



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények	15
1.1. Megbízási előzmények	15
1.2. A tervezési eljárás folyamata	17
2. Helyzetfeltárás	21
2.1. Hatályos terület- és településfejlesztési döntések	21
2.2. További, magasabb rendű jogszabályi követelmények	34
2.3. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	35
2.4. Örökségvédelem	38
2.5. Természetvédelem, környezetvédelem	38
2.6. Zöldfelületek	39
2.7. Közlekedés	39
2.8. Közművek	45
3. Helyzetelemzés- és értékelés	53
4. Változtatások bemutatása	53
4.1. A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	53
4.2. A területi mérleg változása	55
4.3. Biológiai aktivitásérték	55
4.4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	55
4.5. Közlekedés	56
4.6. Közművek	56
5. A módosítás hatásai	57
5.1. Településkép, utcakép	57
5.2. Örökségvédelem	58
5.3. Természetvédelem, környezetvédelem	58
5.4. Zöldfelületi rendszer	58
5.5. Közlekedés	58
5.6. Közművek	62
6. Mellékletek	63
7. Terviratok	66

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

2016. évben Hegyeshalom nagyközség ún. Nagyrét településrészének (a Lajta-csatorna, a Malomszigetre vezető út és a felhagyott vasútvonal által határolt terület) hatályos terven tartalék lakóterületbe sorolt részére vonatkozóan beruházók és telektulajdonosok a lakóterület-fejlesztés feltételeinek és hatásainak vizsgálatának elvégzésével bízták meg a Regioplan Kft-t. A megbízás alapján és számos tervváltozat egyeztetését követően településrendezési tanulmányterv került elkészítésre 2017. évben, Rp.I.116-23 munkaszámon.

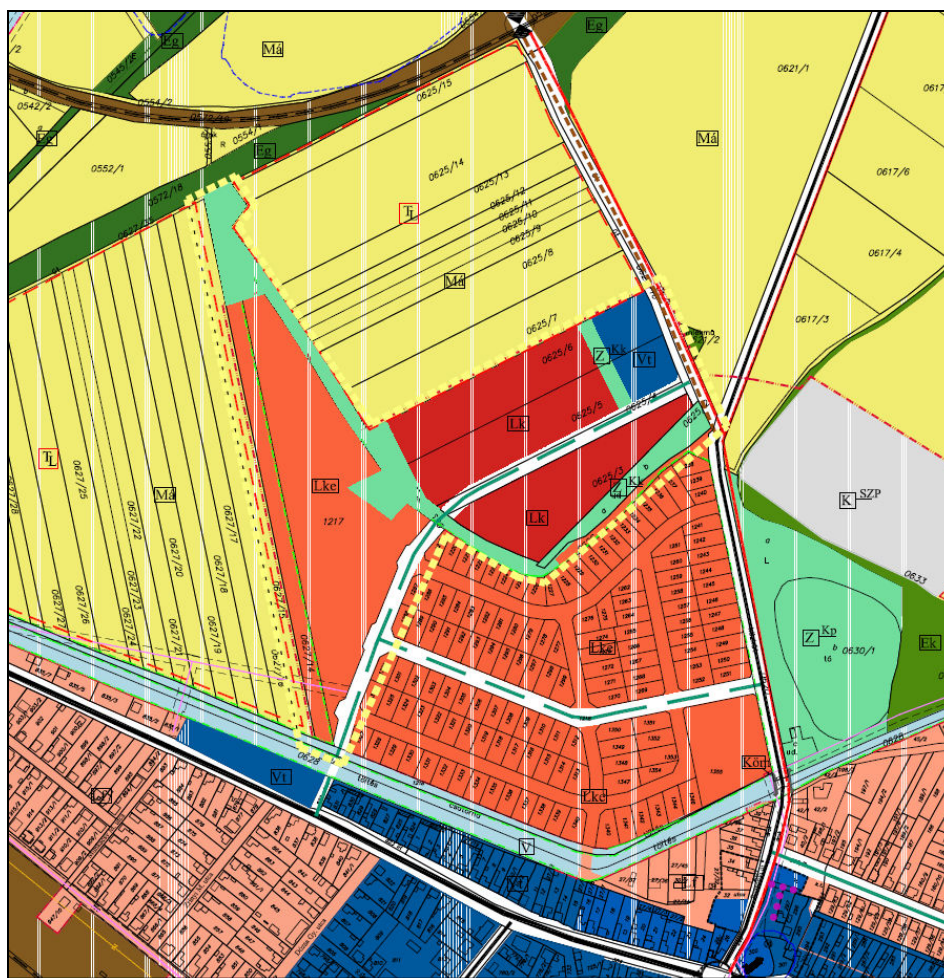


Forrás: Településrendezési tanulmányterv, Regioplan Kft. 2017.

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata a hozzá benyújtott terv figyelembevételével, de az alábbiak szerinti eltéréssel rendezési tervének módosítását határozta el.

A módosítás *teljes eljárásban történő rendezése 2018. évben, Rp.I.116-31 munkaszámon kezdődött el* akként, hogy a tanulmánytervben vizsgáltakhoz képest, telektulajdonosi és önkormányzati döntésnek megfelelően a 0627/15 hrsz.-ú telektől nyugatra eső területek – a fenti 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 érintette.

Az eljárás a végső szakmai véleményezési dokumentáció, majd az állami főépítési iroda azon záró véleményének kiadását, melyben a terv jóváhagyását nem támogatta, 2019. év végén megrekedt, többek között a területre építhető lakásszám és az ezzel kapcsolatban megjelenhető lakosság miatt.



Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata fentieket követően 2020. évben döntést hozott arról, hogy településrendezési tervét módosítja az egyeztetés alapján.

A jogszabályi megfelelés érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek kisvárosias területből gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe kerül visszасorolásra.

Az önkormányzat a magántőkéből megvalósítandó fejlesztés által meg tudja valósítani azt a koncepcióban meghatározott tervét, hogy a nagyközség területén városias beépítésre ad lehetőséget, ezáltal a település képét a nagyközségi rangnak megfelelően városiasabbá formálja.

A **módosítás oka**, hogy fenti elképzeléseket és célokat a hatályos településrendezési eszközök még nem tartalmazzák.

A **meghatározott tervezési feladatok** a következők:

1. az ún. Nagyrét településrészben található, 0625/3, 5-6 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan többlakásos épületek elhelyezését lehetővé tevő kisvárosias terület-felhasználás, ezen funkció kiszolgálására településközpont vegyes*, valamint zöldterület kijelölése, továbbá az 1217 és 0627/14 hrsz.-ú telek területére a kertvárosias területfelhasználás kiterjesztése.
2. az 1-es pontban meghatározottak érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe besorolása a hatályos tervi kisvárosias helyett.

A módosítás a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

*A vegyes terület kijelölése a 2.1. fejezetben részletezett területrendezési tervekkel ellentétes, ezért az érintett terület kisvárosias terület-felhasználásra javasolt, kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. A tervezési eljárás folyamata

A tervezés a **meghatározott tartalommal teljes eljárással** kerül lefolytatásra.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

Az előzetes tájékoztatási eljárás 2020. év végén került elindításra. A beérkezett véleményeket a terviratok fejezet tartalmazza. A vélemények március hónapban történt összegzése a következő:

	Államigazgatási szerv	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	Jelezte, hogy a főépítési tartalom meghatározása nem megfelelő, egyúttal közölte, hogy az alátámasztó munkarész valótlan adatokat tartalmaz és az Rp.I.116-31 munkaszámú eljárásban záró szakmai véleményt közölt. Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre.
2.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	Táj- és természetvédelmi szempontból eltérő véleményt nem közöl. A hatáskörébe eső további szempontokból észrevételt nem közöl.

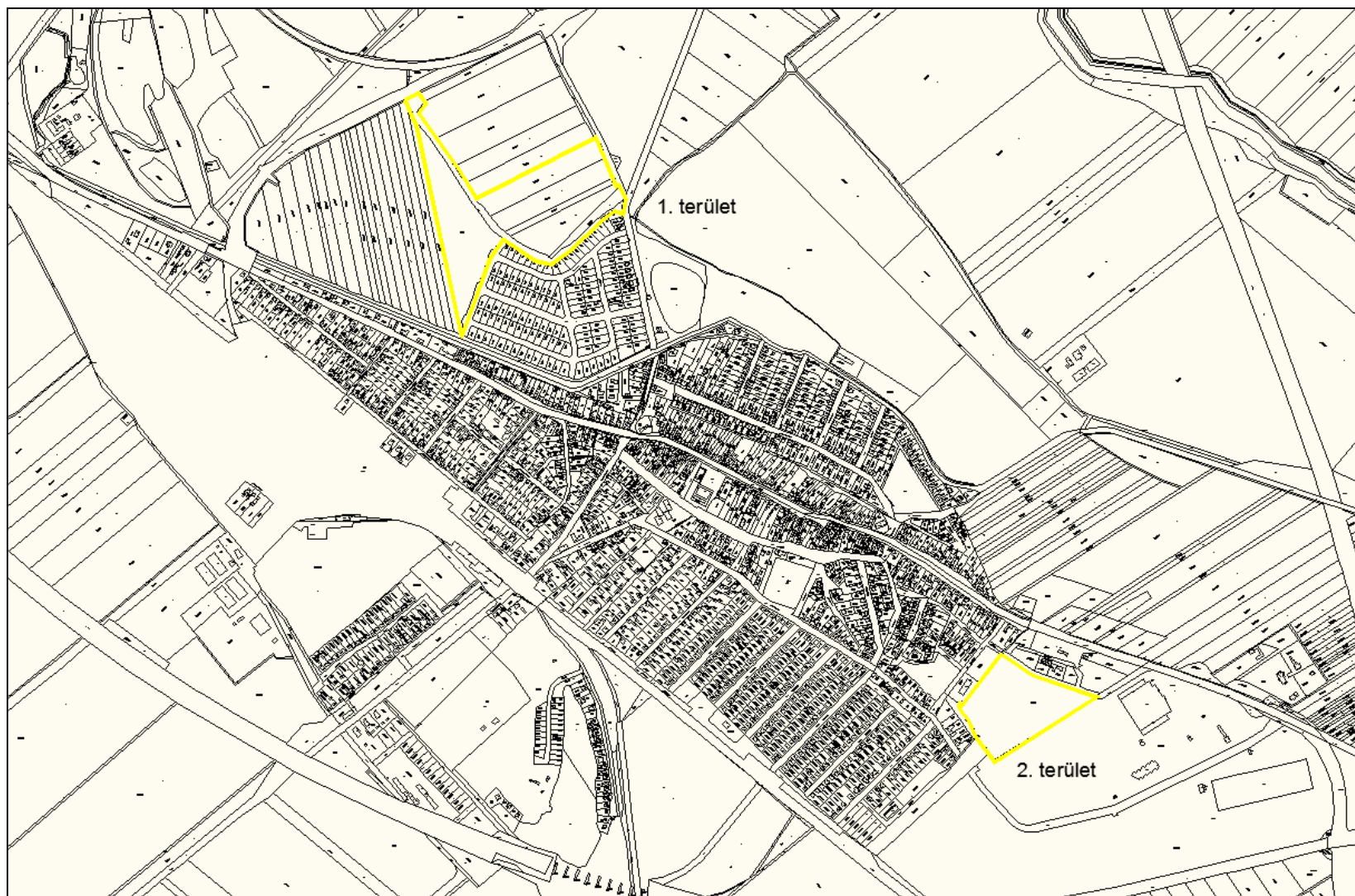
	Államigazgatási szerv	Vélemény
3.	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Kérte a Lajta jobbparti csatorna parti sávjának a szabályozási terven való feltüntetését. Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre.
4.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Biztosítani kell a területekről csapadékvizek megfelelő elvezetését.
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Véleményt nem közölt.
6.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	A módosításhoz hozzájárul. Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre.
7.	Fertő Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	A módosítás védett természeti területet nem érint, de javasolja, hogy a 0626 hrsz.-ú telek területének egésze maradjon zöldterület, annak keleti része se kerüljön ettől eltérő felhasználásra
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	Jelezte, hogy hatáskör hiányában észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
9.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Véleményt nem közölt.
10.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	A módosításhoz hozzájárul, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
11.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	A terület légiközlekedéssel közvetve érintett, beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb építmények az állami légiközlekedés biztonságát veszélyeztethetik. A hatást építésügyi hatósági eljárásban fogja vizsgálni. A további eljárásban nem kíván részt venni.
12.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Osztály - Útügyi Osztály	Véleményt nem közölt.
	Magyar Közút Nonprofit Zrt.	Kéri a 0625/16 hrsz.-ú ingatlanon jelölt csomópont távolabb helyezését a Kőrösfő utcától oly módon, hogy az a 0625/4 hrsz.-ú ingatlanon jelölt közút egyenes szakaszát meghosszabbítva csatlakozzon az összekötő úthoz. A 2-es számú tervezési területen a gazdasági terület megközelítését a Nyárfás utca irányából kell biztosítani.
13.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	A módosítás védett műemléki értéket, történeti telekszerkezetet és régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. A nagyréti terület az 52824 számú, a 303/13 hrsz.-ú terület az 53597 számú régészeti lelőhely közvetlen közelében található, ezért leletanyag előfordulására számítani lehet. A módosítással szemben kifogást nem emel.

	Államigazgatási szerv	Vélemény
14.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	Tudomásul veszi a tervezett fejlesztést. Jelzi, hogy a tartalék lakóterület jelölése ne szerepeljen a térképen.
15.	Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály - Erdészeti Osztály	Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre, valamint általános érvényű javaslatokat fogalmazott meg. állásfoglalásában kérte az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének figyelembe vételét
16.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Külön észrevételt nem tesz, a továbbiakban nem kíván részt venni az eljárásban.
17.	Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Osztály	Véleményt nem közölt.
18.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály	Kifogást nem emel. A tervezett módosítás során ásványvagyonvédelmi érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrás nincs a módosítással érintett területeken.
19.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre.
20.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	A település területén gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik, ebben az esetben nem szükséges megkeresni.
	Szomszédos és települési önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal	Felhívta a figyelmet a hatáskörébe eső jogszabályi követelményekre.
2.	Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata	A tervezett fejlesztés a város településfejlesztési céljaival nem ellentétes.
3.	Rajka Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
4.	Bezenye Község Önkormányzata	Véleményt nem közölt.
5.	Mosonszolnok Község Önkormányzata	Véleményt nem közölt.
6.	Levél Község Önkormányzata	Véleményt nem közölt.

A véleményt adó államigazgatási szervek közül a következők adtak javaslatot, vagy módosítást igénylő véleményt:

- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
- Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály
- Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály - Erdészeti Osztály
- Magyar Közút Nonprofit Zt..

Az észrevételek, javaslatok alapján a terv kiegészítésre, pontosításra került.



A módosítással érintett területek

2. HELYZETFELTÁRÁS

2.1. Hatályos terület- és településfejlesztési döntések

Településfejlesztési koncepció, arculati kézikönyv, településkép védelméről szóló rendelet

Jelen módosítás a nagyközség 33/2009. (IV.30.) határozattal megállapított településfejlesztési koncepciójában rögzítettekkel nem ellentétes.

Jelen változtatás a 2020. évben, 117/2020. (XII.16.) polgármesteri határozattal megállapított településképi arculati kézikönyvvel nem ellentétes, a településkép védelméről szóló 9/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet előírásaiba nem ütközik.

Település- és területrendezési tervek

Hegyeshalom nagyközség teljes igazgatási területére kiterjedő településrendezési tervét 2010-ben készítette el a Regioplan Kft. (Msz.: Rp.I.116-12,13) és hagyta jóvá a település képviselő-testülete 63/2012. (VI.24.) határozatával, valamint a 6/2020. (VI.25.) rendelettel.

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 több érintette az ún. nagyréti területet is, melyek közül a legutolsó az Rp.I.116-39 munkaszámú, 1/2021. (III.3.) önkormányzati rendelettel, valamint 33/2021. (III.2.) polgármesteri határozattal megállapított terv.

Ahogy a megbízási előzményekben is szerepelt, a fejlesztési területre és annak környezetére 2018. évben is indult eljárás, de az akkori terv nem került jóváhagyásra.

Az Országos Területrendezési Terv

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTvT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. A törvény alapján megalkotásra került és hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a fejezetben a továbbiakban MvM rendelet). A két jogszabály közösen alkalmazandó. Jelen fejezet a jogszabályok 2021. június hónapban hatályos állapota alapján készült.

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

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

A fejlesztési terület települési térségbe sorolt.

