

SOPRONKÖVESD KÖZSÉG



SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA A VADVIRÁG UTCA ÉSZAKKELETI SAROKTELKÉT ÉRINTŐEN

JÓVÁHAGYANDÓ és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ZÁRÓ VÉLEMÉNYKÉRŐ DOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42/A.§-ÁBAN MEGHATÁROZOTT
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS SZERINT

2020. JANUÁR

Tervszám: SOPRONKÖVESD/3M/2020

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYE, RÖVID INDOKLÁSA	3
MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA	3
HATÁLYOS TERVI ÁLLAPOT	3
KIALAKULT HELYZET	4
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	4
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	5
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	5
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	5
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRÉSZ, TERVEZETT VÁLTOZÁS	5
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	5
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	6
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	6
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK ..	6
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	6

SOPRONKÖVESD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA RÉSZMÓDOSÍTÁSA A VADVIRÁG UTCA ÉSZAKKELETI SAROKTELKE ÉPÍTÉSI HELYE KAPCSÁN

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYE, RÖVID INDOKLÁSA

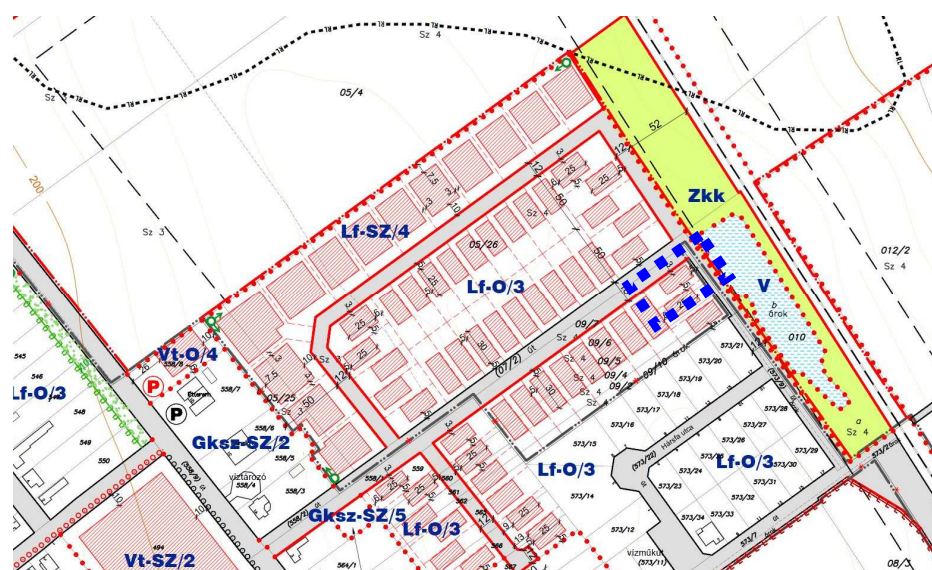
Jelen tervezési feladat egy magánszemély megvalósított építési szándéka kapcsán az önkormányzat megkeresésére indult. A hatályos szabályozási tervet az önkormányzat 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A Vadvirág utcát érintően az alap szabályozási terv módosítására sor került 2019-ben, az elfogadó rendelet száma 8/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet. A módosítás célja a Vadvirág utcánál az előkertek egységesítése volt, ennek részeként az építési vonal egységesen 5m-re került. A szabályozási terv az új lakóterületi fejlesztési részeknél a benapozás és a kedvező lakókörnyezet létrehozása érdekében jelölt és jelöl építési helyet az új lakóépületek elhelyezhetőségének megállapításához. A Vadvirág utca a település északi határában fokozatosan alakul ki. Az első épületeknél a lakókörnyezeti jelleg fel sem ismerhető.

