



ABDA KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

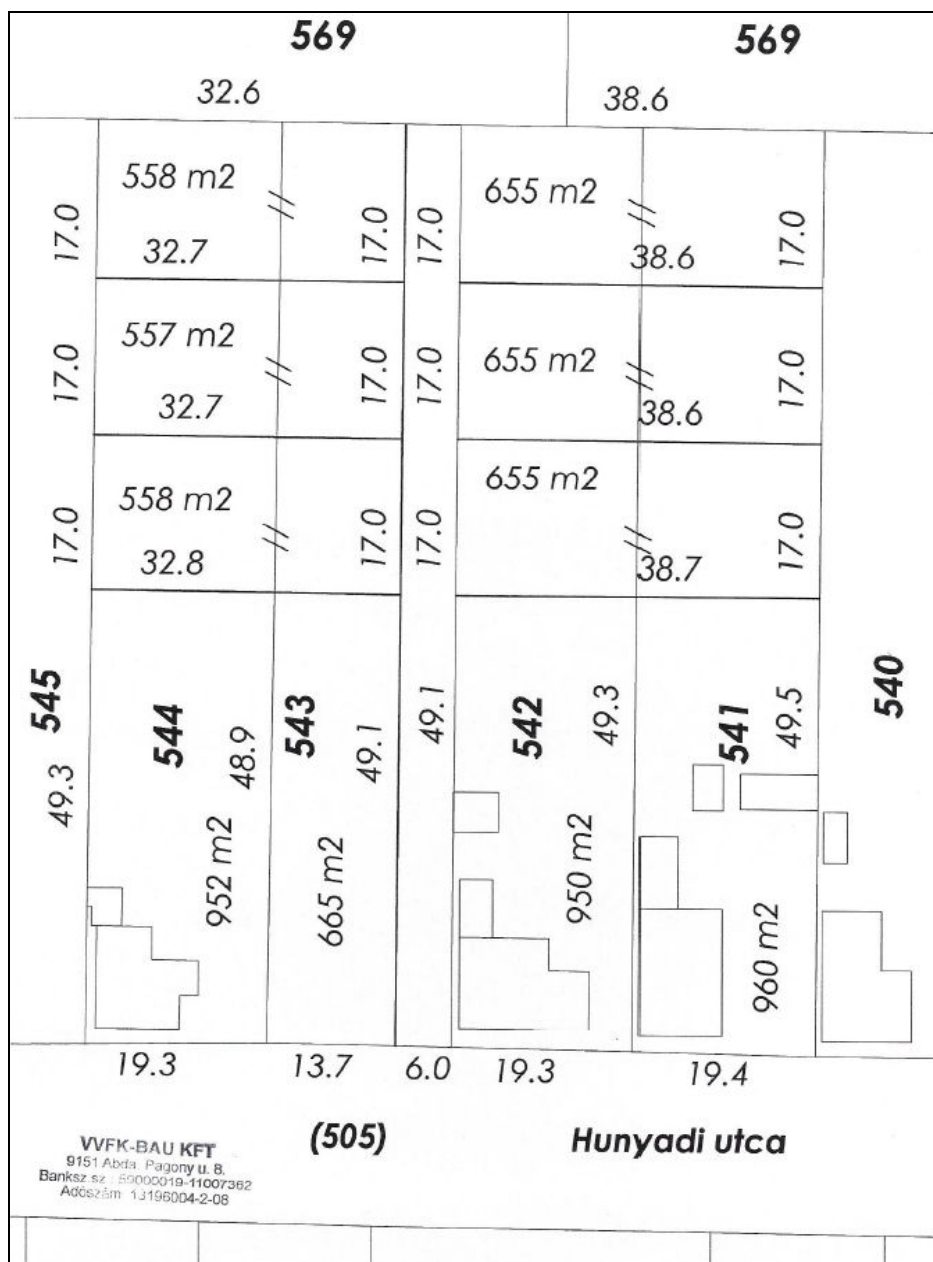
1. Előzmények	9
1.1. Megbízási előzmények	9
1.2. A tervezési eljárás folyamata	10
2. Helyzetfeltáró munkarész	10
2.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	10
2.2. Az épített környezet vizsgálata	14
2.3. Közlekedés és közműellátás	16
3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész	18
3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása	18
4. Változtatások bemutatása	18
4.1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	18
4.2. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása	19
5. A módosítás hatásai	19
5.1. Örökségvédelem	19
5.2. Közlekedés és közműellátás	20
5.3. Táj- és környezetvédelem	20
6. Terviratok	21

1. Előzmények

1.1. Megbízási előzmények

Abda Község Önkormányzata 2020. év nyarán döntött arról, hogy beruházói kérelmet befogadva módosíttatja településrendezési tervét.