A törvény 34. § (2) bekezdés 3. pontja szerint:

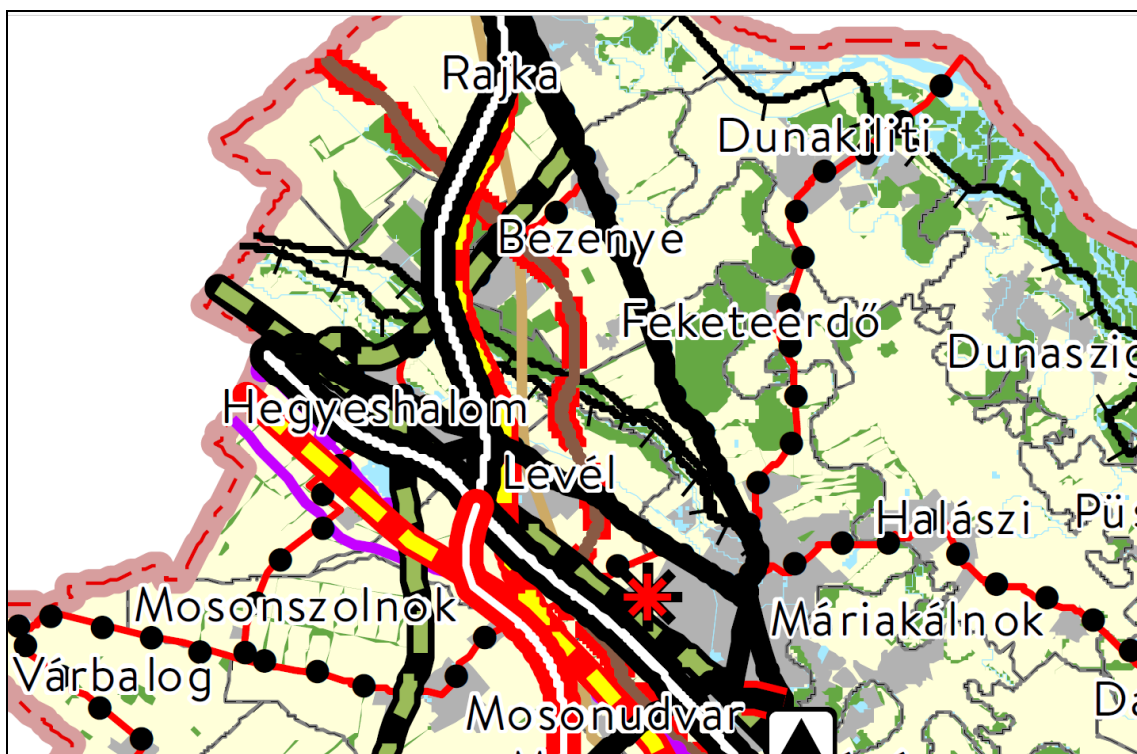
„települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, ...”

A törvény 12. § (3) bekezdése szerint:

„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A település közigazgatási területét és szűkebb térségét érintő vonalas elemek:

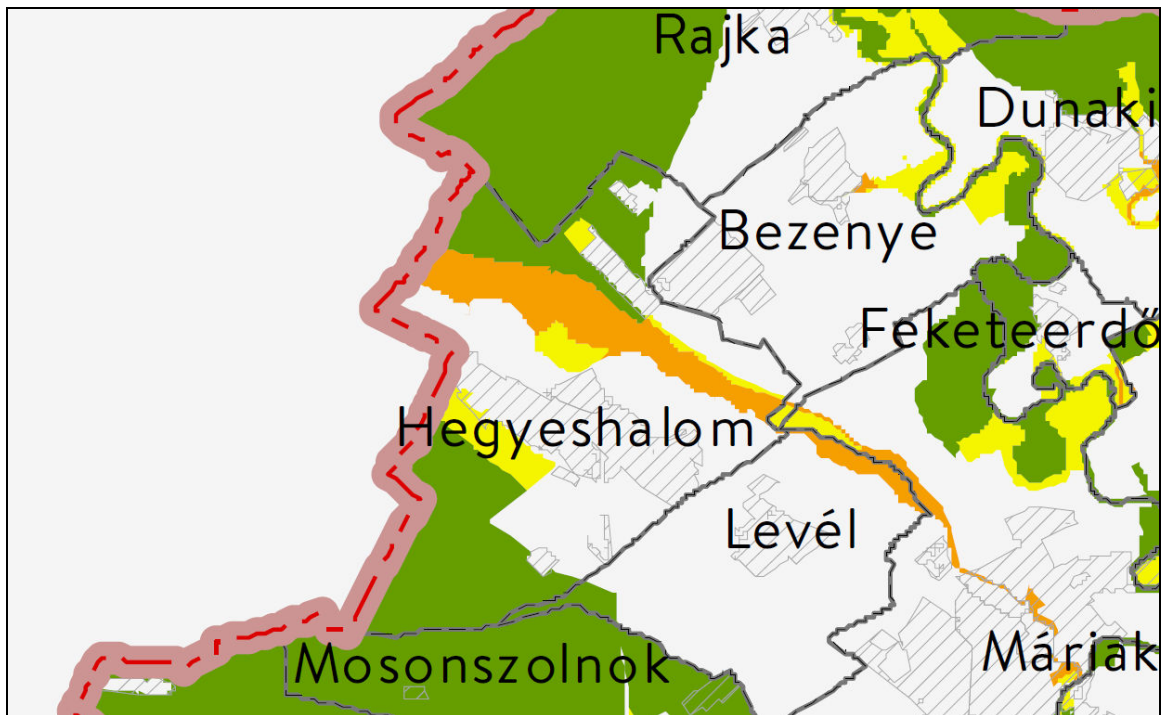
- gyorsforgalmi út (tervezett) (==)
- gyorsforgalmi út (meglévő) (—)
- főút (1-es sz. és 101-es sz. út) (—)
- nagysebességű vasútvonal (—+—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (1-es sz. vasútvonal) (—+—)
- országos kerékpárút (.....)
- termékvezeték (—)
- földgázszállító vezeték (tervezett) (—+—)



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

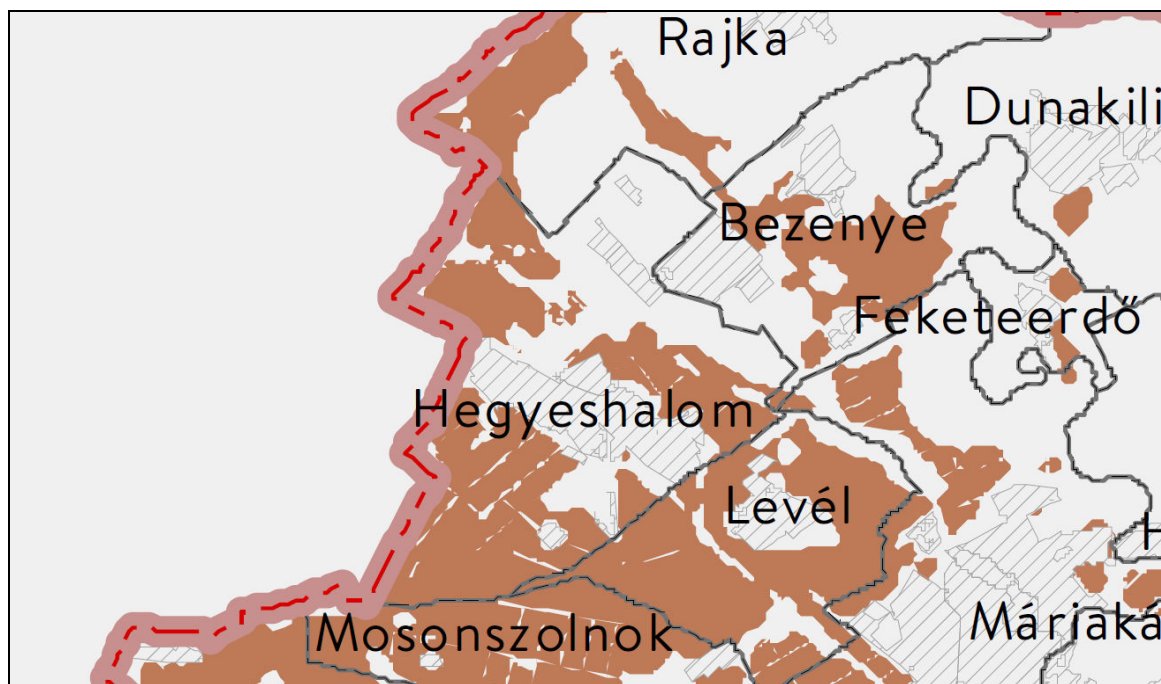
A tv. 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek a fejlesztési területeket az alábbiak szerint érintik:

1. Az ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: **érinti***, de nem fedi
- *: a biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében a terület északi részén kijelölt erdőterületet érinti
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
4. Erdők övezete: nem érinti
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a település egészét nem érinti
6. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
7. Világörökségi terület övezete: a település egészét nem érinti
Világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: a település egészét nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
9. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
10. VTT-tározók övezete: a település egészét nem érinti
11. A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések: a település egészét nem érinti



*Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az ökológiai hálózat” című tervlapból*

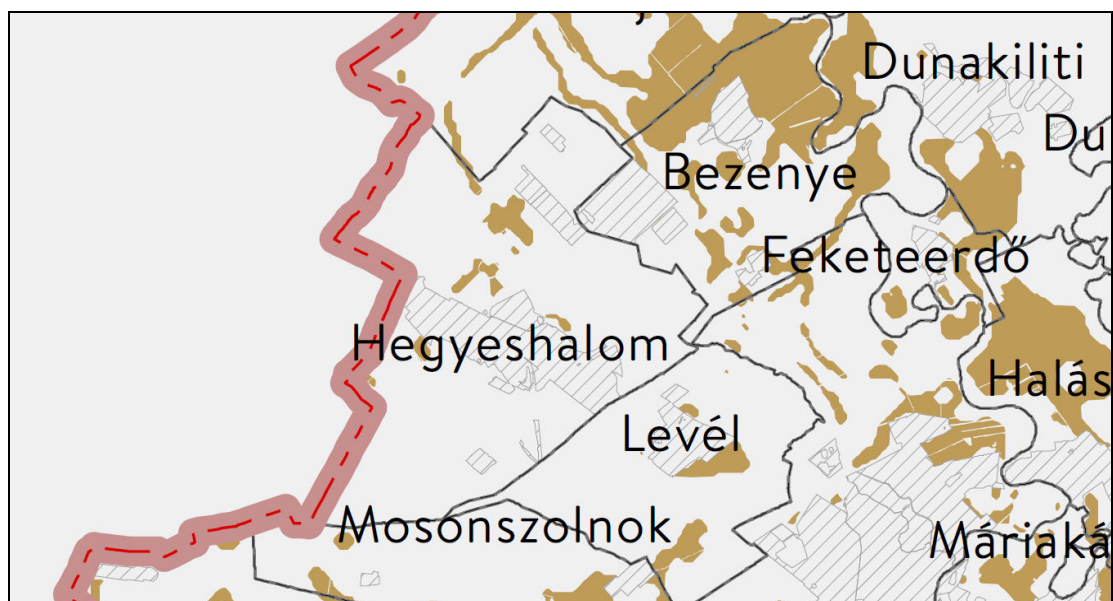
Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete a vasútvonal területéig terjed, így nem fedi a változtatással érintett nagyréti területet. A 303/13 hrsz.-ú terület nem érintett. Az érintettség nem akadályozza a terv módosítását.



Országos Területrendezési Terv

Kivonat a „Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete” című tervlapból

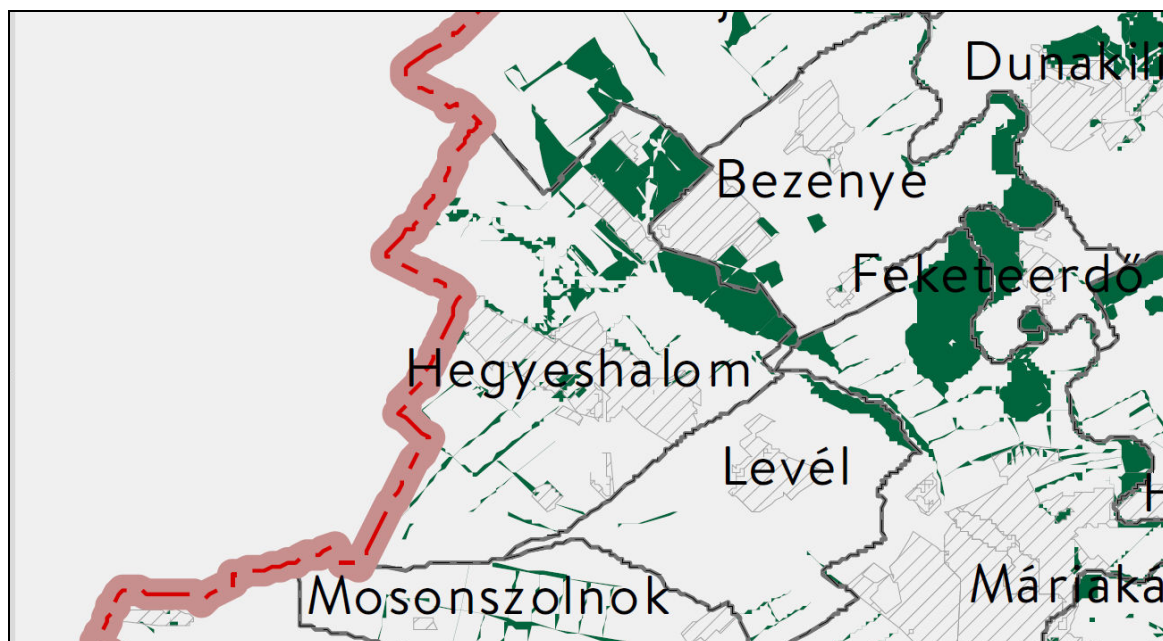
Az övezet nem érinti a változtatás alá vett területeket.



Országos Területrendezési Terv

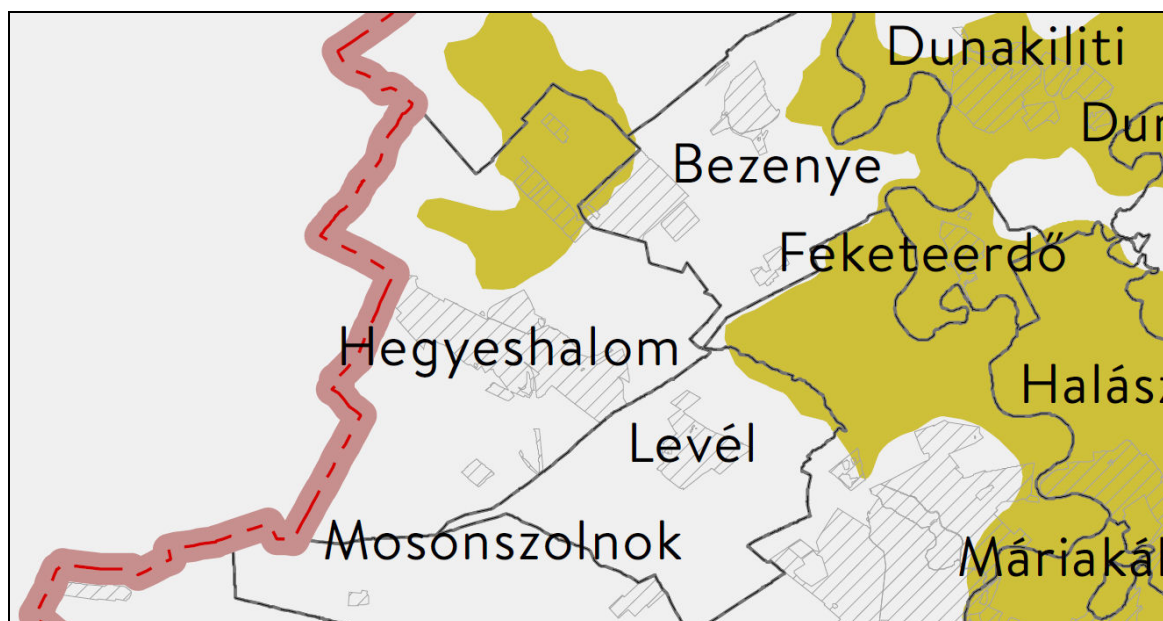
Kivonat a „Jó termőhelyi adottságú szántók övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a változtatás alá vett területeket.



