

BEZENYE

**Településrendezési terv módosítás
Teljes eljárás
Előzetes tájékoztatási dokumentáció
2016. szeptember
TH-16-02-11**



Bezenye településrendezési terv módosítás

Előzetes tájékoztatási dokumentáció

Aláírólap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08-0065
vezető településtervező

Munkatársak:

Leitner Attila

Szabó Roland

Tartalomjegyzék

1. A TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. Előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat meghatározása.....	4
1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek	4
1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja	4
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	5
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	5
4. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS	7

1. A TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Előzmények

Bezenye község önkormányzatának képviselőtestülete 2000-2001. évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület határozattal elfogadott.

Bezenye község önkormányzatának képviselőtestülete 2001-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a többszöri módosítások után egységes szerkezetbe a 98/2012. (XI.29.) számú önkormányzati határozattal fogadta el, a szabályozási tervet a 8/2001.(V.3.) számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, melyet többször módosítottak de egységes szerkezetbe nem foglaltak.

2015-ben egy magánszemély kérte az önkormányzatot, hogy a rendezési terv módosításra kerüljön. Időközben több önkormányzati tulajdonú területen is felvetődött a módosítás igénye. Bezenye település önkormányzatának képviselőtestülete ezek után úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét az önkormányzati és magánérdekekre való tekintettel a belterületre vonatkozóan módosítani kívánja, melyet a 204/2015.(X.8.) számú határozattal fogadott el.

A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti- és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Bezenye Rendezési Terve 2001. és módosításai, Regioplan Kft.

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárásának előzetes tájékoztatási dokumentációja.

1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Bezenye következő részeire vonatkozik:

- 1. sz. terület: a 065/7 hrsz.-ú telken a kijelölt telken belüli védőfásítás áthelyezése a valós természeti állapotoknak megfelelően. A mezőgazdasági tevékenység fejlesztésével a területen kijelölt kötelező fásítás akadályozza a bővítési szándékokat.
- 2. sz. terület: a Dózsa György u. 12. 289 hrsz. telek megoszthatóságának vizsgálata a tömb adottságain belül
- 3. sz. terület: a létesítendő „Telenor” állomás helyének kijelölése 152 hrsz. A jelenlegi szabályozás szerint a területek falusias lakó övezetben találhatóak. A tervezett „kijelölés” alapján a tervezett lakó övezetek határai módosításra kerülnek.
- 4. sz. terület: a külterületi 026/4 hrsz.-ú „Gyümölcsös” mezőgazdasági út bejelölése, a használat szerint megoldása lehetőséggel, szabályozással
- 5. sz. terület: Ady Endre u. mögötti lakóút átminősítése „szervizút” kategóriába (508/10 hrsz.), a további telekkiszolgálások megakadályozása céljából.
- 6. sz. terület: Településfejlesztési megállapodáshoz a feltételek kidolgozása

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

A jelenleg hatályos szabályozási és települészerkezeti terven a jelzett hrsz.-okon a tervezett fejlesztéseket csak részben lehet megvalósítani. Mind a belterületi, mind a külterületi változtatások a felmerülő igények kiszolgálását biztosítják.

