

Nyúl

Településrendezési eszközök módosítása

*Állami főépítészeti eljárás
végső szakmai véleményezési szakasz*

Msz.: TT-22309

2022. június 29.



Nyúl
Településrendezési eszközök
módosítása
Msz: TT-20325

Aláíró lap - Jogosultsági számok:

Tervező:

Településrendezési:
szakterület

Németh Eszter
okl. településmérnök
TT 08-0597

.....*Németh Eszter*.....

Társtervező:

Településrendezési:
szakterület:

Otoltics Anita
okl. településmérnök

.....*Otoltics Anita*.....

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉS FOLYAMATA

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselő-testületénekönkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzat módosításáról	
SZAB-2 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000
SZAB-3 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000
SZAB-4 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000
SZAB-JM Szabályozási Terv jelmagyarázat	M 1: 2000

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. TERVIRATOK

1. Előzmények, a tervezés folyamata

Nyúl érvényben lévő településrendezési eszközei:

- 209/2019.(XII.05.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió,
- 211/2019.(XII.05.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv,
- 16/2019.(XII.9.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ)

Négy ügyben állapította meg az önkormányzat, hogy a szabályozási tervlapokon szereplő korlátozások vagy a már megvalósult beépítéssel van ellentétben, vagy a leendő építkezéseket szabályozza kedvezőtlenül, vagy az észszerű telekalakításokat akadályoztatja.

Mind a 7 módosítást a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdése szerint állami főépítési eljárás lefolytatásával kívánja az önkormányzat módosítani.

A módosítások a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

- szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása: 6., 7. módosítás
- övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé: 2. módosítás
- építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása: 1., 3., 4., 5. módosítás
- helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása: 1: módosítás

A polgármester a záró szakmai vélemény megkérése előtt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a helyi partnerségi rendelet előírásai szerint a tervezetet véleményeztette a partnerekkel. A partnerségi egyeztetés folyamán észrevétel, javaslat, vélemény a partnerek részéről nem érkezett.

A partnerségi egyeztetésről készült jegyzőkönyv a terviratok közt található.

Nyúl község Önkormányzata Képviselő-testülete 86/2022.(V.10.) önkormányzati határozatával a partnerségi véleményezést lezárta.



Trend-Terv
Településrendező Iroda

9081 Győrújbarát, Fő u. 26.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu

NYÚL

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA



JÓVÁHAGYANDÓ

MUNKARÉSZEK

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselő-testületénekönkormányzati rendelete a
Helyi Építési Szabályzat módosításáról

SZAB-1/M5 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000
SZAB-2/M5 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000
SZAB-3-M5 Szabályozási Terv Módosítás	M 1: 2000

Rendelettervezet

Nyúl Községi Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022 (.....) rendelete a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásai szerint a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Nyúl Községi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(XII.09.) önkormányzati rendelete 1.§ (2) bekezdés a)-c) pontja helyére a következő lép:

„a) 1. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-1/M5, msz: TT-22309, (továbbiakban szabályozási terv)

„b) 2. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-2/M5 msz: TT-22309, (továbbiakban szabályozási terv)

„c) 3. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-3/M5 msz: TT-22309, (továbbiakban szabályozási terv)

2. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 1. melléklete a 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

3.§ A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 32.§ kiegészül a következő sossal:

Övezet száma	Egyedi övezeti előírás
032	Az 1010/3 hrsz-ú telken jelölt építési helyeken belül a 15. § (2) bekezdése szerint megengedett számú lakórendeltetés külön épületként elhelyezhető.

4.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és azt követő napon hatályát veszti.

Jelen rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Nyúl, 2020.

.....
polgármester

.....
jegyző

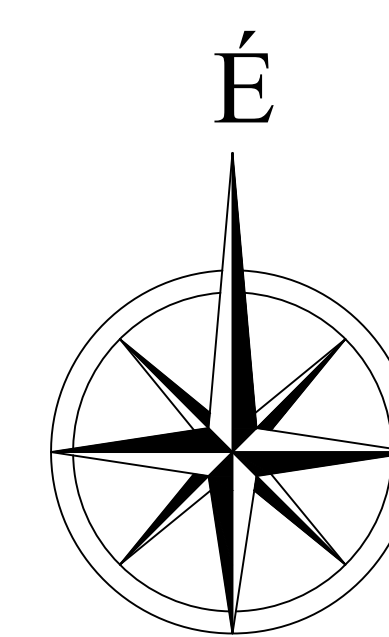
Ez a rendelet kihirdetve.

.....
jegyző

NYÚL

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:2000



Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület
- Közigazgatási határ
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet határa