Az északkeleti sarki épület volt az utcában az első elhelyezett lakó jellegű ház. Ezt a közművek kiépítése előzte csak meg. A zöldterületi közkert felőli telkek a közkertet kísérő utcára fordulnak rá, teljes kiépülésükben utcaképet eredményező módon. Ennek révén a jellemzően beépülő telekhatár az északnyugati. A HÉSZ oldalhatáron álló beépítésnél a jellemzően beépülő telekhatár és az új épület külső határoló fala között 1m-es telekrész megtartását rögzíti. Ezt az általános elvet figyelembe véve tették le a kivitelezés során a konténer házat fogadó betonszerkezetet, a közműbekötéseket és a konténer lakóházat. A szabályozási terv ettől eltérően a sarokteleknél az 1m-t 3m-ben határozta meg. A kialakult kiépült állapot és a szabályozási terven jelölt építési hely közötti ellentmondást kívánja feloldani a módosítás.

MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL A 8/2017. (VI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2019-BEN MÓDOSÍTOTT 8/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT RAJZI MELLÉKLETÉBŐL

HATÁLYOS TERVI ÁLLAPOT



A szabályozási terv a jelentősen átalakuló területreszen az egyedi telkeket és a kiszolgáló utcákat szabályozta ki. A Vadvirág utca szabályozási szélessége 18m, a tervezett zöldterületi közkerttel és tervezett túval párhuzamos kiszolgáló út szabályozási szélessége a kialakult szakaszra tekintettel

12m. a Vasútsor utca folytatásában létrejövő új utca hosszútávon is csak egyoldalas beépítettségű marad ezért nem gond a keskenyebb közterületi szélesség. Településképi szempontból az utca frekventált helyen alakul ki. A külterületi településrészek, a vasút és a zöldterületi közkert felől teljes rálátás adódik a lakó célú fejlesztési részekre. A kedvező településképi megjelenés érdekében

fordulnak a kiszolgáló útra át a lakótelkek. A lakó fejlesztési terület egységesen Lf-O/3-as építési övezetbe tartozik. Az oldalhatáron álló beépítési mód nem csak itt, de Sopronkövesd belterületén is meghatározó. A kedvező benapozás, a településképi feltárulás és kedvező kilátás miatt lett telkenként meghatározva az építési hely az új fejlesztésű részekén.

A Vadvirág utca kiszabályozott szélessége 18 m, ami lehetőséget ad kettős fasor telepítésére és az egész új fejlesztés tájba illesztésére.

KIALAKULT HELYZET

A Vadvirág utca (07/2hrs) a földhivatali ingatlan nyilvántartás szerint létrejött 18m-es telekszélességgel. A közműveket az utcában kiépítették elhelyezték. Az ivóvízhálózat, az oltóvízhálózat kiépült felszíni tűzcsapokkal. A szennyvízcsatorna, a villamos energia és a gázvezeték a Vadvirág utcában szintén rendelkezésre áll, a már beépült telkeknél a telkenkénti bekötések is megvalósultak. A csapadékvíz elvezetés az útalap és útburkolat, a járda és a közterület fásítás a lakóépületek megépülését követően valósulhat csak meg. Addig azonban a közterületi telekhatár térbeli helye, az előkertek mélységei nem érzékelhetők.

Az út délkeleti oldala részben beépült, egyik – másik telken kész, néhányon szerkezetkész épület áll. Az előkert mélysége megegyezik a módosított szabályozási terven kijelölt 5 m-rel. Az utca vasút felőli végén található saroktelken álló lakható épület a szabályozási terven kijelölt oldalhatárra került, az oldalhatáron történő építésre vonatkozó szabály betartásával. Ez a telekhatár és az épület között 1m-t határoz meg beépítetlenül. A szabályozási terven, a saroktelki helyzetből adódóan a közterületi telekhatár és építési hely közötti kótázott érték 3 m.



Az utca végén látható az oldalhatár közelében felállított és működő konténer-lakóház, előtérben az 5m-es előkerttel kialakított épülő lakóházak.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási terület, vagyis a Vadvirág utca az újonnan kialakuló belterület északi része a vasútvonal és a Kossuth Lajos út között. A rá vonatkozó hatályos településszerkezeti tervet az 58/2017. (VI. 28.) önkormányzati határozattal fogadta el az önkormányzat. Jelen módosítás a településszerkezeti tervet (TSzT) nem érinti. A Lf jelű falusias lakóterület Lf jelű falusias lakóterület marad, a terület-felhasználási besorolások nem változnak.

