



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	15
1.1. Megbízási előzmények	15
1.2. Adatszolgáltatás	16
1.3. Tervi előzmények	18
1.4. A tervezési eljárás folyamata	33
2. Megalapozó vizsgálatok	36
2.1. A módosítás célja	36
2.2. Regionális elhelyezkedés	36
2.3. Örökségvédelem	37
2.4. Területhasználat, földminőség	38
2.5. Táji, természeti, környezeti jellemzők	40
2.6. Demográfiai jellemzők	41
2.7. Humán szolgáltatások jellemzői	43
2.8. Gazdasági jellemzők	44
2.9. Összefoglaló értékelés és megoldási javaslat	44
3. Településszerkezet, terület-felhasználás, szabályozás	49
3.1. Beépítés, terület-használat	49
3.2. A felhasználás üteme	51
3.3. A terület használói	51
3.4. Az ellátás kérdései	51
3.5. Terület-felhasználás, szabályozás javaslata	52
3.6. Közlekedés	54
3.7. Közműellátás	57
4. A fejlesztés megvalósításának településrendezési feltételei	60
5. Terviratok	63

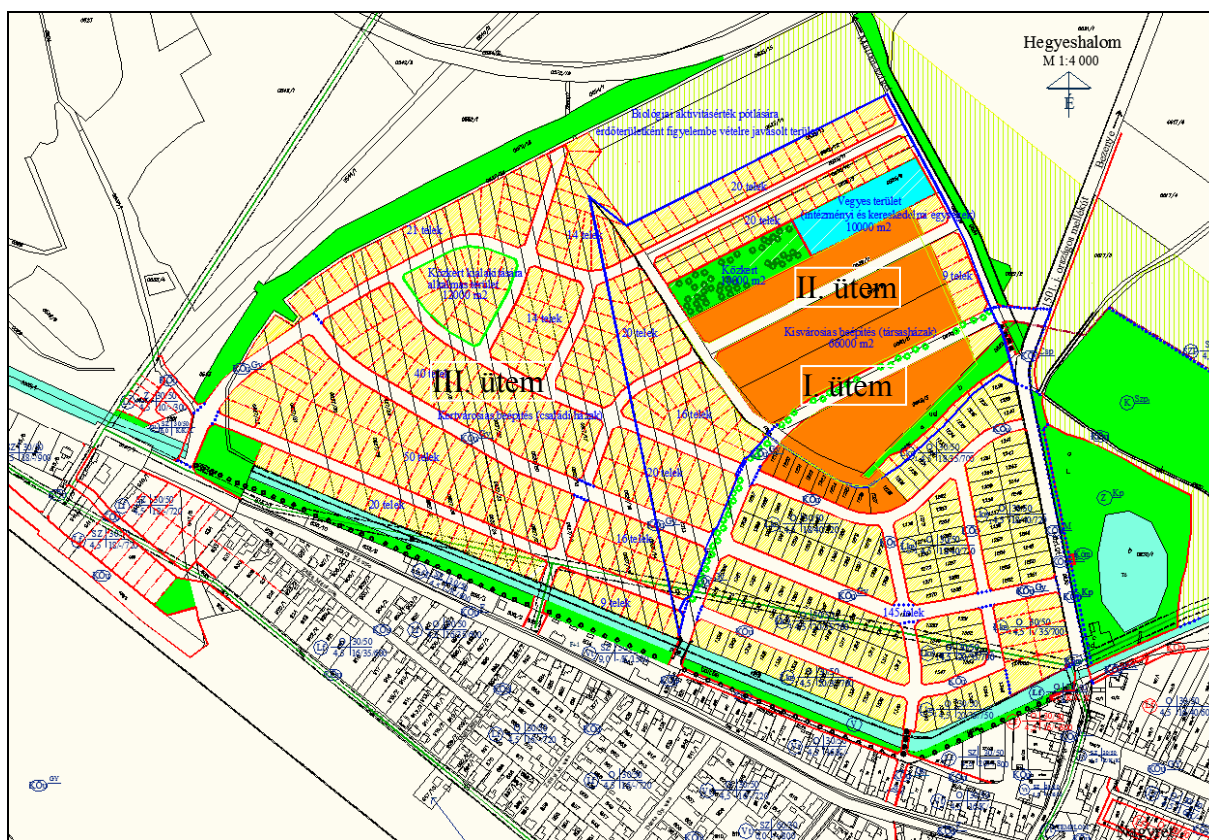
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

A tervezési terület lehatárolása

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. évben befogadta azt a rendezési terv módosítására irányuló többségi telektulajdonosi kérelmet, mely az ún. Nagyrét területének Lajta jobbparti csatorna - Malomszigetre vezető út – 0627/15 hrsz.-ú telek által határolt területét érinti.

A testületi döntés előzményeként a többségi telektulajdonos még 2016-ban bízta meg telepítési tanulmányterv elkészítésével a Regioplan Kft-t. A terv feladata az volt, hogy Nagyrét településrészének (a Lajta-csatorna, a Malomszigetre vezető út és a felhagyott vasútvonal által határolt terület) hatályos tervben tartalék lakóterületbe sorolt részén (az alábbi térképen ábrázolt területen) vizsgálja meg a lakóterület-fejlesztés feltételeit és hatásait, egyúttal telekalakítási változatok készüljenek. A tanulmányterv készítése hosszas egyeztetéseket követően 2017. év végén került lezárásra. A terv fő megállapításait jelen dokumentációba beépítve mutatjuk be.



Forrás: Településrendezési tanulmányterv, Regioplan Kft. 2017.

Jelen dokumentáció elkészítésekor fő eltérést az jelent a tanulmánytervben vizsgáltakhoz képest, hogy telektulajdonosi és önkormányzati döntésnek megfelelően a 0627/15 hrsz.-ú telektől nyugatra eső területek – a következő térképen III. ütem jellel jelölt területek – beépítésre szánt területté minősítésétől, egyáltalán a területeket érintő rendezési terv módosítástól az érintett felek elálltak. Ez a változás a fejlesztési terület mintegy felét érinti.

A módosítás célja, hogy Nagyrét területének Lajta jobbparti csatorna - Malomszigetre vezető út – 0627/15 hrsz.-ú telek által határolt területen komplex lakóterületfejlesztés megvalósítására legyen lehetőség azzal, hogy a terület határain kertvárosias lakó, a belső egységeken kisvárosias rendeltetésű lakóépületek legyenek építhetők.

A terület zöldfelületi ellátására közkert, a kereskedelmi és intézményi ellátásra pedig vegyes terület számára szükséges a területen helyet biztosítani.

A kisvárosias terület beépítése ütemezetten történhet. Az első ütemet a 0625/3, 5 hrsz.-ú telkek beépítése képezi. Az újabb ütemű kisvárosias területet beépíteni akkor lehet, amikor a megelőző ütemű területen a telekalakítás megtörtént és a kialakított telkek legalább 50%-án a beépítés megkezdődött.

A biológiai aktivitásérték csökkenésének elkerülése érdekében a 0625/14-15 hrsz.-ú telkek területének egészét, valamint az ehhez a területhez keleti irányból csatlakozó 0626, 1217, 0627/14 hrsz.-ú telkek területének egy részét közjóléti erdőterületbe sorolja.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. Adatszolgáltatás

A tervezési terület déli határán, az 1219-1228 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan 2018. február hónapban hagyott jóvá településrendezési tervet a települési önkormányzat 116-28 munkaszámon.

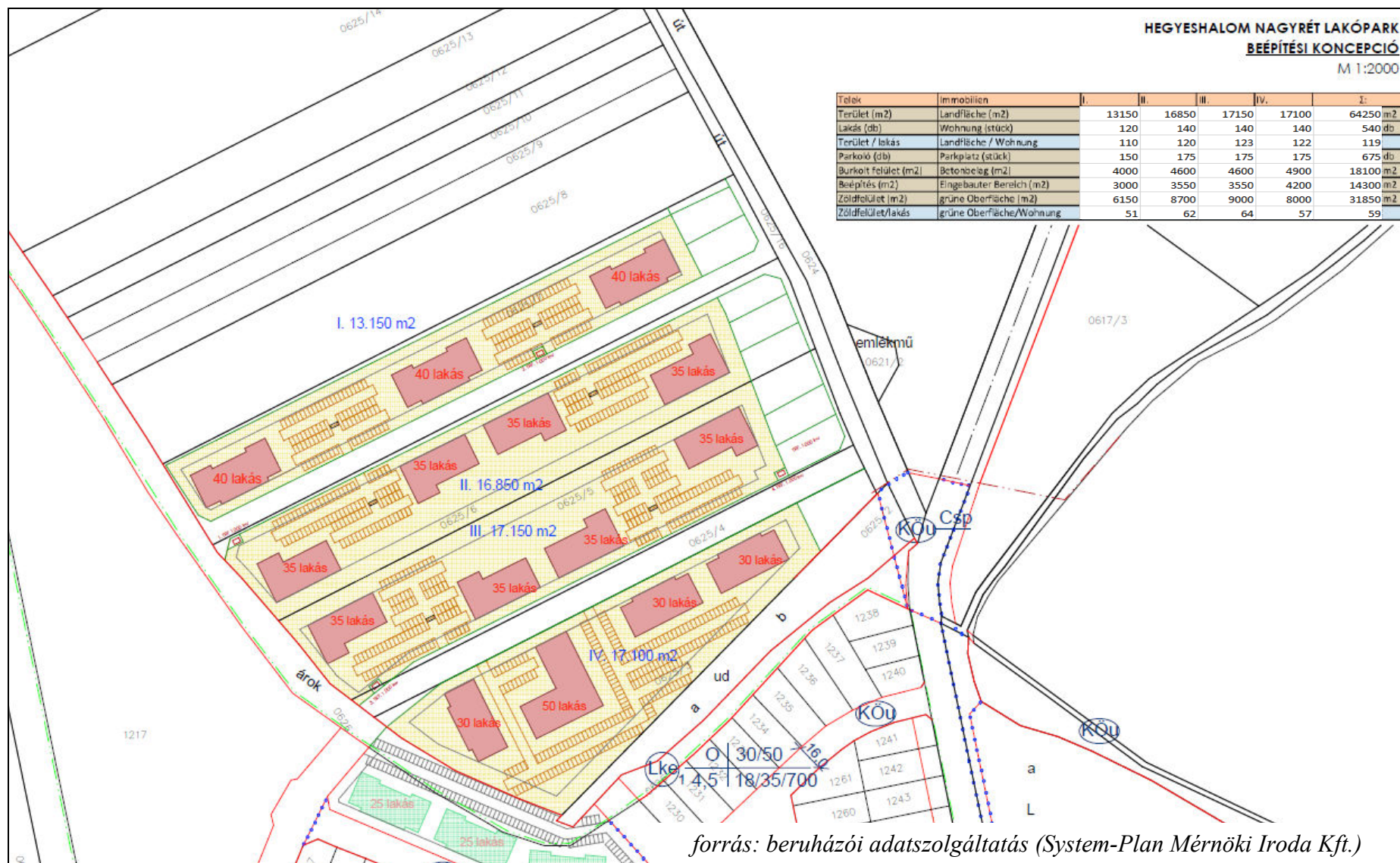
A tervben az érintett telkekre vonatkozóan a következő többlakásos lakóépületek elhelyezését tervezték.

A tervezett utcai homlokzat



forrás: beruházói adatszolgáltatás (System-Plan Mérnöki Iroda Kft.)

Az egyenként 31 lakásos, 7,6 m építménymagassággal tervezett, összesen 3 épület elhelyezéséhez kialakítandó további felszíni parkolókat jelen, tervezés alá vont területen kívánják biztosítani az 1219-1228 hrsz.-ú telkek északi irányú kiterjesztésével.



A bemutatott épülethez hasonló épületek elhelyezése tervezett a kisvárosias lakóterület 0625/3-8 hrsz.-ú telkein. A beruházó 2019. évi adatszolgáltatása szerint a 4 részre osztott, egyenként 1 ha-t meghaladó nagyságú, összesen mintegy 6,5 ha kiterjedésű területre 540 lakás tervezett. Egy lakásra összesen átlagosan 120 m²-es terület, ebből 59 m² zöldfelület jut. A beépítettség területegységenként 22-25% közötti, a zöldfelület 45-53% közötti.

A területen lakásonként legalább 2 gépjármű elhelyezését kell biztosítani. A beépítési terven jelölt parkolók mellett további parkolók alakíthatók ki a terület keleti határán, továbbá térszín alatt kell biztosítani a hiányzó értéket.

A beruházó a látványterven bemutatott épület szintemelésével nem járón az építménymagasság előbb 8,5, majd 9,0 méterre növelését kérte. Jelen dokumentációban ezen utóbbi értéket szerepeltetjük.

1.3. Tervi előzmények

Településrendezési tervek, tanulmányterv és településfejlesztési koncepció

Hegyeshalom nagyközség hatályban lévő településrendezési tervét 2010-ben készítette el a Regioplan Kft. (Msz.: Rp.I.116-12,13) és hagyta jóvá a település képviselő-testülete.

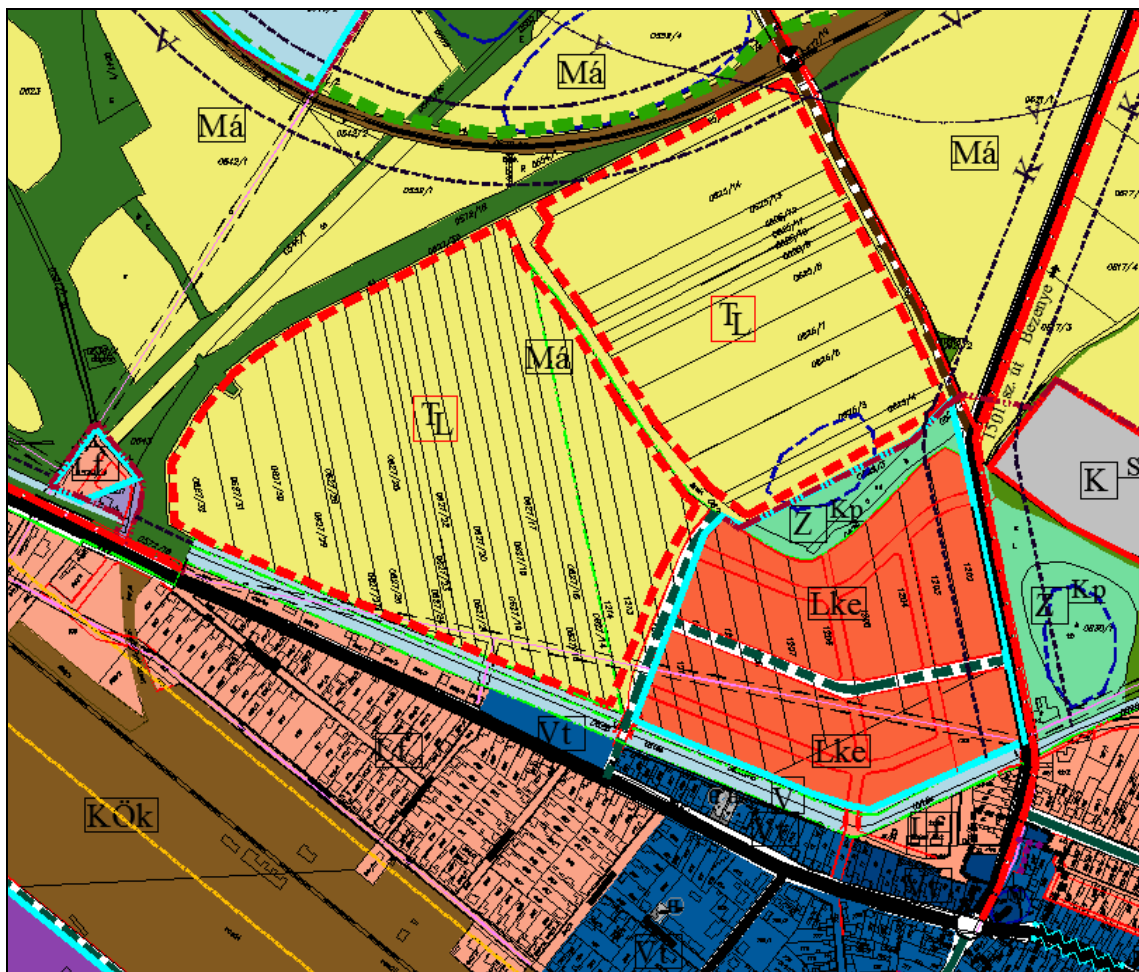
A 2010. évi felülvizsgálatkor Nagyrét egészének lakóterületi felhasználására készült számos telekalakítási javaslat. Az akkor kiválasztott javaslatot a következő térkép mutatja. A terv döntően családi házas beépítéssel számolt, a sűrűbb beépítésre a terület északi részén adott javaslatot.



