



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Jóváhagyott dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	7
1.1. Megbízási előzmények	7
1.2. Adatszolgáltatás	7
1.3. Tervi előzmények	9
1.3.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció	9
1.3.2. Területrendezési tervek	9
1.4. A tervezési eljárás folyamata	13
2. Rendezési leírás	13
2.1. A módosítás célja	13
2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	13
2.3. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása	16
2.4. A módosítás hatásai	17
3. Terviratok	18

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. évben, 131/2018. (VIII.30.) önkormányzati határozatot hozott arról, hogy telektulajdonosi kérésre a Nyárfás utca 306/6 hrsz.-ú telket is magába foglaló telektömbben az alakítható telek legkisebb területét 2000 m²-ről 1500 m²-re kívánja csökkenteni településrendezési tervében.

A tervezési eljárás megindítására október hónapban került sor.

A módosítás célja, hogy

1. a nagyközség lakóterületének keleti határán, a Nyárfás utcában lakóterület-fejlesztésre kijelölt területen a megengedettnél kisebb területű telkek kialakítására legyen lehetőség.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. Adatszolgáltatás

A Grand Plans Kft., a tulajdonában lévő, 4677 m² nagyságú, 306/6 hrsz.-ú Nyárfás utcai telek területére beépítési tervet készített.



A tulajdonosi elképzelések szerint a telek három egyenlő részre kerülne felosztásra (a hatályos tervek szerint két telek kialakítása lenne lehetséges).

Telkenként egy darab, legfeljebb hatlakásos építmény kerülne elhelyezésre 6,0 m-es építménymagassággal.

Részletes épülettervek jelenleg nem állnak rendelkezésre. A tulajdonos, egyben beruházó célja az aktuális lakáspiaci kereslet és kínálat felmérésének tükrében a leoptimálisabb lakás-nagyság kialakítása és kínálása.

forrás: Grand Plans Kft. 2018.



forrás: Grand Plans Kft. 2018.

telekterület 1559 m²
6 lakásos épület
beépítés 18%
építménymagasság: 6,0m
zöldfelület: 65%
tervezett parkoló: 10 db

telekterület 1559 m²
6 lakásos épület
beépítés 18%
építménymagasság: 6,0m
zöldfelület: 65%
tervezett parkoló: 10 db

telekterület 1559 m²
6 lakásos épület
beépítés 18%
építménymagasság: 6,0m
zöldfelület: 65%
tervezett parkoló: 10 db



forrás: Grand Plans Kft. 2018.

A beruházó által 18%-osnak jelzett beépítés 280 m²-es alapterületű épületek elhelyezését jelenti telkenként. A gépjárművek számára felszíni parkolóállás kialakítása tervezett. Az építmény és a burkolatok által igénybe vett területen kívül mintegy 1000 m²-es zöldfelület biztosítható. Ez 6 lakásos épülettel számolva lakásonként 150 m²-t jelent, mely társasházi vonatkozásban, valamint a hazai ajánlások szerinti 21-30 m²/főnyi zöldterület kialakítási javaslat szerint is megfelelő területet jelent.

1.3. Tervi előzmények

1.3.1. Településrendezési tervek 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 jóváhagyás óta eltelt időszakban elsősorban beruházói kérésre döntően az ún. központi belterületet, valamint a lakott területeket határoló gazdasági és közlekedési területeket érintően a rendezési terv többször is módosításra került. Jelenleg is több eljárás van folyamatban (Msz.: Rp.I.116-29, 30, 31) a település több területét érintően vasúti, vagy lakóterület-fejlesztési céllal.

A módosítások a jelen dokumentációban vizsgálat alá vont területet nem érintették.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióban rögzítettekkel nem ellentétes.

1.3.2. Területrendezési tervek

A területrendezési tervekben rögzített elhatározások a település központi belterületén belüli, külterülettel nem határos telkének felhasználását nem korlátozzák.