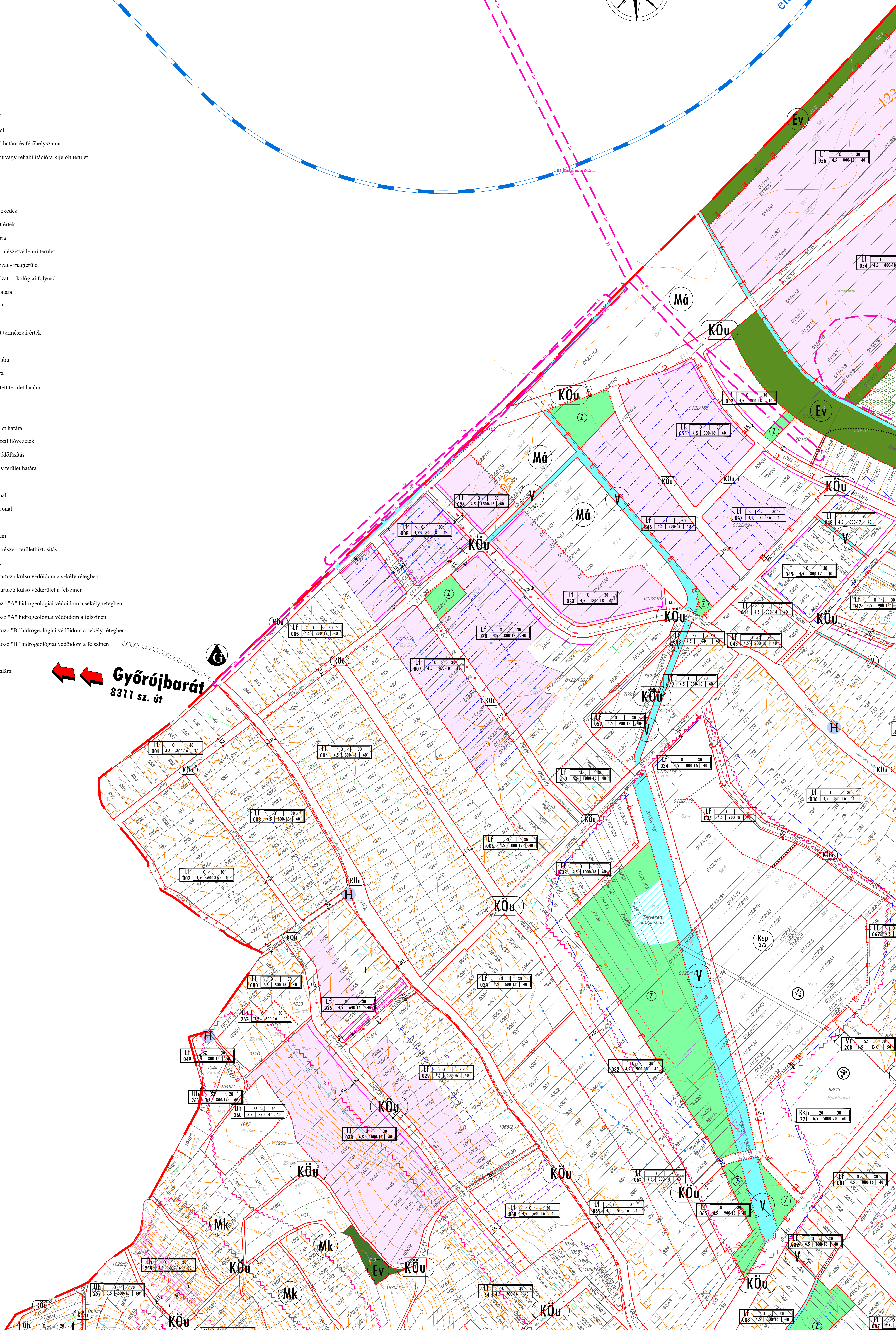
1	3	4
2	5	6-7-8

- 1: Területfelhasználás módja
- 2: Övezet sorszáma
- 3: Beépítés módja (O: oldalhatáron álló, SZ: szabaddonálló)
- 4: Legnagyobb beépítettség (%)
- 5: Legnagyobb épületmagasság (m)
- 6: Legkisebb telekterület (m²)
- 7: Legkisebb telekszélesség (m)
- 8: Legkisebb zöldfelület (%)

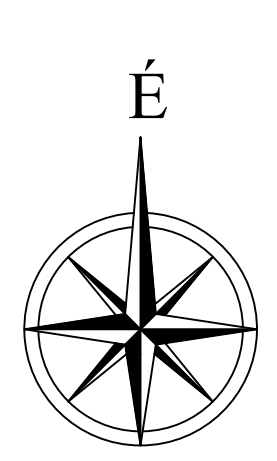
Területfelhasználási módok:

- LF: Falusias lakóterület
- Vt: Településközpont vegyes terület
- Gált: Általános gazdasági terület
- Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip: Ipari gazdasági terület
- Üh: Üdülöházassá kiépítendő terület
- Ken: Különleges terület - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- Kokt: Különleges terület - Oktatási központ terület
- Kmü: Különleges terület - Mezőgazdasági, üzemi terület
- Kt: Különleges terület - Temető
- Ksp: Különleges terület - Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- Ksz: Különleges terület - Szabadidős, borászati
- KÖ: Közterület
- KÖu: Közúti közlekedési terület
- KÖk: Kötőpályás közlekedési terület
- Z: Zöldterület
- Eg: Gazdasági erőterület
- Ev: Védelmi erőterület
- Má: Általános mezőgazdasági terület
- Mk: Kertés mezőgazdasági terület
- V: Vizgazdálkodási terület

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Kötelező megszüntető jel
- Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
- Újjonnan beépítésre szánt vagy rehabilitácóra kijelölt terület
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Közútpályás tömegközlekedés
- Helyi jelentőségű védett érték
- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Tájvédelmi terület határa
- Tájvédelmi körzet határa
- Egyedi tájérek
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Helyi területi védelem
- Egyedi tájérek
- Védőtávolság, védőterület határa
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Kötelező telken belüli védőfásítás
- Erőzói, defláció érzékeny terület határa
- Építési vonal
- Előkerti építési határvonal
- Hátsókerti építési határvonal
- Építési hely határa
- Kilátás és látványvédelem
- A telek nem építhető része - területbiztosítás
- 6 hónap elérési időhöz tartozó külső védődóm a sekély rétegben
- 6 hónap elérési időhöz tartozó külső védődóm a felszínen
- 5 év elérési időhöz tartozó "A" hidrogeológiai védődóm a sekély rétegben
- 5 év elérési időhöz tartozó "B" hidrogeológiai védődóm a felszínen
- 50 év elérési időhöz tartozó "B" hidrogeológiai védődóm a sekély rétegben
- 50 év elérési időhöz tartozó "B" hidrogeológiai védődóm a felszínen
- Építési tilalom határa
- Telekalakítási tilalom határa



SZAB-1	SZAB-2
SZAB-3	SZAB-4



NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 16/2019. (XII.9.) ÖNKORMÁNYATI RENDELETÉNEK 1. MELLÉKLETE. EGYESÉGES SZERKEZETBEN!