Nagyrét tervezett lakóterületi felhasználása a 2010. évi felülvizsgálatkor

A 2010. évi terv a terület déli részét a korábbi falusias lakóterület helyett kertvárosias lakóterületbe sorolta. Az erre a területre eső telekalakítás úgy került meghatározásra és módosításra, hogy figyelembe vételre kerültek a teljes nagyréti terület beépítését, illetve infrastrukturális elláthatóságát lehetővé tevő elhatárolások.

A 2010-ben jóváhagyott településfejlesztési koncepció kimondta, hogy a település egyes területein legyen lehetőség a városias lakókörnyezet kialakítására, így nagyobb tömegű és lakásszámú épületek építésére. Ennek egyik lehetséges helyszínéként Nagyrét is megjelölésre került.



Kivonat a 2010. évi Terület-felhasználási helyszínrajz című tervlapból

A településszerkezeti és szabályozási terv a jelen fejlesztéssel érintett területeket még mezőgazdasági, általános területbe sorolta. A szerkezeti terven távlati fejlesztési célként került jelölésre a tartalék lakóterület, ez azonban jogi kategóriát nem jelentett.

A nagyréti terület déli, szabályozott részére vonatkozóan rögzítésre kerültek a kertvárosias beépítés paraméterei. A napjainkig kialakított telkek ennek megfelelnek.

- telkenként: 1 darab maximum 2 lakásos, vagy 2 db 1 lakásos lakóépület építhető,
- előkert: 5,0 m
- oldalkert: 6,0 m
- hátsókert: 6,0 m
- építési hely: oldalhatáron álló
- építmény magasság: 4,5 m
- legnagyobb beépítettség: 30%
- legkisebb zöldfelület: 50%

A jóváhagyás óta eltelt időszakban beruházói, vagy tulajdonosi kérésre elsősorban az ún. központi belterületet, valamint a lakott területeket határoló gazdasági és közlekedési területeket érintően a rendezési terv többször is módosításra került. A módosítások közül a következők érintették a jelen dokumentációban vizsgált területeket:

- 2016-ban (Msz.:Rp.I.116-24), az 1355 hrsz.-ú telek övezeti előírásainak módosítása, közműterület kijelölése, egyúttal a szabályozási vonalak korrigálása a végrehajtott telekalakításnak megfelelően
Telektulajdonosi kezdeményezésre az 1355 hrsz.-ú telek is kertvárosias szabályozást kapott azzal a feltétellel, hogy a tömbre jelölt kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezésére a jelenleg tartalék területen kell helyet biztosítani.
- 2017-2018-ban (Msz.:Rp.I.116-28), 1219-1228 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterületbe kerültek besorolásra.

A hatályos terv alapján Hegyeshalom az alábbi lakóterület-fejlesztési területekkel rendelkezik:

- kisvárosias lakóterület:
 - a központi településrészen, a benzinkút környezetében korábban kijelölt lakóterület fejlesztés
a fejlesztés megvalósítása nem indult el, telekalakítás nem történt, időközi rendezési tervi módosítás érintette, melyet 2019. február hónapban hagytak jóvá (Msz.:Rp.I.116-30)
 - az egykori ipari park 38,1 ha nagyságú területe
a lakóterület fejlesztés nem indult el, telekalakítás nem történt, a fejlesztés pillérét képező játék- és szabadidőközpont létrehozása nem valószínűsíthető a közeljövőben, így a lakóterület-fejlesztés sem a területre készített tervek inkább üdülőterületi felhasználásnak felelnek meg, mint tényleges kisvárosias beépítésnek
- kertvárosias lakóterület:
 - az ún. nagyréti, mintegy 15 ha nagyságú terület (az I. ütemű terület)
a telkek értékesítésre kerültek, az infrastrukturális fejlesztés folyamatban van, a terület beépítése megkezdődött, igaz, a telkek felhasználása nem éri el a 10%-ot.
 - a település belterületének déli részén, a vasút és az autópálya közötti terület, mintegy 20 telek, 10%-os beépítettségű
 - az 1-es számú és az M15 jelű út közötti, 5,5 ha nagyságú terület
telekalakítás nem történt
 - a központi településrészen, a benzinkúttól délre eső, 1,2 ha nagyságú terület
telekalakítás nem történt, a fejlesztést nem valósították meg
- falusias lakóterület:
 - az 1-es számú út menti, attól északra eső 8,7 ha nagyságú terület
a fejlesztést nem valósították meg, 1 telek beépítésére került sor

- központi településrész területéhez kapcsolódó kis kiterjedésű területek, mintegy 40 telek kialakításának lehetősége; a terület igénybevételére nem került sor
- foghíjtelek: a központi településrész falusias és kertvárosias lakóterületei mintegy 50 foghíjtelek

A fentiek alapján és a fejlesztési szándékok figyelembe vételével megállapítható, hogy rövid- és középtávon nagyobb területigényű lakóterület-fejlesztés Nagyréten, valamint a benzinkúttól északra eső területen várható.

Ezen területeken kívül az elmúlt években a település központi, vegyes terület-felhasználású területein történtek lakóépület építések. A létrehozott, többszintes társasházak a lakókörnyezetnek városias megjelenést adtak. Ez megegyezik az önkormányzat szándékával is, mely szerint a településközpontban (polgármesteri hivatal környezete) az építménymagasság és a lakásszám növelésével városias külsőt szeretnének kialakítani.

2016-2017. évben a fejlesztési területre **településrendezési tanulmányterv** készült. A tanulmányterv készítése során számos beépítési terv készült el a telektulajdonos elképzelései alapján, melyek közül az előzőekben is bemutatott terv került elfogadásra. Jelen tervezés során az ottani elhatározásokhoz képest változást az jelent, hogy a tervezési terület mintegy felére csökkent. Nagyrét már szabályozott területe beépítésének mértéke alapján (10%) előre láthatóan hosszú távon sem lesz szükség a jelenleg tervezett mellett további területek bevonására.

A tanulmány lezárásakor, 2017. október hónapban a szabályozott területen megvalósult infrastrukturális elemek: a még kopórétteg nélküli útburkolat, a telkenkénti szennyvíz és ivóvíz kiállások, a felszín feletti tűzcsapok, a csapadékvíz elvezető árok, a végátemelő stb.



A szabályozott területek 2018. év végén

A nagyközség jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának településfejlesztési alapelvei között szerepel a megfelelő számú és minőségű lakótelek-kínálat biztosítása, ezen belül is differenciált lakóterület-felhasználás lehetőségének megteremtése:

- a beépítés sűrűségének növelése
- az alulhasznosított belterületi területek lakóterületi felhasználása
- a meg nem valósított lakóterület-fejlesztési területek felhasználása
- új lakóterület-fejlesztési területek kijelölése
- egyes területeken olyan lakóterületi felhasználás lehetővé tétele, ahol a telekméret, a beépítési mód, az épületek kialakítása révén városias életmód folytatható

Jelen módosítások tehát a településfejlesztési koncepcióban rögzítettekkel nem ellentétesek.

Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Terv

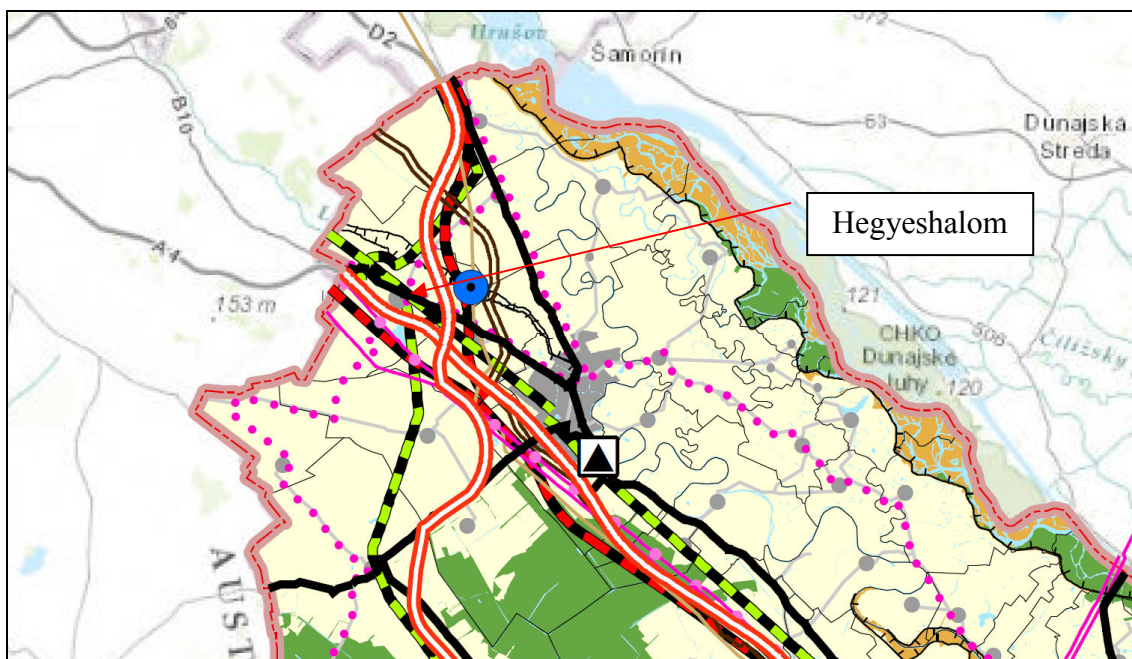
Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A jóváhagyás óta eltelt időszakban a törvényt többször módosították. Jelen fejezet a jogszabály 2017. június 30-tól hatályos állapota szerint készült.

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

- települési térség (●)
- mezőgazdasági térség (■)
- vízgazdálkodási térség (■)

A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (M1, M15) (==)
- főút (1-es sz. és 101-es sz. út) (—)
- nagysebességű vasútvonal (—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (1-es sz. vasútvonal) (—)
- országos kerékpárút törzshálózat eleme (.....)
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme (—)
- országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó (●)

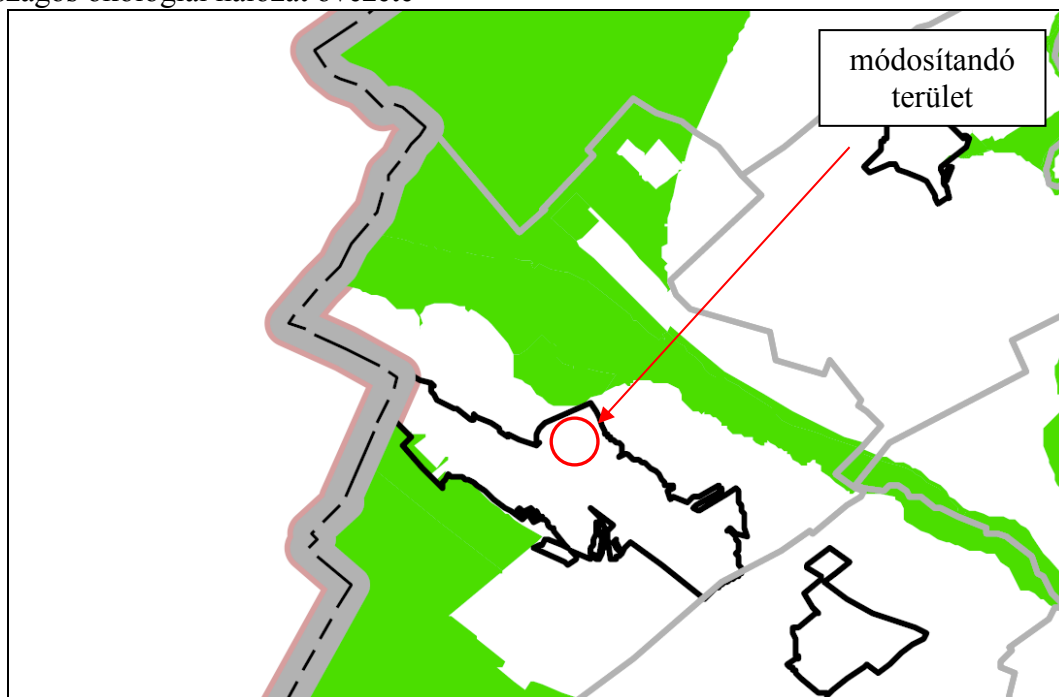


*Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból*

Az országos övezetek a módosítandó területet az alábbiak szerint érinti:

- Országos ökológiai hálózat övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete: nem érinti
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: **érinti**
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: nem érinti
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
- Nagyvízi meder területének övezete: nem érinti
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete: nem érinti
- Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: nem érinti
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete: nem érinti

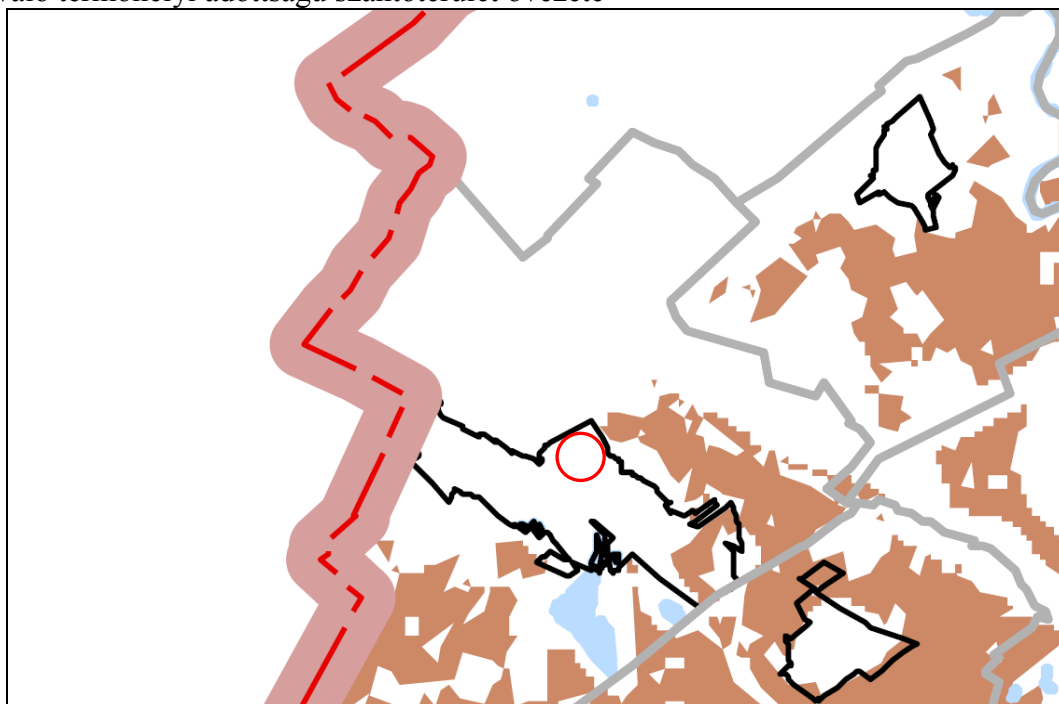
Országos ökológiai hálózat övezete



Forrás: OTrT

Az övezet csak érinti, de nem fedi a módosítandó területet.