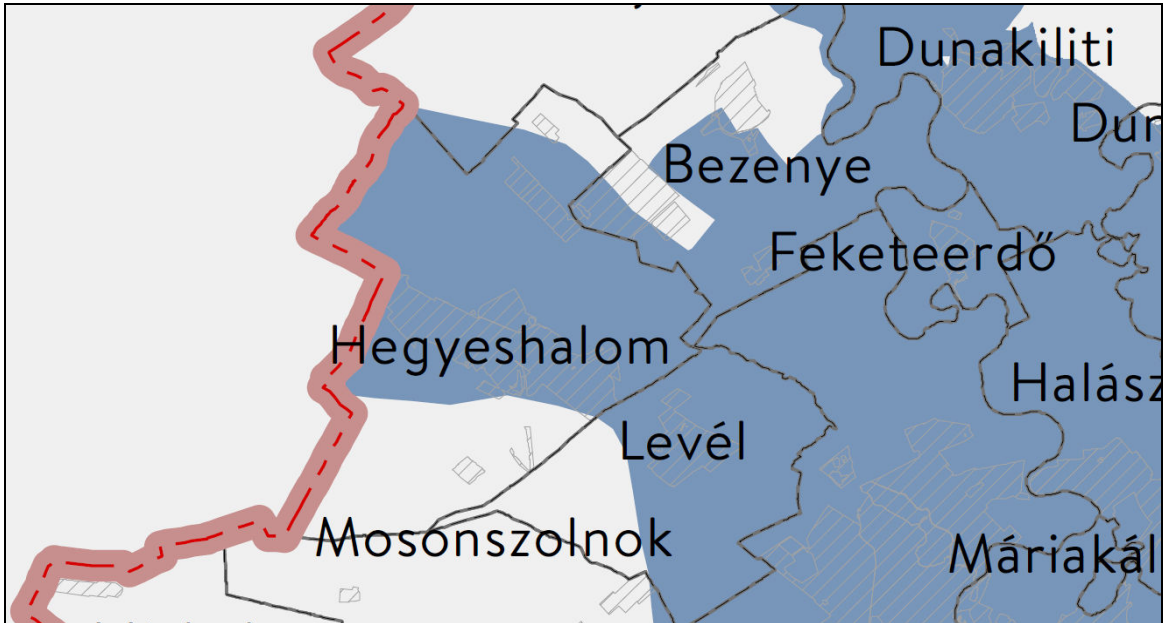
*Országos Területrendezési Terv
Kivonat az „Erdők övezete” című tervlapból*

Az övezet nem érinti a változtatás alá vett területeket.



*Országos Területrendezési Terv
Kivonat a „Tájképvédelmi terület övezete” című tervlapból*

Az övezet nem érinti a változtatás alá vett területeket.



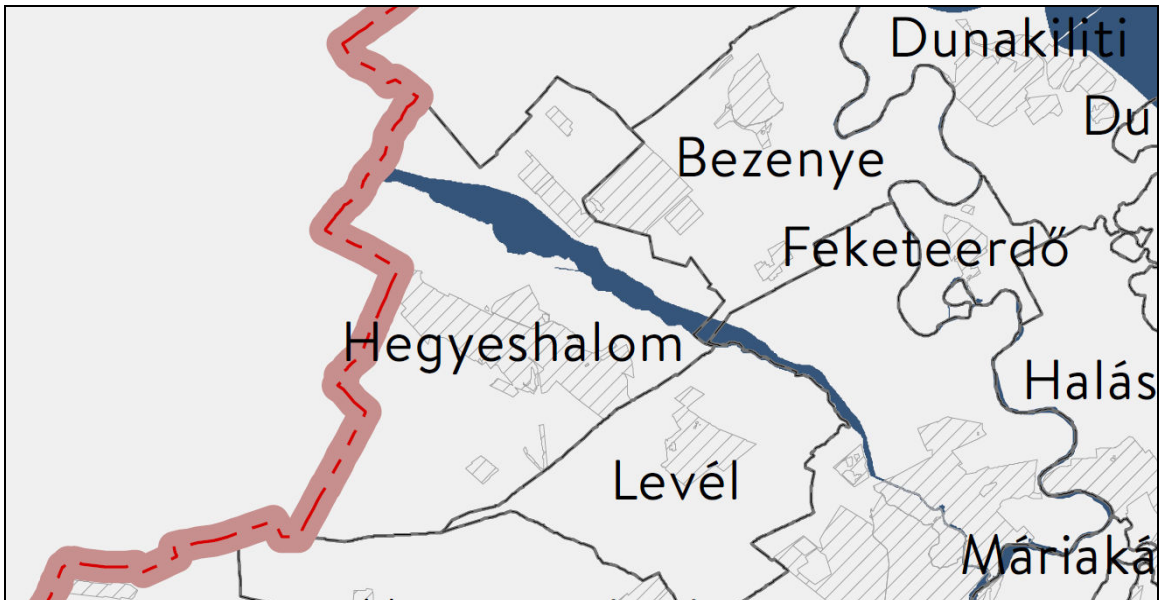
Országos Területrendezési Terv

Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

Az Mvm rendelet 5. § (2) bekezdése szerint:

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A hatályos tervek tartalmazzák az előírtakat, az érintettség a fejlesztést nem akadályozza.



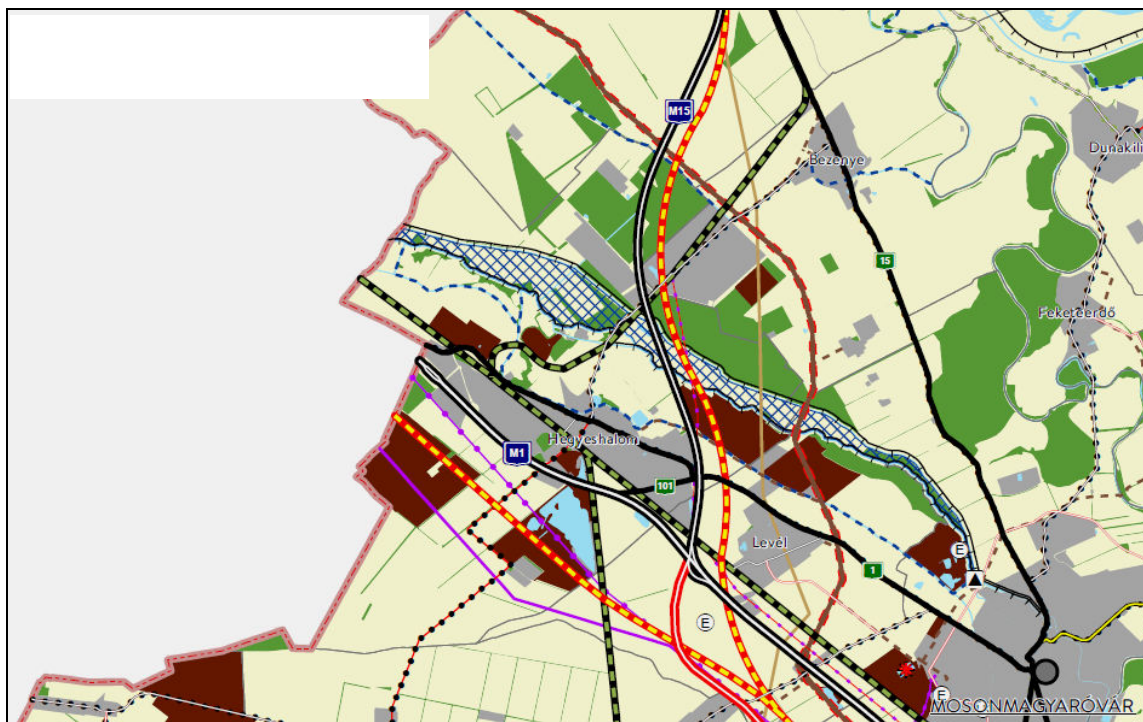
Országos Területrendezési Terv

Kivonat a „Nagyvízi meder övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a változtatás alá vett területeket.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) annak 2005. évi megállapítását és 2010. évi módosítását, majd felülvizsgálatát követően az önkormányzat közgyűlése az 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendeletével és a 15/2020. (V.5.) számú határozatával hagyta jóvá. Jelen fejezet ezen jóváhagyott terv alapján készült.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat a Győr-Moson-Sopron megye Térségi Szerkezeti Terv című tervlapból

A megyei terv a fejlesztéssel érintett nagyréti terület nyugati részét települési térségbe, a 0626 hrsz.-ú telek területétől északra eső területet az országos tervvel ellentétben mezőgazdasági térségbe sorolta!

A törvény 11. § b) pontja szerint *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és **vegyes terület kivételével** – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;*

A település hatályos településszerkezeti terve a megyei terven mezőgazdasági térségként meghatározott területeket a vasút és a 101-es út által határolt zöldterület kivételével mezőgazdasági területként tartalmazza, így a megfelelés közel 100%-os.

Az előírások értelmében a tervezett, **vegyes terület nem jelölhető ki** a nagyréti fejlesztési területen. A javasolt felhasználás: lakóterület; kereskedelmi, szolgáltató kizárólagos használat.

A megyei terv övezetei az alábbiak szerint érintik a fejlesztési területeket:
országos övezetek közül:

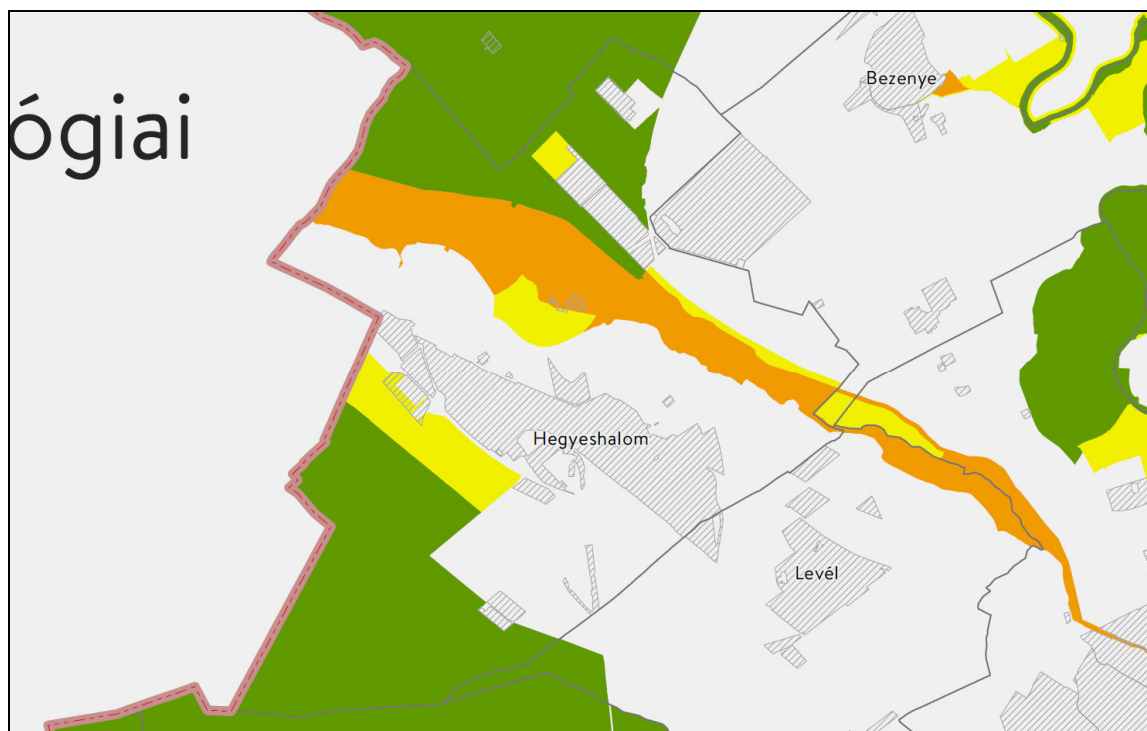
- ökológiai hálózat övezetei: **a pufferterület övezete érinti, de nem fedi**
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete: **a kiváló termőhelyi fedi a nagyréti terület egy részét**, a jó termőhelyi nem érinti
- erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érintik
- tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
- világörökségi: a település egészét nem érinti
- világörökségi várományos terület övezete által érintett települések: a település egészét nem érinti
- vízminőség-védelmi terület övezete: **fedi**
- nagyvízi meder övezete: a település egészét nem érinti
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település: a település egészét nem érinti

megyei övezetek közül:

- földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések övezete: a település egészét nem érinti
- rendszeresen belvízjárta terület övezete: a település egészét nem érinti
- ásványi nyersanyagvagyon övezete: **a település egészét fedi**

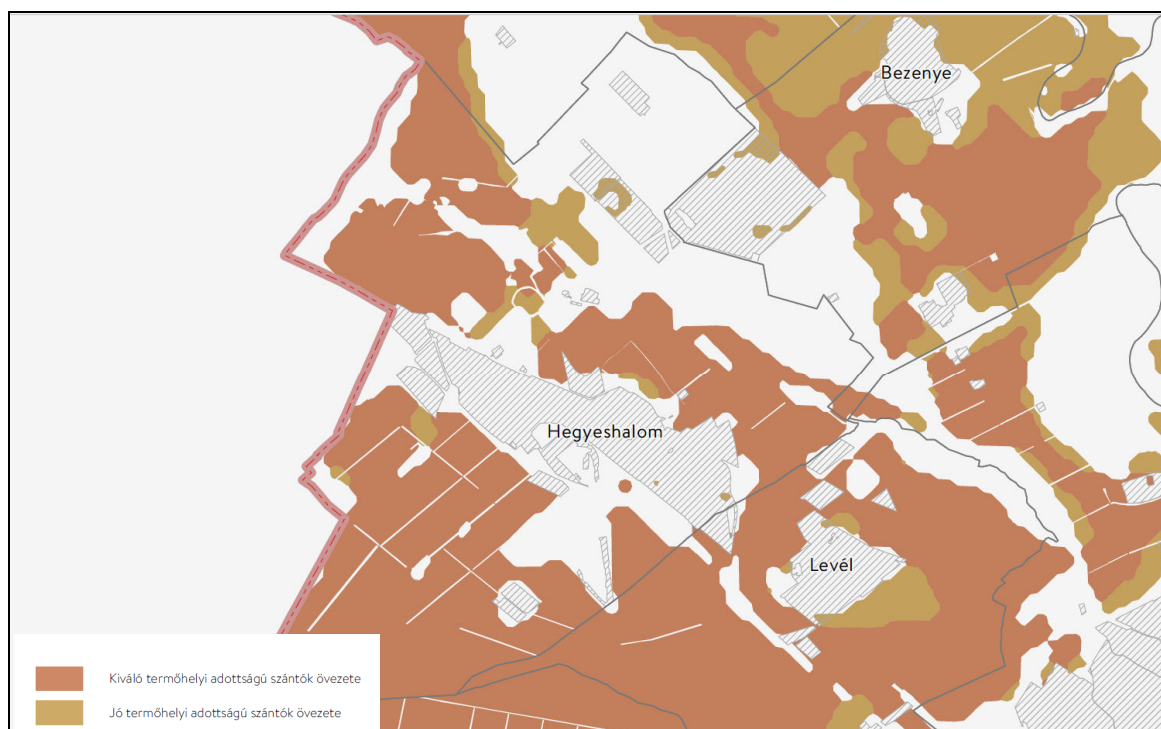
egyedi övezetek közül:

- győri agglomeráció övezete: a település egészét nem érinti
- Natúrparkok övezete: nem érinti a település egészét nem érinti
- Natura 2000 területek övezete: nem érinti
- árvízi kockázatkezelési terület övezete: **érinti**
- szélerózióknak kitett terület övezete: a település egészét nem érinti
- nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete: nem érinti
- belső periféria övezete: a település egészét nem érinti
- megyei innovációs központok övezete: a település egészét nem érinti
- Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete: a település egészét nem érinti
- Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete: a település egészét nem érinti



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
 Kivonat az „Ökológiai hálózat övezetei” című tervlapból

Megegyezik az OtRt-ben rögzítettekkel.

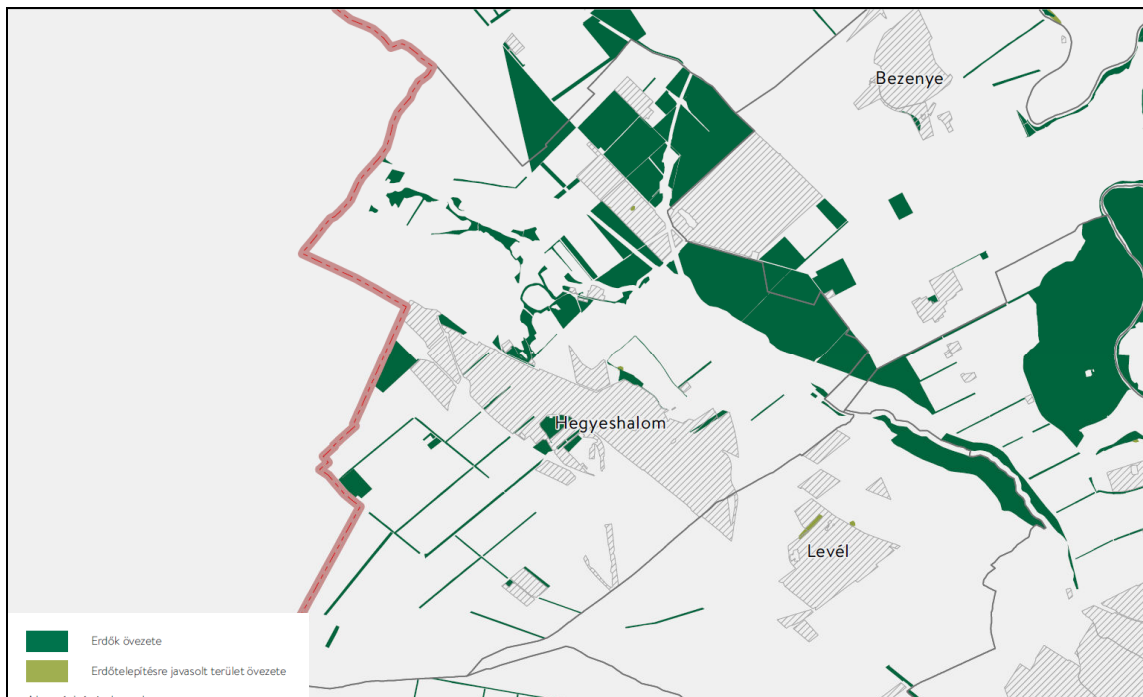


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
 Kivonat a „Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a
 jó termőhelyi adottságú szántók övezete” című tervlapból

Az övezet a nagyréti fejlesztési területet érintően tér el az OTrT-ben rögzítettektől amiatt, hogy a települési térség esetében a megyei terv kisebb területet vett figyelembe!