A TERVLAPOT MÓDOSÍTTA:
 NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ /2022. (...) ÖNKORMÁNYATI RENDELET.
 A TERVLAPE MÓDOSÍTÓ RENDELET 1. MELLÉKLETE

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ELJÁRÁS - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Trend-Terv
 Településtervező Iroda

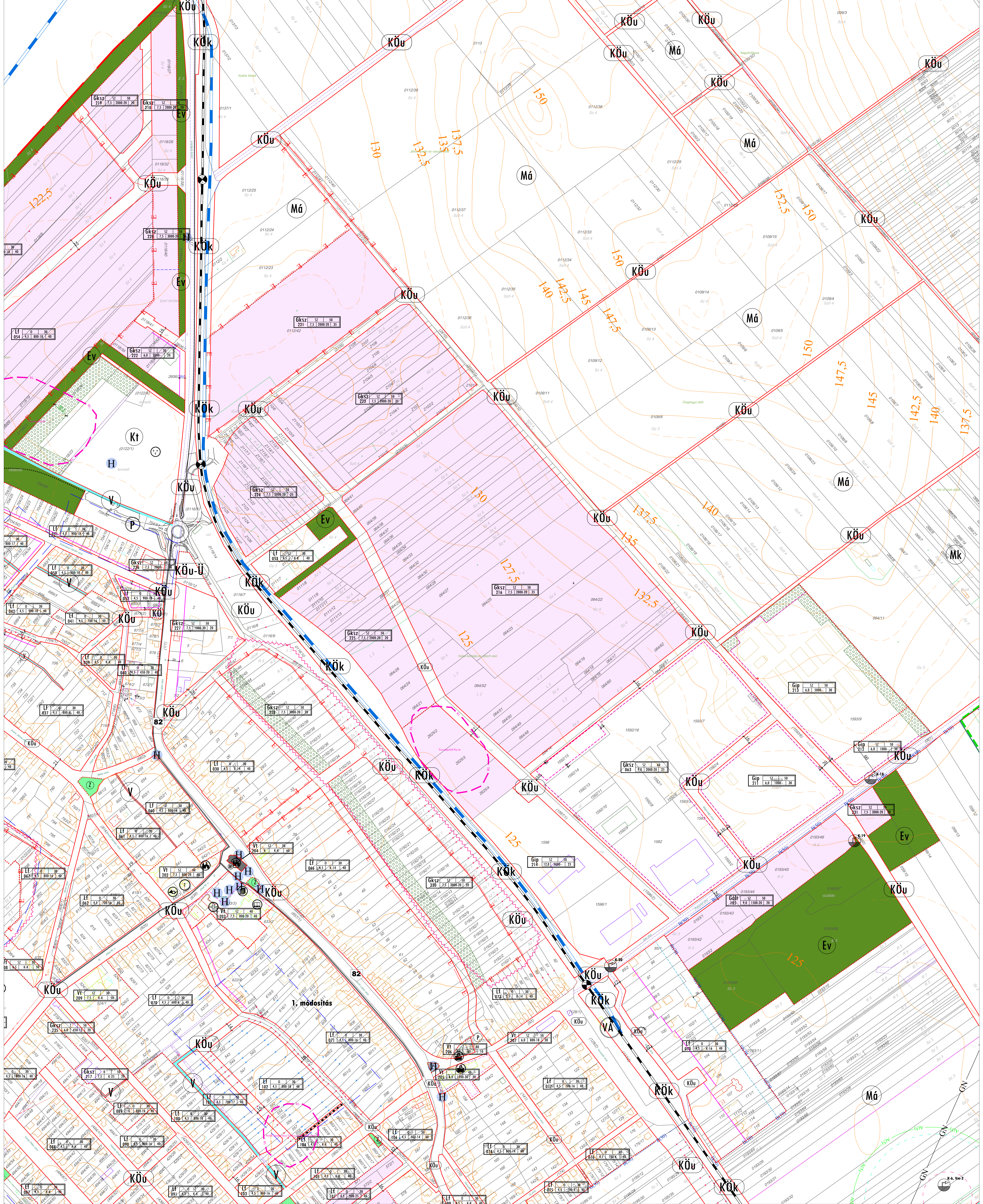
9081 Győrújbarát, Fő uca 26.
 Tel: +36-20-476-2998
 trendterv@trendterv.hu

Tervező: Németh Eszter
 ökl. településmérnök
 TT 08-6597

Munkatárs: Nyúl Községi Önkormányzat
 9082 Nyúl, Kosuth Lajos u. 46.
 Munkatárs: TT 08-6597

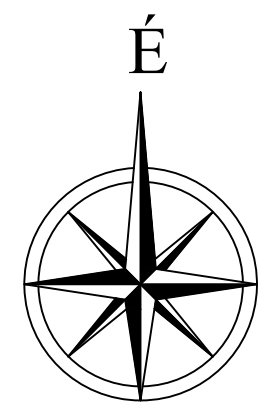
Ellátás: Otócsics Anita
 ökl. településmérnök

Dátum: 2022.06.30.
 Lapszám: M-1-2000
 Munkatárs: TT-22309
 Tervező: Jónvágyvándó
 Rajzszám: SZAB-1/M5



NYÚL
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
 M 1:2000

SZAB-1	SZAB-2
SZAB-3	SZAB-4



NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL 2019. (XII.9.) ÖNKORMÁNYATI RENDELETÉNEK 1. MELLÉKLETE.

NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ „2022. (...)” ÖNKORMÁNYATI RENDELET. A TERVLEAP MÓDOSÍTÓI RENDELET 1. MELLÉKLETE.

JELMAGYARÁZATOT LÁSD SZAB-1/M5 RAJZSZÁMÚ TERVLAPON!