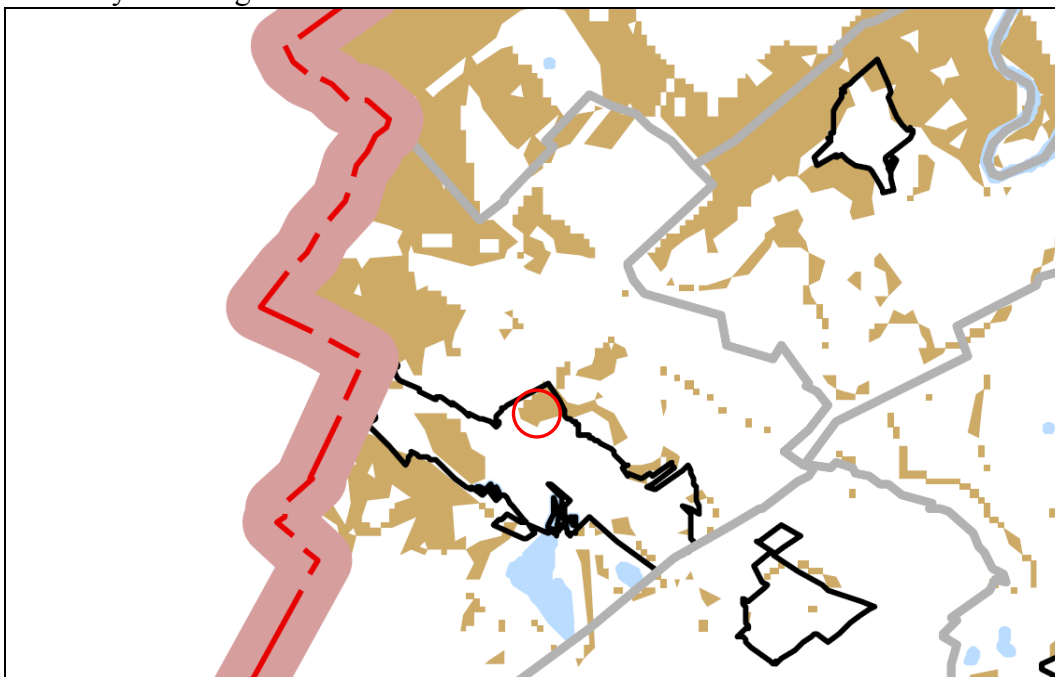
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet fedi a módosítandó terület jelentős részét.

A tv. 13/B. §-a szerint

A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési terve az érintett területet hagyományosan vidéki települési térségbe sorolta. **Az érintettség így nem befolyásolja a tervezett fejlesztést.**

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet a település területének jelentős részét, így a módosítandó területet is fedi.
A tv. 2. §-a szerint:

Országos vízminőség-védelmi terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak,”

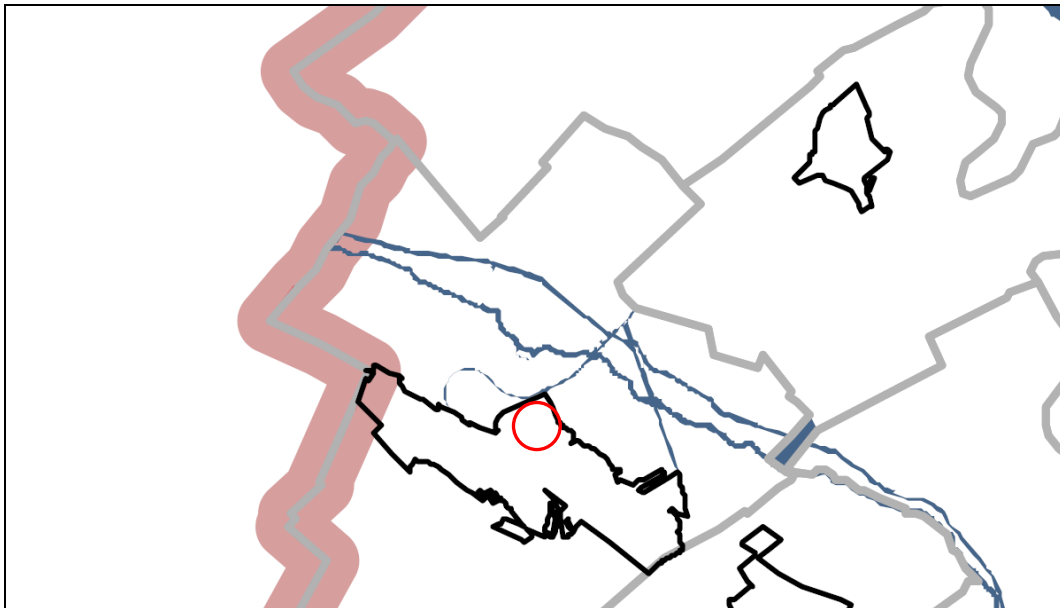
Az övezetre vonatkozó szabály:

A tv. 15. §-a szerint:

- (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
- (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

A hatályos előírások szerint a beépített és beépítésre szánt területek telkein a szennyvizet közüzemi csatornán keresztül a szennyvíztisztítóba kell vezetni. A módosítás megfelel a jogszabályi előírásnak.

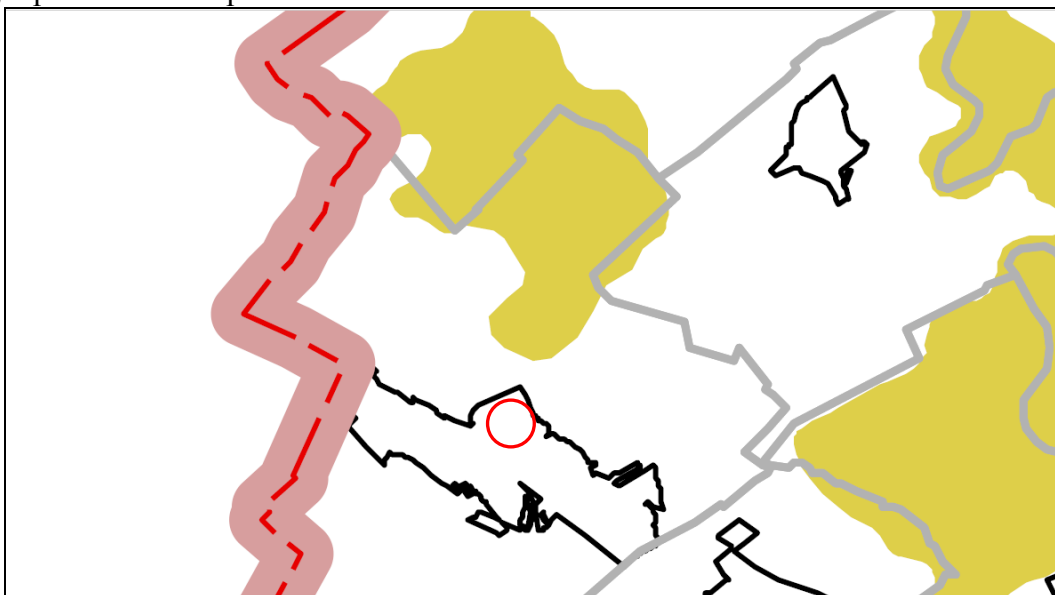
A nagyvízi meder területének övezete



Forrás: OTrT

Az övezet csak érinti, de nem fedi a módosítandó területet.

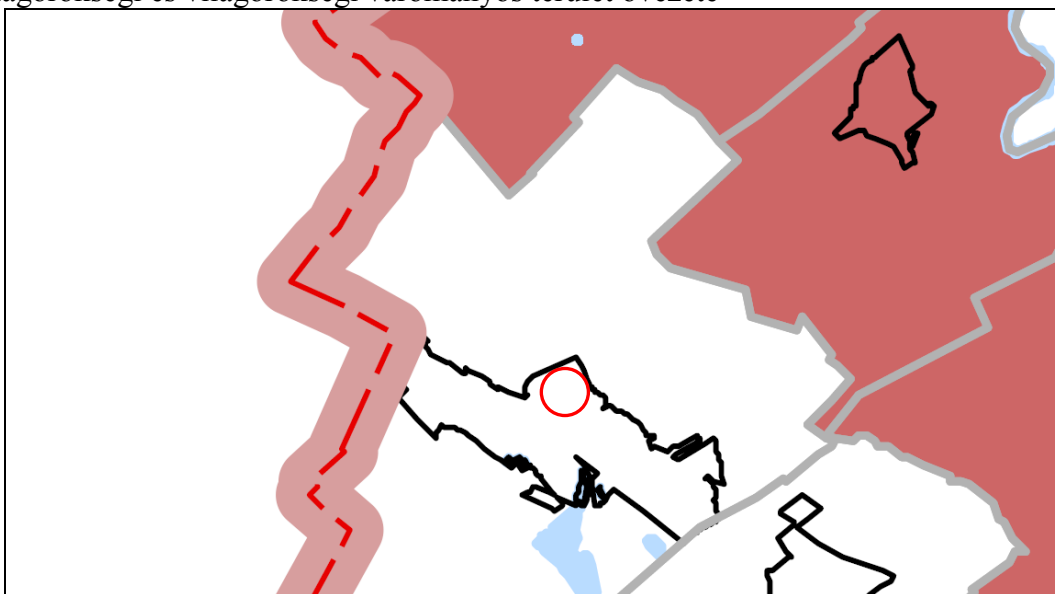
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

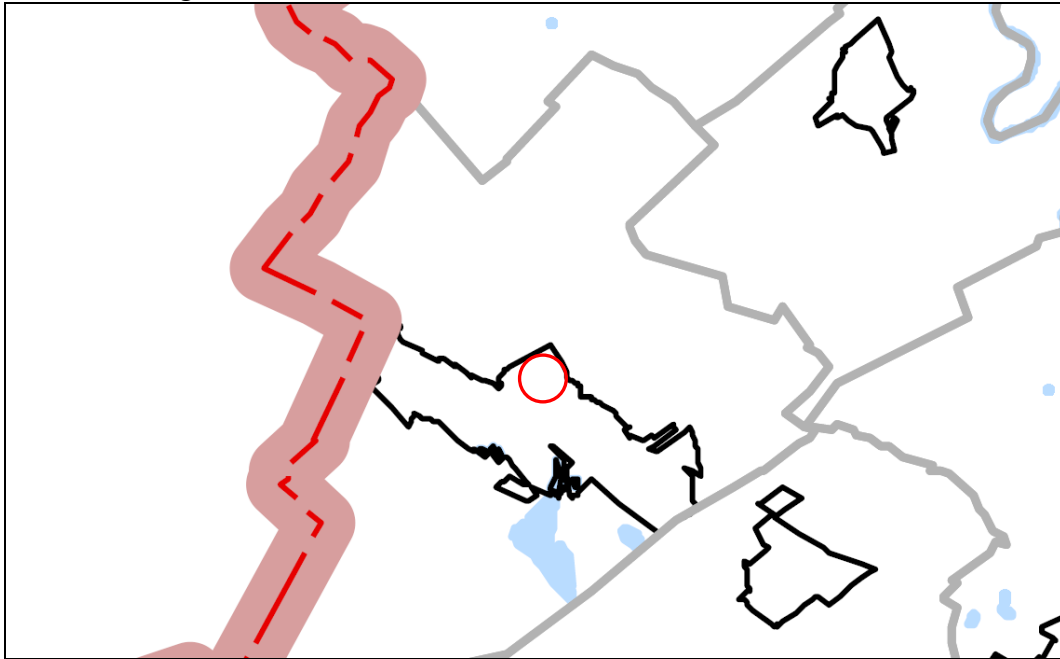
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



Forrás: OTTr

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) az önkormányzat közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá, majd 12/2010. (IX.17.) számú rendeletével, valamint 190/2010. (IX.17.) határozatával módosította azt.

A megyei területrendezési terv a fejlesztési területet és annak környezetét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

- hagyományosan vidéki települési térség (■)
- mezőgazdasági térség (■),
- erdőgazdálkodási térség (■),
- vízgazdálkodási térség (■)

A térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:

A tv. 6. § (2)-(3) bekezdése:

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a

fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

A megyei terv a vizsgálattal érintett terület egészét települési térségbe sorolta. A **térségi terület-felhasználási kategóriák így nem befolyásolják a tervezett fejlesztést.**



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

A megyei tervi övezetek a módosítandó területet az alábbiak szerint érintik

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete: **nem érinti**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: **nem érinti**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- országos, valamint térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2015. január 1-től megszüntette

- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete: **nem érinti**
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete: **a teljes települést fedi**
az övezet elnevezése az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től hatályos állapota szerint: ásványi nyersanyag-vagyon terület
- együtt tervezhető térségek területe: **nem érinti**
- kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete: **nem érinti**
- magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete: **nem érinti**
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete: **nem érinti**
az övezet elnevezése az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től hatályos állapota szerint: erdőtelepítésre javasolt terület
- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- világörökség és világörökség várományos terület övezete: **nem érinti**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- történeti települési terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- rendszeresen belvízjárta terület övezete és nagyvízi meder övezete: **nem érinti**
- földtani veszélyforrás területének övezete: **nem érinti**
- szélörömű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette

A megyei tervi övezetek közül mindössze az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érinti a módosítással érintett területet, egyúttal a teljes igazgatási területet.