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 (■)

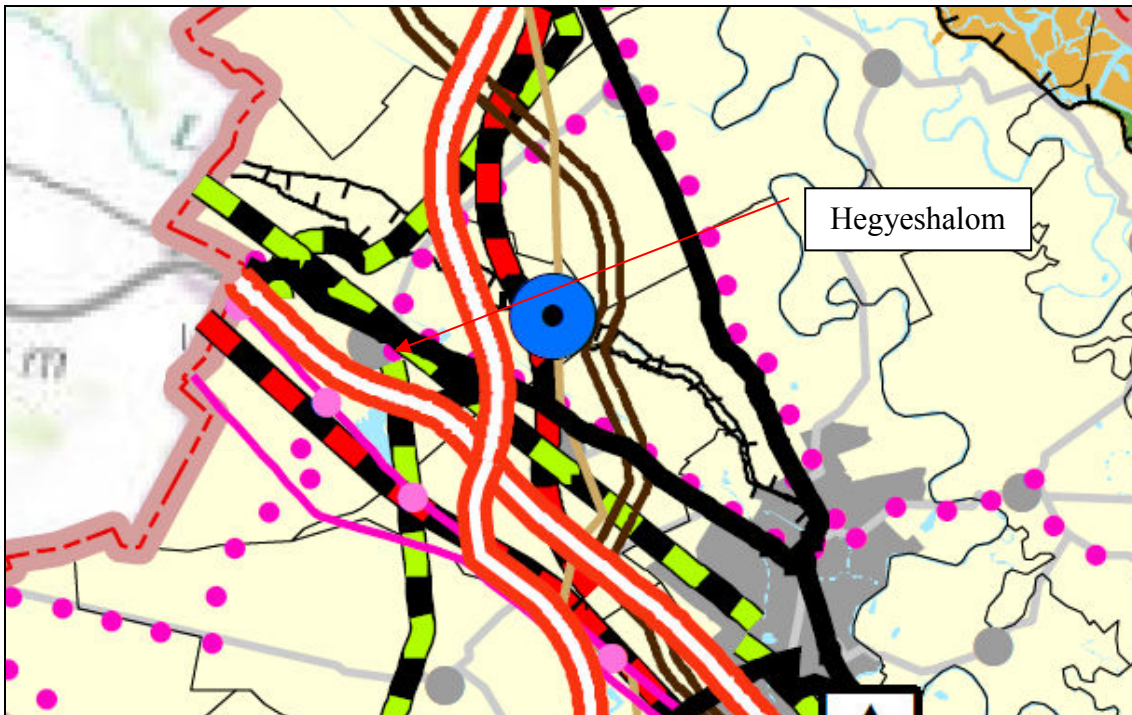
A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

- 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 (●)

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: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: nem érinti
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
- A 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 Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból*

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



forrás: OTrT

Az övezet a település területének jelentős részét, így a módosítandó területeket is fedi.

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.

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 tervi övezetek a módosítandó területet az alábbiak szerint érintik

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:
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:
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- világörökség és világörökség várományos terület övezete:
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- történeti települési terület övezete:
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**

- vízerózióknak kitett terület övezete:
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- szélrózióknak kitett terület övezete:
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete:
nem érinti
- szélérőmű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete: nem érinti

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Forrás: MTrT

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.

1.4. A tervezési eljárás folyamata

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

Hegyeshalom nagyközség településrendezési terv módosítása című eljárás (Msz.: Rp.I.116-32) véleményezési határideje 2018. november hónapban lejárt.

A véleményezési eljárás alatt a partnerek részéről vélemény, kifogás nem érkezett.

Az államigazgatási szervek közül a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, valamint a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala adott olyan véleményt, mely a dokumentáció módosítását igényelheti.

Az Ütügyi Osztály szerint vizsgálni szükséges a Nyárfás utca mellett, a Fő utca felé vezető gyalogos járda kialakításának lehetőségét. A nevezett utca mentén a járda azonban már kialakításra került, így *jelen dokumentáció kiegészítése nem szükséges*.