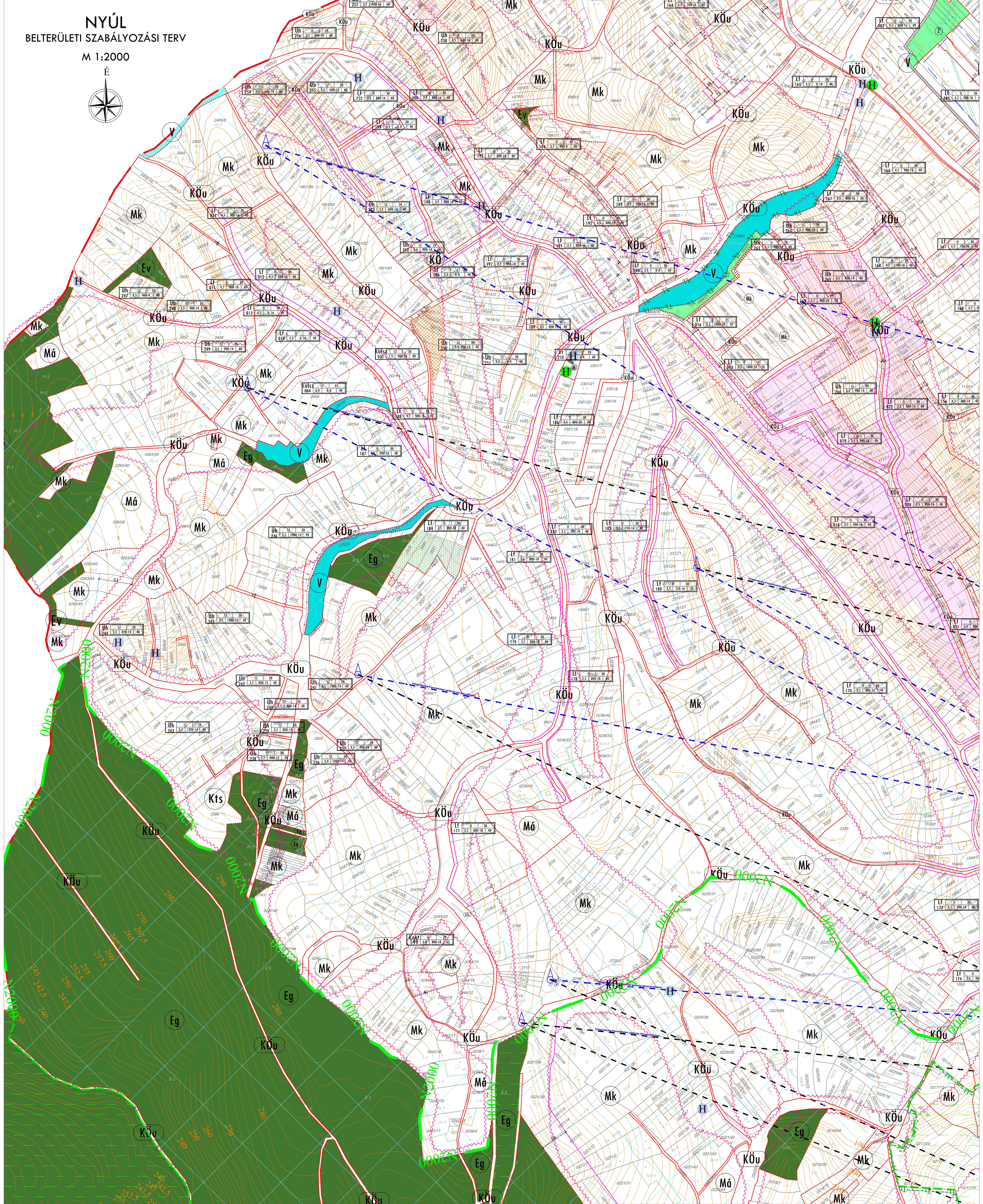
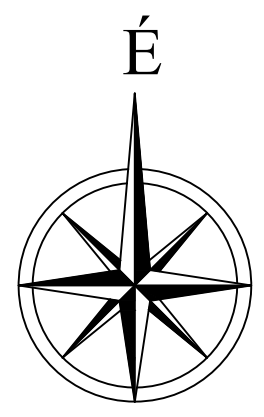
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ELJÁRÁS - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Trend-Terv
 Településtervező Iroda

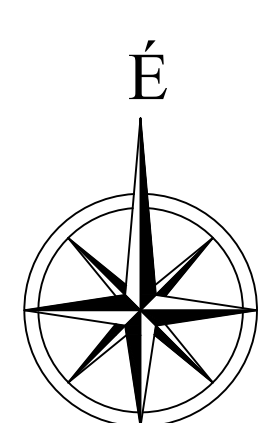
Tervező: Németi Eszter okl. településtervező TT 08-6597	Munkatárs: Nyúl Községi Önkormányzata 9082 Nyúl, Kosovai Lajos u. 46. TT 08-6597	Dátum: 2022.06.30.
Tervező: Óbolyás Anita okl. településtervező	Régi megnevezés: Nyúl településrendezési tervi eszközökének módosítása	Formátum: Jóváhagyandó
Rajz megnevezés: Belterületi Szabályozási terv		Rajzszám: SZAB-2/M5

NYÚL BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:2000



SZAB-1	SZAB-2
SZAB-3	SZAB-4



NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATROL SZÓLÓ 16/2019. (XII.9.) ÖNKORMÁNYATI RENDELETÉNEK I. MELLÉKLETE. EGYÉBES SZERKEZETBEN!

A TERVLAPOT MÓDOSÍTOGATTA:
NYÚL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSARÓL SZÓLÓ „2022. (...)” ÖNKORMÁNYATI RENDELET.
A TERVLAPO MÓDOSÍTÓ RENDELET I. MELLÉKLETE

JELMAGYARÁZATOT LÁSD SZAB-1/M5 RAJZSZÁMÚ TERVLAPON!