A tv. 2. §-a szerint:

1. ásványi nyersanyagvagyon-terület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett és bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az Országos Ásványanyag Nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók.

A tv. 19/B. §-a szerint:

(1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Forrás: MTrT

Tekintettel arra, hogy a vizsgált terület bányászati szempontból nem érintett, így az övezeti érintettség nem jelent területfelhasználási, beépítési korlátozást.

Összegzés:

Előzőek alapján a módosítással érintett terület felhasználását a területrendezési tervek nem befolyásolják.

1.4. A tervezési eljárás folyamata

A tervezési eljárás **teljes** eljárással került megindításra. A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

A tervezés **előzetes tájékoztatási szakasza** 2018. augusztus hónapban zajlott le. Az érintett államigazgatási szervek és önkormányzatok megadták a fejlesztési terv összeállításánál figyelembe veendő szempontjaikat. A lakosság részéről vélemény nem érkezett.

Az előzetes tájékoztatási dokumentációval kapcsolatban beérkezett vélemények rövid kivonatát a következő táblázat ismerteti, teljes egészében pedig a terviratok fejezet tartalmazza.

Államigazgatási szerv	Vélemény
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet	<ul style="list-style-type: none"> - megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat - külön felhívta a figyelmet az önkormányzati főépítész közreműködésére, új beépítésre szánt területek kijelölése során az OTTrT előírásainak érvényesülésére, telepítési tanulmányterv készítésére, a szakági munkarészek készítése során mind a 3 ütem figyelembevételére, - megfontolásra javasolja a Malomszigetre vezető út menti tervezett beépítést, helyette zöldfelületi izolációt javasol, a kereskedelmi területet a lakóterület súlypontjába javasolja kialakítani - a jelentős lakosság szám növekedés miatt kéri, hogy az alátámasztó munkarészek terjedjenek ki a humán közszolgáltatások, településüzemeltetési szolgáltatások vizsgálatára és megoldási javaslatra is
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	<ul style="list-style-type: none"> - a módosítás ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel - megadta a fejlesztéssel érintett terület környezeti állapotára vonatkozó adatok elérhetőségét, továbbá a hatáskörébe tartozó jogszabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály	<ul style="list-style-type: none"> - a módosítást elfogadja, ellene kifogást nem emel - megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat - a további folyamatban részt kíván venni
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<ul style="list-style-type: none"> - a módosításhoz közegészségügyi szempontból hozzájárul - megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat - a további folyamatban részt kíván venni.
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	<ul style="list-style-type: none"> - a 0626 hrsz.-ú árkot javasoljuk zöldterületnek megtartani és sem lakóterületként, sem útként beépíteni, ezzel a lakókörnyezetnek nagyobb fokú természetességet hagyva
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<ul style="list-style-type: none"> - megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat - a további folyamatban részt kíván venni
Országos Vízügyi Főigazgatóság	- véleményt nem közölt
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	- véleményt nem közölt
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Ütügyi Osztály	<ul style="list-style-type: none"> - hatáskör hiányában észrevételt nem tesz - az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium	- véleményt nem közölt
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	- véleményt nem közölt

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály (Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár)	- mellékelten megküldi a nagyközség területére vonatkozó nyilvántartott műemlékek és régészeti lelőhelyek leíró adatait tartalmazó táblázatokat, valamint térinformatikai állományokat
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építészeti és Örökségvédelmi Osztály	- a tervezett módosítás műemléki értéket nem érint - az 52824. számú régészeti lelőhely a tervezett módosítás közelében van, ezért érintett lehet - a tervezett módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért - a további folyamatban részt kíván venni
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc- biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	- a III. ütem jellel jelölt terület felhasználását nem támogatja. A II. ütem jellel jelölt terület felhasználása ütemezetten történhet. Először a 062/2-5 hrsz.-ú ingatlanok kerüljenek felhasználásra, a többi terület akkor, amikor ezen rész legalább 50%-a felhasználásra került. Az ütemezés a szerkezeti terven és a helyi építési szabályzatban is kerüljön rögzítésre. - a további folyamatban részt kíván venni
Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály – Erdészeti Osztály	- megadta a település erdőrészeinek elsődleges rendeltetés szerinti felosztását, valamint a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek állományának elérhetőségét - a módosítás erdőterületet nem érint - a további folyamatban részt kíván venni
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	- a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, észrevételt külön nem tesz - a további eljárásban nem kíván részt venni, de a jóváhagyott dokumentációra igényt tart
Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	- a tervvel kapcsolatban kifogást nem emel - a további folyamatban nem kíván részt venni
Veszprém Megyei Kormány- hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	- véleményt nem közölt
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	- megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat
Országos Atomenergia Hivatal	- véleményt nem közölt
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	- a település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkeznek
Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal	- megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat, területrendezési és egyéb terveket - megadta, hogy a megyei területrendezési terv a település területét milyen területfelhasználási kategóriákba sorolja - a véleményezési dokumentációt papír alapon kéri megküldeni. - a további folyamatban részt kíván venni.
Mosonmagyaróvár Város Polgármestere	- a tervezet a város településrendezési terveit nem érinti, így azzal kapcsolatban észrevételt nem tesz.

	- támogatja a lakásszám területéhez való kötését, megelőzve ezzel a túlzott beépítést
Rajka Község Önkormányzata	- a tervezet az önkormányzatuk érdekeit nem sérti, a módosítás ellen kifogást nem emel
Mosonszolnok Község Önkormányzata	- kifogást nem emel
Bezenye Község Polgármestere	- a módosítás ellen kifogást nem emel
Levél Község Önkormányzata	- véleményt nem közölt

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

2.1. A módosítás célja

A módosítás célja, hogy Nagyrét területének Lajta jobbparti csatorna - Malomszigetre vezető út – 0627/15 hrsz.-ú telek által határolt területén komplex lakóterületfejlesztés megvalósítására legyen lehetőség azzal, hogy a terület határain kertvárosias lakó, a belső egységeken kisvárosias rendeltetésű lakóépületek legyenek építhetők.

A terület zöldfelületi ellátására közkert, a kereskedelmi és intézményi ellátásra vegyes terület számára szükséges a területen helyet biztosítani.

A kisvárosias terület beépítése ütemezetten történhet. Az első ütemet a 0625/3, 5 hrsz.-ú telkek, valamint a 0627/14, 1217 hrsz.-ú telek beépítése képezi. Az újabb ütemű terület beépítésére akkor kerüljön sor, amikor a megelőző ütemű területen a telekalakítás megtörtént és a kialakított telkek legalább 50%-án a beépítés megkezdődött.

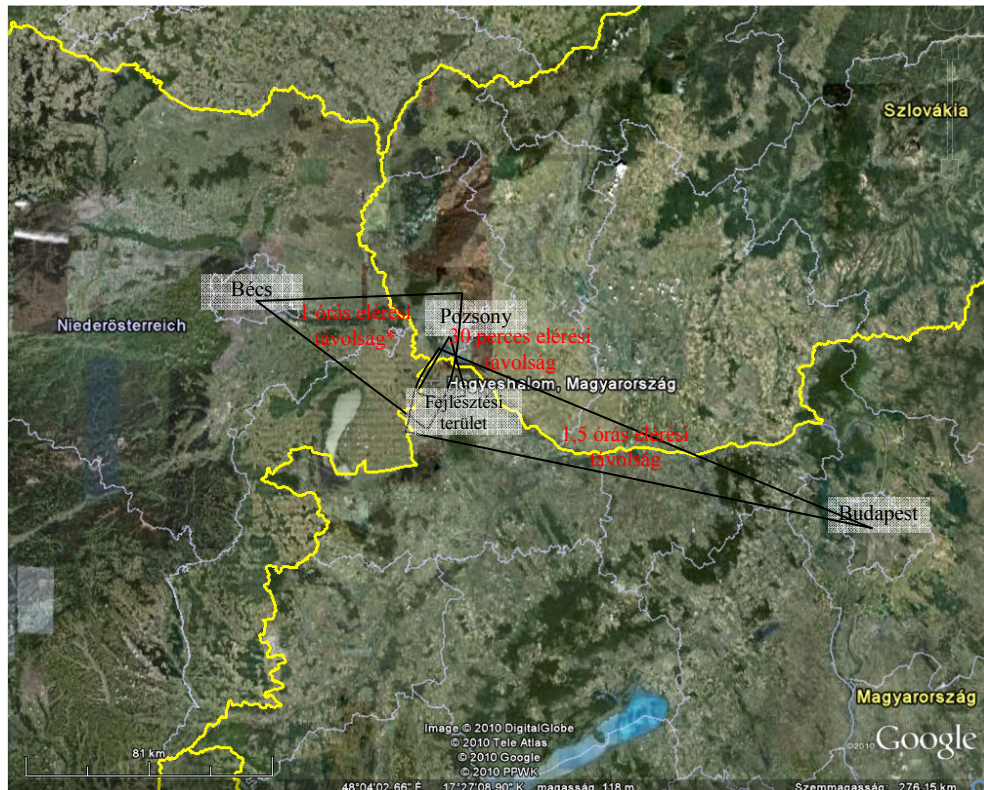
/A beruházó, egyben többségi telektulajdonos jelezte, hogy ahhoz, hogy a II. ütemű területen tulajdont szerezzen és a fejlesztési terület komplex értékesítésével tervezhessen, a terület aranykorona értékét meg kell szüntetni. Ez 1 ha-t el nem érő telekalakítással és művelés alóli kivonással lehetséges. Az önkormányzat hozzájárult ezen elképzeléshez./

A biológiai aktivitásérték csökkenésének elkerülése érdekében a 0625/14-15 hrsz.-ú telkek területének egészét, valamint az ehhez a területhez nyugati irányból csatlakozó 0626, 1217, 0627/14 hrsz.-ú telkek területének egy részét közjóléti erdőterületbe sorolja.

2.2. Regionális elhelyezkedés

A fejlesztéssel érintett terület, egyidejűleg Hegyeshalom nagyközség elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező; fő közlekedési vonalak mellett, a fejlesztési terület esetében azok közelében és fővárosok gépjárművel alig 1 órai, a megyeszékhely 0,5 órai elérési vonzáskörzetében található.

A fő vonalak és kiemelt települések elérhetőségét távlatban kedvezőtlenül megváltoztatható intézkedésről nincs tudomásunk.



Forrás: Google Earth felhasználásával

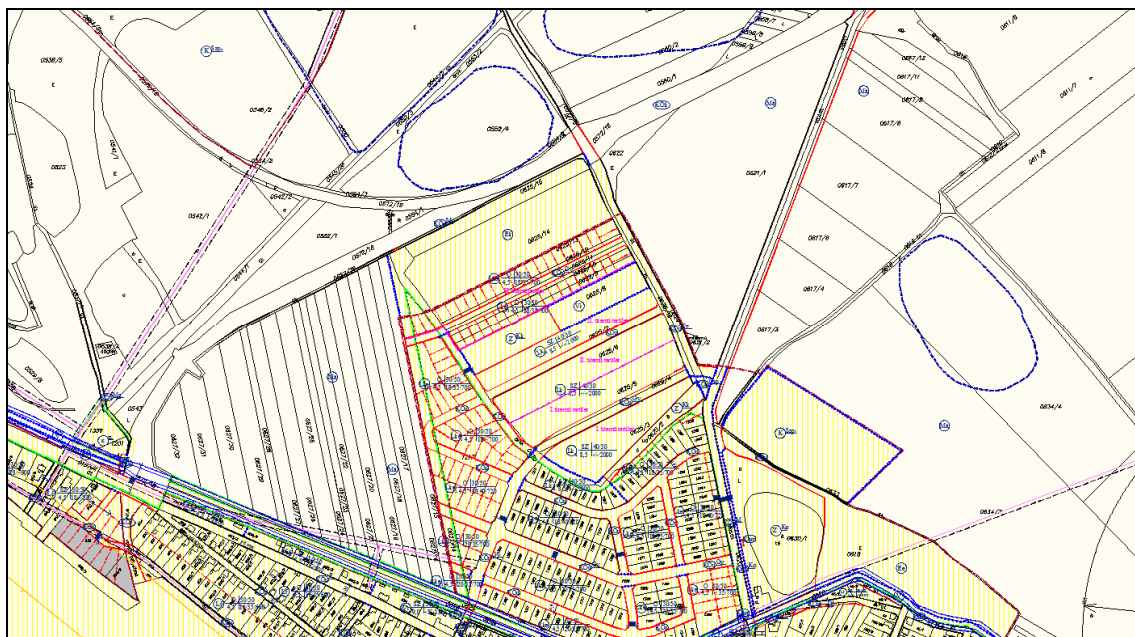
* a fejlesztési terület elérhetősége, gépjárművel

2.3. Örökségvédelem

A nagyközség településrendezési tervének megelőző módosítása során a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztály megadta a nagyközség területét érintő régészeti lelőhelyeket. Az adatszolgáltatás alapján a vizsgálattal érintett területen nincs régészeti lelőhely.

A fejlesztési területéhez legközelebbi ismert lelőhelyeket a következő térkép mutatja be.

Amennyiben a területen régészeti jelenség vagy lelet kerülne elő, abban az esetben a végzett tevékenységet abba kell hagyni és értesíteni kell a jegyzőt, aki köteles a területileg illetékes múzeum és az örökségvédelmi hivatal szakmai bevonásáról gondoskodni. A szükséges beavatkozás költségeit a feltárással jogosult intézmény köteles állni, amennyiben a hivatal időközben nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen. Ebben az esetben a hivatal dönt a fejlesztés folytathatóságáról és a feltárással kapcsolatos költségeit a beruházót terhelik.



Régészeti lelőhelyek (kék színnel határolva) a tervezési terület közelében

Amennyiben a területen régészeti jelenség vagy lelet kerülne elő, abban az esetben a végzett tevékenységet abba kell hagyni és értesíteni kell a jegyzőt, aki köteles a területileg illetékes múzeum és az örökségvédelmi hivatal szakmai bevonásáról gondoskodni. A szükséges beavatkozás költségeit a feltárással jogosult intézmény köteles állni, amennyiben a hivatal időközben nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen. Ebben az esetben a hivatal dönt a fejlesztés folytathatóságáról és a feltárás költségei a beruházót terhelik.

2.4. Területhasználat, földminőség

A 2010. évi nagyréti beépítési javaslat alapján készített szabályozási terv figyelembe vételével 145 telket alakítottak ki. A terület lakó célú felhasználása megkezdődött.

A terület be nem épített részének használata napjainkig mezőgazdasági maradt. A jelen szabályozással érintett területet egy felhagyott, átlagosan és együttesen 10 méter szélességű árok, valamint annak befásult környezete szeli ketté, melynek megtartása javasolt. A megtartás és különösen annak szakszerű gondozása a terület közlekedési területbe sorolásával biztosítható.