A Hírközlési Hivatal szerint a rendelet tervezet az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésére, telepítésére vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz. A módosítás ugyanakkor még indirekt módon sem korlátozhatja az elektronikus hírközlés fejlesztését. A módosítás mivel az az alakítható telek területére vonatkozik, nem korlátozza a hírközlés fejlesztését. Egyéb tekintetben a nagyközség helyi építési szabályzata az egyes magántelkekre és ott is az épületekre vonatkozóan tartalmaz magassági korlátozást, vagyis nem korlátozza a műtárgyak elhelyezését – azok elhelyezhetőségét külön jogszabályok szabályozzák.

Összegzőként *a dokumentáció módosítása nem szükséges*.

A települési önkormányzat a véleményezési eljárást lezáró határozatában megerősítette az előzőekben foglaltakat. A véleményezési eljárás iratait a terviratok fejezet tartalmazza.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

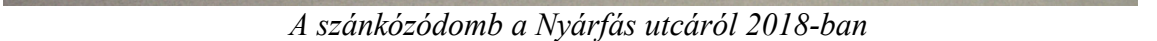
A módosítás célja, hogy a nagyközség lakóterületének keleti határán, a Nyárfás utcában lakóterület-fejlesztésre kijelölt területen a megengedettnél kisebb területű telkek kialakítására legyen lehetőség, növelve ezzel az alakítható telekszámot, valamint beruházói szempontból optimálisabbá tenni a beépíthetőséget.

2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A vizsgálattal érintett terület környezetének fejlesztése a 2000-es években következett be. Előbb kialakították és részben beépítették a Szolnoki utcát, majd szánkózó dombot alakítottak ki játszótérrel. A 2010-es években kialakították és beépítették a Salétromos és a Domb utcát, szilárd burkolattal látták el a Nyárfás utcát.

A fejlesztési területtől keletre eső logisztikai területeken előbb a Prologis Kft., majd a Duvenbeck Kft. alakított ki telephelyet, melyek bővítése, fejlesztése folyamatos. A két területet tervezett kisvárosias lakóterület választja el egymástól – mely terület jelenleg mély fekvésű, fásszáru növényzettel részben borított.

Déli irányból egykori faipari üzem határolja, az üzemi épület kihasználatlan, befejezetlen.





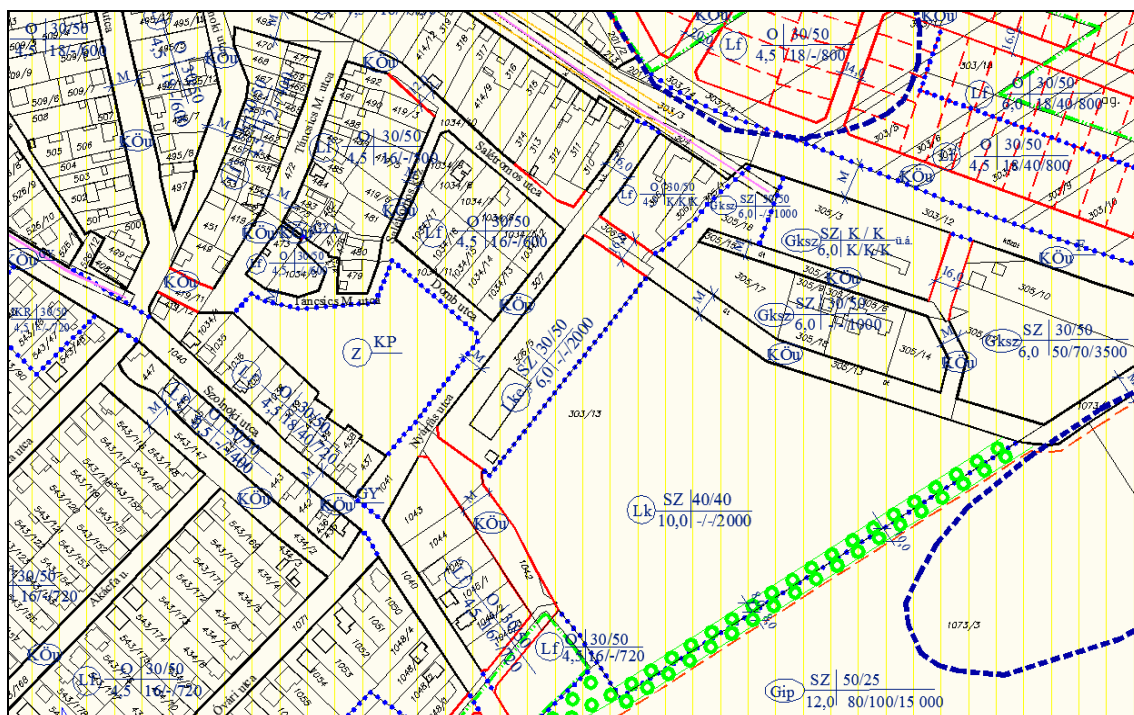
A Nyárfás utca, háttérben baloldalt az egykori üzem, jobbról az építés alatt álló lakóház