A módosítás célja, hogy a Hunyadi, Híd, Hársfa és Zöldmező utca által határolt tömbben; annak is az 541, 542, 543, 544 hrsz.-ú telkek területén nevezett telkek megoszthatók legyenek, valamint az 543 hrsz.-ú telken szálláshely funkciójú épület kerülhessen kialakításra. Az önkormányzat által támogatott beruházói elképzelések szerint 6 telek kialakítására lenne lehetőség, egyenként 550-660 m² közötti területtel, 17 méteres szélességgel és közel 33, vagy 39 méter mélységgel.



Forrás: Beruházói adatszolgáltatás

Az önkormányzat a tervezés megindítása előtt jelezte, hogy nem számol az érintett telektömb egészének és a hozzá hasonló helyzetben lévő – attól keletre elhelyezkedő, de nyiladékkal nem rendelkező - telektömbök feltárásával. A feltárhatóság és a telekalakítás biztosíthatóságát csak jelen telektömbben, annak is a Hunyadi utcától az 569, 570 hrsz.-ú telkek déli határáig terjedő részén kívánják lehetővé tenni.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

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

1.2. A tervezési eljárás folyamata

A településrendezési terv módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírását figyelembe véve **egyszerűsített eljárásban** kerül rendezésre.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 7/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletet alkotta.

2. Helyzetfeltáró munkarész

2.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Település- és területrendezési tervek

Abda község hatályban lévő, teljes igazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközei közül

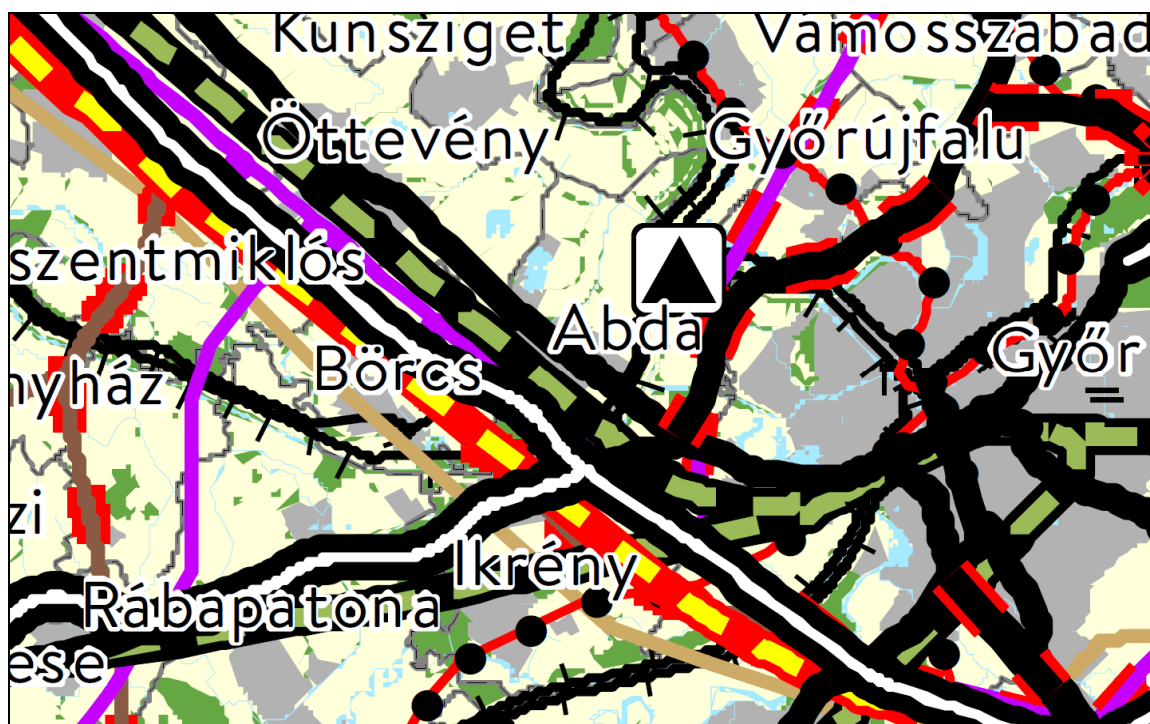
- szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 21/2006. (VI.29.) számú önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

A tervek módosítására az elmúlt másfél évtizedben több alkalommal is sor került, de azok jelen vizsgálat alá vont területet nem érintették.