A nagyréti terület már lakóterületként szabályozott területén kívüli részének döntő hányada szántó művelési ágú, 5. minőségi osztályú, vagyis átlagos minőségű termőföld.

A rendezés alá vont terület nyugati részén jelentős kiterjedésű, művelésből kivett terület található (1217 hrsz.-on)



Forrás: Google Earth Pro, 2018.



A fejlesztési terület a Bezenyére és a Márialigetre vezető út csatlakozási helyéről



A 0626 hrsz.-ú árok déli szakasza

2.5. Táji, természeti, környezeti jellemzők

Domborzat

Hegyeshalom, így a fejlesztési terület is a Mosoni-sík kistájon helyezkedik el, amely teljes egészében magasártéri helyzetű hordalékkúp síkság. Tengerszint feletti magassága 125-130 m, a tervezési területen 125-126 m közötti. A síkság felszínét csak a vízfolyások medrei tagolják, a domborzat a területhasznosítást egyéb tekintetben nem befolyásolja.

A terület felszínét folyóvízi iszap borítja, a termőréteg sekély, a viszonylag vékony humusztérteg alatt 50-200 m mélységig jó víztároló folyóvízi iszapos-homokos-kavicsos rétegek találhatók.

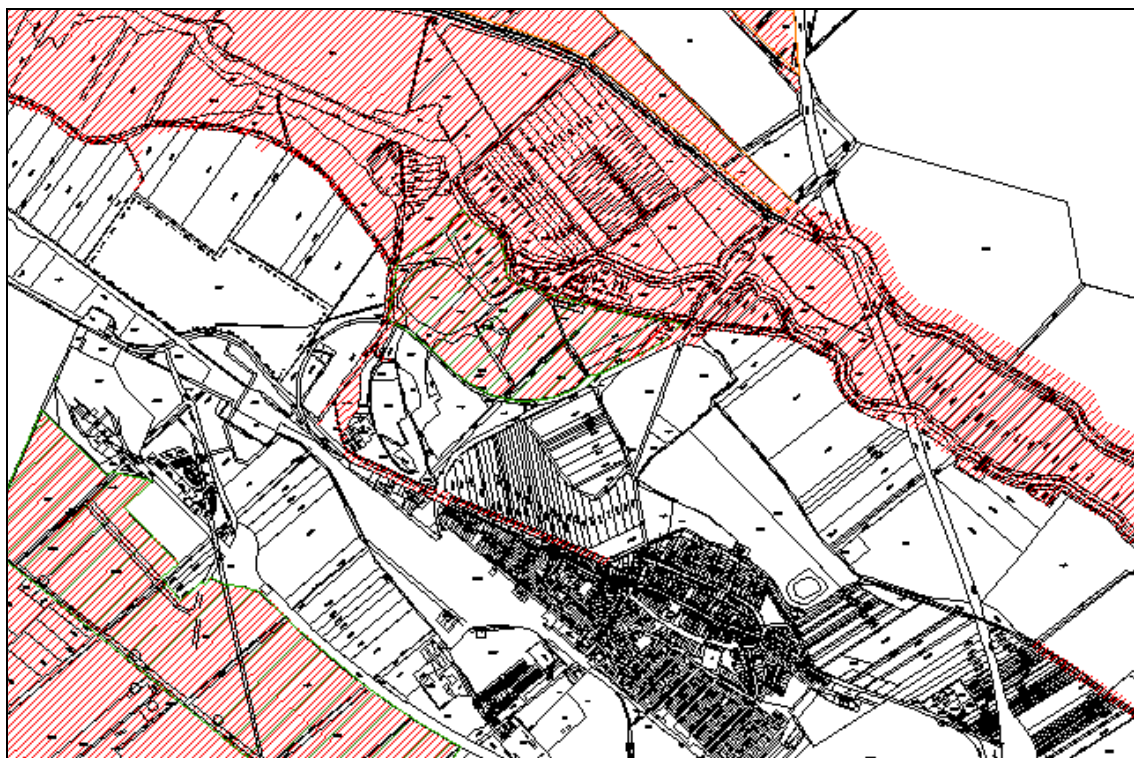
A táj nagyobb része a Mosoni-Duna vízgyűjtő területe. Nagyobb vízfolyás a Lajta folyó és annak ágrendszere (főág, jobb parti csatorna, bal parti csatorna).

A felszín alatti vízkészlet az ország más tájai számára is vízbázisként számítható, ezért elszennyeződésének megakadályozására fokozott védekezés szükséges.

Nagyobb erdőterületek a település északi részén találhatók.

Természeti értékek

A település jelentős kiterjedésű természeti területtel rendelkezik. A Nemzeti Ökológiai hálózat részét képezi a Mosoni-sík NATURA 2000 védettségű területe, mint védett természeti terület, valamint ennek pufferezónája, mint védőövezet, valamint a Lajta főága és a bal parti csatornája közötti terület, mint ökológiai folyosó területe.



Forrás: Hegyeshalom TrT alapján

Kivonat: Hegyeshalom védett természeti területei

A fejlesztési terület védett természeti területbe nem sorolt, de északi irányban védett terület határolja. A természeti területek közelsége a fejlesztés megvalósítását nem korlátozza.

A lakóterület-fejlesztés táji, természeti, környezeti alapjai

- a vizsgált területet kettészelő árok kivételével felszíne teljesen sík
- a központi beépítésű területektől a Lajta-csatorna elválasztja
- északról és nyugatról felhagyott vasúti pálya töltése határolja
- jelentős kiterjedésű közösségi terület található a közelében (Stettini-tó)

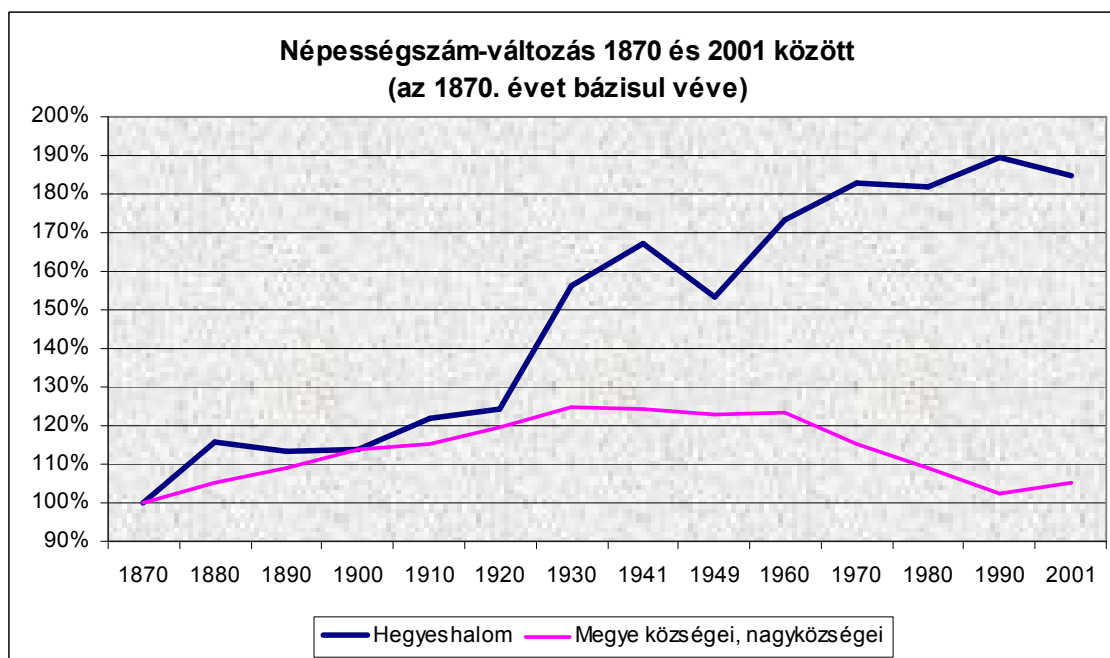
2.6. Demográfiai jellemzők

A nagyközség lakónépessége az 1870. évi I. népszámlálástól vizsgálva 1990-ben érte el maximumát, a 3644 főt. Attól a népszámlálási időponttól kezdve évi mintegy 10 fős csökkenés következett be. A 2001. évi felmérés 3549, a 2011. évi 3435 főt rögzített. A csökkenést a természetes fogyás; elsősorban az élveszületési szám csökkenése és a vándorlási veszteség együttesen okozta. 2011-ben előregedő korszerkezet, kedvezőtlen eltartási teher jellemezte a települést.

A 10 éven felülieket vizsgálva a lakosság végzettségére a megyei községeknél kedvezőbb végzettségi adatok a jellemzőek.

A lakosság 96%-ban magyar, a kisebbségben élők közül a német népcsoporthoz tartozók vannak többségben.

A fő demográfiai jellemzők alapján a halálozási szám csökkenése, de még továbbra is természetes fogyás várható a megelőző évtizedhez képest. A népességszám alakulását pozitívan a vándorlási különbözet ellensúlyozhatja.



A népességszám változása

Kitekintés

Egy, a nagyközség területére 2010. évben elkészített tanulmányterv az alábbiakat állapította meg:

„Az évtized második felében a szlovákiai ingatlanárak emelkedésével a magyar ingatlanárakhoz képest olyan jelentős különbség alakult ki, mely a határmenti településeken, különösen Rajkán és Dunakilitin telekfelvásárlási és építkezési hullámot indított el. Elsősorban a pozsonyi lakótelepekről érkezők jelentek meg a településeken. A szlovák nemzetiségűek aránya a két településen meghaladja, illetve megközelíti a 10%-ot. Azon lakosok, akik eladták ingatlanukat, jellemzően a közeli Mosonmagyaróvárra költöztek be.”

2017-ben megállapításra került, hogy a nagyközség területén a Szlovákiából tömegesen érkezők és építkezők nem jelentek meg. A településnek azonban fel kell készülni arra, hogy amennyiben beruházók – elsősorban Rajkánál – kedvezőbb feltételeket fognak kínálni, akkor a településen is megnövekedhet a nem magyar ajkúak és a települést csak lakófunkcióként igénybe vevők, oda ténylegesen be nem jelentkezők száma.

Az önkormányzat 2019. évi adatközlése szerint az I. ütemben kialakításra került telkek tulajdonosi hányadának legnagyobb részt arab, majd szlovák, végül magyar nemzetiségűek teszik ki, mely fenti feltételezést látszik igazolni.

2.7. Humán szolgáltatások jellemzői

Igazgatási intézményrendszer

- polgármesteri hivatal (Fő u.)
- posta (Kossuth L. u.)
- pénzügyintézet (Fő u.)
- rendőrség (rendőrőrs, Szent István u.; polgárőrség; rendőrkapitányság Mosonmagyaróváron)
- tűzoltószertár (Kertalja u., tűzoltóság Mosonmagyaróváron)
- határátkelő (M1 jelű autópálya, 1-es sz. országos főút)

Szociális- és egészségügyi ellátás

- orvosi rendelő (Fő u., Pozsonyi u.), ügyelet Mosonmagyaróváron
- gyógyszertár (Fő u.)
- védőnői szolgálat (Pozsonyi u.)
- bölcsőde (az óvodával közös épületben, Damjanich u.)
- fogászat (Pozsonyi u.)
- gyermekjóléti szolgálat (információs szolgáltatás: általános iskola)
- családsegítő szolgálat (Rákóczi u.)

Oktatás és művelődés

- általános iskola (Rákóczi F. u., Kossuth L. u.)
- szabadidő központ, tornacsarnok (Damjanich u.)
- óvoda (Damjanich u.)
- könyvtár (Szent István k. u.)

A középfokú oktatás 1979. évi megszüntetése óta alapfokú oktatás folyik a településen. Az általános iskola két telephelyen működik (külön az alsó és felső tagozat). A 300 férőhelyes intézményben közel 250 diák tanul. Az iskolások száma stagnáló.

Az óvodások és bölcsődések ellátását egy intézményben végzik. Az óvodások száma kis mértékben csökkenő, 100 fő körüli. A férőhely-kihasználtság mintegy 80%-os

Magasabb szintű ellátás elsősorban Mosonmagyaróváron vehető igénybe.

Kitekintés

Az önkormányzat normatív támogatásra a költségvetési törvény szerint jogosult. Jellemzően akkor igényelheti ezt a külföldi állampolgár után, amennyiben az intézményben a tanuló a magyar állampolgárral azonos feltételekkel vesz részt.

A külföldiek oktatásban való részvételét az önkormányzat külön nem szabályozza.

Egyházi intézmények

A településen római katolikus és evangélikus templom, plébánia, kápolna és a két felekezet számára közös temető található.

2.8. Gazdasági jellemzők

Kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás

- a település kedvező kiskereskedelmi ellátottságú (65 fő/1 egység, a megyei községek átlaga 109 fő/1 egység)
- az élelmiszer jellegű üzletek részaránya növekvő (Fő utcai elhelyezkedésűek)
- kiépültek a magasabb szintű vendéglátás, szálláshely-szolgáltatás intézményei is
- a megállító szerepkör tulajdonképpen elvesztése kedvezőtlenül hatott

Foglalkoztatás, gazdasági aktivitás

- a vállalkozások 1/3-a kft-ként, vagy bt-ként működik
- a megyei községek értékeinél kedvezőbb, de az elmúlt időszakban a korszerkezet változása miatt kedvezőtlenebbé váló gazdasági aktivitási mutatók (a teljes népességhez viszonyítva)
- jelentős a munkahelykínálat, a településre érkező dolgozók száma meghaladja az eljáró dolgozók számát, úgy is, hogy magas (43%-os) a munkahelyi célú ingázás mértéke
- az eljárók többsége az iparban, az építőiparban foglalkoztatott, a helyben dolgozó lakó és bejáró népesség közel 90%-a a szolgáltatásban dolgozik

Nagyobb gazdasági egységek

- **bányászati tevékenység** (a település északnyugati részén, az 1-es sz. vasúti fővonal mentén, valamint az M1-es jelű autópályától délre, a 16-os számú vasútvonal mentén)
- **állattartás** (Csáktanya, Malomsziget, Erzsébet-pusztá)
- **vendéglátó tevékenység** (Fő utca és határátkelő térsége)
- **logisztikai tevékenység** (101-es számú út menti terület, ahol az elmúlt években jelentős fejlesztéseket hajtottak végre)

2.9. Összefoglaló értékelés és megoldási javaslat

A következő táblázat – sorra véve és összegezve a korábbiakban felsorolt vizsgálati szempontokat és értékeléseket – bemutatja, hogy az egyes adottságok milyen szempontból tekinthetők erősségnek, kedvező tényezőnek, vagy éppen hátránynak, negatív tényezőnek a rendezési terv módosítása, a fejlesztés megvalósítása során.