A nagyközség hatályos településrendezési terve már 2010-ben lakóterület-fejlesztési célra jelölte ki a vizsgálattal érintett, 306/6, valamint az ettől délre eső, 306/7 hrsz.-ú, akkori is felhagyottnak számító területet. A lakóterületi fejlesztés megvalósítására napjainkig nem került sor.

Hegyeshalom nagyközség kijelölt lakóterület-fejlesztési területeivel kapcsolatban általánosságban megállapítható, hogy azok beépítése jelen évtizedben indult meg. Az idő előrehaladtával a nagyközség kijelölt lakóterületei és be nem épített telkei iránt egyre nagyobb beruházói érdeklődés mutatkozik. A családi házas beépítés mellett jelentős a többlakásos épületek elhelyezésének igénye, melynek helye előbb a nagyközség központjában, jelenleg, immár hely hiányában a peremterületeken mutatkozik.

A hatályos településrendezési terv kertvárosias lakóterületbe sorolta az összesen 1 ha alatti területet. A helyi építési szabályzat előírásai szerint telkenként egy darab, legfeljebb 6 lakásos lakóépület helyezhető el, szabadon állóan, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.

A hatályos terv is számolt tehát az akkor 306/3 hrsz.-mal jelölt terület felosztási lehetőségének biztosításával. Konkrét fejlesztési igények ismeretében az alakítható legkisebb telek területe 2000 m²-ben került meghatározásra. Ez a területen 4 telek kialakítását tette volna lehetővé.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Az egykori üzem számára külön telek alakítását követően egy 4000 és egy 4500 m²-t kis mértékben meghaladó telek jött létre. Az alakítható telek területére vonatkozó előírás csökkentésével 2 helyett 3 telekre tagolható a 306/6 hrsz.-ú telek területe, míg az adatszolgáltatás szerinti beépítettség 10-12%-ról mindössze 18%-ra növekedne.

A 306/7 hrsz.-ú telek területének beépítettsége a telekalakítást követően mintegy 22%, alatta marad az előírt 30%-os értéknek.

2.3. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

Az önkormányzat által befogadott és támogatott kérelem az alakítható telekterület 2000-ről 1500 m²-re történő csökkentésére irányul, minden más, az adott övezetre vonatkozó előírás változatlanul hagyásával.

A következő kivonaton sárga szaggatott vonallal határolt terület a jelen eljárással érintett telektömb területe. Az ettől a területtől északra, az 1-es úton túli, rózsaszín szaggatott vonallal határolt terület Rp.I.116-30 munkaszámon véleményezési eljárás alatt álló területet jelöl.

2.4. A módosítás hatásai

A módosítások a közlekedéshálózatban kiemelt szerepkörű utat nem érintenek. A lakóterület beépítésével az érintett Nyárfás utcán forgalomnövekedésre kell számítani. Ez azonban a településen jelenlevő forgalomhoz viszonyítva elenyésző nagyságú, emellett a település többi lakóútvját nem, vagy kevésbé érinti.

A módosítás a település védett táji és környezeti elemét nem érinti, nem befolyásolja. A szánkózó domb és játszótér használatát nem befolyásolja, mivel annak megközelítése a Táncsics Mihály utcáról történik.

A fejlesztési terület közműellátása a meglévő rendszerről történhet.

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.