A tervek egységes szerkezetbe foglalására 2020. évben került sor.

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: OTrT, 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.



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

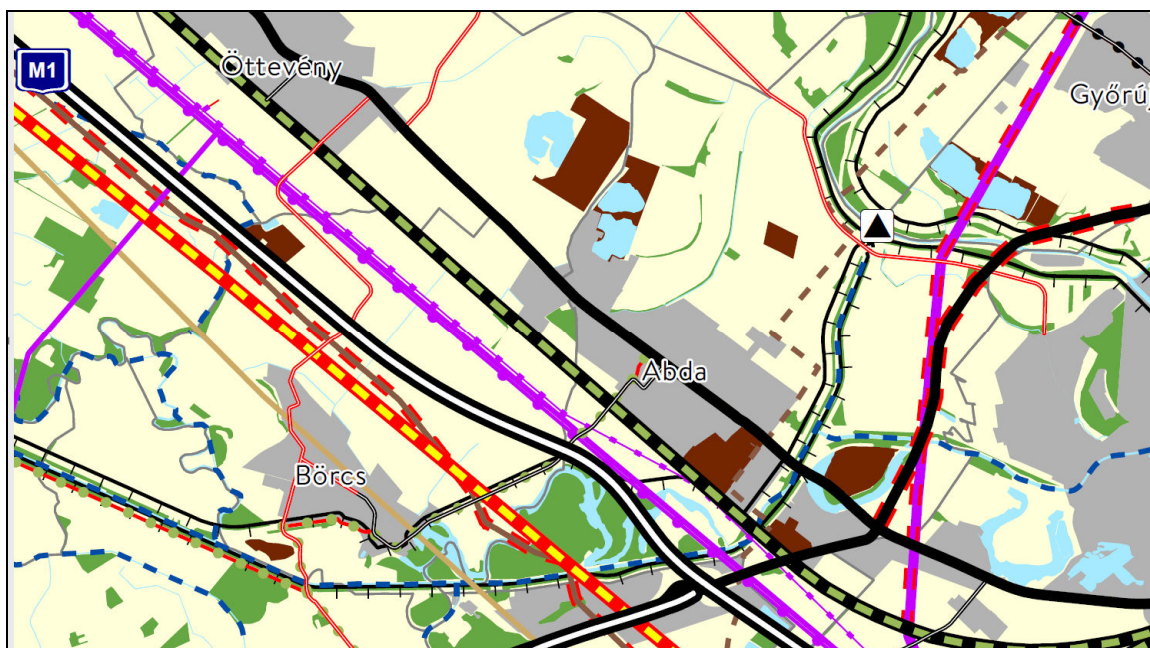
A tv. 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek közül a fejlesztési területet az alábbiak érintik:

- vízminőség-védelmi terület övezete:
- világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

Az érintettség **a fejlesztést nem akadályozza.**

Győr-Ménfőcsanak Megyei Területrendezési Terve

A Győr-Ménfőcsanak megyei területrendezési tervet (MTrT) annak 2005. évi megállapítását és 2010. évi módosítását követően ez évben, felülvizsgálatot 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.