	Adottság, fejlesztést befolyásoló tényező	Erősség, kedvező tényező	Hátrány, negatív tényező	Megoldási javaslat
Elhelyezkedés	- fő közlekedési vonalakhoz közeli fekvés	- a terület egységnyi idő alatt nagyobb távolságról is elérhető és fordítva: a terület egységnyi távolságról a fő közlekedési útvonalak igénybevételével kisebb időráfordítással elérhető - zavarásmentesnek minősíthető környezet	-	-
Településszerkezeti összefüggések	- a Lajta-csatorna elválasztja a központi belterülettől	- a terület elkülönülése lehetőséget biztosít a nagyobb mértékű fejlesztések végrehajtására	- az infrastruktúra-hálózat jelentős mértékű fejlesztésére van szükség	- a Nagyrét egészére készülő beépítési koncepció révén a terület központi szövethez kapcsolódása elősegíthető
Területrendezési tervi összefüggések	- a terület hagyományosan vidéki települési térségbe sorolt	- a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	-	-
Területhasználat, földminőség	- a már lakóterületként szabályozott terület kivételével nagyrészt mezőgazdasági használatú, szántó művelési ágú terület	- az érintett szántóterületek 5. minőségi osztályúak, vagyis átlagosnak minősülnek	- az igénybe venni kívánt területeket a művelésből ki kell vonni - a vizsgált terület egésze a termőföld védelméről szóló törvény értelmében egy ütemben nem vonható ki termelés alól	- a vizsgált területet ütemezetten kell felhasználni
Táji, természeti, környezeti jellemzők	- a domborzat szinte teljesen sík	- a domborzati viszonyok a fejlesztést nem akadályozzák	- a lakókörnyezet kevésbé vonzó a változatos domborzati viszonyokat kedvelők számára	- kerülni kell azoknak az építményeknek az elhelyezését, amelyek a környezetükből jelentősen kiemelkednek, így a településképet befolyásolják

	Adottság, fejlesztést befolyásoló tényező	Erősség, kedvező tényező	Hátrány, negatív tényező	Megoldási javaslat
Hatályos településrendezési tervi megállapítások	- a terület egy része kertvárosias, döntő része mezőgazdasági területfelhasználású	- az I. ütemű fejlesztési területhez lehet kapcsolódni	- a településrendezési terv módosítása nélkül az I. ütemű területen kívüli terület lakóépületekkel történő beépítése nem lehetséges - új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet - a település beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület	- a településrendezési terv módosításával lehetőséget lehet adni a terület lakó célú felhasználására - a kieső aktivitásértéket elsősorban a fejlesztési területen kell pótolni – pl. közösségi zöldterület kijelölésével - a fejlesztést ütemezni kell - településrendezési szerződésben kell tisztázni az egyes ellátási (infrastrukturális, egészségügyi, oktatási, stb.) feladatok elvégzésének kötelezettségét
	- a település jelentős lakótelek-kínálattal rendelkezik	- a kijelölt fejlesztések döntően nem az intenzívebb beépítésre, többlakásos társasházak elhelyezésére adnak lehetőséget	- konkurenciát jelent a hasonló célú fejlesztéseknek	
Humán jellemzők	- kedvezőtlen demográfiai folyamatok: természetes fogyás és vándorlási veszteség	- lehetőség van a település telekkínálatának vonzóbbá tételére, ezáltal a beköltözések ösztönzésére, a korszerkezet fiatalítására	- a már korábban kijelölt lakóterület-fejlesztési területeken nem sikerült a beruházást megvalósítani, ez a fejlesztés további konkurenciát jelent, így a települési támogatottsága is alacsonyabb lehet	- a már kijelölt fejlesztési területek megfelelő menedzselése, az értékesítés helyett a megvalósítás céljának elsődlegessége és támogatása - a fejlesztés ütemezése

	Adottság, fejlesztést befolyásoló tényező	Erősség, kedvező tényező	Hátrány, negatív tényező	Megoldási javaslat
Humán jellemzők	- a helyi humán szolgáltató intézmények csak kis mértékben terhelhetők	- a terület nagysága alkalmas arra, hogy ott intézményfejlesztésre is sor kerüljön	- a fejlesztés volumene akkora, hogy a várható igények kielégítésére a települési ellátó hálózat nem alkalmas. A fejlesztési területen kell biztosítani az intézmények elhelyezésére alkalmas területet	- az alapellátás tekintetében a meglévő települési, valamint a fejlesztési területen létrehozott intézmények, magasabb fokú ellátás tekintetében a közeli Mosonmagyaróvár intézményeinek igénybevétele javasolt - településrendezési szerződésben kell tisztázni az ellátás feltételeit
Gazdasági jellemzők	- kedvező a település kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó ellátottsága	- az egységek nagyobb népességszám ellátását is biztosítani tudják	- az ellátó hálózat egységei a fejlesztési területtől nagyobb távolságra találhatók - a gépjárműforgalom növekedése nemkívánatos terhelést eredményezhet a központi településrészen - szükséges a területen biztosítani az alapellátó egységeket	- biztosítani kell a területen azokat a területeket, ahol a kereskedelmi, szolgáltató egységek elhelyezhetők
	- az építőipar jelenleg meglehetősen telített		- nehéz megfelelő szakembert és kivitelezőt találni az építkezések végrehajtásához – a telkek beépítése hosszabb időtáv alatt valósulhat meg	- előre egyeztetés kivitelezőkkel egy-egy nagyobb építési projekt megvalósítása érdekében - fontos, hogy ne csak területértékesítésre kerüljön sor, hanem tényleges beruházásra

	Adottság, fejlesztést befolyásoló tényező	Erősség, kedvező tényező	Hátrány, negatív tényező	Megoldási javaslat
Infrastrukturális jellemzők	- az I. ütemű területen kívüli területek úttal, közművekkel nem ellátottak		- az infrastrukturális hálózatot ki kell építeni	- településrendezési szerződésben kell tisztázni a kiépítés és az üzemeltetés/fenntartás költségeit
Örökségvédelem	- a régészeti adatszolgáltatás szerint a területen ismert régészeti lelőhely nem található	- a jelenlegi ismeretek szerint örökségi érték nem korlátozza, de nem is segíti a fejlesztések megvalósítását		
			- régészeti lelet előkerülése esetén az előzőekben részletezettek szerint (a tevékenység felfüggesztése, bejelentés) kell eljárni	

4. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELTÉTELEI

3. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS, SZABÁLYOZÁS

3.1. Beépítés, terület-használat

Korábban a nagyréti terület egészére, jelen módosítás során a rendezés alá vont terület beépítésére számos telekalakítási javaslat készült a telektulajdonos kérésére és az általa kért peremfeltételek figyelembe vételével. Az egyes változatok között a fő különbséget az intenzívebb beépítésű, jelen esetben a társasházak építésére alkalmas területek elhelyezkedése és kiterjedése jelentette.

Tervezési szempontok:

- a területet kettészelő árok területének, vagy legalább egy részének beépítéssel való elkerülése (út, vagy zöldfelületként való megtartása)
- az intenzívebb beépítésre a terület belső, de könnyen elérhető és ellátható részein legyen lehetőség
- az intenzívebb beépítésű területek össze legyenek kapcsolva
- közösségi zöldfelület legyen biztosítva a terület több pontján
- a hazánkban meglévő ajánlásokat figyelembe véve 21-30 m²-nyi zöldterület kialakítása javasolt főnként, melyből legalább 7-10 m²-nyi zöldterület a lakás körül, ugyanekkora területet 300 méteres távolságon belül és ugyanekkora területet 500 m-en belül, nagyobb zöldterületként kellene kialakítani.
- intézmények elhelyezésére alkalmas terület kerüljön kijelölésre
- gazdasági ellátó egységek számára hely biztosítása
- az 1501. jelű országos mellékút mentén ne jelenjen meg a családi házas épületnél nagyobb tömegű lakóépület
- a Lajta jobb parti csatornáján gyalogos, valamint kétirányú forgalomra alkalmas hidak kialakítandók
- a kisvárosias területen a túlzott mértékű lakásépítést elkerülendő lakásonként 40 m² zöldfelületet kell biztosítani.

Az önkormányzat által támogatott, telektulajdonosi igények alapján elkészített beépítési javaslatot a mellékelt térkép tartalmazza.

A javaslat szerint az I. ütemű, már lakóterületként szabályozott területhez intenzív beépítésű terület csatlakozik, mely társasházak elhelyezésére, valamint az ellátó rendszer különálló építményeinek, vagy a társasházak alsó szintjén ezen egységek elhelyezésére szolgál. A terület kiterjedése mintegy 7 ha. A terület ütemezetten használható fel, az első ütemű terület kiterjedése 4 ha.

A területhez nyugati irányból lazább beépítésű terület csatlakozik, ez már művelés alól kivett terület.

A sűrűbb beépítésű területet északról 1-1 ha-os zöldterület, továbbá intézményi terület határolja, majd egy második ütemben megvalósítható kertvárosias terület.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a fejlesztési terület északi, 5,5 ha nagyságú területe tervezett zöldterület.

A III. ütem jellel jelölt területek elvi beépítése ismét lazábbra tervezett, a terület súlypontjában kisebb zöldterületekkel.

3.2. A felhasználás üteme

A vizsgált terület beépítését ütemezetten kell megvalósítani. El kell kerülni azt, hogy az ütemenként is jelentős kiterjedésű terület különböző pontjain induljon el a beépítés, kedvezőtlen utcaképet, nehezebb elláthatóságot eredményezve ezáltal.

A területek egyidejű beépítése kedvezőbb helyzetet teremt, ugyanakkor nagyobb ráfordítást is igényel a fejlesztők részéről.

Az első ütemű területen már döntően megtörtént az infrastrukturális elemek kiépítése, valamint a kertvárosias telkek mindegyike értékesítésre került.

A II. ütemű terület beépítésének megkezdésére az I. ütemű terület beépítettségéhez kötődően javaslatot adtunk. Mivel azonban az eredeti telektulajdonos a telkek nagyobb fokú beépítését nem tudja elősegíteni, az önkormányzat pedig nem kíván erre a területre külön, nagyobb mértékű adót kivetni, végül úgy határozott a testület, hogy a II. ütemű terület felhasználását nem köti az I. ütem beépítettségéhez.

A II. ütemű területen mind a kisvárosias, mind a kertvárosias terület egy részének beépítése feltételhez kötött a megelőző fejezetekben részletezettek szerint.

A III. ütemű terület felhasználása hosszú távon sem várható.

3.3. A terület használói

A tulajdonosi szándék szerint a területen olyan lakóterületi egységet alakítanának ki, mely nemcsak a helyi lakosok számára biztosítana lakóhelyet, hanem a terület iránt érdeklődő akár más nemzetiségűeknek is.

A központi településrészszel való integrációt némiképp segítheti, hogy Hegyeshalomban a német nyelv használata és ismerete nem idegen, így ez a kezdeti beilleszkedést segítheti, hosszabb távon azonban a magyar nyelv használata jelent megoldást, amelynek a beköltözők általi megfelelő szintű használata és elfogadása azonban erősen kérdéses. Nehézséget okozhat, hogy a beköltözők, különösen, ha külföldiek, a helyi szokásokat, rendelkezéseket nem ismerik, így fontos, hogy azokról minél előbb információhoz juthassanak. Problémát jelenthet, amennyiben a magyartól eltérő nemzetiségűek nem jelentkeznek be a településre, azt csak ottlakásként használják, egyéb tekintetben anyaországukhoz tartoznak.

Az eltérő kultúrájú lakosok megjelenése a terület használatában, az egymás mellett élésben is konfliktusokat eredményezhet.

Amíg a szlovák nemzetiségű, vagy különösen a Szlovákiából érkező magyar nemzetiségűek a közösség részévé tudnak válni, addig a 2019-ben említett arab nemzetiségűek esetén ez jószerevével megoldhatatlan lesz. Az önkormányzat, mivel nem telektulajdonos, nem tudja lényegében befolyásolni azt, hogy a telkek kiknek lesznek értékesítve és azt sem, hogy kik költöznek ténylegesen oda.

3.4. Az ellátás kérdései

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény rendelkezik a települési önkormányzat feladatairól. A törvény alapján a települési önkormányzat köteles gondoskodni többek között az óvodai nevelésről, az általános iskolai oktatásról és nevelésről, az egészségügyi és szociális alapellátásról, a helyi közutak fenntartásáról, a nemzeti és etnikai kisebbségek jogainak érvényesüléséről.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény lehetővé teszi, hogy az önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben (így a

tanulmánytervben) rögzített célok megvalósítására, egyébként az önkormányzatot terhelő költségek cél megvalósítója általi átvállalására településrendezési szerződést kössön az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozójával.

A településrendezési szerződésben ki kell térni arra is, hogy az egyes feladatokat a cél megvalósítója mely időpontig köteles megvalósítani és az egyes létesítmények fenntartását mely időpontig köteles elvégezni.

A település intézményhálózata kis mértékű többlet igénybevétel fogadására még alkalmas. A rendezés alá vont terület egészségügyi (bölcsőde) és oktatási igényét a fejlesztési területen kell kielégíteni. Bölcsőde és óvoda együttes területigénye 2000 m² alatti, így az 1 ha-ra jelölt területen a tervek szerinti kiskereskedelmi ellátás is biztosítható.

3.5. Terület-felhasználás, szabályozás javaslata

Az intenzívebb beépítésű területeket jelen terv kisvárosias területbe sorolja azzal, hogy a beépítés mértéke a 40%-ot, a szintszám pedig döntően a földszint+emelet+tetőér beépítésű 2 szintet ne haladja meg. Ez a viszonylag alacsonyabb beépítettség a telken belüli parkolók elhelyezhetőségét, a lakásokhoz zöldfelület kialakíthatóságát (telkenként 30%) és a terület és környezetének relatíve alacsonyabb terhelését hivatott elősegíteni.

Nagyrét I. ütembe sorolt, már lakóterületként szabályozott területének egy 6000 m²-es területén beruházók 3*31 lakásos lakóépület elhelyezését tervezik. A II. ütemű területen az intenzív beépítésű terület kiterjedése 66000 m², az utak területét nem számítva. Ez hasonló intenzitás és tisztán lakófunkció esetén akár 700-1000 lakás elhelyezését is lehetővé tenné, így a településen csak ezt a területet figyelembe véve újabb 1500-200 lakos jelenhetne meg.

Javasoltuk, hogy a területre készített szabályozás során az építmények között nagyobb telepítési távolság kerüljön előírásra, valamint a telkenként elhelyezhető lakásszám is szabályozásra kerüljön, akár területarányosan. A területarányos szabályozásnál a lakásokként 50-100 m² körüli telekhányad, vagy 30-50 m² zöldfelület biztosításának figyelembe vétele javasolt. Ez a fenti számokat – és térszíni parkolást, lakásokként 2 gépjármű elhelyezésével - figyelembe véve 5-600 lakás (1000-1200 lakos) kialakítását jelentené.