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a 0626 hrsz.-ú telektől északra eső területeket fedi.

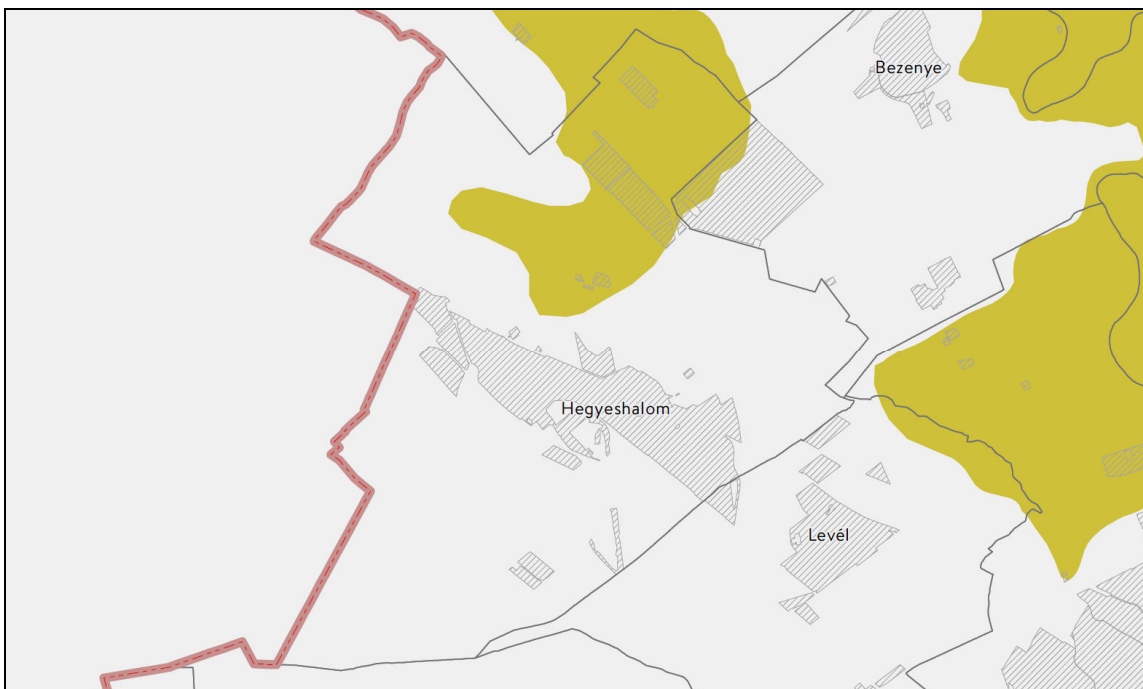
Az OTrT alapján az érintettség nem akadályozza a módosítást.



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

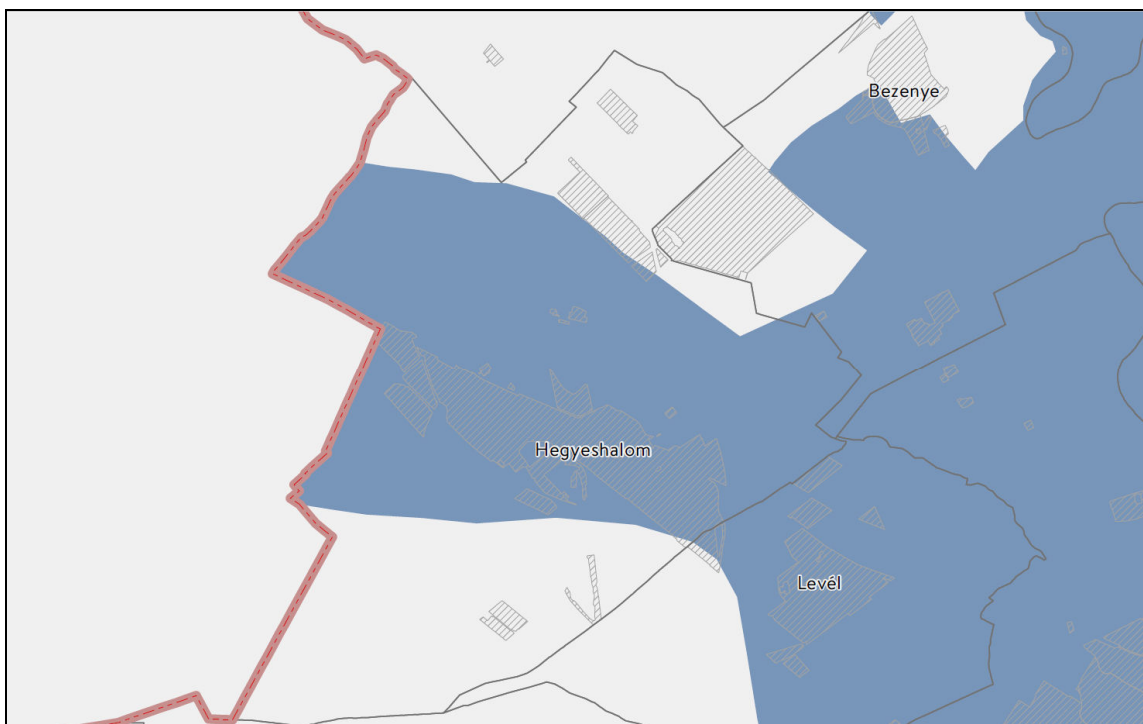
Kivonat az „Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete” című tervlapból

Megegyezik az OTrT-ben rögzítettekkel. Az erdők övezete nem érinti a változtatás alá vont területeket, míg erdőtelepítésre javasolt terület nem került a nagyközség területén kijelölésre.



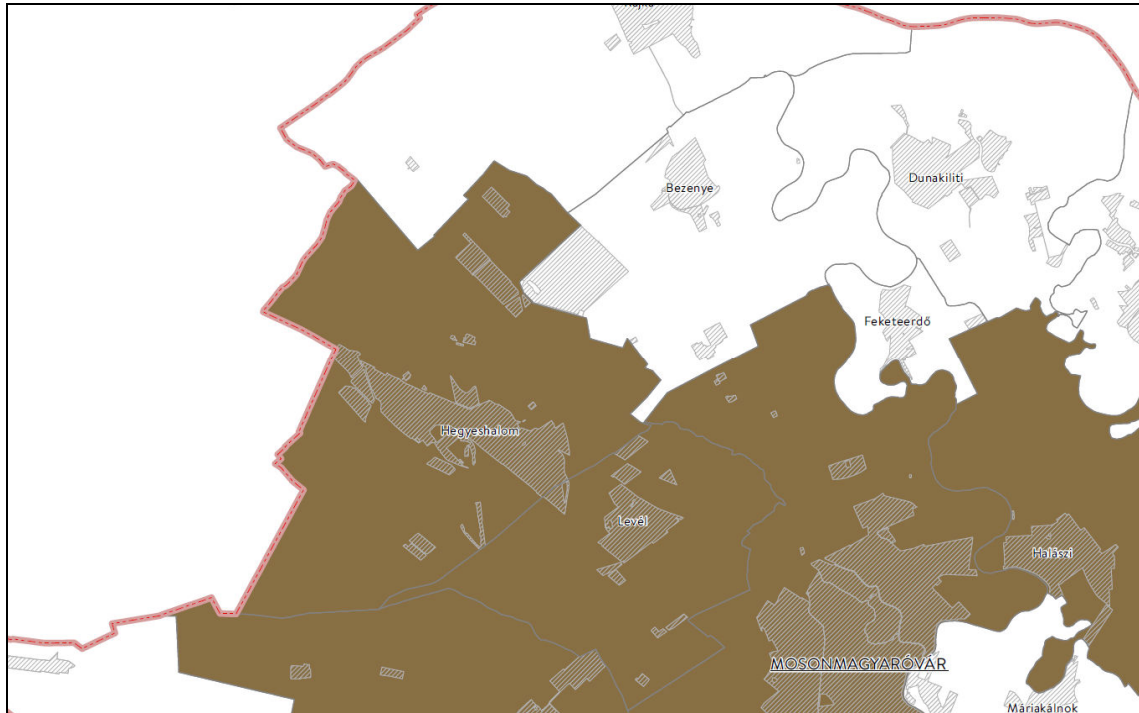
Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Tájképvédelmi terület övezete” című tervlapból

Megegyezik az MvM rendeletben rögzítettekkel.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

Megegyezik az MvM rendeletben rögzítettekkel.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat az „Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések” című tervlapból

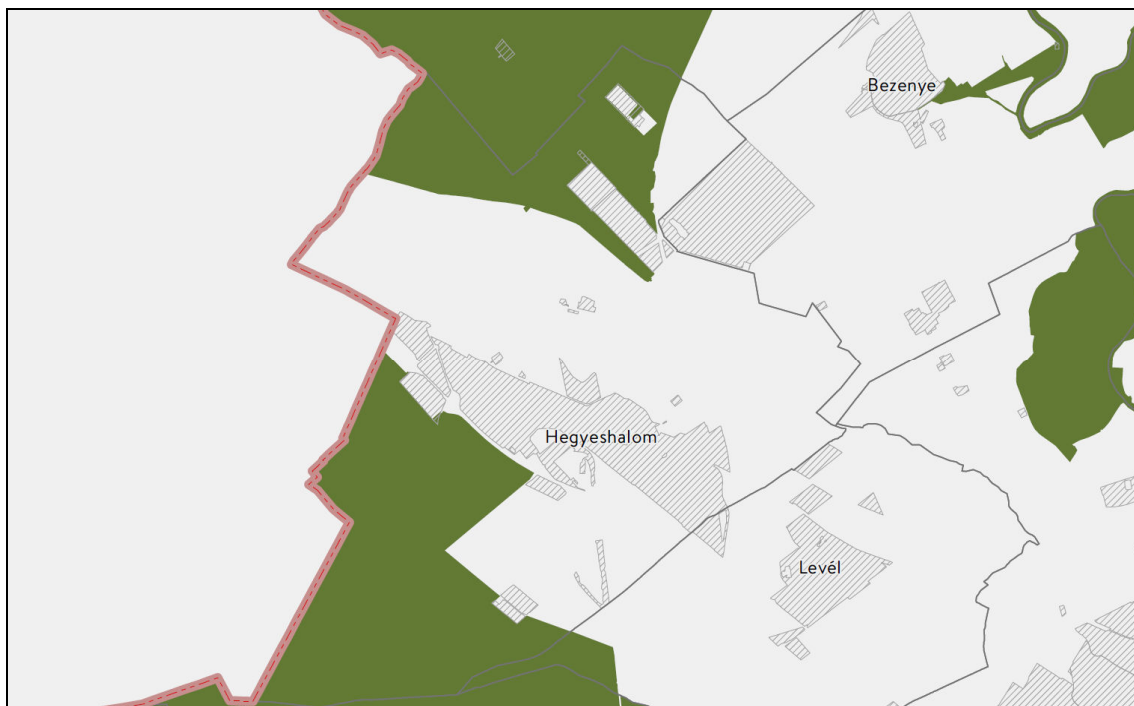
Az övezet Hegyeshalom nagyközséget jelöli, így a hegyeshalmi fejlesztési területet is fedi.

Az MvM rendelet 8. §-a szerint:

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

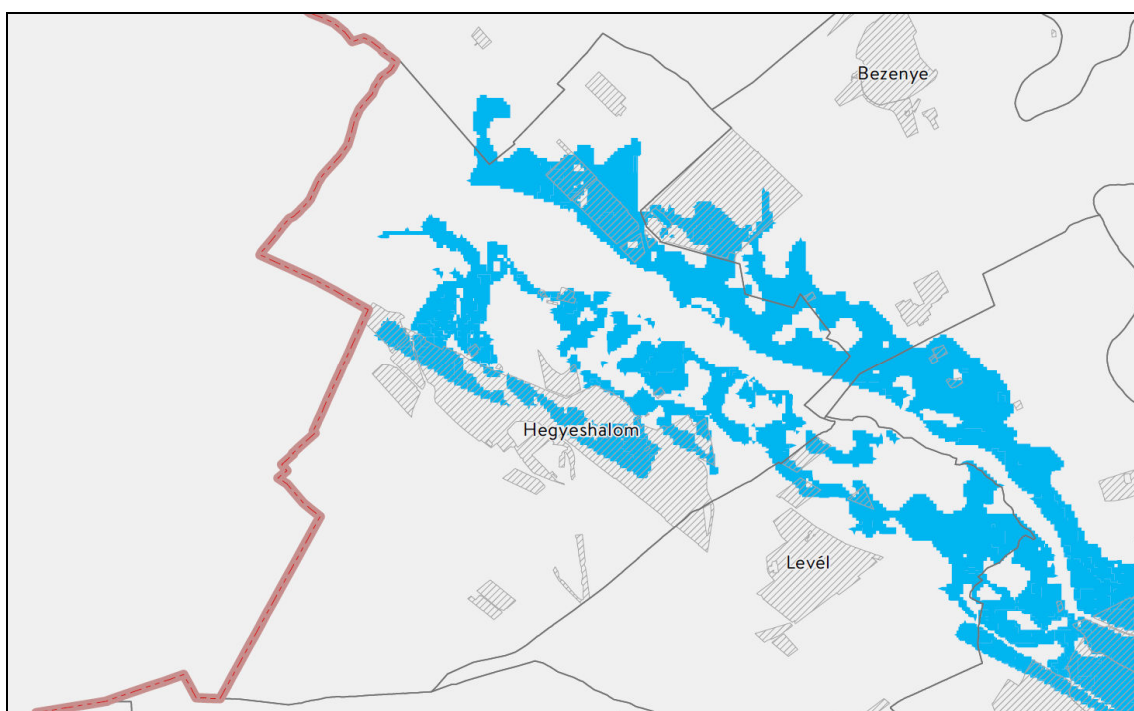
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

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



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Natura 2000 területek övezete” című tervlapból

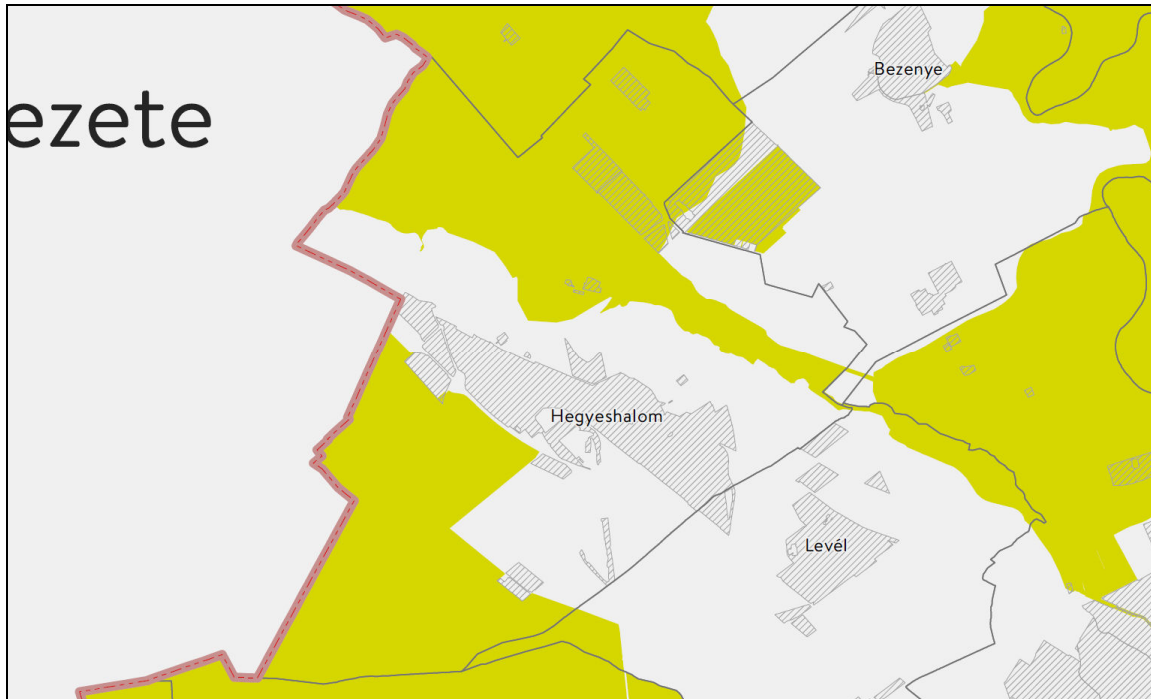
Az övezet nem érinti a változtatással érintett területeket.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat az Árvízi kockázatkezelési terület övezete című tervlapból

Az övezet érinti a nagyréti fejlesztési terület keleti részét. Az érintettség nem akadályozza a fejlesztést.