Gy-M-S Megye Területrendezési Terve

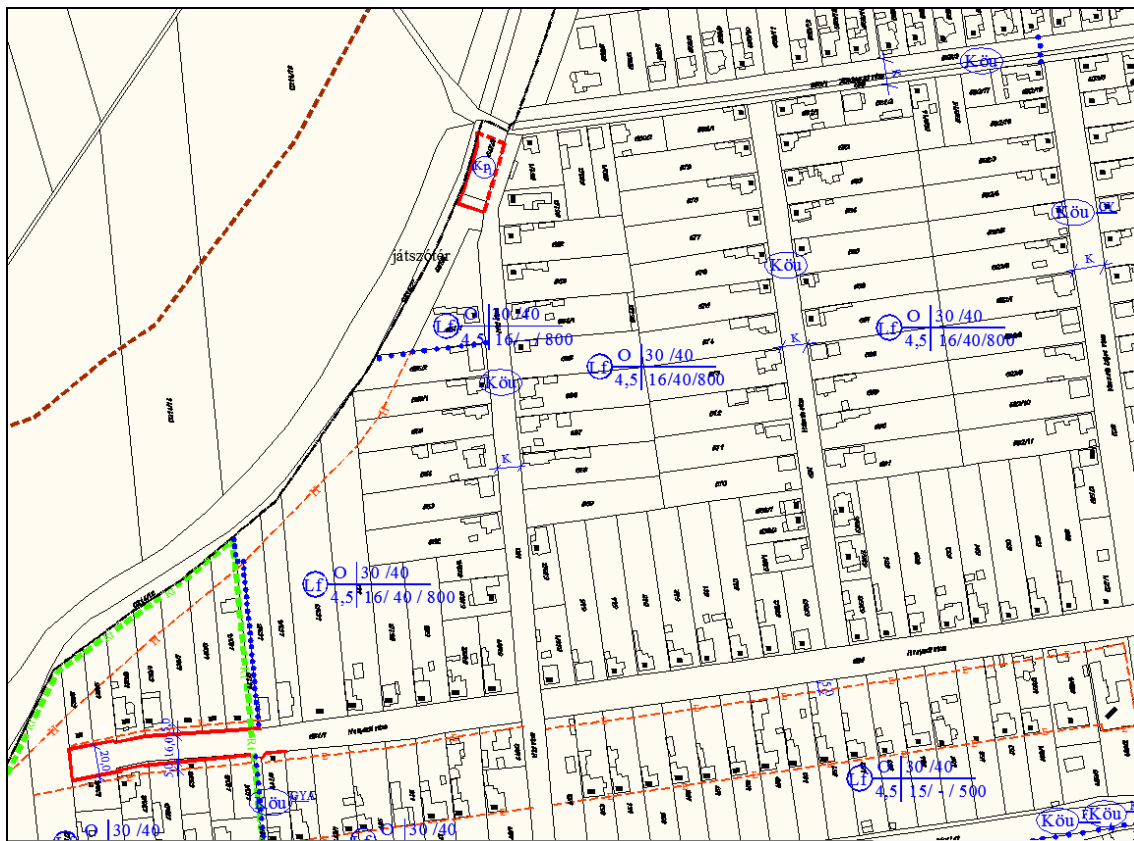
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megye Térségi Szerkezeti Terv című tervlapból

A hatályos megyei terv övezetei közül a módosítandó területet az alábbiak érintik:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: **a teljes települést fedi**
- győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete. **a teljes települést fedi**
- vízminőség-védelmi terület övezete: **a teljes települést fedi**
- világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések: **a teljes települést fedi.**

Az érintettség **a fejlesztést nem akadályozza.**

A hatályos településrendezési terv megállapításai



Kivonat a hatályos, egységes szerkezetű szabályozási és övezeti tervből

A hatályos szabályozás terv a fejlesztési területet falusias lakóterületbe sorolta. Az alakítható telkek legkisebb szélességét 16, mélységét 40, területét 800 m²-ben állapította meg. A beépíthető telkek legkisebb területe 400 m². Az övezetben

- „egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és kézműipari létesítmények,
- a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület helyezhető el.

melléképületként:

- lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló,
- állattartó épület
- kisipari műhely”

helyezhető el.

Az építési hellyel kapcsolatban a helyi építési szabályzat előírja, hogy:

„A már kialakított telekállapotú és beépült telektömbökben az építési hely határai – ha az SZ-J1 terv nem jelöli:

- előkert:* a kialakult állapotnak megfelelő,
- oldalkert:* 4,0 m
- hátsókert:* amennyiben a telek mindkét oldaltvonalának hossza eléri az 50,0 m-t, 20,0 m, egyéb esetben 6,0m¹

Az előkerti határvonal – kivéve a 25 m-nél szélesebb telkeket – egyben építési vonal is.

Az új kialakítású telektömbökben - kivéve, ahol az építési övezeti előírás ettől eltérő módon rendelkezik - az építési hely határai:

- *oldalkert:* 6,0 m
- *előkert:* 5,0 m
- *hátsókert:* 20,0 m

A fő funkciót hordozó épületnek vagy az előkerti határvonalon, vagy attól legfeljebb 3,0 m-rel beljebb kell állnia, kivéve, ha a telekszélesség a 25,0 m-t meghaladja. Ez esetben az építési helyen belül – az egyéb, vonatkozó előírásokra is figyelemmel – tetszés szerint elhelyezhető.”