Az önkormányzat és a telektulajdonos a fenti javaslatot elfogadta, így a szabályozás során előírásra került, hogy a kisvárosias lakóövezet telkein lakásonként 40 m² zöldfelület biztosítandó. A rendezés alá vont területen az összesen 1,5 ha nagyságú zöldterület kialakításával a lakosok zöldfelületi igénye biztosítható lesz.

A Földhivatal állásfoglalása alapján a **kisvárosias** terület felhasználása két ütemben lehetséges. Ugyanakkor beruházói kérésre mindkét ütemű terület – beépítéssel nem járó - művelés alóli kivonása első ütemben tervezett! Első ütemben 280, a második ütemben 260 lakás kialakítására van lehetőség a beépítési terv szerint. Összességében a kisvárosias lakóterületen **630 lakás** tervezett (a már szabályozott és ott 90 lakás kialakítására tervezett területtel együtt).

A kisvárosias területet határoló **kertvárosias** területen első ütemben 47, második ütemben 44 telek alakítására nyújt lehetőséget a terv. A hatályos tervek lehetőséget adnak a telkenkénti két lakás kialakítására, ezzel az értékkel számolva első ütemben 94, második ütemben 88 lakás alakítható ki, **összesen mintegy 180**. Javasoltan és a már megvalósult épületek alapján ezen területen is egyalakásos családi házak elhelyezése az optimális.

Jelen tervezéssel érintett, II. ütemű területként jelölt területen annak teljes kiépítését és a maximális lakásszámot alapul véve 810 lakás kialakítása, akár 1500-2000 fő lakos megjelenése vetíthető előre.

A III. ütem jellel jelölt területet és annak tervezett beépítését is figyelembe véve további 400 lakás lenne kialakítható. A teljes nagyréti területen a már kialakított mintegy 140 telket is figyelembe véve *akár 1500 lakás is elhelyezhető lenne a terv szerint, ez mintegy 3000-3500 lakos* megjelenését jelentené. **A III. ütemű terület nem szabályozásával, az I. ütemű területen pedig a telkenkénti 1 lakással számolva mintegy 1000 lakás kialakítása és 1500-2000 fő körüli lakos megjelenése vetíthető előre.**

Biológiai aktivitásérték

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell meghatározni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) előírja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének aktivitás értéke nem csökkenhet.

A számításnál a negatív előjelű értékek azt jelentik, hogy a hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználási elem területi kiterjedése csökkent, míg a pozitív előjelű értékű területfelhasználási elem kiterjedése nőtt.

Területfelhasználási elem	Érintett terület	Szorzószám	Változás	
			terület (ha)	érték
mezőgazdasági terület	a rendezés alá vont terület döntő hányada	3,7	-24,3	-89,9
zöldterület	a rendezés alá vont terület déli részén	6,0	-1,2	-7,2
	a rendezés alá vont terület északi részén	6,0	+1,0	+6,0
erdőterület	a rendezés alá vont terület északi részén	9,0	+5,9	+53,1
vegyes terület	a rendezés alá vont terület északi részén	0,5	+1,0	+0,5
kertvárosias lakóterület	a rendezés alá vont terület peremterületein	2,7	+8,1	+21,9
kisvárosias lakóterület	a rendezés alá vont terület középső területein	1,8* (30%-os zöldfelület)	+8,3	+15,0
közülekedési terület	a terület gyűjtőútjai	0,6	+1,2	+0,7
Összesen				+0,1

A fenti számítás alapján a tervezési terület északkeleti részén, a 0625/14-15 hrsz.-ú, valamint ezen területek nyugati irányú folytatásában lévő, összesen 5,8 ha nagyságú terület erdőterületként történő kijelölésével az aktivitásérték csökkenése elkerülhető.

3.6. Közlekedés

Előzmények

Jelen terv közlekedési munkarészének alapját a ma hatályos településrendezési terv közlekedési munkarésze, maga a helyszín topográfiai adottságai, a szomszédos településrészek területhasználata és a rendezési terv jóváhagyása óta történt építési tevékenységből származó építmények, illetve az erre a területre vonatkozó elfogadott engedélyezési és kiviteli tervek, valamint a jelentkező befektetői igények képezik.

A hatályos településrendezési tervben szereplő, a jelen tervezés tárgyát is képező Nagyrétre vonatkozó építési előírások alapját egy korábban készült telekalakítási vázlat képezte, melyet akkor Hegyeshalom település képviselő-testülete befogadott és e szerint módosította településrendezési tervét.

Ebben meghatározásra kerültek az érintett terület:

- közút és közmű hálózatának kapcsolódási pontjai a települési hálózathoz,
- a terület úthálózatának fő elemei: kapcsolódása az országos közúthálózathoz, kapcsolódása a települési úthálózathoz, a gerinc utak (gyűjtőutak) helye
- közműcsatlakozások helye és a létesítendő közműterületek.

A nagyréti területre vonatkozó beépítés első üteme már szabályozásra került és a hatályos szabályozási terv szerint az építési tevékenység az adott területen már folyamatban van. Ezt a területet és a tervezett lakóterületi tömbök tervezett közúti feltárását jelen terv változtatás nélkül átveszi.

Jelen terv a hatályos rendezési terv módosításának lehetőségét vizsgálja azon célból, hogy a területre meghatározott beépítési intenzitás egyes tömbökben hogyan változtatható, hol növelhető, illetve az intézményi területek, közösségi területek elhelyezése ennek következtében hogyan módosuljon úgy, hogy a már megvalósult beépítések ne sérüljenek, illetve a meghatározó közlekedési és közmű elemek a helyükön megtarthatók legyenek.

Külső közlekedési kapcsolatok

A hatályos településrendezési tervben szereplő, jelen terv tárgyát képező tervezett lakóterületnek külső közlekedési kapcsolatot adó közlekedés hálózaton nem kell változtatni. Nem kell változtatni a nagyréti tervezett lakóterületet kiszolgáló tervezett közúthálózati rendszer illeszkedésein és azokon nem is változtatunk.

Az érintett terület külső közlekedési kapcsolatait továbbra is a területet határoló 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút biztosítja. Az ehhez való kapcsolódást a Nagyrét beépítését lehetővé tevő szabályozási terv már tartalmazza, azon jelen módosítás során nem változtatunk.

A korábbi tervek az 1501. jelű összekötőútra három kicsatlakozást tartalmaznak:

- A Nagyrét utca, ami a tervezési terület egyik gyűjtőútja, ezt már megvalósították
- A Kőrösfő utca, kiszolgálóút és már ezt is megvalósították
- A Malom-szigetre vezető önkormányzati mellékút, mely kiépítését követően a beépítés második ütem két gyűjtő és egy kiszolgáló útjának forgalmát gyűjti össze

A terület külső közlekedési kapcsolatának másik biztosítója az 1. számú Budapest-Hegyeshalom országos I. rendű főút települési átkelési szakasza, melyhez a tervezési terület már meglévő és tervezett úthálózatának kapcsolódását a Lajta-csatornán átvezető, a főútra kivezető meglévő útsatlakozások biztosíthatják. Az 1. számú főút felé három közúti és egy gyalogos-kerékpáros kapcsolatot jelöltünk:

- A Bodza utca egyenes folytatásában, a beépítés első ütemén, a Széchenyi utcai útsatlakozással szembe egy gyalogos- és kerékpáros utat jelöltünk.

- Szintén az első ütem területén, az első és második ütemet kiszolgáló gyűjtőutat terveztük kivezetni, mely a vámlaktanya mellett meglévő, az 1. számú főútra kicsatlakozó 832. hrsz-ú úthoz kapcsolódik.
- A beépítés harmadik üteménél, a középfeszültségű vezeték által kikényszerített nyiladék felhasználásával csatlakoztatjuk ki a második és harmadik ütem területén átvezető kiszolgáló utat.
- Szintén a harmadik ütem területén, a Nagyrét területét lezáró, volt vasútvonal területén vezető gyűjtőutat kötjük ki a főútra.

Ezen a már korábban jelölt kapcsolati rendszeren nem kívánunk változtatni. A jelen tanulmánytervben megfogalmazott módosítások nem jelentenek olyan mérvű változást, forgalom növekedést, forgalom összetétel változást, hogy a külső közlekedési kapcsolati rendszeren változtatni kellene.

Belső úthálózati rendszer

Jelen tervben jelzett, a korábbi telekalakítási vázlatban már rögzített beépítési javaslat módosítása során a most tervezett lakóterület kiszolgálását biztosító tervezett közúthálózat elvi rendszerén – mely alapvetően egy, a helyi topográfiai és úthálózati elemekhez igazodó bordás utcahálózati rendszer – nem kívánunk változtatni. Kis mérvű változtatás csupán a módosuló tervezési területi határ, illetve az egyes módosuló lakóterületi tömbök kiszolgálása érdekében történik, a változásokhoz való igazodás miatt.

A már szabályozással érintett területek, illetve a Lajta-csatornával párhuzamosan futó lakóterületi tömbök változatlanok maradnak, így az azokat kiszolgáló utcahálózat is változatlan marad.

A területet K-ről határoló, Malom-sziget felé kapcsolatot biztosító településközi út is a ma meglévő vonalán marad a hozzá rendelt tervezett beépítéssel.

Változást eredményez a területet É-ről határoló út vonalvezetése, mely a tervezési terület É-i irányú csökkenése miatt módosul.

Szintén módosul a már szabályozott területrésztől É-ra eső terület utcahálózata is. Itt továbbra is megtartjuk a Fő utat a Bezenyére vezető úttal összekötő gyűjtőúttal párhuzamosan vezető utak rendszerét, melyeket a rájuk közel merőlegesen futó „bordákkal” kötünk össze. Itt az így kialakuló lakótömbökben kerül kialakításra a településrész intenzívebben beépülő magja.

Forgalmi vizsgálat

A tervezési terület külső közlekedési kapcsolatát biztosító országos fő- és mellékutak települési átkelési szakaszain a 2017 évi országos keresztmetszeti forgalomszámlálás adatai szerint az érintett útszakaszokra a következő forgalmakat regisztrálták:

- Az 1. számú Budapest-Hegyeshalom országos I. rendű főút települési átkelési szakaszán, a Fő utcán az ÁNF 6117 j/nap volt. Az érintett útszakasz kapacitása 2000 E/óra. A ma idejutó mértékadó óra forgalom, a MOF= 599 E/óra, a szakasz kapacitás kihasználtsága 30 % volt.
- A 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút települési átkelési szakaszán, a Pozsonyi utcán az ÁNF 989 E/nap volt. Az érintett útszakasz kapacitása 2000 E/óra. A ma idejutó mértékadó óra forgalom, a MOF= 97 E/óra, a szakasz kapacitás kihasználtsága 5 % volt.

A Nagyrétre tervezett lakóterületnél a teljes terület teljes beépítése esetén – a kisvárosias beépítés meglétével és a telkenkénti két lakással számolva – összesen 1467 lakás alakítható ki. Ez Hegyeshalomban – eltekintve az ide vonatkozó trendektől – a mai viszonyokat alapul véve is a Nagyrét területén 3424 fő lakost jelent. Ez a vonatkozó adatok szerint az érintett

területen 1278 db személygépkocsit jelent. Amennyiben az összes személygépjárművet használják – naponta legalább egyszer elmennek vele és visszaérkeznek – valamint a vendég és kommunális forgalmat is hozzászámoljuk /csak célforgalommal számolunk, átmenő forgalom nem indukálódik/ a forgalom nagysága várhatóan 2600 E/nap is lehet. Ez – alapul véve az „alvó városokra”, üdülőhelyekre vonatkozó átszámítási tényezőt – a MOF=358 E/nap mértékadó óra forgalmat jelenthet. Ez a forgalom a felsorolt 6 db országos közúti csatlakozáson oszlik meg /3 útsatlakozás az 1501. jelű, 3 útsatlakozás az 1. számú út felé/. Ez útsatlakozásonként 60 E/óra csúcsórai forgalmat jelenthet. Ez azt is jelenti, hogy egy adott keresztmetszeten, egy-egy útsatlakozáson átlagosan 1 percenként halad át egy gépjármű.

A Fő utca, illetve a pozsonyi utca esetében 180-180 E/óra többletforgalmat jelent, ami az 1. számú főút átkelési szakaszán a kapacitás kihasználtság 30 %-ról 39 %-ra, míg a Pozsonyi utca esetén 5 %-ról 13,8 %-ra növekszik. A tervezési terület külső közlekedési kapcsolatát biztosító utak képesek a várható forgalom elvezetésére.

Az egyes meglévő, vagy tervezett útsatlakozások esetében a tervezett csomópontokhoz amennyiben az alárendelt és fölérendelt átlagos napi forgalom szorzata meghaladja a 4 500 000-et, a leendő csomópontban az útkezelő a balra kanyarodó felálló sávot megkövetelheti.

A Pozsonyi utcai meglévő három útsatlakozás esetén az a szorzat csupán 428 566, a Fő utcánál a tervezett három közúti csatlakozásnál 2 650 700, vagyis a meglévő és tervezett csomópontoknál egyszerű, felálló sáv nélküli útsatlakozásokat is lehet kialakítani.

Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések

Jelen tervben a hatályos rendezési tervben már meghatározott, kialakult, alkalmazott szabályozási szélességet és az útépitési elemek kialakult elrendezését alkalmazzuk, hiszen az új útszakaszok a már meglévők módosításaként, illetve egyenes útszakaszok folytatásaként jönnek létre. Jelen tanulmányterv lehetőséget biztosít a tervezett lakóterület és az azt kiszolgáló utcahálózati rendszer ütemezett megvalósítására. Első ütemben a mai beépített részhez közvetlenül csatlakozó, már jóváhagyott tervekkel rendelkező tömbök kerülnek beépítésre. A jelen tervben módosításra kerülő közlekedéshálózati elemeket az ezt kiszolgáló utcákhoz csatlakozva, ezek folytatásaként lehetséges megvalósítani.

Közforgalmú közlekedés

A tervben szereplő lakóterület fejlesztési elhatározások miatt a hatályos településrendezési tervben rögzített, és elfogadott közforgalmú közlekedési (tömegközlekedési) ellátási rendszeren változtatásra nincs szükség. Jelen tervben szerepeltetett módosítások, javaslatok miatt a hatályos településrendezési terv ide vonatkozó elhatározásait, előírásait nem szükséges módosítani, megváltoztatni.

Járműtárolás

Jelen terv által érintett területen a településen általánosan használatos és az előírásokban is rögzített járműtárolással számoltunk, vagyis ezen a lakóterületen is a járművek tárolását telken belül kell megoldani és lakásonként két járműtárolási egységet kell biztosítani.

Gyalogos közlekedés

Jelen terv készítése során a hatályos településrendezési terv által jelölt gyalogos feltárási rendszerekhez csatlakozunk. A települési szintű gyalogos hálózatot nem módosítjuk, abban változást nem okozunk. A területegységen a főbb gyalogos közlekedéshálózati elemek: a

feltáró kiszolgáló út útburkolatát kísérő, az ingatlan határhoz igazodó járdák és az ezt a hálózatot kiegészítő, útvonal rövidítésre lehetőséget biztosító gyalogos útszakaszok, közők, sétányok. Ilyenek a Pozsonyi út felől az intézmény terület felé vezető gyalogos köz, a Lajta-csatornán átvezetett Széchenyi utca folytatásában kialakítandó gyalogos és kerékpáros út, vagy a tervezett közkerten átvezetendő sétány.