- 1. sz. terület: a 15 sz. állami út melletti mezőgazdasági üzemi (major) területen belül a kijelölt telken belüli fásítás helyét kell pontosítani. A telken belül már jelenleg is vannak épületek melyek bővítésénél a kijelölt fásítás problémát jelent. A jelenlegi védőfásorok nagy része a major körüli hrsz.-okon valósult meg.
- 2. sz. terület: a Dózsa György u. 12. 289 hrsz. telek megoszthatóságának vizsgálata a kialakult tömbön belül, mely az övezeti paraméterekre terjed ki. A telek nagy szélességgel rendelkezik és két utcafronti kapcsolattal, így a feltárás és a beépítés a telkek megosztásával lehetségessé válik a meglévő lakó utakra.
- 3. sz. terület: a tervezett lakóterület területén kerülne kialakításra egy mobil telefon átjátszó állomás, mely a befolyásolja a hatályos szabályozási és települészerkezeti tervet. Az elhelyezés biztosításával a korábbi településfejlesztési döntéseket át kell gondolni.
- 4. sz. terület: a külterületen a mezőgazdasági telkek osztatlan közös tulajdonának megszüntetése után indokoltá válik a feltáró út kiszabályozása. A 026/4 hrsz.-ú terület megosztása után a használatot segítő kialakítandó mezőgazdasági út kiszabályozása szükséges.
- 5. sz. terület: az Ady Endre utca jelenleg lakóút közlekedési terület besorolással rendelkezik. A tömbben már a telekvégek beépültek, de a közművesítési és –út feltételek nem állnak rendelkezésre. Az önkormányzat nem tervezi az út és az infrastruktúra kiépítését, a rendezési tervben szereplő lakó út besorolást szerviz út kategóriába kívánja változtatni, a további telekkiszolgálások megakadályozása érdekében.

- 6. sz. terület: az önkormányzat az Étv. szerint alkalmazna „Településrendezési szerződést” a magáncélok megvalósítóival, a magán beruházások megvalósítása érdekében. A szakmai javaslatok megfogalmazása és egy keret megállapodás létrehozása a cél, amely a szakmai és építésjogi keretek között megfelelő segítség lehet az önkormányzat számára.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Bezenye község képviselőtestülete képviselő testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

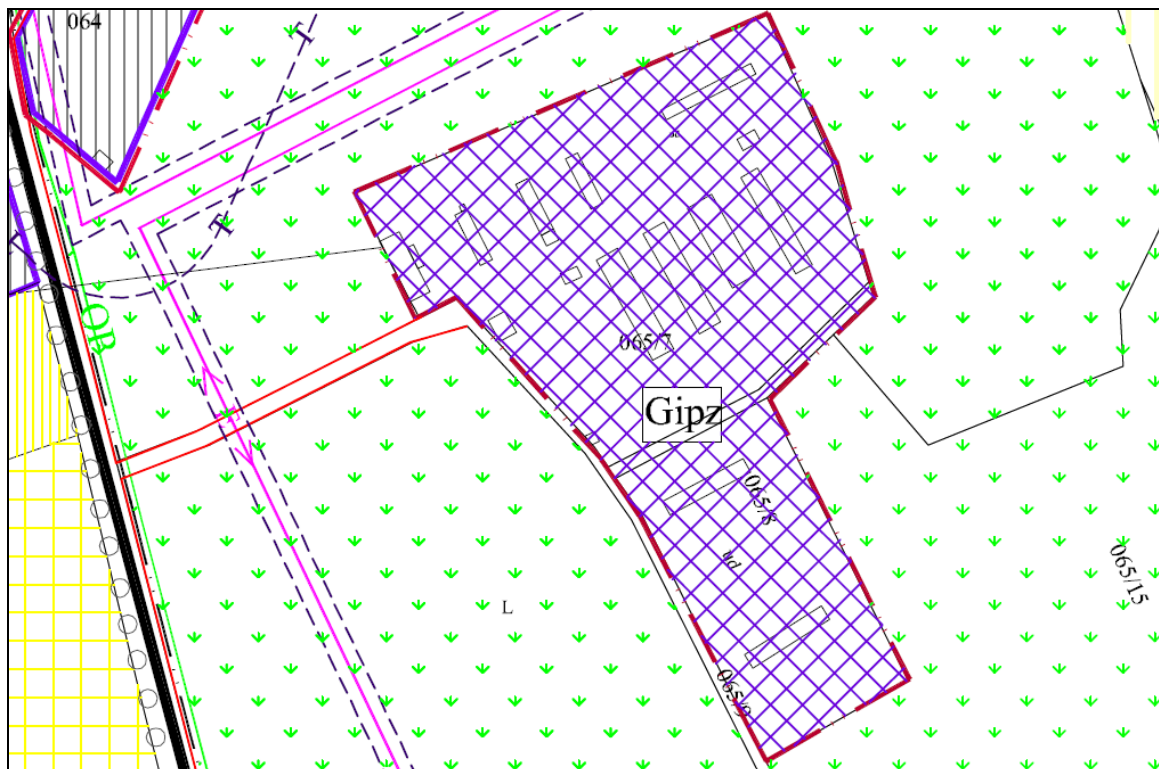
A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A tervezési területeket a jelenleg hatályos szabályozási és települészerkezeti terven lehatárolva mutatjuk be:

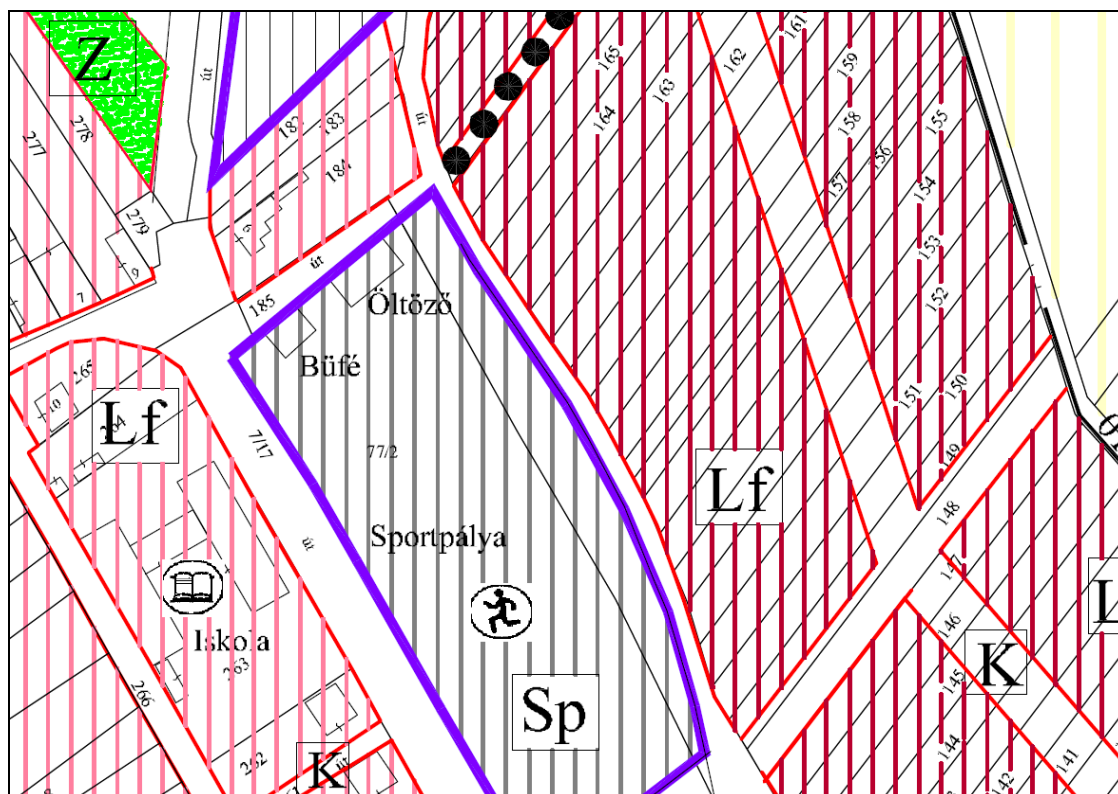
- 1. sz. terület: az állattartó épületek és az építést lehetővé tevő övezet védelmi fásításának határait kell pontosítani, figyelembe véve a jelenlegi területi határokat és a tulajdoni viszonyokat. Az érintett területek területfelhasználási kategóriái változhatnak a pontosítás után. A telken belüli fásításra kijelölt területek egy része a major melletti szántó művelési ágú területekre kerül, melyeken már most is jelentős – de nem egybefüggő – erdősáv alakult ki.