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ELJÁRÁS - VÉGSO SZAKMAI VELEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Trend-Terv
Településtervező Iroda

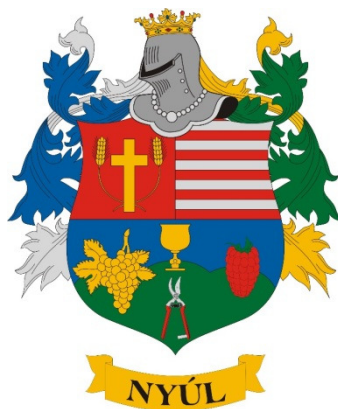
Felkészítők:	Németh Eszter okl. településtervező TT 184-6597	Munkatársak:	Nyúl Községi Önkormányzata 9082 Nyúl, Kosuth Lajos u. 46. módosította	Dátum:	2022.06.30.
Felhasználó:	Obolics Anita okl. településtervező	Régi megnevezés:	Beltérületi Szabályozási terv módosítás	Térkép:	M-1:2000
				Térkép:	TT-21301
				Alaprajz:	járványügyi
				Rajzszám:	SZAB-3/M5



Trend-Terv
Településtervező Iroda

9081 Győrújbarát, Fő u. 26.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu

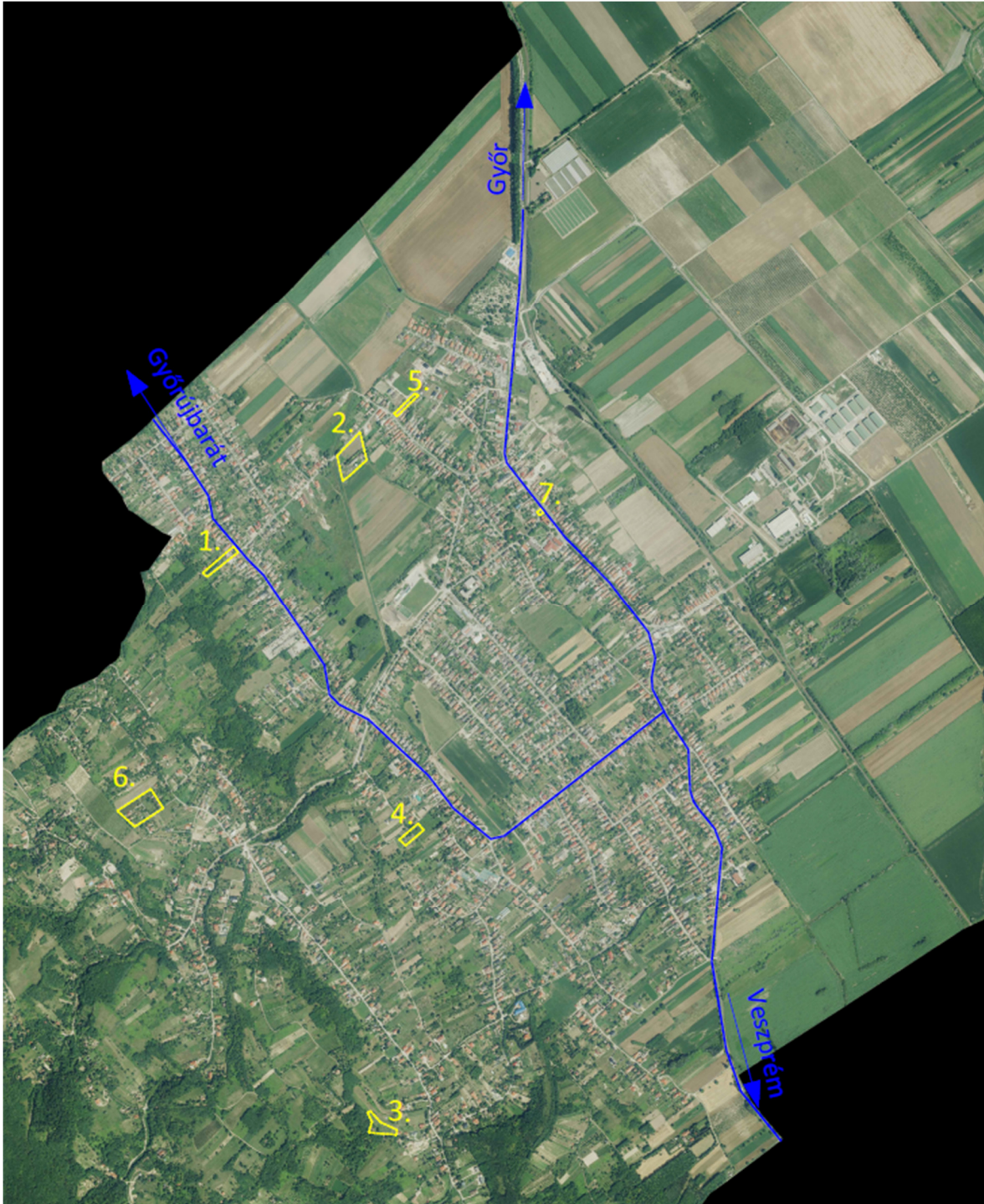
NYÚL
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. Alátámasztó munkarészek

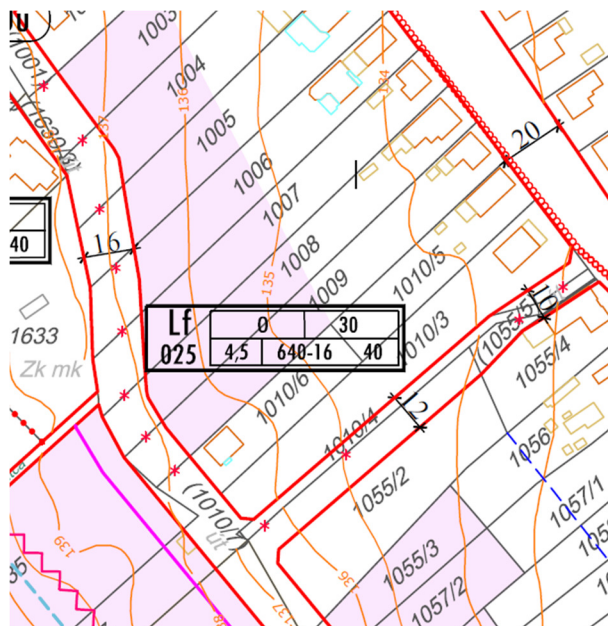
A rendezési terv módosítással érintett területek



