

SOLYMÁR

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása
Véleményezési eljárás anyaga
2019. június

SOLYMÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



Megbízó:

Solymár Nagyközség Önkormányzata
Dr. Sente Kálmán Polgármester
2083 Solymár, József Attila utca 1.
Tel.: 06-26-560-600

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2019. június
VZM 1511/19
Solymár_mod_190627

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Fóthi Annamária

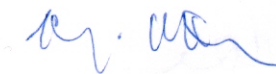
okl. településmérnök



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	5
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	9
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT-----	9
2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----	11
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	11
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----	11
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK-----	11
MELLÉKLETEK -----	13

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Solymár, 1557/5, 1558/4, 1559/3,4,7,13 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a fejlesztési elképzeléseinek megfelelően a Vt-SZ-2 építési övezetbe sorolt terület egy részén kereskedelmi, vendéglátóipari egységet szeretne létesíteni. Mivel a helyi építési szabályzat a vonatkozó övezetben nem teszi lehetővé ezen rendeltetések létesítését, ezért a tulajdonos kérelemmel fordult az Önkormányzat felé. Solymár Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 108/2018. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozatában.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A kérelem alapján kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövege érintett a módosítással.

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök módosítása esetén az egyeztetés és elfogadás szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 32.§ (4) bekezdésében foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet.**

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi rendeletben rögzítettek szerint, valamint az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A módosított településrendezési eszközök leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léphetnek hatályba.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítása véleményezési eljárás anyaga, amelyet az Önkormányzat előzetesen véleményezett.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Solymár Nagyközség hatályos településrendezési eszközei:

- Solymár Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének 114/2016. (VII.21.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve,
- Solymár Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének 14/2016. (VII.22.) sz. önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervről.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Solymár Nagyközség Önkormányzat képviselőtestületének
.../2019. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló
14/2016. (VII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Solymár Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 14/2016. (VII.22.) önkormányzati rendelet 55. § (8) bekezdésben a „valamint szálláshely szolgáltató épület” szövegrész helyébe a „kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint szálláshely szolgáltató épület” szöveg lép.

2.§ A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

dr. Sente Kálmán
polgármester

dr. Beregszászi Márk
jegyző

Kihirdetve:

Solymár, 2019.