Kerékpáros közlekedés

Nincs szükség a nagyréti lakóterületi egységnek önálló kerékpáros úthálózati rendszerre. A lakóterületi egység közlekedési szempontból zárt, tovább nem bővíthető, hiszen ezt a háromszög alakú földterületet fő közlekedési vonalak határolják: az 1. számú vasút, az 1. számú főút és az 1501. jelű mellékút. A tervezési területen csak lakótelkek és a lakóterületet kiszolgáló intézmények, közterületek kerülnek elhelyezésre. A területen átmenő forgalom kialakulásával nem kell számolni, maga a tervezési terület a forgalom kibocsájtó-elnyelő hely. Itt a terület célforgalma, illetve a területet kiszolgáló kommunális forgalom a mérvadó. Ebből következik, hogy a lakótelkek közötti feltárását biztosító lakó utak forgalom összetétele, illetve a rajtuk kialakuló várható forgalom nagysága a terv szerinti keresztmetszeti kialakítás esetében lehetővé teszi azokon a biztonságos kerékpározást.

A nagyréti tervezett lakóterületet határoló 1. számú főút már rendelkezik egyoldali függetlenpályás kétirányú forgalmú kerékpárúttal, míg az 1501. jelű út mentén a hatályos szabályozási terv jelöl ilyet. A tanulmánytervet megelőző, megalapozó telepítési vázlat már tartalmazta az akkor még csak tervezett kerékpárutakkal való kapcsolatot, mely kapcsolati rendszeren nem szükséges változtatni.

3.7. Közműellátás

Előzmények

Jelen rendezési terv közműves munkarészeinek alapját a ma hatályos településrendezési terv közműves munkarésze, a területen már folyó közműépítés terveinek ismerete és a közműépítés tapasztalatai, valamint a hatályos településrendezési tervet megalapozó telekalakítási vázlat közművi vizsgálatainak ismerete képezi.

A telekalakítási vázlatot megalapozó vizsgálatok közműves munkarésze kitért a vizsgált fejlesztési terület ellátásához szükséges forrás oldali kapacitásokra és megállapította, hogy mind az energia, mind a vízi közművek forrásoldali kibocsájtó, illetve befogadó kapacitása rendelkezésre áll.

A közműszolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések alapján megállapítható, hogy a tervezett lakóterület teljes közműellátási lehetősége – a korábbi telepítési tanulmányban előírt irányzott lakásszám növekedés ellenére – Hegyeshalom településen, a fejlesztési terület térségében továbbra is rendelkezésre áll. Részben közvetlen a fejlesztési területen belül, vagy annak határán már kiépített, részben kicsit tágabb térségben kiépített hálózatokhoz csatlakozva, azokat továbbbépítve a teljes közműellátás biztosítható.

A leendő beruházóknak lehetősége van a tervezett lakóterületi fejlesztés teljes körű közműellátására, mind az energiaellátási közművek, mind a vízi közművek tekintetében. A felmerülő többlet közműigények mértéke nem haladja meg azt a szintet, mely igényelné a meglévő települési közműhálózat bővítését.

Vízi közművek

Vízellátás

Az ivóvíz ellátás a meglévő közhálózatról történő vételezéssel lehetséges. A települési közhálózat üzemeltetője a mosonmagyaróvári székhelyű Aqua Szolgáltató Kft. /9200 Mosonmagyaróvár, Timföldgyári u. 4./. Az általa üzemeltetett közhálózat már elérte a nagyréti beépítést, mely így megfelelő műszaki lehetőséget biztosít a kedvező vételezés kiépítésére. A tűzvíz ellátás is erről a vízhálózatról kielégíthető. A településen meglévő felszín feletti tűzcsapok mintájára a tervezett utcában is legalább 200 méterenként tűzcsapot kell telepíteni.

Az egyes lakótelkek vízellátására a tervezett kiszolgáló út területén ki kell építeni az elosztó vezetéket. A meglévő közműhálózatról leágazó, kiépítendő elosztó vezetékeinek átmérője nem lehet NÁ100-asnál kisebb a tűzvíz biztosíthatósága miatt. A tervezett új intenzív beépítésű területek ivóvízzel történő ellátására új, NÁ 100/KM PVC gerinc kiépítését javasoljuk.

Szennyvízelvezetés

A szennyvizet Hegyeshalom teljes lakóterületén csatornahálózattal gyűjtik össze. A tervezett lakóterületet is a települési hálózatra kell csatlakoztatni, amely az összegyűjtött szennyvizet a település szennyvíztisztítójára kormányozza. A hegyeshalmi szennyvíztisztító telep Hegyeshalomról, illetve a határátkelő területéről érkező szennyvizet fogadja, kapacitása 712 m³/nap. A beérkező szennyvíz mennyisége átlagosan 400-450 m³/nap mértékű, vagyis a fogadó oldalról elvileg van elegendő kapacitás a tervezett lakóterületi fejlesztés következtében keletkező többlet mennyiségre.

A megfelelő tisztítás után a tisztított szennyvíz a Lajtába kerül.

A szennyvíztisztító telep kezelője a mosonmagyaróvári székhelyű Aqua Szolgáltató Kft.

A vizsgált terület felszíne sík. A szennyvizek összegyűjtésére gravitációs hálózatot lehet kiépíteni. A tervezett utcahálózat közterületén kiépítendő szennyvíz vezetékeket a már meglévő, üzemelő gravitációs hálózathoz lehet csatlakoztatni, melynek legközelebbi csatlakozásra alkalmas pontja a beépítés első ütemének területén található.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A hatályos településrendezési terv értelemszerűen a lakóterület fejlesztési területet is magába foglaló egészre vizsgálta a felszíni vízrendezéssel összefüggő adottságokat és teendőket, a csapadékvíz elvezetést. A fejlesztéssel érintett terület teljesen sík felszínű és az első ütemű beépítés területén kívüli területrészek ma mezőgazdasági használatúak, szántók.

A fejlesztési terület – mivel nincs rá szükség – ma nem rendelkezik csapadékvíz elvezető létesítményekkel.

A területen egy korábbi vízfolyás feltöltődött medre őrződött meg, mely beerdősödött és a jelenlegi fejlesztési javaslat megtartásra ajánlotta. Ezenkívül a fejlesztési terület határán található, Malom-szigetre vezető településközi út mentén, illetve a területtől É-ra húzódó 1. számú vasútvonal mentén találhatók csapadékvíz elvezető, illetve szikkasztó árkok. A szikkasztás a térségben kézenfekvő, adódó, jól működő bevált megoldás, melynek megfelelő hatékonyságú működését a terület alatt húzódó közel 200 méter vastagságú kavicsréteg és a vízzáró réteg hiánya biztosítja.

A tervezett fejlesztések lényegesen megnövelik a terület jelenlegi burkoltságát, így lerövidül az összegyűlekezési idő és lényegesen megnövekszik az egyidejűleg megjelenő csapadékvíz mennyisége, melynek elvezetéséről a beépítés előrehaladtával gondoskodni kell. A fejlesztési területtel szomszédos, meglévő lakóterületi egységeken a csapadékvizet az útburkolatot kíséző nyílt árkokba gyűjtik. A település ezen területi egységén a meglévő csapadékvíz elvezető

hálózat a felszínre jutó, összegyűjtött vizeket részben elszikkasztja, részben a Lajta-csatornába vezeti.

Jelen fejlesztés kapcsán a csapadékvíz elvezetését a szomszédos területegységek mintájára az útburkolatot kísérő nyílt árkokkal javasoljuk megoldani. A tervezett csapadékvíz elvezető árkokat célszerű a fejlesztési területet a település beépített részétől elválasztó Lajta-csatornába vezetni.

A fejlesztési terület beépítése esetén az egyes lakóingatlanoknál megfontolásra javasoljuk az úgynevezett szürkevíz hasznosítást. Az épületek tetőzetéről levezetett vizet össze kell gyűjteni színtszabályozásos gépészeti berendezéssel felszerelt tartályba és ez a víz egyszerű mechanikus szűrést követően felhasználható: takarításra, mosásra, WC öblítésre, öntözésre stb. Ezzel a módszerrel komoly megtakarítás érhető el a vízfogyasztás terén, lassulhat a csapadékvíz összegyülekezési ideje, és így némiképpen tehermentesülhet az elvezető hálózat is.

Energiaellátás

A tervezett lakóterület fejlesztés energiaellátása is lehetséges az érintett területegységen, mivel annak határában, illetve közvetlen szomszédságában rendelkezésre állnak a vezetékes energiahálózatok.

A tervezett lakóterület közhálózati energia ellátása a szolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések alapján a térségében lehetséges. Részben közvetlen a fejlesztési területen belül, vagy annak határán már kiépített, részben kicsit távolabb térségbe kiépített hálózatokhoz csatlakozva, azokat továbbépítve a teljes energia közműellátás biztosítható. A forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Villamosenergia ellátás

A lakóterület fejlesztési egységet is magába foglaló terület elektromos energia ellátását, az ide tervezett fejlesztések várható elektromos energia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt az elektromos energia ellátás rendszerében jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósult meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

Középfeszültségű hálózatok tekintetében Mosonmagyaróvár térségében, így Hegyeshalomban is a villamos energia szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., mely a 20 kV-os primer hálózaton a közelmúltban jelentős rekonstrukciót hajtott végre és ennek következtében a város és térségében a jelenlegi villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető.

Hegyeshalom településen a módosítással érintett terület villamosenergia ellátását az E.ON biztosítja, mivel az a szolgáltató 20 kV-os ellátási körzetéhez tartozik.

Hegyeshalom területén, a jelen lakóterület fejlesztési területen, illetve annak területhatárán vezet a szolgáltató a 43/0 Mosonmagyaróvár-Kavicsbánya 20 kV-os szabadvezetékének nyomvonala. Erről történt leágazással a fejlesztési terület első ütemének területén a fejlesztési terület ellátására transzformátorállomás létesült.

Az új kiszolgáló utcákban, a meglévők mintájára ki kell építeni a kisfeszültségű hálózatot és a közvilágítást. A tervezett új beépítésű lakóterület közvilágításának kiépítése során a denevérfaunára gyakorolt negatív hatások, illetve a fényszennyezés alacsonyabb szintjének érdekében, alacsony magasságú, és koncentráltan szétterülő fényt adó, lehetőleg nem túl

magas: 5-8 m-es lámpatesteket kell alkalmazni. A közvilágításnak a közlekedés biztonságon túl vagyonvédelmi funkciója is lesz.

Itt hívánk fel a figyelmet arra, hogy a 2007. évi LXXXVI. villamos energiáról szóló törvény értelmében a 132 kV-nál kisebb feszültségű elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat belterületen kizárólag földkábelrel létesíthető. A földkábelrel létesített elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat létesítésének költségét az elosztó viseli.

Gázenergia ellátás

A településrész, és benne a vizsgált terület vezetékes gázellátását, földgázellátását az E.ON biztosítja. A térségben kiépített hálózatra csatlakozással, annak továbbépítésével a várható igények kielégíthetők. A többlet gáz energia igény kielégítésére – hasonlóan a villamosenergia ellátáshoz – a forrásoldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Hegyeshalom és benne a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Telekom Nyrt. biztosítja. A Győr szekunder központhoz tartozó 19-es körzetszámú Győr 2. primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpont-hoz tartozó települések 96-os hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. A rendelkezésre álló, már kiépített közhálózati csatlakozásról a tervezési területen belül kiépített hálózaton keresztül biztosítható az egyes igénylő helyek ellátása.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A tervezett fejlesztési területen belül is a távközlési ellátottságot növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Az előzetes vizsgálatok szerint a területen a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatók megfelelő lefedettséggel biztosítanak vételi lehetőséget. Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezését, antenna telepítését a területen a vezeték nélküli szolgáltatók nem terveznek, erre a területen helyet nem biztosítottunk.

Hegyeshalom meglévő és tervezett lakóterületén a vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltatók megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. /Telekom, Telenor, Vodafone stb./

4. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELTÉTELEI

Önkormányzati feladatok

- A településrendezési terv módosítása
 - a szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása
- A terület infrastrukturális elemeinek működtetése az alábbiak szerint:
 - a területet feltáró úthálózat üzemeltetése
 - az ivóvíz hálózat üzemeltetése

- a szennyvíz- és csapadékvíz vezeték és az átemelők üzemeltetése, a szennyvizeknek a hegyeshalmi tisztítóműbe kormányzása
 - csapadékvíz elvezető hálózat egységesítése, működésének biztosítása
 - közvilágítási hálózat üzemeltetése
 - távbeszélő ellátás biztosítása
 - a tömegközlekedési lefedettség biztosítása
 - hulladékgyűjtés- és szállítás biztosítása
- Szociális ellátás biztosítása az alábbiak szerint:
- gondoskodás a közbiztonságról
 - a bölcsődében, óvodában való elhelyezhetőség, az alapfokú oktatásban való részvétel biztosítása, szükség szerint új intézmények létrehozása
 - egészségügyi ellátás biztosítása, szükség szerint új intézmények létrehozása

Beruházói feladatok

- A terület infrastrukturális ellátottságának biztosítása az alábbiak szerint:
- a területet feltáró úthálózat kiépítése
 - az ivóvíz vezeték és hálózat kiépítése
 - a szennyvíz- és csapadékvíz vezeték és az átemelők kiépítése, a szennyvizeknek a hegyeshalmi tisztítóműbe vezetése
 - csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése
 - a villamos energiaellátás megteremtése a területen a kisméretű hálózat kiépítésével, szükség esetén kompakt állomások telepítésével
 - közvilágítási hálózat kiépítése
 - hulladékgyűjtési- és szállítási útvonalak biztosítása
 - igény esetén a fejlesztési terület közúti feltárását biztosító közúti csomópont kiépítése az 1501-es úton
- a beruházás környezeti, örökségvédelmi és természetvédelmi hatástanulmányainak elkészítése, amennyiben az államigazgatási szervek előírják azok készítését

Az önkormányzat a tervezett beruházás miatt szükségessé váló feladatainak költségeit és egyes feladatainak elvégzését a településrendezési szerződés keretei között átruházhatja a beruházóra.

(1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)

Településrendezési szerződés

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozása;

b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok – a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

(3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

(4) A településrendezési szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosa, vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.)

Infrastruktúra hálózat kezelők feladatai

- Az ivóvíz mennyiség biztosítása, a keletkezett szennyvíz befogadása, a gázigény biztosítása, az elektromos áram igény biztosítása

Az infrastrukturális feltételek biztosítására az infrastruktúrakezelők külön jogszabályok szerint a beruházóval finanszírozási szerződést köthetnek.