Az építési övezeti besorolást és építésjogi szabályokat meghatározó szabályozási tervet a 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet mellékleteként fogadta el Sopronkövesd képviselőtestülete, melyet a Vadvirág utca 17 telkére vonatkozóan a 8/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel módosított. A jelenleg hatályos állapot szerint a Vadvirág utcára forduló lakótelkek előkertje egységesen 5m. Az építési telek Lf-O/3 jelű építési övezetbe tartoznak. A vasút felőli saroktelek építési helye is meghatározott, az északkeleti oldalán az előkert mérete 5 m. A Vadvirág utca felől a telekhatár a jellemzően beépülő oldalsó telekhatár, ami egyben a saroktelekből adódóan közterületi telekhatár is. A szabályozási terv szerint a Vadvirág utca felőli előkertje 3 m széles.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Sopronkövesd közigazgatási területére készített felülvizsgálat biztosította a térségi tervekkel való összhangot. Jelen módosítás ehhez képest nem változtatja meg a településszerkezeti tervet és nem változtatja meg az építési övezeti besorolást. Mindössze az északkeleti saroktelek esetében az építési hely pontosítására kerül sor. Az összhang a módosítás után is megmarad, mivel a változás a települési térségbe tartozó telkek építési helyének rajzi kijelölésére vonatkozik. Nem érinti a térségi besorolásokat, nem érinti a térségi övezeti lehatárolásokat.

A felülvizsgálat során a korábbi OTrT-vel (2003. évi XXVI. törvény) való összhangot bizonyították, melynek helyébe a 2018. évi CXXXIX törvény lépett, de a módosítás a települési térségen és a korábbi besorolásokon belül marad. Jelen módosítás jellege nem teszi szükségessé az új törvénynek való megfeleltetést

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

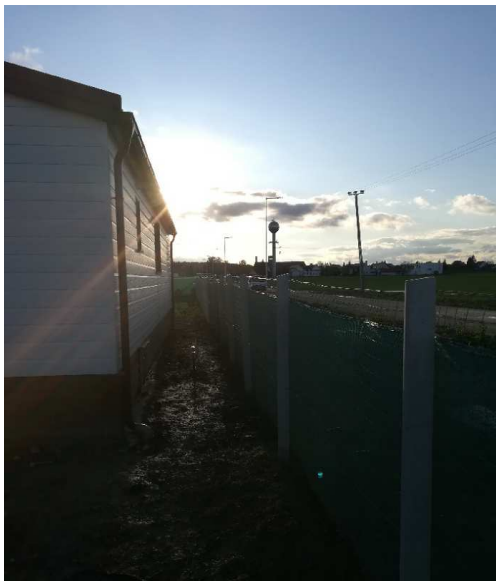
A Vadvirág utca északkeleti, vasút felőli végén található saroktelek északi oldali előkertje keskenyebb, mint a meghatározott 3 m. A kialakult állapot fenntarthatósága érdekében az építési hely határát adó előkert csökkenthető 1 m-re, ezzel együtt az építési hely növelhető. Ez nem változtatja meg az építési övezeti besorolást, a beépítési intenzitást. Ugyan akkor egységesíti az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó épület elhelyezési szabályt. Nem tesz különbséget saroktelek és közbelső telek között. **A tervkészítés, a módosítás célja a saroktelek esetében az elkészült konténer lakóház fennmaradásának jogi lehetővé tétele.**

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRÉSZ, TERVEZETT VÁLTOZÁS

A közkert menti kiszolgáló útra forduló telkeknél az építési helyek az északi oldalhatár mentén egymáshoz képest eltolva jelennek meg, váltakozva 5 m széles elő, illetve 6 m széles hátsókerttel. Az oldalhatáron álló beépítési módhoz igazodik a módosítás révén az építési hely. A Vadvirág utca mentén a közterületi telekhatártól a szabadon hagyandó teleksáv szélessége 1m-re változik, a kialakult állapotnak megfelelően.