dr. Beregszászi Márk
jegyző

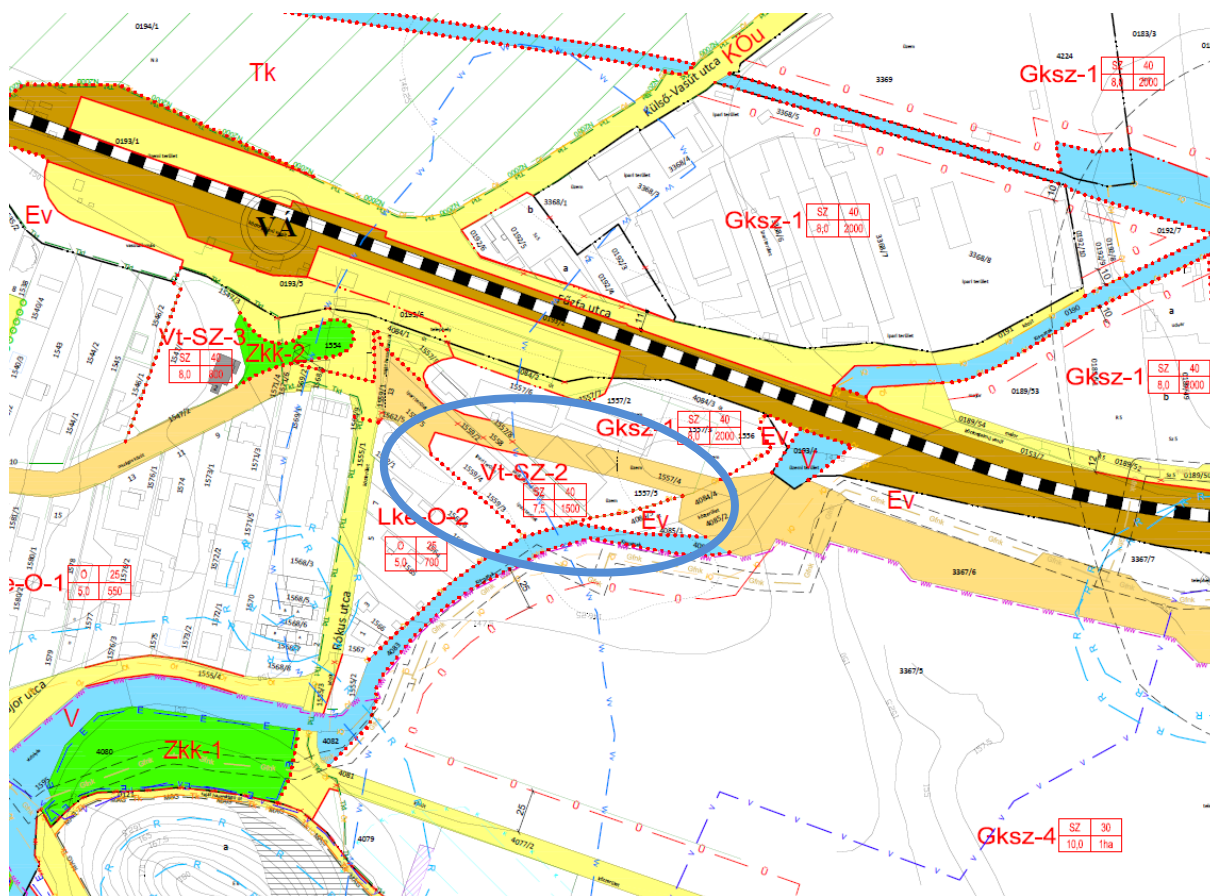
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegét érinti, a szabályozási tervek módosítása nem szükséges.

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. Az Eljr. 16. § (4)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. A módosítás során a Településrendezési javaslat, Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, Közlekedési javaslat, Közművesítési javaslat, Környezeti hatások és feltételek fejezetekkel foglalkoztunk, az Eljr. melléklete szerinti további fejezetek - Tájrendezési javaslatok, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Hatályos települészerkezeti tervvel való összhang, Szabályozási koncepció - a módosítás során nem relevánsak.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Solymár, 1557/5, 1558/4, 1559/3,4,7,13 hrsz-ú ingatlanok a vasútállomás mellett, a 2.sz. vasútvonal rekonstrukció során megépített körforgalom mellett helyezkednek el. Az ingatlanok a 2016-ban jóváhagyott Szabályozási terv szerint Vt-SZ-2 építési övezetbe tartoznak.



Tervezési területre vonatkozó hatályos Szabályozási terv

A HÉSZ 55.§ (2) alapján településközpont terület építési övezeteiben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- lakó,
- igazgatási, iroda
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport.

A HÉSZ 55.§ (9) bekezdés pedig rendelkezik az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokról, melyek a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-SZ-2	SZ	1500	16	40	40	7,5	35

A HÉSZ 56.§ rendelkezik a településközpont terület egyes építési övezeteire vonatkozó szabályokról, a Vt-SZ-2 építési övezetről az 56.§ (8)-(9) bekezdések rendelkeznek. Ezek alapján az építési övezet telkein:

- fő rendeltetésként kizárólag lakó, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű intézményi épület, valamint szálláshely szolgáltató épület helyezhető el,
- legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

Tekintettel arra, hogy a kérelmező az övezetben kereskedelmi és vendéglátó funkciót is szeretne elhelyezni szükségessé vált az övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése. A tervezési terület a belterület északkeleti határában helyezkedik el, a vasútállomás és egyéb gazdasági területek szomszédságában. A területet délnyugatról lakóterület határolja, azonban itt csupán egy - még be nem épült - telek határos a területtel. Ennek megfelelően a tervezett kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés nem jelent zavaró hatást a szomszédos területfelhasználások szempontjából. (Ezt erősíti meg Solymár Nagyközség Főépítésze is 2018. október 10-én kelt, a kérelemre vonatkozó állásfoglalásában.)