Rögzíti továbbá a saroktelkekre vonatkozóan a következőket:

„A Vt₃ jelű övezet területének kivételével, ha az építési övezetre előírt előkert méret kisebb 5,0 m-nél, a saroktelkeken akkor is legalább 5,0-5,0 m előkertet kell hagyni, kivéve, ha az oldalhatáron álló beépítésű saroktelek hosszabbik oldala az északi, az észak-nyugati, vagy az észak-keleti irányra merőleges és ez az oldal a beépítési oldal. Ez esetben ez az oldali előkert 3,0 m.”

2.2. Az épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás vizsgálata

A vizsgálattal érintett terület a település északnyugati részén az 1-es számú főúttól északra helyezkedik el. A tömb telkei beépítettek, a hatályos terven még beépítetlennek jelzett 569 hrsz.-ú telek is beépítésre került. A saroktelkek hossz- és keresztirányú megosztására is sor került.

Az 543 hrsz.-ú telken álló épületet ugyanakkor a közelmúltban elbontották, így a 19,7 méter széles telek ma beépítetlen. A két maradó lakóépület között, beleszámítva az 544 hrsz.-ú telek oldalkertjét is, 27,8 m-es terület marad. Ez az érték jelentős, amennyiben a terv nem ad lehetőséget az 543 hrsz.-ú telek beépítésére, úgy az utcaképben a foghíj kedvezőtlen képet fog mutatni.

Az érintett tömbben az előkert jellemzően 2 méter, a Hunyadi utca felől 100 méter mély, a Híd és a Hársfa utcák felől 80-85 méter mély, a saroktelkek megosztásával létrejött telkek esetében változó, a Hársfa utca felől 40, a Zöldmező utca felől 50 méter körüli a telekmélység. Az eredeti telkek szélessége 20-22 méter közötti.

¹ módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel



A vizsgált terület a Hunyadi utca felől



A vizsgált terület a Hunyadi utca felől, a tervezett magánút és szállás jellegű épület helye
A tervezett útnak a Hunyadi utca felőli lokális szűkületével biztosítható a maradó telek beépíthetősége.



A vizsgálattal érintett telektömb és környezete

forrás: www.e-epites.hu

Örökségi értékek

A hatályos tervek készítése során megadott adatszolgáltatások szerint a vizsgált területen ismert régészeti lelőhely nem található. Ez nem zárja ki azt, hogy a terület ne lenne érintett, ezért is, valamint a vonatkozó előírások szerint amennyiben régészeti emlék vagy lelet kerül elő, 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 Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni. Köteles továbbá a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni (2001. évi LXIV. tv. 24. §).

A korábban ismeretlen, régészeti nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhely, illetve lelet feltáráson kívüli felfedezője vagy bejelentője anyagi elismerésben részesíthető. (2001. évi LXIV. tv. 26. §)

Művi és helyi védett értéket a módosítás nem érint.

2.3. Közlekedés és közműellátás

Ahogy az az előzmények fejezetben ismertetésre került, az önkormányzat a tervezés megindítása előtt jelezte, hogy nem számol az érintett telektömb egészének és a hozzá hasonló helyzetben lévő – attól keletre elhelyezkedő, de nyiladékkal nem rendelkező - telektömbök feltárással. A feltárhatóság és a telekalakítás biztosíthatóságát az 569, 570 hrsz.-ú telkek déli határáig kívánják lehetővé tenni.

Tekintettel arra, hogy a beépítetlenné vált telek a Híd és Hársfa utcák közötti területnek közel a középvezetékben helyezkedik el, optimális arra, hogy egy feltáró útnak adjon helyet. Távolabban, az érintett telektulajdonosok megegyezése esetén a tömbfeltáró út északkeleti irányban meghosszabbításra javasolt és az az 580/1-2 hrsz.-ú fekvőtelkek területén a Zöldmező utcába csatlakoztatható.