Hatályos településszerkezeti terv



- 3. sz. terület: mobil átjátszó építésének biztosítása, a hatályos szabályozási tervben szereplő kijelölt lakó területek határainak módosítása

Hatályos településszerkezeti terv



4. A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS

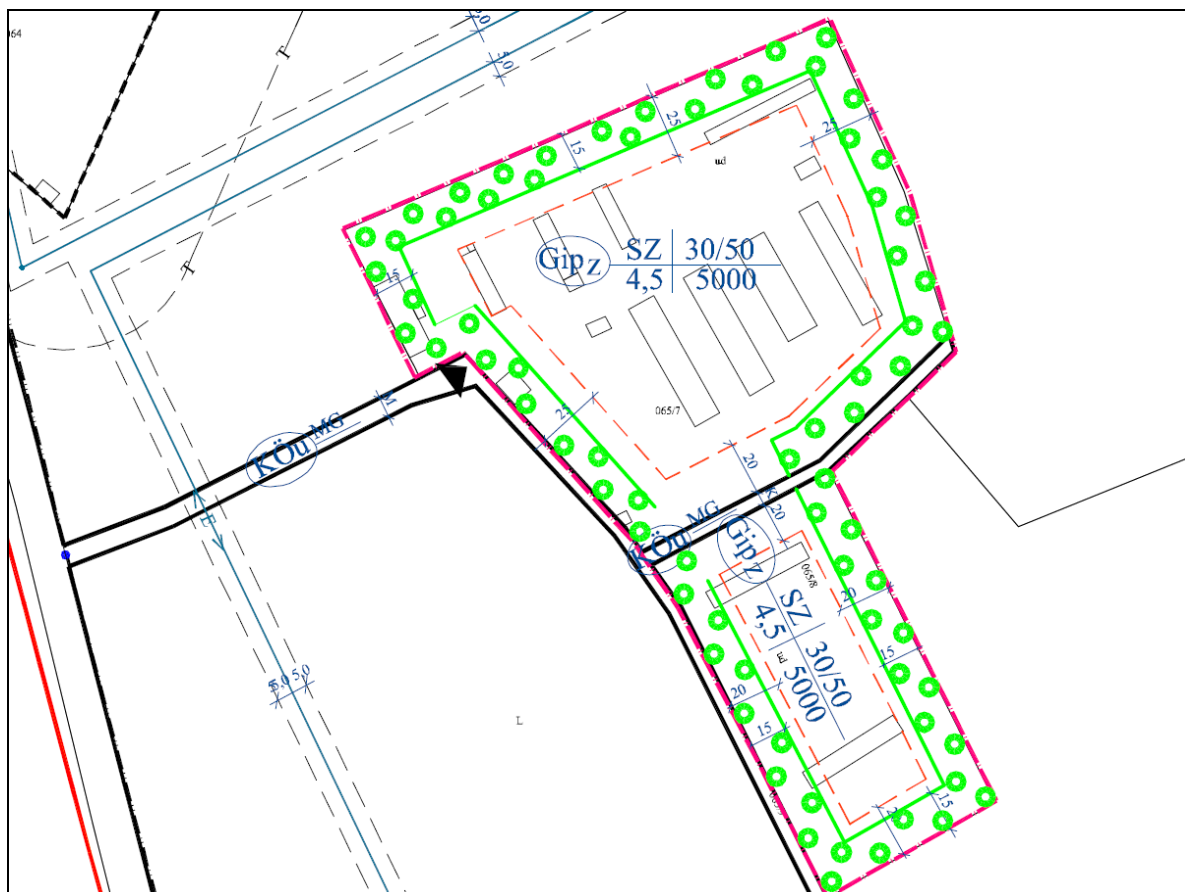
A településszerkezeti tervet érintő módosítások egyértelműen a szabályozási tervet is érintik. Az 1. 3. sz. tervezési esetében az új területfelhasználási egységek új övezeti paramétereit is kapnak. A 2., 5., sz. tervezési terület esetében a meglévő övezeti paraméterek kerülnek változtatásra, a 4. sz. területen egy külterületi út kerül kiszabályozásra.