Solymáron jelenleg a tervezési területen kívül még 3 helyen található Vt-SZ-2 építési övezet:

1. Györgyhegyen a Pipacs utca - Ibolya utca által határolt tömbben
2. Hutweide tervezett lakóterületeinek kiszolgálására
 - a. a Görbe utca - Hosszú utca mentén,
 - b. Mészégető utca - Kút utca közötti területen.



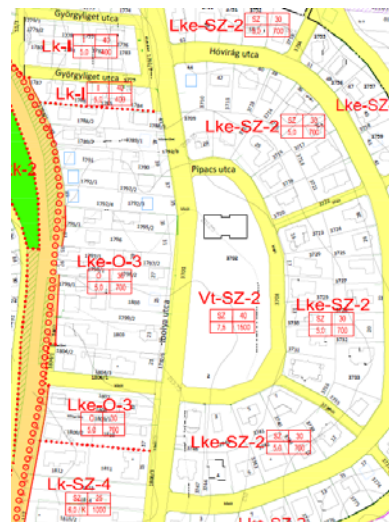
Vt-SZ-2 építési övezetbe sorolt területek elhelyezkedése



Mészégető utca menti terület



Hosszú utca menti terület



Pipacs utca menti terület

Fenti területeket egyaránt a környező lakóterületek kiszolgálása érdekében jelölte ki a helyi építési szabályzat. A 3 terület közül a Hutweide területén kijelölt településközpont terület még beépítetlen, a Györgyhegyi tömbben megépült egy bölcsőde. A tömbökben az intézményi funkció mellett a kereskedelmi, szolgáltató funkciók is a lakóterületek kiszolgálását segítik elő, így a módosítás az önkormányzat céljaival összhangban van.

2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A kérelemmel érintett ingatlanokon, valamint azok környezetében nem található műemléki és helyi védett épület, továbbá régészeti lelőhely sem, így a módosítás nem indokolja a hatáselemzés készítését.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot nem érinti.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítások során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, s a módosítás következtében a potenciálisan beépíthető szinterület nem fog növekedni.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása nem jár környezetet terhelő hatással, hiszen a módosítás következtében a beépítési intenzitás nem növekszik. A módosítás csupán az övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szöveges rendelkezés kiegészítése.

Környezeti vizsgálat

Solymár Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete úgy határozott, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését - a várható módosítások környezetre gyakorolt elenyésző hatása miatt - Solymár településrendezési eszközeinek módosítása során nem igényli. A településrendezési eszközök módosítása során a helyben szokásos módon biztosítja az Önkormányzat a településrendezési eszközök dokumentációjának megtekintését.

A környezeti vizsgálat az alábbi szempontok következtében nem tekinthető jelentősnek:

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a módosítások következtében a település terület- és tájhasználati rendszere nem változik, így új, környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység a módosítás következtében nem jelenik meg.
- A tervezett módosítás az épített környezetre nincsenek jelentős hatással, nem változtatják meg azt, hiszen a módosítások következtében az eredeti szabályozási környezethez képest csak kismértékű pontosításról beszélhetünk.
- A módosítással érintett szabályozási területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.
- Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközökben nem következik be változás.
- A módosítással érintett területet nem érint hazai, közösségi vagy más nemzetközi védettségű területet.
- A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen, s nem is várható.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET - KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

Solymár Nagyközség
Önkormányzat Képviselő-testületének

108/2018. (IX.26.) számú

HATÁROZATA

Tárgy: A HÉSZ módosítása iránti kérelem - Vt-Sz-2 - Vt-Sz-1

Solymár Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete úgy dönt, hogy Géczy-Sever Krisztina és Géczy Balázs a Solymár, 1559/4; 1597/7; 1559/3; 1559/13; 1558/4 és 1557/5 helyrajzi szám alatti ingatlanokra vonatkozó HÉSZ módosítására irányuló kérelmét támogatja.

Felelős: Polgármester

Határidő: főépítési állásfoglalás feltételével

A Képviselő-testület fenti határozatát rendes képviselő-testületi ülésen, nyílt ülés keretében, a jelenlévő (9 fő) képviselők, 8 igen szavazatával hozta meg. 1 fő tartózkodott a szavazástól.