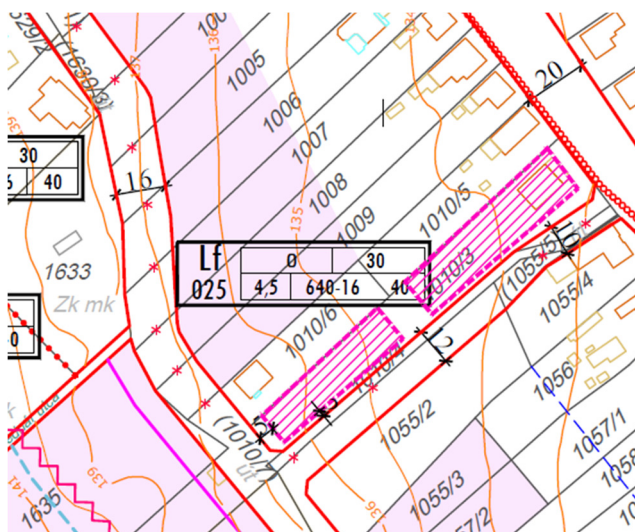
1. módosítás

A Táncsics Mihály utca-Bednár utca sarkán lévő 1010/3 hrsz-ú telekre építési hely kerül kijelölésre

A Táncsics Mihály utca-Bednár utca sarkán lévő 1010/3 hrsz-ú telekre építési hely kerül kijelölésre. Az építési hely kijelölésével a telek hátsó részére, a tervezett út felől elhelyezhető lesz a második lakó rendeltetési egység. Az építési hely az alábbi méretek alapján kerül kijelölésre: előkert 5 m, előkert a hosszabb homlokvonal felől 2 méter, az építési hely mélysége 50 méter.



hatályos szabályozási terv részlet



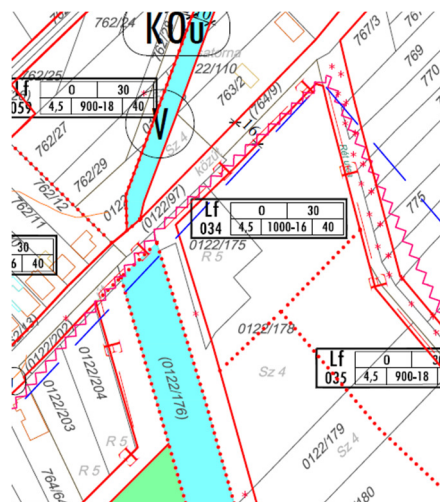
módosuló szabályozási terv részlet

2. módosítás

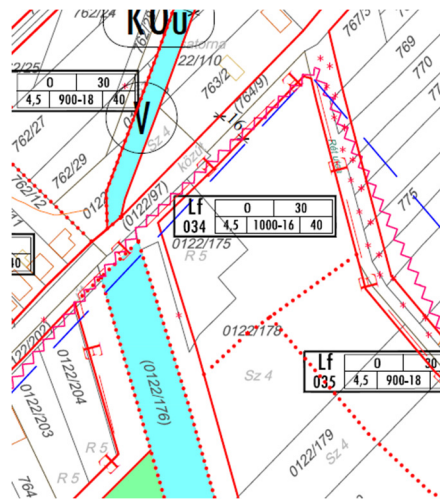
A Tag utcában a 122/178 hrsz-ú ingatlanon lévő övezeti határ a megvalósult állapothoz való igazítása



A 0122/178 hrsz ingatlanon lévő övezeti határvonal a megvalósult állapothoz (geodéziai beméréssel meghatározott kiépített kerítés) kerül kiigazításra. A kérelmező szándékában áll a terület megosztása a rendezési tervnek megfelelően. Az épített kerítés és az övezeti határ között pár méteres korrigálását a község önkormányzata támogatta.



hatályos szabályozási terv részlet

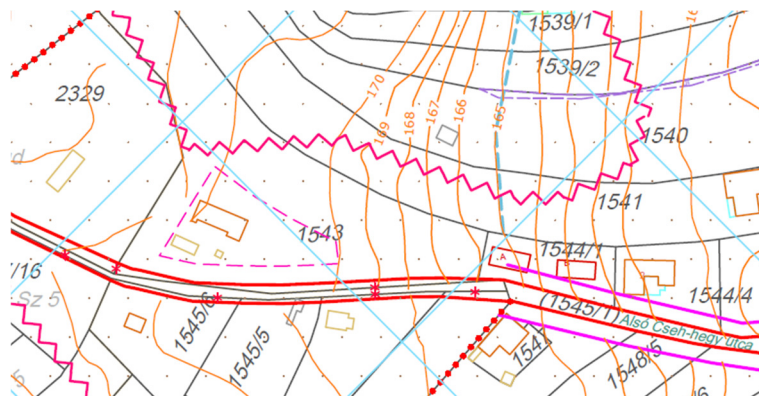


módosuló szabályozási terv részlet

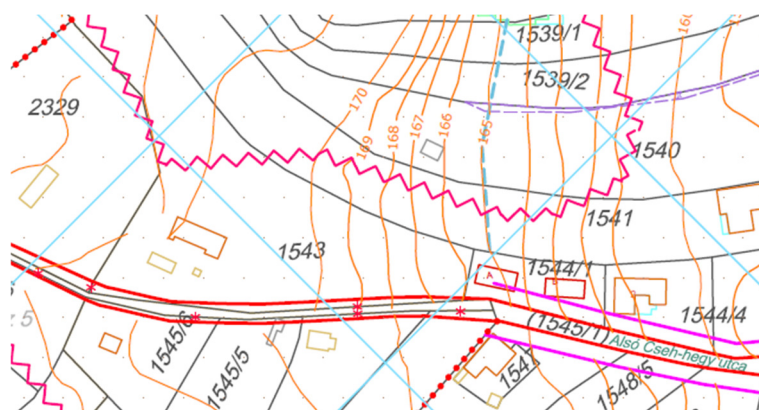
3. módosítás

Az Alsó Cseh-hegy utcában a 1543 hrsz ingatlanon az építési hely törlése

Az Alsó Cseh-hegy utcában a 1543 hrsz ingatlanon az építési hely törlésre kerül. A 2018-as rendezési terv felülvizsgálat során hozott képviselő-testületi határozat nem került átvezetésre.