13. § Az övezet területén a településrendezési eszközök területfelhasználási egységeinek kijelölésénél figyelembe kell venni az árvízi veszélyt és vizsgálni kell a kockázatcsökkentés vagy legalább a szinten tartás területhasználat-szabályozással összefüggő lehetőségeit.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat a „Nap- és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a változtatással érintett területeket.

2.2. További, magasabb rendű jogszabályi követelmények

A területfelhasználási egységek kijelölését közvetlenül befolyásoló további jogszabályok:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése szerint: *A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.*

A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1/A. S-a szerint: *A biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.*

2.3. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások 1-es számú módosítási terület

A fejlesztéssel érintett terület a település központjától északnyugati irányban, a Lajta vízfolyás keresztezése után, az 1501-es számú országos mellékút menti lakóterület-fejlesztési terület északi irányú meghosszabbításában helyezkedik el. Közeli közönségi zöldterület, a Stettini-tó és rendezett környezete található.

Az ún. nagyréti településrész mintegy 15 ha nagyságú területének lakóterületi fejlesztése 2010. évben kezdődött el. Telekalakítást végeztek, majd a terület nagy részét érintően út- és közműfejlesztést hajtottak végre a beruházók. 2012. évtől megkezdődött a terület beépítése, melynek folyamata az elmúlt években erősödött fel, a veszélyhelyzet kihirdetéséig.

A telkek egységesen 18x40, vagy 20x35 méter nagyságúak, ettől eltérést a saroktelkek mutatnak. A telekterület jellemzően 700 m².

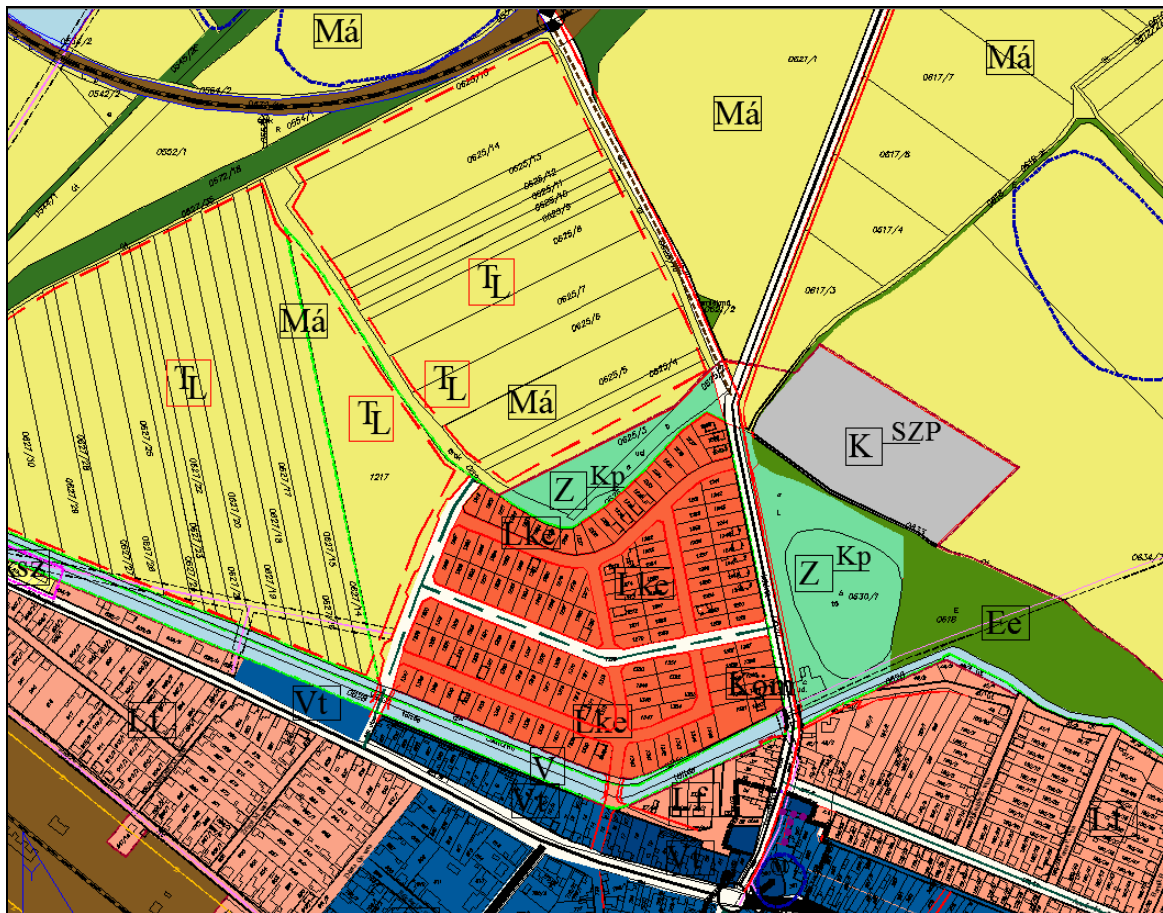


A változtatással érintett terület és környezete 2020-ban
Forrás: Google Earth (9/24/2020)

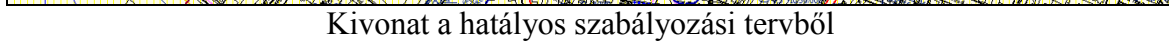
A változtatással érintett terület döntő része mezőgazdasági művelés alatt áll. Földrészletek szerint az 1217 hrsz.-ú telek belterületbe vont, művelésből kivett. A 0627/14, a 0625/3-7 hrsz.-ú földrészletek szántó 5 minőségi osztályúak, vagyis átlagos aranykorona értékűek. A 0625/14-15 hrsz.-ú földrészletek szintén szántó 5 jelzésűek. A 0626 hrsz.-ú földrészlet árok, melynek csak lejegyzés szerint van kapcsolata az 1501-es számú úttal, a valóságban már korábban megszűnik. Területén cserjeszintű, helyenként fa szintű növényzet alakult ki, mely kb. az 1236 hrsz.-ú telek határáig terjed.

Ennek a teleknek a környezetében, pontosan az 1229 hrsz.-ú teleket is magába foglalóan nagy igény jelentkezett arra, hogy a telkek hátsókerti határa kiterjesztésre kerülhessen. Az igény rendezése a megelőző rendezési tervi módosításban is elindításra került, beruházó annak értelmében kötött egyezséget a leendő, illetve jelenlegi tulajdonosokkal. Az árok ezen területének érintése vízelvezetési szempontokkal nem ellentétes, védett területet nem érint. A cserjés növényzet az érintett szakaszon hiányos, vagy hiányzó, a tervezett zöld- és erdőterületeket érintően többszörös mértékben pótlásra kerül. Zöldterületi szempontból lakossági használatra jelenlegi formájában alkalmatlan és ezen szerepe távlati, tervezett formájában is megkérdőjelezhető, tekintettel arra, hogy lakóterületek közé ékelődik be, felülete nem rendezett, szélessége pedig 10-15 méter közötti. Természetvédelmi szempontból zöldfolyosó funkciót betölthet.

A nagyközség településrendezési tervei a fejlesztéssel érintett területet mezőgazdasági területként, valamint zöldterületként határozzák meg. A mezőgazdasági területekre vonatkozóan jelzésértékűként jelzett, hogy a területek tartalék lakóterület-fejlesztési területek. A zöldterület napjainkig nem került kialakításra, jelenlegi helyzete telekvégi, lakóterületen túli.



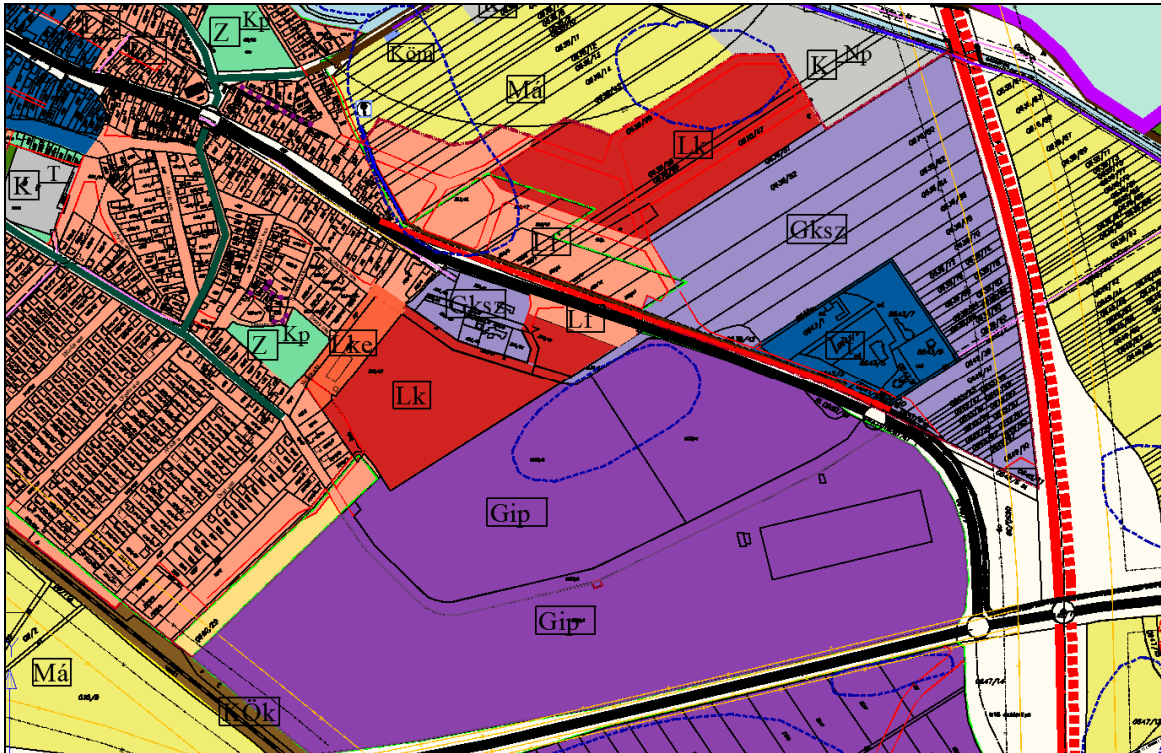
Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból



A tervezési terület a központi belterület keleti területén helyezkedik el. Belterületbe vont, művelésből kivett.

Területén fás szárú növényzet jelent meg, környezete rendezésre szorul, lakossági felhasználásra jelenlegi formájában alkalmatlan, hovatovább veszélyes, tekintettel meredek partoldalára.

REGIOPLAN KFT



Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

2.4. Örökségvédelem

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának az előzetes tájékoztatási szakaszban adott véleménye szerint A módosítás védett műemléki értéket, történeti telekszerkezetet és régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. A nagyréti terület az 52824 számú, a 303/13 hrsz.-ú terület az 53597 számú régészeti lelőhely közvetlen közelében található, ezért leletanyag előfordulására számítani lehet. Lelelőhely előkerülése esetén a vonatkozó, kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint kell eljárni, melynek első lépéseként a felfedező (a munka felelős vezetője), az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni és a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni.

A változtatás a település helyi védelem alatt álló értékeit nem veszélyezteti. A 0621/2 hrsz.-ú telken lévő, helyi védett érték fennmaradását, károsodás mentességét biztosítani kell.

2.5. Természetvédelem, környezetvédelem

A fejlesztési területeken védett, vagy védelemre tervezett érték nem található. A nagyréti területektől északra lévő védett természeti területeket a módosítás nem befolyásolja, a beépített területek azoktól távolabb fognak elhelyezkedni. Az előírások szerinti közművesítést végre kell hajtani.

2.6. Zöldfelületek

Nagyréti területének közvetlen közelében, az országos mellékút keleti oldalán nagy kiterjedésű, rendezett környezetű, több funkció igénybevételére alkalmas közösségi zöldfelület, egyben zöldterület található. A 4 ha nagyságú területhez kapcsolódóan tervezett szabadidőpark, valamint meglévő elemként erdőterület található.

Tervezett elemként szerepel a hatályos tervekben a már beépített nagyréti területek északi irányú folytatásában egy 1,68 ha közpark.

2.7. Közlekedés

Előzmények

Jelen településrendezési tervmódosítás a ma hatályos településrendezési terv módosítását jelenti két nem összefüggő, egymástól távol eső és eltérő adottságú, használatú terület egységen. Az egyik terület egység a Lajta jobb parti csatornáján túl eső, a 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye összekötőúthoz kapcsolódó „Nagyréti” településrész egyik beépítési ütemét tartalmazza, míg a másik, az 1. számú Budapest-Hegyeshalom I. rendű főút települési átkelési szakaszához kapcsolódik az üzemanyag töltő állomás és a logisztikai központ közötti szakaszon. Mindkét esetben a településrendezési terv közlekedési munkarészeinek alapját a ma hatályos településrendezési terv közlekedési munkarésze képezi. A „Nagyréti” településrész esetében továbbá figyelembe vesszük:

- az erre a területre készített telepítési tanulmányterv közlekedési munkarészt,
- az elfogadott tanulmányterv alapján készített településrendezési terv már véleményezett véleményezési dokumentációjának közlekedési munkarészt,
- magát a helyszín topográfiai adottságait,
- a szomszédos településrészek területhasználatát és a rendezési terv jóváhagyása óta történt építési tevékenységből származó építményeiket,
- az erre a területre vonatkozó elfogadott engedélyezési és kiviteli terveket,
- a nagyréti terület már beépített részén kialakult közlekedési szokásokat,
- valamint a jelentkező befektetői igényeket.

A hatályos településrendezési tervben szereplő, a jelen tervezés tárgyát is képező Nagyréti területre 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 került az érintett terület:

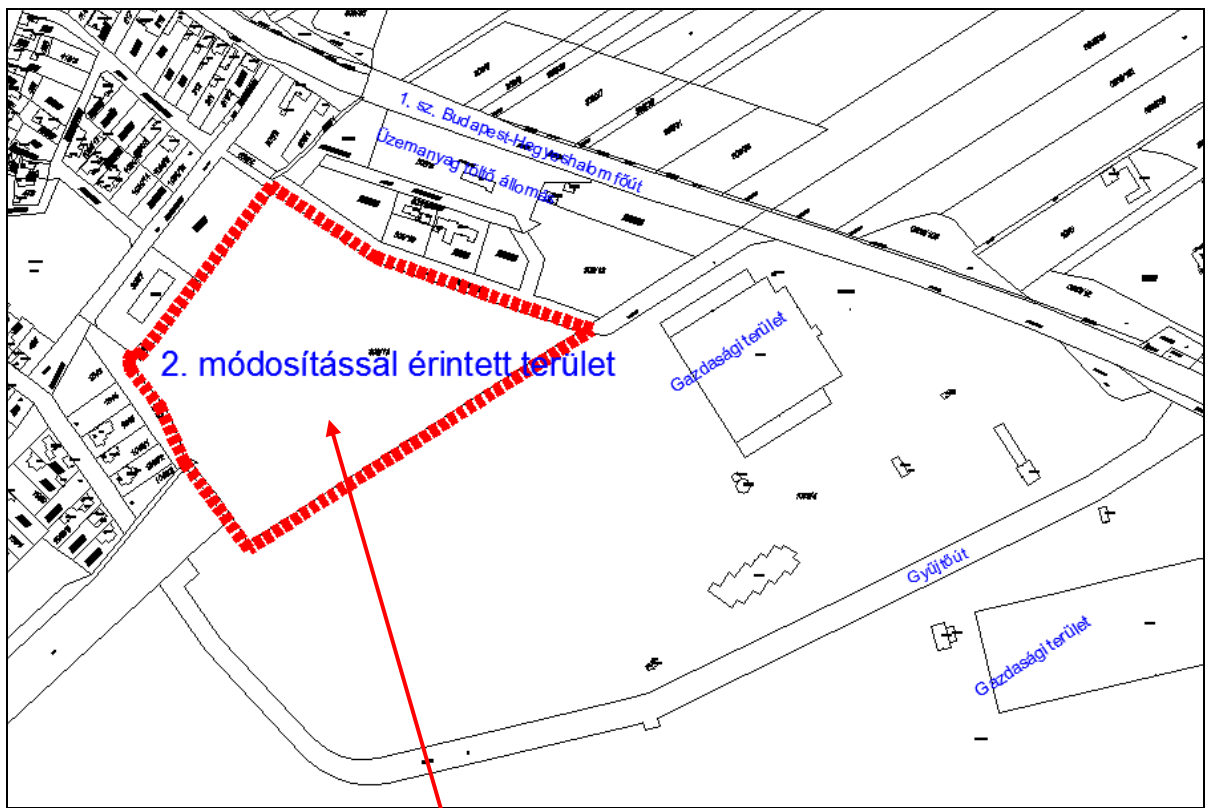
- közút és közmű hálózatának kapcsolódási pontjai a települési hálózathoz,
- a terület úthálózatának fő elemei: kapcsolódása az országos közúthálózathoz, kapcsolódása a települési úthálózathoz, a gerinc utak (gyűjtő utak) helye
- közműcsatlakozások helye és a létesítendő közműterületek.