A változtatás után az alábbi főbb szabályozási paraméterek tervezettek területenként:

1. sz. tervezési terület:

- **Ev** – védőerdő kijelölése

Hatályos szabályozási terv

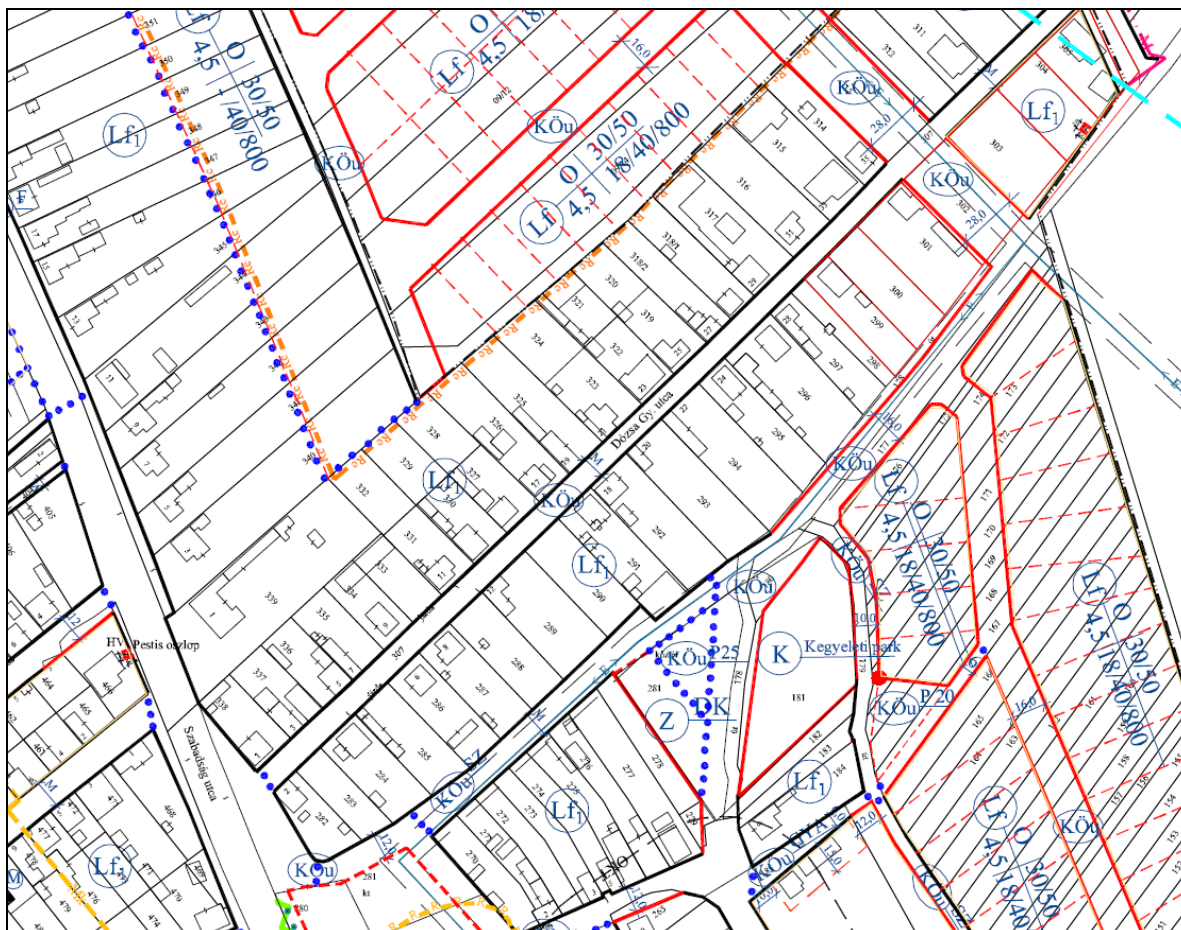


2. sz. tervezési terület:

- maximális beépíthetőség: 30%
- minimális zöldfelület: 50%
- maximális építménymagasság: 4,50 m
- minimális telekméretek: 18/25/700 (szélesség/mélység/terület)
- szintterület mutató: 0,5

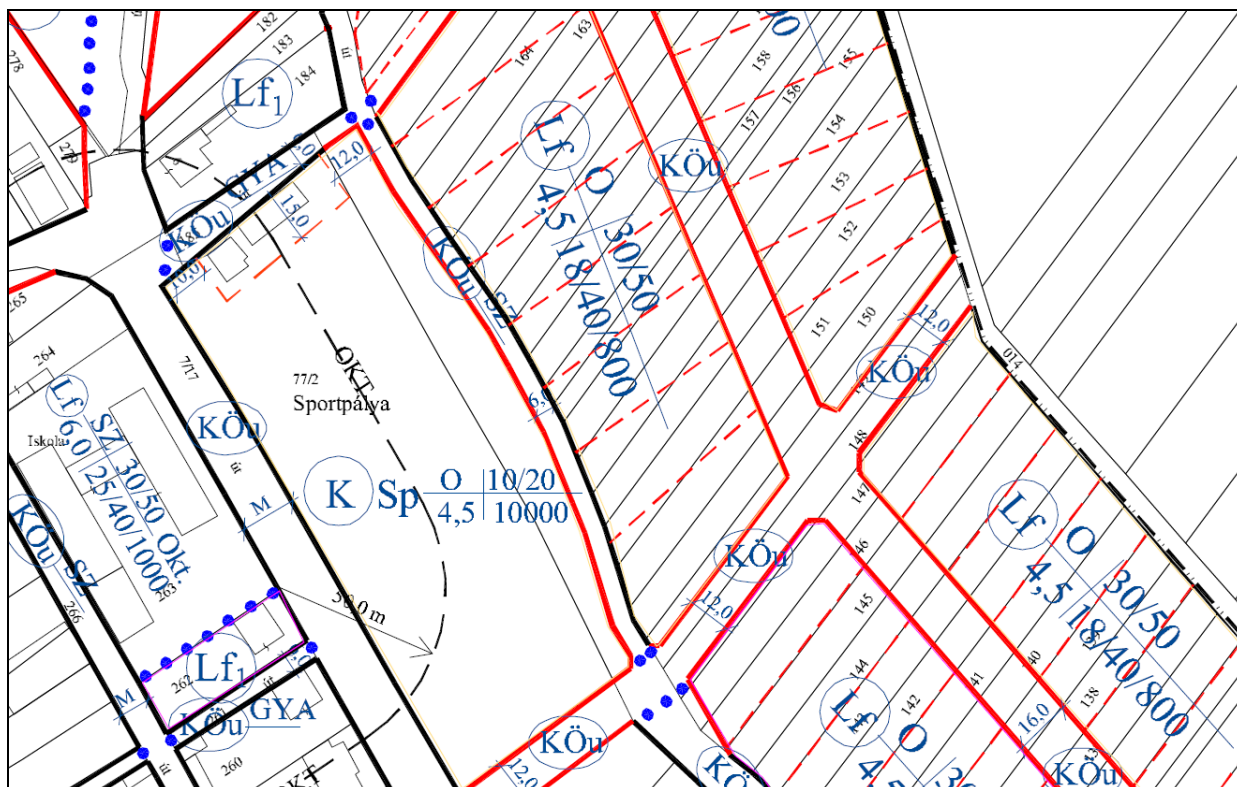
- beépítési mód: oldalhatáron álló, 20 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló is lehetséges
- közművesítettség: teljes közművesítettségi feltétel