hatályos szabályozási terv részlet

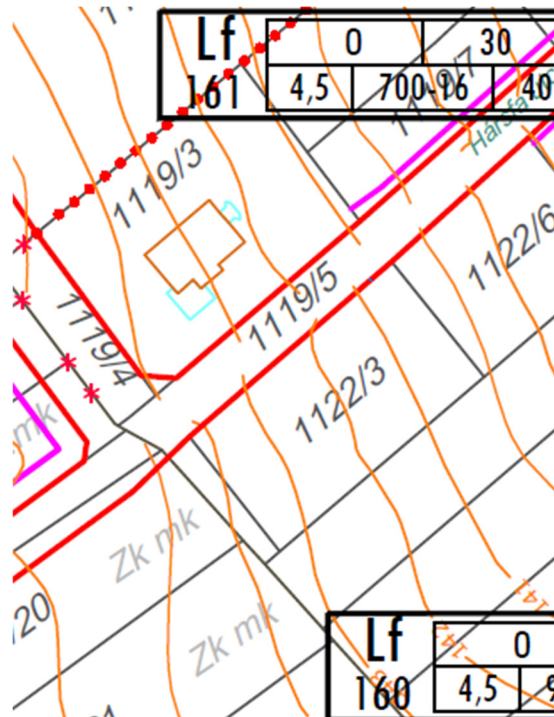


módosuló szabályozási terv részlet

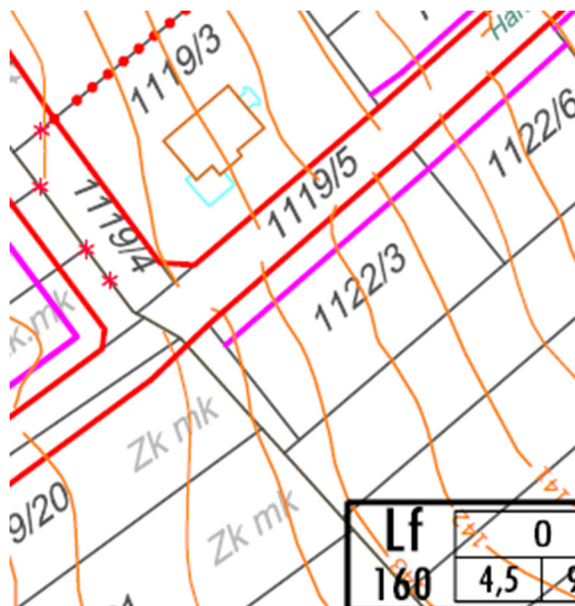
4. módosítás

A Hársfa utcában a 1122/3 hrsz. és 1122/6 hrsz-ú ingatlanokon az előkert építési vonal 8 méterről 5 méterre való módosítása

A Hársfa utcában a 1122/3 hrsz. és 1122/6 hrsz-ú ingatlanokon az előkert építési vonal 5 méterre módosul. A kis telekmélységű telkek esetén indokolt a nyúli általános szabálytól (8 m-es előkert nem kialakult esetekben) eltérni és építési vonallal az OTÉK által meghatározott 5 m-es vonalat jelölni.



hatályos szabályozási terv részlet

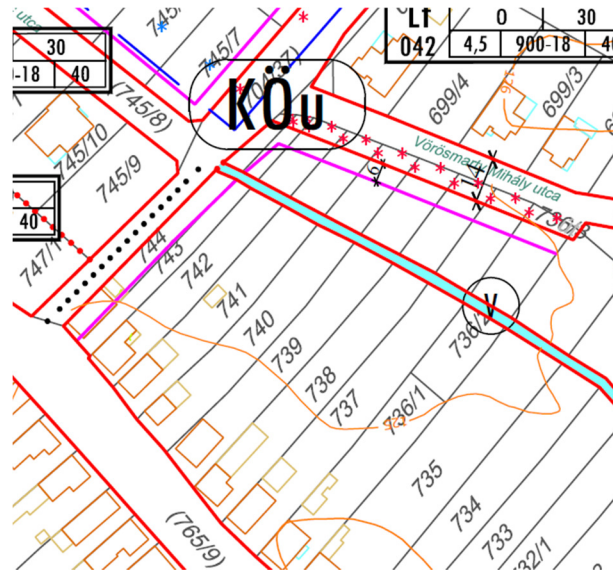


módosuló szabályozási terv részlet

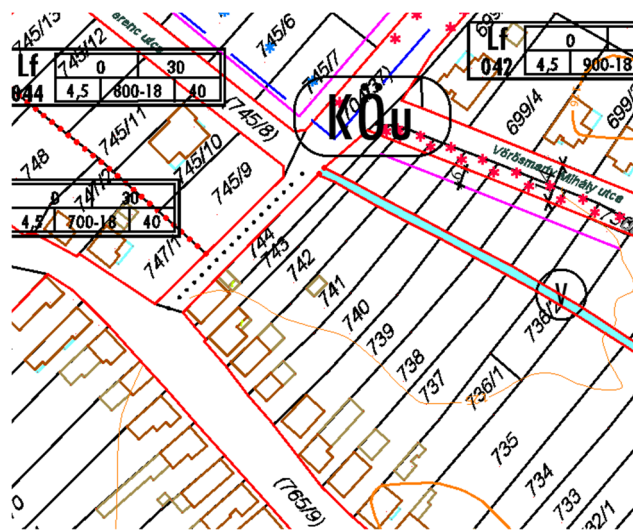
5. módosítás

Az Arany János utca 744 hrsz ingatlanját érintő építési vonal törlése

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete 32/2021.(VIII.31.) önkormányzati határozatában támogatta, hogy a 744 hrsz-ú ingatlant érintő építési vonal törlésre kerüljön. A hatályos építési vonal nem veszi figyelembe kialakult beépítést, ellehetetleníti a saroktelken kiegészítő funkciójú építmények elhelyezését ezért törlése indokolt.