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. Ezen a területen és az ide tervezett lakóterületi tömbök tervezett és meglévő közúti feltárásán a jelen tervezés során nem változtatunk, és a most készülő tervbe változtatás nélkül átvesszük.

A nagyréti lakóterület érintett ütemének településrendezési tervi módosítása vizsgálja annak lehetőségét, hogy a területre meghatározott beépítési intenzitás egyes tömbökben hogyan változtatható, hol növelhető, illetve a szolgáltató területek, közösségi területek

Az 1. számú módosítással érintett terület a „Nagyvér” lakóterület következő, második beépítési üteme. A területet határolják:

- keletről egy rövid szakaszon az 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút, összekötőút, valamint a Malom-szigetre vezető önkormányzati mellékút /településközi út/,
- északról egy rövid szakaszon a Malom-szigeti útból kiágazó mezőgazdasági út, illetve szántó területek,
- nyugatról szántó területek,
- délről a Nagyvér lakóterület beépítése első ütemének hátsókertjéhez kapcsolódó, növényzettel fedett területsáv,
- a jelen módosítással érintett terület tervezett családiházak beépítési részéhez három már meglévő, részben már beépített kiszolgáló út is vezet: a Körisfa utca, a Nagyvér utca és a Fűzfa utca.



A módosítással érintett 2. számú terület

/Forrás: Regioplan/

A 2. számú módosítással érintett terület, mely korábban gazdasági területi besorolású volt, a ma hatályos településrendezési terv szerint pedig lakóterületi területfelhasználású, visszasorolásra kerül gazdasági területfelhasználásba. A területet határolják:

- ÉK-ről az 1. számú főút települési átkelési szakaszához csatlakozó üzemanyag töltő állomás úti kiszolgáló létesítményeit DNy-ról határoló, (305/13) hrsz.-ú út,
- ÉNy-ről a Nyárfás utcai lakótelkek hátsó telekhatára,
- DNy-ről a Szolnoki utcai lakótelkek hátsókertje és a tervezési terület között húzódó, részben fásult gyepterület, melyen ma csak keréknyom vezet,
- DK-ről gazdasági terület, a logisztikai központ.

Rendezési tervi állapot:

Az 1. számú területegység beépítésére a hatályos szabályozási terv még nem rendelkezett. A területre készített tanulmányterv, illetve a korábbi, végső szakmai véleményezésig elkészített településrendezési terv már a terület lakóterületi területfelhasználást tartalmazta, és a lakótelkek kiszolgálására a már kialakított gyűjtőúti szakasz továbbvezetésével, illetve a beépítés 1 ütemén kialakított kiszolgáló utak továbbvezetésével számolt.

Az 2. számú területegységet a hatályos szabályozási terv korábban gazdasági területből kisvárosi lakóterületbe sorolta, ám most /a terület topográfiája miatt gazdasági területbe történő visszasorolás történik.

A módosítás közlekedési munkarészének célja:

Az 1. számú területegység esetében a tervezett lakóterület közforgalmú közlekedéshálózattal történő feltárása úgy, hogy az feleljen meg a korábban erre a területre elfogadott tanulmánytervben rögzítetteknek, ezáltal szervesen kapcsolódjon a már meglévő lakóterületi utcahálózathoz, illetve az adott helyen csatlakozzon az országos közúthálózathoz.

Biztosítani kell a módosítással létrejövő gazdasági terület közlekedési feltárását, valamint lehetővé kell tenni az ide tervezett létesítmények települési közlekedéshálózatról történő biztonságos megközelítését.

Külső közlekedési kapcsolatok

A jelen településrendezési terv 1. számú területegységére vonatkozó módosítás során az elfogadott, jóváhagyott telepítési tanulmánytervben 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. A hatályos rendezési tervben szereplő, a tervezett lakóterületnek külső közlekedési kapcsolatot biztosító megoldások a jelen tervben megfogalmazott módosítás elfogadása esetén is megfelelőek lesznek, azokon módosítani nem szükséges.

A jelen módosítással 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, csupán a kért pontosítást hajtjuk végre.

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

- a Nagyrét utca, ami a tervezési terület egyik gyűjtőútja, ezt már megvalósították,
- a Kőrösfal utca, kiszolgálóút és már ezt is megvalósították,
- a Malom-szigetre vezető önkormányzati mellékút, mely kiépítését követően a beépítés második ütemi gyűjtőútjának és egy kiszolgáló útjának forgalmát gyűjti össze.

A terület külső közlekedési kapcsolatának a nemzetközi, az országos, a regionális és a szomszédsági kapcsolatok biztosítója az 1. számú Budapest-Hegyeshalom országos I. rendű főút települési átkelési szakasza, melyhez a tervezési terület az 1501. jelű,

Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakaszával, a Pozsonyi utcával kapcsolódik.

Ezen a már korábban jelölt kapcsolati rendszeren nem kívánunk változtatni. Az elfogadott telepítési tanulmánytervben megfogalmazott, rögzített külső közlekedési kapcsolatot adó hálózathoz való csatlakozáson a jelen településrendezési módosítás a jelen módosításban rögzített lakásszám, illetve a 190/2021.(IV. 21.) kormányrendelet értelmében, miszerint az OTÉK 42§ (2a) pontja szerint lakásonként csak 1 db személygépkocsi tárolóegységet lehet figyelembe venni – a tanulmánytervben becsült forgalomnak most csak közel harmadával számolunk, miközben a forgalom összetétele nem változik. Látható, hogy az elfogadott, jóváhagyott telepítési tanulmánytervben rögzítettekhez képest a külső közlekedési kapcsolati rendszeren változtatni nem szükséges.

Belső, feltáró közlekedési hálózat

A jelen módosítással érintett területen a tanulmánytervben jelzett, a korábbi telekalakítási vázlatban már rögzített, a tervezett lakóterület kiszolgálását biztosító 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.

Forgalmi vizsgálat és forgalmi értékelés

A mai forgalmak:

A tervezési terület külső közlekedési kapcsolatát biztosító országos fő- és mellékutak települési átkelési szakaszain a 2019 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 6390 j/nap volt. Az érintett útszakasz kapacitása 2000 E/óra. A ma idejutó mértékadó óra forgalom, a MOF= 571 E/óra, a szakasz kapacitás kihasználtsága 29 % volt.
- A 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút települési átkelési szakaszán, a Pozsonyi utcán az ÁNF 1704 E/nap volt. Az érintett útszakasz kapacitása 2000 E/óra. A ma idejutó mértékadó óra forgalom, a MOF= 150 E/óra, a szakasz kapacitás kihasználtsága 8 % volt.

Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések

A jelen módosítással érintett területen 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. A jelen módosítással érintett területen lehetőség van a tervezett lakóterület és az azt kiszolgáló utcahálózati rendszer

ütemezett megvalósítására. Első ütemben a mai beépített részhez közvetlenül csatlakozó útszakaszok kerülnek megvalósításra.

Közforgalmú közlekedés

A jelen módosítással érintett területen szereplő lakóterületfejlesztési elhatározások miatt a hatályos településrendezési tervben rögzített, és elfogadott közforgalmú közlekedési (tömegközlekedési) ellátási rendszeren változtatásra nincs szükség. A jelen tanulmánytervben szerepeltetett módosítások, javaslatok miatt a hatályos településrendezési terv ide vonatkozó elhatározásait, előírásait nem szükséges módosítani, megváltoztatni. A jelen módosítással érintett területhez legközelebb lévő buszmegálló a Pozsonyi utcán lévő, „Orvosi rendelő” megállóhely. Ez a tervezett gyűjtőúti útsatlakozástól 540 méterre, vagyis éppen „rágyalogási” távolságra esik. Ma ez a Hegyeshalom-Márialiget járatviszonylat vonala, melyen naponta átlagosan csupán két járatpár közlekedik.

Járműtárolás

A jelen módosítással 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 a hatályos előírásoknak megfelelően lakásonként egy járműtárolási egységet kell biztosítani. A kisvárosi beépítésű területen az előzetes elképzelések szerint telken belüli, térszíni, kétoldali, merőleges állású személygépkocsi parkolók kerülnek kialakításra.

Kerékpáros közlekedés

A hatályos településrendezési tervek szerint, illetve a már jóváhagyott tanulmányterv szerint nincs szüksége a nagyréti lakóterületi egységnek önálló kerékpáros úthálózati rendszerre. A teljes lakóterületi egység közlekedési szempontból zárt, tovább nem bővíthető, hiszen ezt a háromszög alakú földterületet országos 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 lakóutak 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, független pályás kétirányú forgalmú kerékpárúttal, míg az 1501. jelű út mentén a hatályos szabályozási terv jelöl ilyet. A jelen tanulmánytervet megelőző, megalapozó telepítési vázlat már tartalmazta az akkor még csak tervezett kerékpárutakkal való kapcsolatot, mely kapcsolati rendszeren nem szükséges változtatni.

Gyalogos közlekedés

Jelen terv készítése során az elfogadott tanulmányterv, és a hatályos településrendezési terv által jelölt gyalogos feltárási rendszerekhez csatlakoztunk. A települési szintű gyalogos hálózatot nem módosítjuk, abban változást nem okozunk. A tanulmánytervi javaslattal érintett teljes területegységen, így a jelen módosítási területen is a főbb gyalogos közlekedéshálózati elemek: a feltáró, kiszolgáló utak útburkolatát kísérő, az ingatlan határhoz igazodó járdák és az ezt a hálózatot kiegészítő, útvonal rövidítésre lehetőséget biztosító gyalogos útszakaszok, közök, sétányok.

2.8. Közművek

Előzmények

Jelen rendezési terv közműves munkarészenek alapját a ma hatályos településrendezési terv és az elfogadott telepítési tanulmány közműves munkarésze, a területen a beépítés első ütemében már megépített közművek, illetve a már folyó közműépítés terveinek ismerete és az itt folyó közműépítés tapasztalatai, valamint a hatályos településrendezési tervet megalapozó, a kisvárosias beépítésű terület telekalakítási vázlatának közművi vizsgálatai képezik.

A tervezett kisvárosias beépítésű terület telekalakítási vázlatát 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.

Jelen módosítás során a korábban erre a területre készített, jóváhagyásra nem került településrendezési tervben tervezett lakásszámban jelentős visszalépés történt. Mivel a nagyobb lakásszám teljes közművi ellátása is lehetséges volt, így értelemszerűen a területen a csökkentett lakásszámú lakás teljes közművi ellátása is lehetséges lesz.

A közműszolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések alapján megállapítható, hogy a tervezett lakóterület teljes közműellátási lehetősége – főleg a korábbi telepítési tanulmányban előírányzott lakásszám csökkentése okán – 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 továbbépítve a teljes közműellátás biztosítható.



A tervezési terület, és a vele szomszédos területek ma meglévő közművei
/Kivonat az E közmű oldalról/

A módosítással érintett terület

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.



Felszín feletti tűzcsap a Nagyrét utcában

/Fotó: Regioplan Kft./

Szennyvízelvezetés

A szennyvizet Hegyeshalom teljes lakóterületén csatornahálózattal összegyűjtik 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 szennyvíztisztító telep kezelője a mosonmagyaróvári székhelyű Aqua Szolgáltató Kft. A vizsgált terület felszíne sík. A szennyvizek összegyűjtésére – a beépítés első ütemének mintájára – 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 terv szerint zöldfelületi használatú marad. Ezenkívül a fejlesztési terület határán található, Malom-szigetre vezető településközi út mentén, illetve a területtől É-ra húzódó 1. számú vasútvonal mentén található 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 múltban, a felszíni vizek elvezetésében problémát a téli csapadék hirtelen olvadás jelentett, hiszen a fagyott talaj nem tudta befogadni, elszikkasztani az olvadékokat és jelentős nagyságú „csúszó vizek” alakultak ki. A Lajtai hátság több településén is településvédő árkokkal védekeztek. Ezeket ma a Levéli, vagy Mosonszólnoki Tó utcák elnevetése őrzi. Jelen területen a leendő utcahálózat, illetve az azok burkolatát kísérő nyílt árkos csapadékvíz elvezető hálózat megbontja, megtöri és nem alakul ki a „csúszó vizek” állapot.



Csapadékvíz elvezető árok készítése a nagyréti lakóterület 1. ütemű beépítési területén /Fotó: Regioplan Kft./

Energiaellátás

A Nagyrét lakóterület tervezett, 2. ütemű beépítésénél a lakóterület fejlesztés energiaellátása is lehetséges az érintett terület egységén, 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 hálózatán 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 agyregi lakóterület 1. ütemű beépítési területén a közvilágítás kialakításra került és a villamos energia ellátás térszín alatti vezetékekkel történik /Fotó: Regioplan Kft./

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.

Megújuló energiák

A módosítással érintett terület egységgel szomszédos lakóterületeken már ma is jellemző a megújuló energiaforrások, például a napenergia felhasználása. Egyre szélesebb körben terjed a napkollektorok, napelemek használata, melyek telepítésére kedvezőek a településrész adottságai.

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 primerközponthoz 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.

Ennél a tervezett új beépítésnél, – akárcsak a nagyréti lakóterület beépítésének első üteménél – a villamos energia ellátás térszín alatti vezetékeslél történő megoldásához igazodva, már csak táj és település-esztétikai szempontból is indokolt a vezetékes távközlési, és a kábel tv hálózatok közös nyomvonalú föld-alatti vezetéssel történő megvalósítása.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

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

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

Műsorszórás

Hegyeshalom területén már korábban kiépítették a kábel TV hálózatot, melynek üzemeltetője a Magyar Telekom Csoport tagvállalata, a ViDaNet Zrt. (9200 Mosonmagyaróvár, Kötélgyártó u. 1-3.)

A meglévő kábel TV rendszert célszerű kiterjeszteni és tovább építeni az új lakóterület ellátására.

Az igénybe vehető TV szolgáltatások Hegyeshalom területén a szolgáltatás típusa szerint csoportosítva:

- Kábel TV szolgáltatás:

Vidanet,
Telekom

- Műholdas TV szolgáltatás:

UPC Direct szolgáltató
Telekom szolgáltató
DIGI szolgáltató

- IPTV szolgáltatás:

Externet szolgáltató

Telekom szolgáltató

Táj és település-esztétikai szempontból indokolt a vezetékes távközlési, és a kábel tv hálózatok közös nyomvonalú föld-alatti vezetéssel történő építése.

Kommunális hulladék

Hegyeshalom nagyközségben a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a településen megoldott. A településen a kommunális hulladékot az önkormányzat elszállíttatja. A kommunális hulladék szabványszerű gyűjtése megoldott. Szelektív hulladék gyűjtés jelenleg nincs a településen, de hosszabb távon megoldandó feladatot jelent, mely az erőforrások kíméletesebb felhasználását tenné lehetővé. A keletkező ipari hulladék tárolását, szállítását a településen a vállalkozóknak maguknak kell végezni.

A kommunális hulladék gyűjtését és elszállítását a Kisalföldi Kommunális Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft. végzi. A társaság a hulladékgazdálkodás közszolgáltatás körébe tartozó teljes körű szolgáltatásokat nyújt Hegyeshalomnak és még 72 db településnek. A működési terület Győr-Moson-Sopron megye északnyugati részét, a Szigetköz egy részét és a Rábaköz egy részét érinti.

A Kisalföldi Kommunális Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft. székhelyei: központi iroda: 9200 Mosonmagyaróvár, Erkel Ferenc u. 10. a mosonmagyaróvári telephely: 9200 Mosonmagyaróvár, Barátság u. 8.

A közszolgáltató tagtelepülésein a korszerű hulladékgazdálkodási rendszer kiépítése is megvalósult, melynek keretében szelektív hulladékgyűjtő szigetek, hulladékudvarok épültek, bevezetésre került a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés és a házi komposztálás, valamint a jánossomorjai hulladékkezelő telepen is jelentős fejlesztések zajlottak.