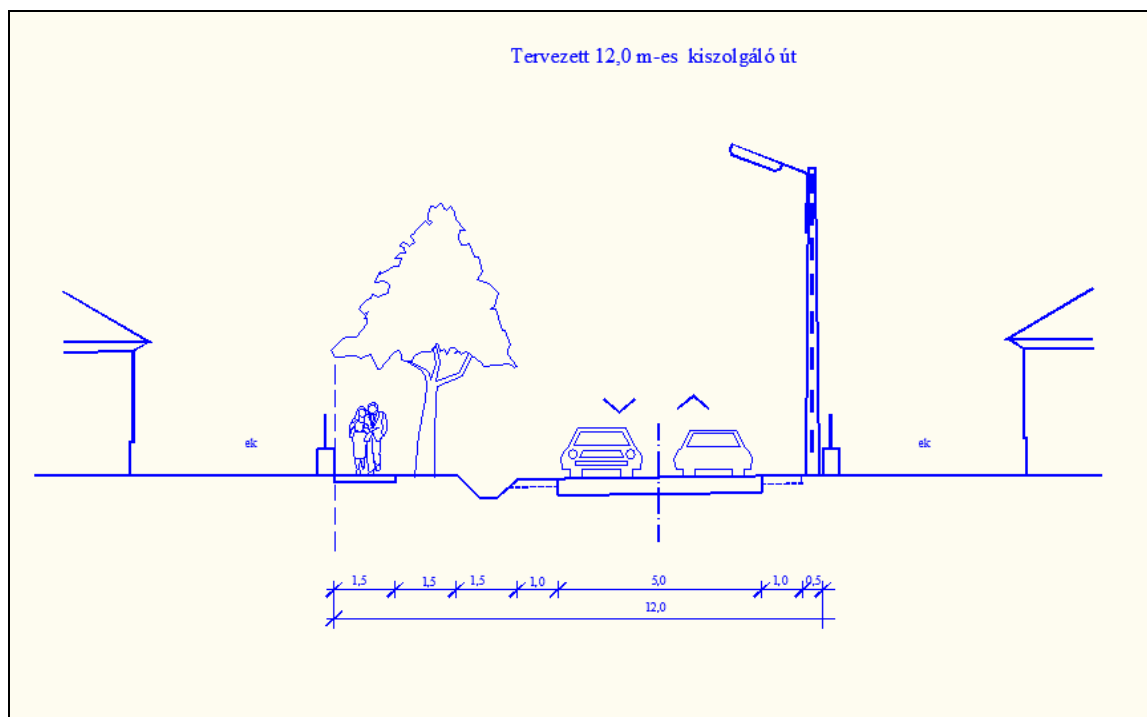
Az önkormányzat által támogatott beruházói kérés alapján magánútról kívánják a tömbbelsőben kialakuló 6 telket feltárni. Ezek kiszolgálására a tervezett és kért 6,0 méter szélesség nem elegendő, mivel csupán a biztosítandó útburkolat szélessége minimum 5,0 méter. A magánút minimális szélessége úgy, hogy azon egy járda kialakítható legyen, 8,0 m. Amennyiben ezt a szélességet biztosítják a Hunyadi utca felől, akkor a maradék, saroktelekké alakuló telek szélessége a Hunyadi utca felől 11,7 méter lesz, mely még beépítésre alkalmas lehet, különösen szállás rendeltetés esetén.