Hatályos szabályozási terv

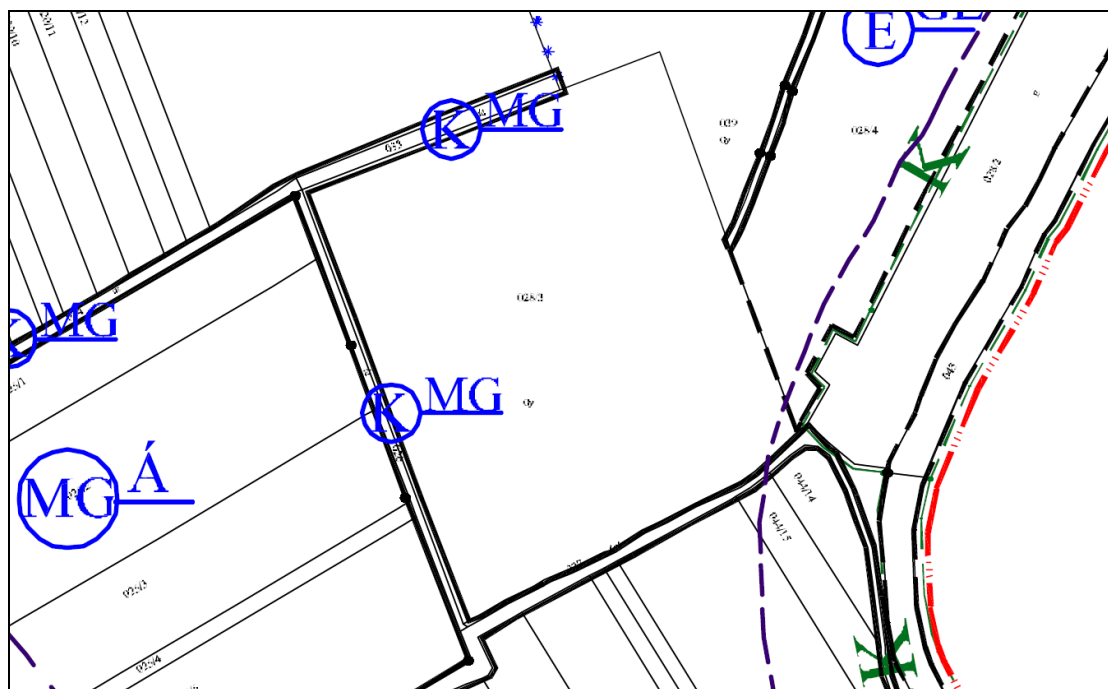


3. sz. tervezési terület:

- **K-** közmű övezet kijelölése
- maximális beépíthetőség: 5 %
- minimális zöldfelület: 50 %
- maximális építménymagasság: 30 m
- minimális telekméret: 500 m²
- szintterület mutató: 0,3
- beépítési mód: szabadonálló
- közművesítettség: hiányos közművesítettségi feltétel

Hatályos szabályozási terv**4. sz. tervezési terület:**

- K – mezőgazdasági út kiszabályozása

Hatályos szabályozási terv

5. sz. tervezési terület:

- **Köu-** lakóút megszüntetése **Köu sz** szervizút kijelölése

Hatályos szabályozási terv**6. sz. tervezési terület:**

A településrendezési szerződés, magánberuházókkal történő megkötéséhez szükséges műszaki javaslatok:

- a szabályozási terven jelölt szélességben a kiépítendő közterületek műszaki paraméterei, közterület alakítási terv készítésének keretén belül
- a szükséges infrastrukturális szempontok meghatározása

Melléklet:

A módosítási igények elfogadásáról szóló határozat (a határozatban szereplő 1., 7., 8. pontok nem kerültek bele a tervdokumentáció anyagába).