A település nem rendelkezik hulladék udvarral, a legközelebbi hulladékudvar Mosonmagyaróváron a Gabonarakpart utcában található. Ennek nyitvatartási ideje:

Kedd, Csütörtök 9:00 - 17:00

Szombat 9:00 - 13:00

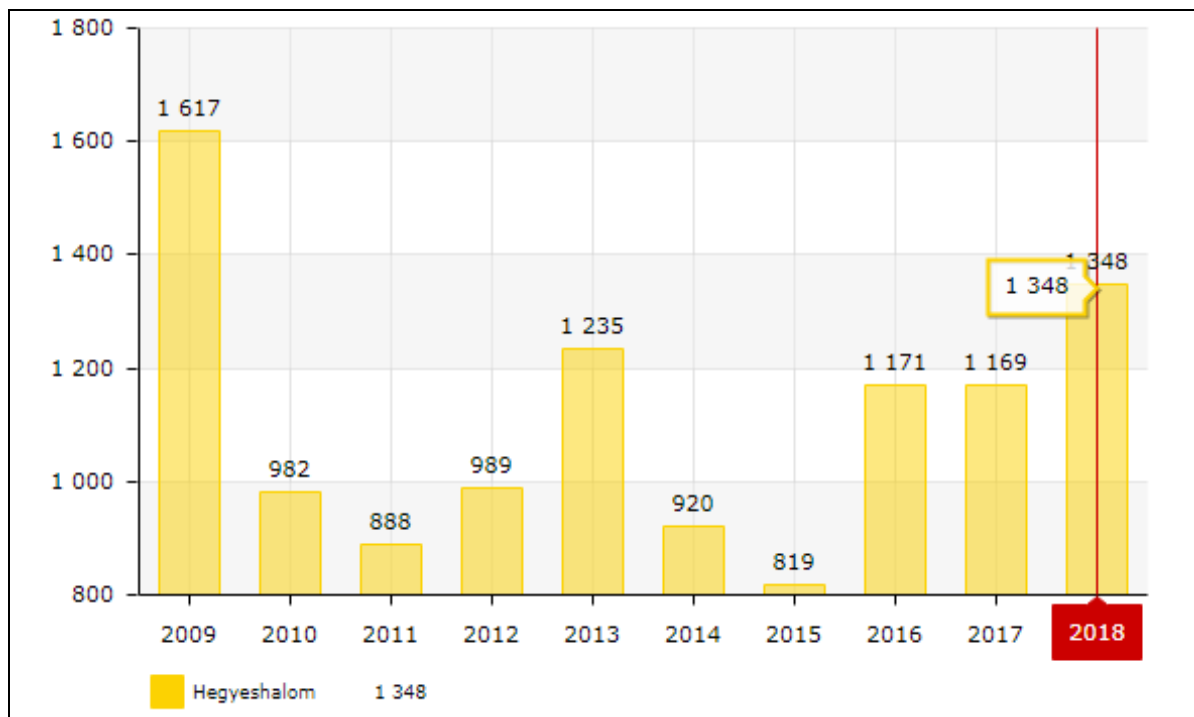
A hulladékudvarban megtalálhatók a szelektív gyűjtési rendszer sajátos elemei. Itt a lakosság díjmentesen leadhatja az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékokat. A hulladékudvarban a különböző anyagfélések elkülönített, rendezett körülmények közötti gyűjtése beton térburkolatra helyezett, zárt konténerekben történik, nyitvatartási idővel, személyzet felügyelete mellett.

A településen 4 db hulladékgyűjtő sziget is található:

- Damjanich u. -Szolnoki u. sarok
- Katona J. u. - Bánya tér sarok
- Vasút u. - Millennium tér
- Pozsonyi u. 2. Szérűsor

A jelen módosítással érintett területhez ez utóbbi van legközelebb, a tervezett gyűjtőút Pozsonyi utcai tervezett csomópontjától mindössze 590 méterre, vagyis gyaloglási távolságra van. A hulladékgyűjtő szigetekeken egyaránt történik papír, műanyag, fém és üveg hulladék gyűjtése.

Hegyeshalom Nagyközségben összes elszállított települési szilárd hulladék mennyiségének (tonna) alakulása az elmúlt 10 évben a következők szerint alakult:



Az összes hegyeshalmi települési szilárd hulladék mennyisége (tonna/év) /Forrás: KSH TEIR adatbázis/

A rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya az országos, illetve megyei adatokkal összehasonlítva átlagosnak tekinthető.

A kommunális hulladék szállítása a megszokott rend szerint. A hulladékgazdálkodási szervezettel történt megállapodás a hulladékkezelés hosszabb távú rendezettségét biztosítja. A községben 2019 év folyamán az elszállított települési szilárd hulladék mennyisége már 1 258,4 tonna volt, ez 360 kg/fő mennyiséget jelent. Ebből a lakossági hulladék 809,5 tonna, és a lakosságtól elkülönített gyűjtéssel elszállított települési hulladék 90 tonna volt.

A hulladék szállítása 2019-ben is a megszokott rend szerint történik: A zöld hulladék gyűjtése Mosonmagyaróvár és környékén, így Hegyeshalomban is, minden hónap utolsó szerdáján, a szelektív hulladék minden hónap utolsó keddjén.

Zöld hulladék lerakására a település kép pontján külön lehetőség van.

3. HELYZETELEMLÉZÉS- ÉS ÉRTÉKELEÉS

A módosítás területrendezési tervek elhatárolásaival és különösen a településfejlesztési célokkal nem ellentétes. A megyei tervi övezeti érintettségnek való megfelelés biztosítható. A megyei terv módosítása esetén javasolt a települési térség pontosítása. A magasabb szintű tervek és jogszabályok alapján a tervezett vegyes terület nem jelölhető ki.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell. Az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt a növekmény legalább 5%-nyi mértékében zöldterületet kell kijelölni.

A módosításnak földrajzi, természeti, örökségvédelmi, közlekedési, közműellátási szempontból akadálya nincs, de az infrastrukturális ellátást teljes mértékben biztosítani kell, mivel a területek feltárása és kiszolgálása jelenleg nem megoldott. Ez a meglévő és a tervezett hálózat kiterjesztésével biztosítható.

4. VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

4.1. A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A terv az önkormányzat által támogatott beruházói kérés, valamint az eljárás megindítása előtt egyeztetett tartalom és a magasabb szintű tervek, valamint jogszabályok figyelembe vételével a nagyréti terület nyugati részén kertvárosias, középső részén pedig kisvárosias lakóterületet jelöl ki.

A kertvárosias lakóterületen, az Rp.I.116-39-es munkaszámú eljárás során az önkormányzat által kértnek megfelelően az egy telken egy lakás elhelyezhetősége kerül előírásra. Ez a lakosok számára kedvezőbb lakókörülményeket, a terület és a nagyközség terhelése szempontjából pedig kisebb terhelést fog eredményezni.

A terület teljes kiépítése esetén közel 50 telek, egyúttal 50 lakás alakítható ki. A beépítés jelentős infrastrukturális fejlesztést követel: mivel a 0626 hrsz.-ú árok területe az előzetes egyeztetések alapján útként nem vehető figyelembe, ezért a terület északi része zsák jellegű útról lesz feltárható, valamint szükséges lesz a 0626 hrsz.-ú területtől északra út kijelölése és kiépítése is, mely alapvetően nem lenne indokolt.

A kisvárosias lakóterületre vonatkozóan a beépítési terv alapján relatíve alacsonyabb beépíthetőség (a maximálisan megengedhető 60 helyett 40%), az előírt zöldfelületnél (20%) pedig kétszer magasabb arány, 40% kerül előírásra. Rögzítésre kerül, hogy az övezet telkein 20 m²/lakás intenzív, pihenő- és játszókert-ként kialakított zöldfelületet, valamint (a megváltozott jogszabályi követelmények, figyelembe vételével) egy gépjármű telken való elhelyezhetőségét kell biztosítani.

A beépítési terv alapján a terület déli részén három tömbben összesen 145, ettől északra, 10 tömbben, összesen 210 lakás kerülne kialakításra.

A telektömb belső feltárása magánúttal biztosítható, melyre vonatkozóan a hatályos előírások rögzítik, hogy kétoldali beépítésű lakóterületen magánút legalább 6,0 m-es burkolattal, kétoldali 2,0-2,0 m-es járdával és kétoldali fasorral, valamint zárt csapadécsatornás vízelvezetéssel létesíthető.

A teljes kiépítettségében mintegy 400 lakást eredményező beruházást két ütemre javasolt bontani. Első ütemben a 0625/3 hrsz.-ú telek beépítése javasolt, valamint a kertvárosias

terület azon része, melynek feltárása még rövidebb zsákutakról biztosítható. Az ütemezés szerint I. ütemben a kisvárosias területen 145 lakás, valamint a kertvárosias területen 25 lakás lenne kialakítható. A további területek beépítésének az is feltétele, hogy a tervek szerinti infrastrukturális fejlesztések megvalósuljanak, így a korábban tervezett hidak kiépítésre kerüljenek.

A terület zöldterületi ellátására a kisvárosias terület nyugati és keleti határán zöldterületet jelöl ki a terv, emellett az államigazgatási szervek állásfoglalása alapján a 0626 hrsz.-ú árok területét zöldterületként tartalmazza. Ez alól mindössze annak egy kis szakasza jelent kivételt, ahol mintegy 2500 m²-nyi területet érintően a kertvárosias, részben már beépített telkek kiegészítése tervezett.

A jogszabályok ma már nem teszik lehetővé azt, hogy előírásra kerüljön a helyi rendeletekben, hogy a telkeken lakásokként több gépjármű elhelyezését kelljen biztosítani. Ezért javaslati szinten szerepeltetjük, hogy a kisvárosias területen lakásonként két gépjármű elhelyezését biztosítsák.

A terület kereskedelmi, szolgáltatási ellátására a tervezett vegyes terület nem jelölhető ki, mivel az a mezőgazdasági térségre tiltott, ezért a terv a lakóterületen belüli kizárólagos használattal biztosítja ezen tevékenység számára az épületek elhelyezésének lehetőségét. A 303/13 hrsz.-ú telek esetében a kisvárosias helyett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezet kerül kijelölésre. A részletes övezeti előírásokban a már alkalmazott, Gksz₁ jelű övezetre vonatkozó előírások szerepelnek, vagyis az, hogy az övezetben kis telephely-igényű, jelentéktelen mértékű zavaró hatású, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények és termelő, raktározó tevékenység számára építhetők építmények.

A későbbiekben részletezett biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a 0625/14-15 hrsz.-ú telkek területét közjóléti erdőterületbe sorolja a terv.

Az új beépítésre szánt terület kiterjedése 10,4 ha, közel egyenlő arányban kisvárosias és kertvárosias felhasználással. Ennek a területnek az 5%-a 0,52 ha nagyságú területet jelent, vagyis a tervben legalább ekkora kiterjedésű zöldterületet kell kijelölni. Mivel a kijelölt zöldterület nagysága 1,55 ha, ezért a jogszabályi előírásnak megfelel.

A terv az államigazgatási kéréseknek megfelelően:

- nem tartalmaz tartalék lakóterületi megjelölést
- már a hatályos tervek is tartalmazzák a Lajta jobbparti-csatornájának partélét és parti sávját, melyen jelen terv nem változtat
- a 31-es számú eljárásban már kérteknek és ott javítottaknak megfelelően a gyűjtőút és az országos mellékút csomóponti területe módosításra került
- a 0626 hrsz.-ú földrészlet legnagyobb része zöldterületként került kijelölésre
- a tartalomjavaslat módosításra került
- az előzetes tájékoztatóban szereplő, a korábbi eljárásra vonatkozó megállapítás javításra került
- az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembe vételre került.

4.2. A területi mérleg változása

A hatályos tervben meghatározott területfelhasználási egységek kiterjedése változni fog. A kertvárosias terület kiterjedése 5,32 ha-ral, a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kiterjedése 5,1 ha-ral növekedni fog. Növekszik a közlekedési terület (0,85 ha), valamint az erdőterület (5,14 ha) nagysága.

A kisvárosias terület nagysága a kijelölt 5,1 ha mellett ugyanekkora mértékben csökkentésre is kerül, így területe nem fog változni.

Csökkenni fog a mezőgazdasági terület nagysága, 12,96 ha-ral, valamint minimális mértékben összességében a kijelölt zöldterület nagysága, 0,13 ha-ral.

4.3. Biológiai aktivitásérték

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell meghatározni, valamint igazolni annak szinten tartását.

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

Területfelhasználási elem	Érintett terület	Szorzószám	Változás	
			terület (ha)	érték
mezőgazdasági terület	nagyréti középső és északi része	3,7	-16,28	-60,24
zöldterület	nagyréti középső és északi része	6,0	-1,68	-10,08
	nagyréti középső és északi része	6,0	+1,55	+9,3
erdőterület	nagyréti északi része	9,0	+5,14	+46,26
kertvárosias lakóterület	nagyréti nyugati és középső része	2,7	+5,32	+15,96
kisvárosias lakóterület	nagyréti, valamint a 303/13 hrsz.	2,4* (40%-os zöldfelület)	+5,1-5,1=0	0
közlekedési terület	a terület gyűjtőútjai	0,6	+0,85	+0,51
gazdasági terület	303/13 hrsz.	0,6* (30%-os zöldfelület)	+5,1	+3,06
Összesen				+4,77

A fenti számítás alapján a tervezési terület északkeleti részén, a 0625/14-15 hrsz.-ú, összesen 5,14 ha nagyságú terület erdőterületként történő kijelölésével az aktivitásérték csökkenése elkerülhető.

4.4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A változtatással érintett területek települési, valamint mezőgazdasági térség kategóriába soroltak a területrendezési tervekben, mely a vegyes terület kivételével besorolhatók a tervezett terület-felhasználásokba. A mezőgazdasági térség felhasználása közel 100%-os. A területrendezési tervekben, azok közül is a megyei tervben meghatározott számos övezet közül a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (csak a megyei terven), az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, árvízi

kockázatkezelési terület övezete érinti a fejlesztési területeket. Az előző fejezetben részletezettek szerint az érintettség nem gátolja a tervezett módosítást.

4.5. Közlekedés

Az elfogadott, jóváhagyott telepítési tanulmánytervben rögzítettekhez képest a külső közlekedési kapcsolati rendszeren változtatni nem szükséges. A nagyréti terület külső közlekedési kapcsolatait továbbra is a területet határoló 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút biztosítja.

Belső közlekedéshálózat tekintetében a területet K-ről határoló, Malom-sziget felé kapcsolatot biztosító településközi út is a ma meglévő vonalán marad a tanulmánytervben szereplő, hozzá csatlakozó kiszolgáló utakkal.

Jelen módosítás során a már szabályozott területrésztől É-ra eső terület utcahálózata is a tanulmányterv szerint megtartásra kerül, változást a zöldterületként megtartandó területsáv vonalára tervezett út /borda/ kért elhagyása jelenti. Az utcahálózati rendszer most érintett egyik összekötő elemének elhagyása nem változtatja meg az egész Nagyrét területét kiszolgáló bordás utcahálózati rendszert. 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.

A módosítással érintett terület beépítési ütemezése szerint, a kisvárosi beépítésű terület 1. ütemének területén, telkenként két telekfeltárával, a tervezett gyűjtőúttól északra eső 2. ütem területén telkenként egy telekfeltáró úttal számolt a beépítés tervezője. A konfliktus pontok számának minimalizálása érdekében a telekfeltárókat egymással szemben, útkeresztezés jelleggel kell kialakítani.

4.6. Közművek

A közműszolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések alapján megállapítható, hogy a tervezett lakóterület teljes közműellátási lehetősége – főleg a korábbi telepítési tanulmányban előírányzott lakásszám csökkentése okán – 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 továbbépítve a teljes közműellátás biztosítható.

Az egyes lakótelkek vízellátására a tervezett kiszolgáló út területén ki kell építeni az elosztó vezetéket. A meglévő közműhálózatról leágazó, kiépítendő elosztó vezetékének 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.

A fejlesztési terület beépítése esetén az egyes lakóingatlanoknál megfontolásra javasoljuk az úgynevezett szürkevíz hasznosítást. Az épületek tetőzetéről levezetett vizet össze kell gyűjteni szintszabályozásos 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.

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 vagyonzvédelmi funkciója is lesz.

Itt hívnánk 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 földkábelvel létesíthető. A földkábelvel létesített elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat létesítésének költségét az elosztó viseli.

A meglévő kábel TV rendszert célszerű kiterjeszteni és tovább építeni az új lakóterület ellátására.

5. A MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

A nagyközség távlati célja, hogy a központi területének városiasabb tétele mellett a mostani lakóterületek határán, így a nagyréti területen is városiasabb lakókörnyezet kialakítására is biztosítson lehetőséget. A nagyréti terület nagysága alkalmas arra, hogy a lakófunkció mellett az ottani lakók kereskedelmi, szolgáltató, rekreációs igényeit is helyben kiszolgálja, ezáltal ne a központi belterületet terhelje.

5.1. Településkép, utcakép

A családi házas lakóterület kiterjesztése a település központi területeinek feltárásában kedvezőtlen változást nem fog eredményezni. A kiszolgáló utak egységesen 16,0 m-es szélessége lehetővé teszi a szükséges közlekedési elemek (járda, fasor) elhelyezését, a megfelelő közlekedést. Azzal, hogy telkenként egy lakás kialakítására lesz lehetőség, élhetőbb lakókörülmények lesznek biztosíthatók.