Dr. Sente Kálmán
polgármester




Dr. Beregszászi Márk
jegyző



2. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS



Solymár Nagyközség Főépítésze

2083 Solymár, József Attila utca 1. | Telefon: (26) 560-600 | Fax: (26) 560-606 | Web: www.solymar.hu
E-mail: foepitesz@solymar.hu | Hivatali kapu / e-ügyintézés: SOLYMARPH

Ügyszám: III-870-2/2018.
Ügyintéző: Papp Dávid Béla / Ebergényi Dóra
E-mail cím: foepitesz@solymar.hu / ebergenyi.dora@solymar.hu
Telefonmellék: 26/560-600

Tárgy: főépítési állásfoglalás
Solymár, vasútállomásnál található telekcsoport
övezeti átsorolása

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Géczy-Sever Krisztina és Géczy Balázs (2083 Solymár, Hóvirág u. 20) szabályozási terv módosítási kérelemmel keresték meg Solymár Nagyközség Testületét.

Kérelmezők várományos telkek tulajdonosai a Solymár belterületi 1559/4, 1559/7, 1559/3, 1559/13, 1558/4 és 1557/5-ös helyrajzi számú telkeknek amiknek egy részén kereskedelmi, vendéglátó-ipari egységet szeretnének létrehozni.

Jelenlegi szabályozás értelmében tárgyi telkek Vt-Sz-2-es övezetbe tartoznak ahol az alábbi rendeltetések létesítése megengedett:

lakó-, nevelése, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű intézményi épület, illetve szálláshely szolgáltató épület.

Kérelmező a telkek átsorolását kéri Vt-Sz-1-es övezetbe ahol a kereskedelmi funkció megengedett, azonban a két övezet közti különbség nem csak a megengedett rendeltetésekben van. Vt-Sz-1-es övezetben a megengedett épületmagasság 3 méterrel magasabb (10,5 méter) mint a jelenlegi Vt-Sz-2-es övezetben.

Tárgyi terület Gksz-1-es (8 méteres épületmagassággal) és Lke-O-2-es (5 méteres épületmagassággal) területekkel határolt, így a +3 méteres épületmagasság növekedés ékszerűen állna a jelenleg a gazdasági terület felől a lakóterület felé folyamatosan csökkenéssel szemben.

Solymáron jelenleg tárgyi területen kívül még 3 helyen található Vt-Sz-2-es övezet:

- Hutweidén két helyen
- Györgyhegy (bölcsődei tömb)

Mindhárom további területen elképzelhetőnek gondolom a kereskedelmi funkció megjelenését.

Mindezek figyelembevételével javaslom a terület övezeti átsorolása helyett Vt-Sz-2-es övezetbe is felvenni a kereskedelmi funkció lehetőségét.

Solymár, 2018. október 10.



3. MELLÉKLET - NYILATKOZAT



Solymár Nagyközség Önkormányzata

2083 Solymár, József Attila utca 1. | Telefon: (26) 560-600 | Fax: (26) 560-606 | Web: www.solymarchu
E-mail: info@solymarchu Hivatali kapu / e-ügyintézés: SOLYMARONK

Cím: Muszak/488-2/2019.

Elkészítő: Ebergényi Dóra

E-mail cím: ebergenyi.dora@solymar.hu

Telefonmellék: 26/560-600

Tárgy: nyilatkozat

(Solymár, 1559/4; 1559/7; 1559/3; 1559/13; 1558/4; 1557/5 hrsz.)

NYILATKOZAT

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését – a várható módosítások környezetre gyakorolt elenyésző hatása miatt – Solymár településrendezési eszközeink módosítása kapcsán nem tartom szükségesnek.

Solymár, 2019. április 1.

The official stamp of Solymár Nagyközség Önkormányzata, featuring the coat of arms and the text "Solymár Nagyközség Önkormányzata". A blue ink signature is written over the stamp, and the name "Dr. Szenté Kálmán" and the title "polgármester" are printed below it.