hatályos szabályozási terv részlet



módosuló szabályozási terv részlet

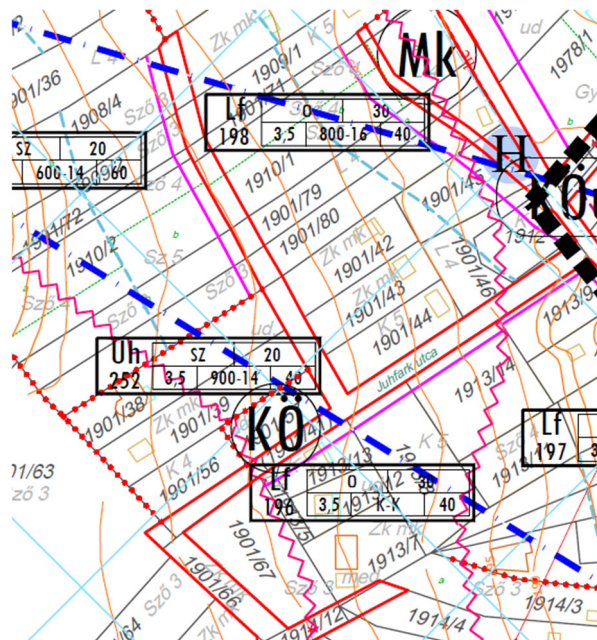
6. módosítás

Juhfark utca szabályozásának korrekciója

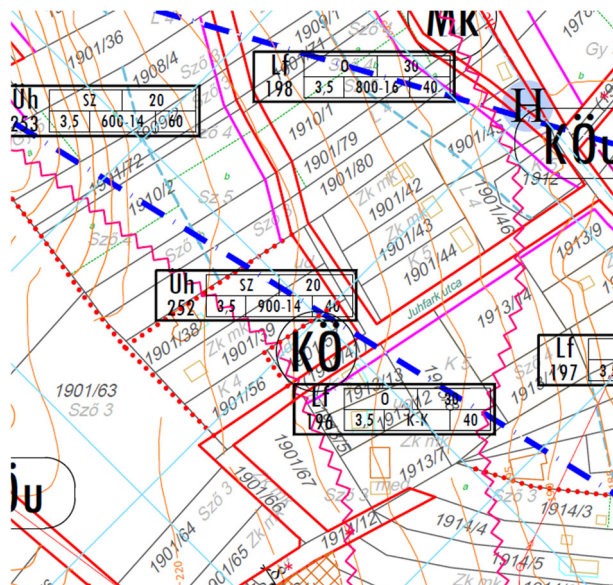


A Juhfark utca szabályozása a földmérő által kimért, átvezetett telekhatárokra a kialakult állapot figyelembevételével módosuljon.

A földhivatali alaptérkép és a légifotó egymásra helyezésével jól látszik, hogy a kialakult út déli irányba eltolódott az alaptérképhez képest. A tulajdonosoknak szándékukban áll a kialakult állapot földhivatali korrigálására, de a telekalakítást a hatályos rendezési terv gátolja.



hatályos szabályozási terv részlet

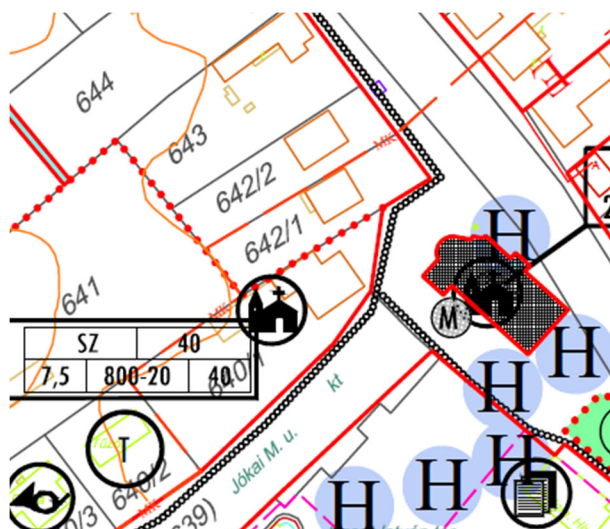


módosuló szabályozási terv részlet

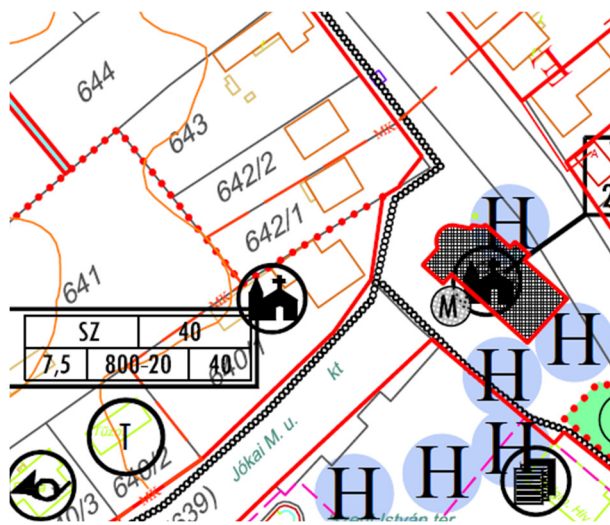
7. módosítás

A Kossuth Lajos utca-Jókai utca kereszteződésében a 642/1 hrsz-ú ingatlanon a szabályozási vonal módosul

A Kossuth Lajos utca és a Jókai utca kereszteződésében a 642/1 hrsz-ú ingatlanon a szabályozási vonal módosul, mely a kiépült kerékpárút nyomvonalához igazodik.



hatályos szabályozási terv részlet



módosuló szabályozási terv részlet



Trend-Terv
Településtervező Iroda

9081 Győrújbarát, Fő u. 26.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu

NYÚL ***TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK*** ***MÓDOSÍTÁSA***



TERVIRATOK

- Önkormányzati főépítész alátámasztó tartalmat meghatározó feljegyzése
- Partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve
- Partnerségi egyeztetést lezáró döntés