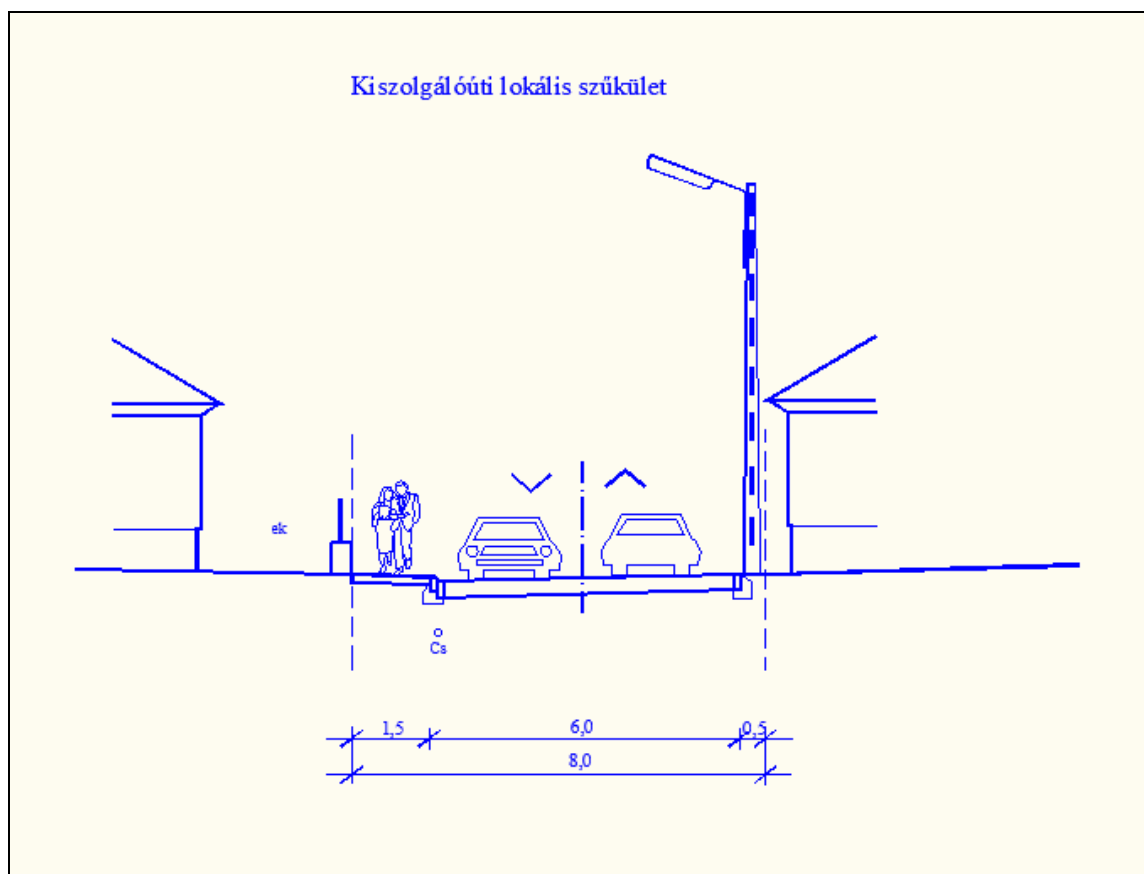
A Hunyadi utcai telekhatártól mért 20 méteren túl, mely a jellemző beépítési mélység, az út 12,0 méter szélességűre bővítendő. Ez már alkalmas arra, hogy jelen esetben a 6 telket kiszolgálja (távolabban a teljes tömb feltárására is minimálisan, de elég lehet), a telkekre a ráfordulást a kapubehajtók hátrahúzása nélkül is biztosítsa, lehetővé tegye zöldfelület és nyílt árok kialakítását, mely által vízelvezetés is kisebb költséggel alakítható ki. Amennyiben a Hunyadi utca felé nem lenne szűkület, akkor a maradék 7,7 méter széles telek beépítésre alkalmatlan lenne.

A tervezett út zsákutca lesz, ezért végfordulóval kell ellátni. Az út vonalvezetésénél szempont volt, hogy az alakítható telkek mérete közel azonos legyen.

A beruházói szándéknál szélesebb útterület biztosítása a korábban tervezettnél némileg kisebb telekterület alakítását teszi lehetővé. Amennyiben beruházónak a későbbiek során sikerülne a fejlesztéshez igénybe venni az 540 és 545 hrsz.-ú telkeket is, úgy nagyobb telekterületek kialakítására is lehetőség lenne. Ezt jelen terv nem akadályozza.

Az út kiépítése az alábbiak szerint javasolt:





3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész

3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása

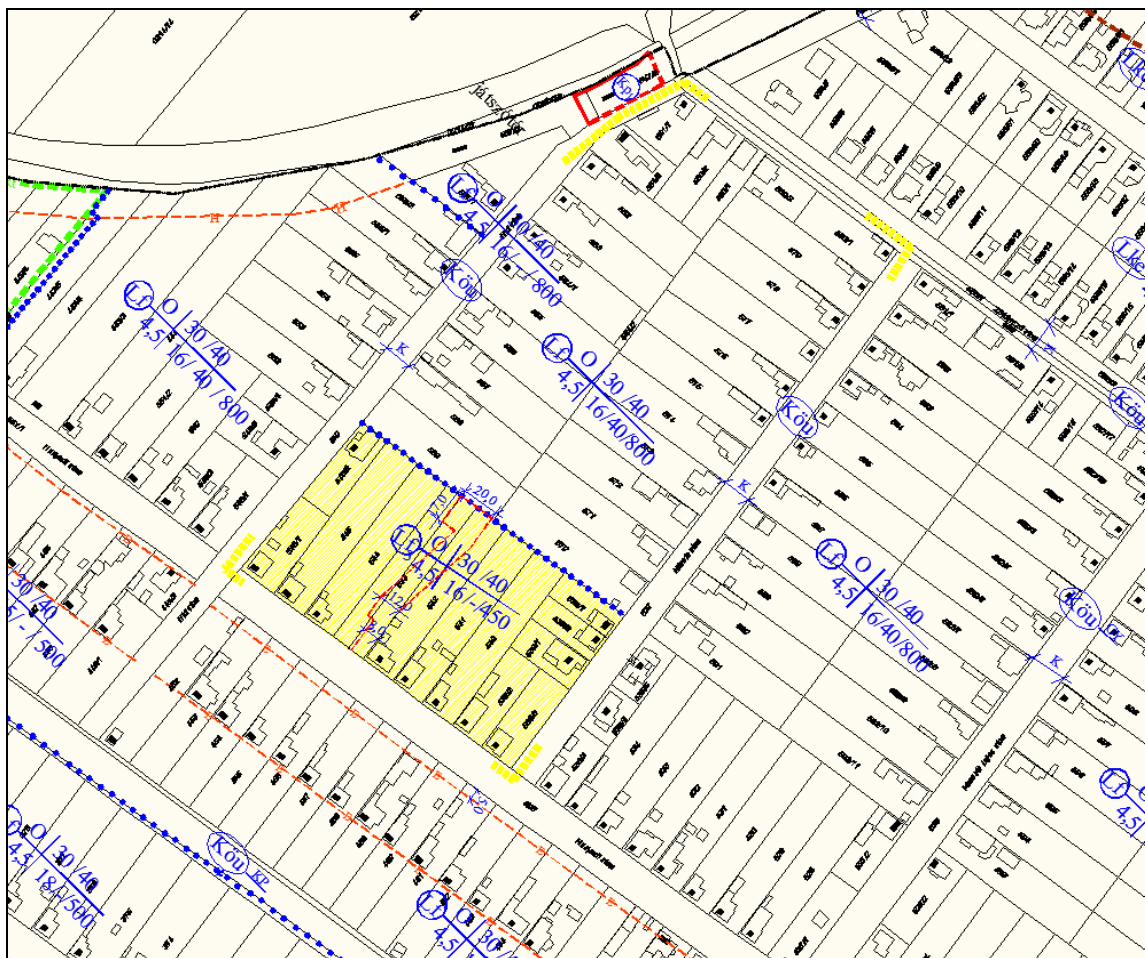
A hatályos tervek a fejlesztéssel érintett területet beépítésre szánt területként tartalmazzák. A módosításnak fizikai, természeti, örökségvédelmi akadálya nincs. A fejlesztést területrendezési tervek elhatározásai nem gátolják.

4. Változtatások bemutatása

4.1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A szabályozási terven kijelölésre kerül a tervezett, közforgalom elől elzárt magánút, melyet a jelölt helyen és mérettel kell kialakítani, tekintettel a már meglévő beépítésre.

A helyi építési szabályzat a fejlesztéssel érintett területet külön övezetbe sorolja és az övezetre vonatkozóan nevesíti a szállás rendeltetést, valamint az építési hely határára egyedi előírásokat alkot, figyelemmel arra is, hogy a magánút kialakításával saroktelkek is létrejönnek. Az itt megadott egyedi értékek a település- és utcaképben változást, eltérést nem okoznak. A változások érintik az általános érvényűként megfogalmazott építési hely határára vonatkozó rendelkezéseket, így azokat is módosítani kell.



Kivonat a módosuló szabályozási és övezeti tervből

4.2. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása

A 2.1 fejezetben ismertetettek alapján a módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes. A módosítás települési térségként kijelölt területet érint, mely a vonatkozó törvény értelmében a hatályos és maradó lakóterületi övezetbe sorolható. A települési térség területe nem változik.

5. A módosítás hatásai

5.1. Örökségvédelem

A módosítás ismert régészeti lelőhelyet, valamint művi és helyi védett értéket nem érint. A magánút kialakítása és a tömbbelső beépítésének megkezdése az utcaképben jelentős változást nem eredményez, kedvezőtlen hatása nem lesz. Amennyiben figyelembe vesszük a telek jelenlegi rendezettségét, a terület beépítésétől pozitív változás várható.

5.2. Közlekedés és közműellátás

A módosítás a közlekedési- és közműhálózatban változást nem eredményez. A kialakuló telkek közműellátása a meglévő hálózathoz való kiágazással biztosítható.

5.3. Táj- és környezetvédelem

A módosítás védett táji-, környezeti elemet nem érint, arra káros hatással nem lesz.