A nagyobb tömegű épületek a területet feltáró települési mellékúttól, különösen az országos mellékúttól 100 métert meghaladó távolságra kerülnek elhelyezésre, így sem a terület, sem a település feltárulásában kedvezőtlen hatásúak nem lesznek.

A családi házas és a kisvárosias területeket meglévő zöldterület, valamint telken belüli fásítás fogja elválasztani. A családi házak hátsókertjétől a legközelebbi nagyobb tömegű épület 60 méterre fog elhelyezkedni. Ez azt jelenti, hogy már egy, a családi ház hátsókertjébe ültetett tuja esetén sem lehet majd belátni a hátsókertekbe, különösen pedig a kisvárosias területen megvalósított kötelező fásítás, valamint az árok területén lévő növényzet esetén.

Előzőek alapján a kisvárosias területen az épületmagasság differenciálása nem szükséges, hisz az átmenet biztosítható, továbbá a terület (elsősorban a 0625/3 hrsz.-ú telek) elhelyezkedése is olyan, hogy kelet-nyugati irányú tagolása nem lehetséges.

Az épületek kialakításakor javasolt a praktikusságot előtérbe helyezni, így az inkább dizájnelemnek minősülő, mint magas használati értékű megoldásokat, a homlokzat síkjából kiugró, vagy ahhoz kapcsolt épületrészek építését mellőzni érdemes.

A 303/13 hrsz.-ú terület esetében a kis telephelyigényű egységes megjelenése nem lesz kedvezőtlen hatású. Összességében a terület és környezetének rendezése előnyös lesz.

5.2. Örökségvédelem

A módosítással érintett területek közelében régészeti lelőhely található. Maga a fejlesztés ezen elemeket nem érinti, hatással nem lesz rájuk, azonban leletanyag előfordulása esetén (mivel a lelőhelyek kiterjedése általában nem határozható meg teljes bizonyossággal), a vonatkozó előírások és a korábban ismertettek szerint kell eljárni.

A módosítás a település művi értékeit nem befolyásolja, azokra hatással nem lesz. Egyedül a 0621/2 hrsz.-ú, emlékmű megnevezésű földrészleten található helyi védett érték fennmaradását kell biztosítani.

5.3. Természetvédelem, környezetvédelem

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén nem várható, hogy az a település védett elemeire káros hatással lenne. Az árok területének zöldterületként való megtartása annyiból jelenthet előnyt, hogy már ma is meglévő, lélegző zöldfelületi elem, szemben a megszüntetendő, csak papíron létező közparkkal. Figyelni kell arra és el kell kerülni majdan azt, hogy az árok területe rendezett zöldfelület legyen, ne pedig építőanyagok és egyéb hulladékok gyűjtőhelyeként működjön.

5.4. Zöldfelületi rendszer

A nagyréti terület zöldfelületi ellátásában hosszú távon is a Stettni-tó és környezete, mint meglévő és kijelölt közpark kiemelt szerepet tölthet be. A fejlesztési területen kijelölt, nem az árok területét képező zöldterületek játszótérként hasznosíthatók, erre az egyenként 2-2 ezer m²-t meghaladó területük alkalmas. Ehhez kapcsolódik a kisvárosias területre előírt, telkenkénti 20 m²/lakás intenzív, pihenő- és játszókertként kialakítandó zöldfelület, melyek összességében a leendő lakosok zöldfelületi igényeinek kielégítésére alkalmasak.

5.5. Közlekedés

A változtatás hatása a település belső közúti hálózatra:

A jelen módosítás során a Malomszigetre vezető út egy szakaszán a beépítés intenzívebbé válik, ugyanakkor a családi házas beépítésű részekben a telkenkénti két lakás helyett az egy lakás lép életbe. Ez a tervezési területen a nagyobb laksűrűséget a tervezett gyűjtőút és a Malomszigetre vezető önkormányzati mellékút által határolt területre, a tervezett lakóterület keleti szélére koncentrálja. Közlekedési, forgalmi szempontból ez a kedvezőbb megoldás.

A várható forgalmak:

Az 1. számú, Budapest-Hegyeshalom I. rendű országos főút várható átlagos napi forgalmának meghatározása 2035. évre:

170 + 724 kmsz. és 173 + 682 kmsz. érvényességi szakaszon, ez a települési átkelési szakasz.

- A mérőállomás paraméterei:

A forgalomszámláló hely: Győr-Moson-Sopron megyében található
(08)
Jellegét tekintve: Lakott területi (belső 2)
Az út kategóriája: I. rendű (KUTKA 3)
Típusa: M1
Az adat forrása: Felszorozott
Az utolsó számlálás éve: 2015
A forgalomszámlálás pontossága: +/- 20%

A forgalomszámlálás helye: 173+275 kmsz, az 1501. jelű út kiágazását követő szakasz.

A hosszú távú forgalomfejlődési szorzó kiszámítása a 2019 alapévről hosszútávra előre vetítve 2035 évre:

$$f_{2019/2000} = a6859 + b361 + c19 + 1 = f1$$

$$f_{2035/2000} = a42875 + b1225 + c35 + 1 = f2$$

$$f_{2019/2035} = \frac{f_{2035/2000}}{f_{12019/2000}}$$

I. rendű főutak – KUTKA = 3 függvényparaméterei

Jármű	Paraméterek		
	a	b	c
Személygépkocsi (OSZGK, SZGK, KTGK)	0,00000608	-0,000768	0,0438
Autóbusz (OBUSZ, BUSZE, BUSZCS)	-0,00001705	0,000624	0,0028
Tehergépkocsi (OTGK, KNTGK, NTGK, POTKTGK, NYSZER, SPEC)	-0,00000423	0,000737	0,0323
Motorkerékpár (MKP)	-0,00003361	0,001767	-0,0180
Nehézármű (ONGJ)	0,00001408	0,000013	0,0339

A járműosztályonkénti meglévő és várható összes forgalom

Megnevezés	Járműosztály											
	SZGK	KTGJ	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTK TGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
f 2019/2000	1,774078		1,144415		1,7414584					1,04		
f 2035/2000	1,784800		1,186600		2,5189000					1,14		1,00
f 2035/2019	1,006044		1,036862		1,4461822					1,10		
Alap évi átlagos napi forgalom ÉÁNF 2019 j/nap	5351	526	47	0	34	45	5	37	0	65	269	11
Távlati évi átlagos napi forgalom ÉÁNF 2035 j/nap	5383	529	49	0	49	65	7	54	0	72	269	11
Egységjármű szorzó, (külső szakaszjellegnél)	1,0				2,5					0,8	0,3	2,5

A 2019. évi átlagos napi forgalom: $\text{ÉÁNFÖJ}_{2019} = 6390$ j/nap, ami **6349** E/nap volt,
a 2035-ben várható napi forgalom: $\text{ÉÁNFOJ}_{2035} = 6488$ j/nap, ami **6639** E/nap lesz.

Ez az érintett szakaszon a mértékadó óra forgalom $\text{MOF}_{2019} = 571$ E/ó-ról $\text{MOF}_{2035} = 597$ E/ó-ra, a kapacitás kihasználtság 29,0 %-ról **29,9** %-ra változik.

A 1501. jelű, Győr-Mosonmagyaróvár országos mellékút, összekötőút teljes hosszát érintő érvényességi szakaszán meghatározzuk az út mai, 2019 évi forgalmából hosszútávra, 2035-re generált, prognosztizált forgalmát.

Az országos közutak 2019. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalmának adatbázisban a jelen tervezéssel érintett szakasz a 000+000 kmsz-7+399 kmsz érvényességi szakaszra esik.

A mérőállomás a 1+000 kmsz-nél külterületen van, a Stetni-tó utáni egyenes szakaszon.

A mérőállomás paraméterei:

(08) A forgalomszámláló hely: Győr-Moson-Sopron megyében található

Jellegét tekintve: külterületi (külső 1)
Az út kategóriája: mellékút (KUTKA 5,6,7)
Típusa: mellékút
Az adat forrása: felszorozott
Az adat pontossága: +/- 20%
Az utolsó számlálás éve: 2015
A mérőállomás típusa: M2 (kézi üzemeltetésű mellékállomás)

A hosszú távú forgalomfejlődési szorzó kiszámítása a 2019 alapévről hosszútávra előre vetítve 2035 évre:

$$f_{2019/2000} = a6859 + b361 + c19 + 1 = f1$$

$$f_{2035/2000} = a42875 + b1225 + c35 + 1 = f2$$

$$f_{2019/2035} = \frac{f_{2035/2000}}{f_{2019/2000}}$$

Mellékutak – KUTKA = 5, 6, 7 függvényparaméterei

Jármű	Paraméterek		
	a	b	c
Személygépkocsi (OSZGK, SZGK, KTGK)	-0,00001043	0,000534	0,0161
Autóbusz (OBUSZ, BUSZE, BUSZCS)	0,00001291	-0,000310	-0,0047
Tehergépkocsi (OTGK, KNTGK, NTGK, POTKTGK, NYSZER, SPEC)	0,00000814	0,000036	0,0267
Motorkerékpár (MKP)	-0,00003348	0,001785	-0,0186
Nehézármű (ONGJ)	-0,00002485	0,001382	0,0108

A járműosztályonkénti meglévő és várható összes forgalom

Megnevezés	Járműosztály											
	SZGK	KTGJ	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
f _{2019/2000}	1,4271		0,8873				1,5761			1,01	1,00	
f _{2035/2000}	1,7833		1,0093				2,3276			1,04		
f _{2035/2019}	1,2929		1,1375				1,4626			1,04		
Alap évi átlagos napi forgalom ÉÁNF ₂₀₁₉ j/nap	1440	63	10	0	11	4	1	7	0	31	128	9
Távlati évi átlagos napi forgalom ÉÁNF ₂₀₃₅ j/nap	1862	82	11	0	16	26	1	10	0	32		
Egységjármű szorzó, E;	1,0					2,5				0,8	0,3	2,5

Az összes jármű 2019. évi átlagos napi forgalma $\text{ÉÁNF}^{\text{OJ}}_{2019} = 1704$ j/nap, ami **1670** E/nap

Az összes jármű 2035. évi átlagos napi forgalma $\text{ÉÁNF}^{\text{OJ}}_{2035} = 2177$ j/nap, ami **2191** E/nap

Ez az érintett szakaszon a mértékadó óra forgalom $\text{MOF}_{2019} = 150$ E/ó-ról $\text{MOF}_{2035} = 197$ E/ó-ra, a kapacitás kihasználtság 8 %-ról **9,8** %-ra változik.

Forgalmi értékelés

A Nagyrétre tervezett lakóterület jelen módosítással érintett területén – melyet két beépítési ütemre bontottunk – teljes beépítés esetén összesen 405 db lakás kerül elhelyezésre. A falusias beépítésű területen telkenként egy lakással számoltunk, ami ütemenként 25-25 lakást jelent. A kisvárosias beépítés első ütemén 145, a második ütemén további 210 lakás elhelyezésére lesz lehetőség. /ld. 4.1. fejezet/ A 190/2021.(IV.21.) korm. rendelet értelmében az OTÉK járműelhelyezésre vonatkozó 42§-a kiegészült a (2.a.) ponttal:

„(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

A terület teljes beépítése esetén 405 db személygépkocsival számolunk. 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, legfeljebb 850 E/nap is lehet. Ez – alapul véve az „alvó városokra”, üdülőhelyekre vonatkozó átszámítási tényezőt – hosszútávon, teljes beépítés esetén, $MOF_{2035}=102$ E/óra mértékadó óra forgalmat jelenthet. A jelen rendezési tervi módosítás szerint ekkora többlet forgalom /2 percenként 3 db személygépkocsi/ érkezik alárendelt forgalomként, a tervezési terület felől az 1501. jelű összekötőút-tervezett gyűjtőút tervezett csomópontjára. A Pozsonyi utca esetén, 2035-ben, a csúcsórai időszakban a kapacitás kihasználtság 10 %-ról legfeljebb 15 %-ra növekszik.

Mivel a tervezett útsatlakozásnál az alárendelt és fölérendelt átlagos napi forgalom szorzata 1 850 450, azaz jelentősen kisebb a 4 500 000-nál, vagyis a leendő csomópont egyszerű, felálló sáv nélküli elsőbbségadás táblával szabályozott útsatlakozásként is kialakítható.

Az 1501. jelű, Hegyeshalom-Bezenye összekötőút és az 1. számú Budapest-Hegyeshalom I. rendű főút, a Fő utca-Pozsonyi utca-Kossuth Lajos utcai útkeresztre hosszútávon az 1. számú főúton a várható átlagos napi forgalom $ÉÁNFOJ_{2035}=6488$ j/nap lesz, míg az 1501. jelű út felől a lakóterület forgalmával megnövelt várható átlagos napi forgalom $ÉÁNF^{OJ}_{2035}=2738$ j/nap forgalom várható.

5.6. Közművek

A tervezett fejlesztések lényegesen megnövelik a terület jelenlegi burkoltságát, így lerövidül az összegyülekezési 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 kísérő nyílt árkokba gyűjtik. Ez a jelen tervezéssel érintett területen is így lesz. A település ezen területi egységén a meglévő csapadékvíz elvezető hálózat a felszínre jutó, összegyűjtött vizeket részben elszikkasztja, részben a Lajta-csatornába vezeti, illetve jelen terület egységén lehetőség van a terület mélyvonalán kialakult, mára már beerdősült, jelen tervben megtartásra javasolt zöldterületbe vezetni, ahol is a csapadékvíz elszikkad, illetőleg a faállomány elpárologtatja azt.

A tervezett csapadékvíz elvezető árkokat célszerű a fejlesztési területen az előző ütem mintájára egységes hálózatba foglalni, kapcsolni az 1. ütemi csapadékvíz elvezető hálózathoz és ezt egységesen kezelni, működtetni.

6. MELLÉKLETEK

1. melléklet: A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

Hegyeshalom nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása Msz.: Rp.I.116-41

Hegyeshalom nagyközség településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, valamint 5. §, 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítás összefoglalása:

A **módosítás célja**, hogy a már beépítés alatt álló, Nagyrét kialakult telekhálózattal rendelkező, családiházas beépítésű területéhez csatlakozóan, annak kiterjesztésével családi házas lakóépületek elhelyezésére legyen lehetőség az 1217, valamint a 0627/14 hrsz.-ú telken, továbbá többlakásos épületek elhelyezésére a 0625/3, 5-6 hrsz.-ú területek bevonásával.

A jogszabályi megfelelés érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek kisvárosias területből gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe kerül visszatorlaszra.

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.4.	A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.5.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	Elkészítendő.
1.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	Elkészítendő.

1.7.	A település társadalma	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	A település humán infrastruktúrája	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata	Elkészítendő.
1.13.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata	Elkészítendő.
1.14.	Az épített környezet vizsgálata	Elkészítendő.
1.15.	Közlekedés	Elkészítendő.
1.16.	Közművesítés	Elkészítendő.
1.17.	Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.18.	Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.19.	Ásványi nyersanyag lelőhely	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.20.	Városi klíma	Elhagyható, a település nem érintett ezen kérdésben.

2. HELYZETELMŐZŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
3.1.	A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	Elkészítendő.
3.2.	Problématérkép/értéktérkép	Elhagyható, a település nem érintett ezen kérdésben.
3.3.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	Elhagyható, a település nem érintett ezen kérdésben.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti a településhálózati összefüggéseket, a település társadalmi-, humán- és gazdasági rendszerét, az önkormányzat gazdálkodását, nem vet fel környezetvédelmi, katasztrófavédelmi kérdéseket, nem érint ásványi nyersanyag lelőhelyet. A település méretéből és községi státuszából adódóan elhagyható az okos város települési szolgáltatások, valamint a városi klíma elemzésének bemutatása. A településen nincs szegregált településrész, így annak lehatárolása, esélyegyenlőség biztosítása vizsgálatok elvégzése nem indokolt.


Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3.	<i>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</i>	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
4.	<i>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	Elkészítendő.
10.	<i>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>	Elkészítendő.
14.	<i>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</i>	
15.	<i>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elkészítendő.
20.	<i>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</i>	Elkészítendő.
24.	<i>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</i>	Elkészítendő.
32.	<i>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</i>	Elkészítendő.
37.	<i>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</i>	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
38.	<i>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</i>	Elkészítendő.
39.	<i>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</i>	Elkészítendő.
40.	<i>8. BEÉPÍTÉSI TERV</i>	Elkészítendő.
41.	<i>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELEÉS</i>	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a környezetalakítás terve, a szakági javaslatok közül a tájrendezési javaslat elkészítése, az aktivitásérték vizsgálatának kivételével elhagyható, mivel a módosítás ezen területeket nem érinti. Környezeti hatásokat nem érint a módosítás, környezeti értékelésre nem kötelezett.

Győr, 2021. május 10.


önkormányzati főépítész