen egy vállalkozás megvett egy telket, a többi viszont egy olyan beruházó vásárolja meg, akinek az egész fennmaradó területre egy telekként van szüksége.

A tervezett beruházás daruk gyártásával foglalkozó vállalkozás, amelynek technológiájából következően 10 m magasságú épületigénye van.

A területen a megengedett legnagyobb építménymagasság jelenleg 7,5 m. A megengedett építménymagasság megemelése az eddigi szabályozáshoz képest a táj látványában jelent változást. A Kisalföld sík felszínén a falvakban eddig csak a templomtorony emelkedett ki a földszintes házak tetőzete fölé. Aztán megjelentek a víztornyok. A társadalmi-gazdasági változások szükségessé tették, hogy a hagyományos falusi területhasználat mellett a települések ipari-gazdasági vállalkozások megtelepítésében érdekeltek legyenek, ezért sok más faluhoz hasonlóan Kónyban is ipari terület került kijelölésre. E terület településszerkezeti, környezeti, közlekedési szempontból jó helyen van. A termelő üzemek csak akkor lehetnek versenyképesek, ha a kor színvonalának megfelelő technikát használják, technológiát alkalmaznak. Ez a darugyártó cég esetében 10,0 m épületmagasságot igényel.

Az építménymagasság OTÉK szerinti meghatározásából adódóan a 10,0 m-es építménymagasság az épülettömeg függvényében sokkal magasabb épületrész építhetőségét is jelenti alapesetben. A szabályozásban javasoljuk rögzíteni, hogy a 10 m-es magasságot épületrész magassága legfeljebb 2,0 m-rel haladhassa meg.

A 12 m magas épületet még fával takarni lehet. A térségben nincs olyan védett táj, tájrészlet, építészeti érték, amelynek látványát zavarná a 12 m magas épület.

2. A 85. számú főúttól északra eső mezőgazdasági majorban állattartás folyik.

Az állattartó épületek mellett szociális épület található.

A gazdálkodáshoz szükség van gabonátároló silókra, amelyek magassága 16,0 m, de 13,0 m-es építménymagassági előírás esetén már megépíthetők.

A hatályos szabályozási terv szerint a telephelyen az építési hely határa a telekhatártól 40,0 m-re van. A 40,0 m-en belül a telekhatár mentén 30,0 m szélességben védőfásítást jelöl a terv.

A telephelyen jelenleg az építési hely határán kívül is található állattartó épületek, sőt ezek a 30 m-es védőfásítási területbe is belenyúlnak.

A telep fejleszthetősége érdekében a szabályozási tervet a kialakult állapothoz hozzá kell igazítani.

Tekintettel arra, hogy a telephely a községi lakóterülettől távol van a kötelező védőfásítást a reálisan elvárható 5,0 m szélességben javasoljuk meghatározni, az építési hely határát pedig a telekhatártól 10,0 m távolságban meghúzni, kivéve a

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

település felőli telekhatárt, ahol továbbra is a 30,0 m széles védőfásítási kötelezettség marad a szabályozási terven.

A területen jelenleg a megengedett építménymagasság 4,5 m, amelybe a mai kornak megfelelő tároló építmények nem férnek bele.

A telep gazdaságos működtetésének elősegítésére lehetővé kell tenni a gabonatárolók megépítését.

Az állattartó épületek magasságának 4,5-5,0 m-en tartása mellett a tároló építmények építménymagasságát 13,0 m-ben javasoljuk meghatározni azzal, hogy a 85. számú út felől takarásukra magasra növő fákat kell az építéssel egyidőben elültetni.

3. A Kazinczy utca mögötti tervezett lakóterületen a hatályos szabályozás szerint legalább 20 m széles, 60 m mély, 1200 m² területű telkeket lehet alakítani.

A telket vásárolni szándékozók ekkora telket nem vesznek meg, túl nagyak találják őket.

A többi környékbeli településhez hasonlóan itt is az 50 m mély, legfeljebb 900 m² területű telkeket keresik, ezért a telekméretekre vonatkozó előírásokat módosítani szükséges. A telekméret csökkentésével túlzott mértékű besűrűsödés nem történik, a közművek kihasználása gazdaságosabb lesz, kevesebb termőföld kerül ki művelés alól.

3. TERVIRATOK

1. Előzetes tájékoztató leírás
2. Az államigazgatási szervek előzetes nyilatkozatai
3. A szomszédos önkormányzatok és a megyei önkormányzat véleménye
4. Az államigazgatási szervek véleményei

1. Előzetes tájékoztató leírás

2. Az államigazgatási szervek előzetes nyilatkozatai

3. A szomszédos önkormányzatok és a megyei önkormányzat véleménye

4. Az államigazgatási szervek véleményei