A telket érintő módosítás nem ellentétes a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a településképi rendelet elhatározásaival.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT



A 18m-es közterületi szélességben jut hely fasor telepítésére, a burkolt forgalmi sávokat kísérő közlekedési zöldfelület kialakítására. A rövidebb hosszabb ideig még szántó területként használt északi részek porterhelése elleni védelmet is szolgálja a kettős fasor, a lakótelek irányában. A fasortelepítés az útburkolat és a járdaépítés előtt is elkezdhető a közművezetékek és bekötések helyének ismeretében, a telkekhez rendelt építési helyek figyelembe vételével. Kedvező, ha az utcafásítás javasolt kertépítészeti koncepció alapján egységes, települési jelleget meghatározó növények telepítésével történik. A Vadvirág utca a tájba, környezetbe illeszkedő jellegével a település karakteres hangulatú utcájává válhat.

A konténer lakóház és a telekhatáron létesített kerítés közötti 1m-es sáv zöldfelület létrehozására kevésbé alkalmas. Ennek ellenére nem javasolt vízzáró tömör burkolat alkalmazása. Természet-közeli a legfeljebb 60cm széles kavicságy, épületkörüli járdaként és

az ezt kísérő gyepfelület vagy cserjesor. Az épületet és a konténert fogadó lábazatot is védi a 10-20cm vastag kavicssterítés a felcsapódó csapadék károsító hatásaitól. A cserjesor az egész telket védi az építkezések ideje alatt a kiépítetlen közterület kedvezőtlen kellemetlenségeitől.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti számított aktivitásértékhez képest. A felülvizsgálat készítésekor a területek biológiai aktivitás értékét a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet szerint számolva határozta meg a településszerkezeti tervet elfogadó határozat. A képződött többlet a **2018. évi módosítás kapcsán** csökkent (óvoda és lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódó módosítás), így a **határozattal biztosított biológiai aktivitásérték többlet 163,84 pontértékre változott. Jelen módosításnak a pontérték többletre nincsen hatása, azt változatlanul megtartja.** A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A lakóház építésére alkalmas telkek Lf-O/3 jelű építési övezetbe tartoznak, korábban is ebben az építési övezetben voltak és a jövőben is az övezeti besorolásuk változatlan marad.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A korábbi tervi szabályozáshoz képest az építési övezeti besorolás és a paraméterek nem változnak. Az építési lehetőség telken belüli, térbeli helyzete sem változik. Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott 18 m-es közterületi szélesség és a korábban meghatározott közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest semmilyen környezeti többletterhelést. A kettős fasor és az azt kísérő közlekedési zöldfelület zöldfolyosóként vezet rá a lakóterület keleti oldalában kialakuló közkertet övezett vízfelületre. Ebből következik, hogy a kialakuló környezeti állapotra a telkek esetében a 3 m-ről 1 m-re csökkenő előkertnek nincsen kedvezőtlen hatása. Sem a forgalomnövekedés, sem a levegőtisztaság védelmi, zaj-, rezgésterhelési szempontból nem jön létre kedvezőtlen változás a tervezett utcaszakaszon, az ingatlan tágabb és szűkebb környezetében.

A Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához **környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges** az Önkormányzat véleménye szerint.

A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A módosításnak nincs hatása a kialakult kiszolgáló közterületekre. A kapcsolódó Vadvirág utca szabályozási szélessége 18m. Ez a szélesség a teljes infrastruktúra kiépíthetőségének helyigényét biztosítja. A közterületi szélesség változatlan marad. A közműellátási igény változatlanul a teljes közműellátás. A Vadvirág utcában már kiépítették a közművezetéseket és bekötéseket. a rácsatlakozás az építés üteme szerint folyamatos.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Vadvirág utca környékén nincsen nyilvántartott régészeti lelőhely Kulturális örökség szempontjából nem védett sem országosan sem helyileg. A módosításnak örökségvédelmi szempontú kihatása nincsen.

Készítette:

Cseri Gabriella
vezető településtervező TT-01 4867

SOPRONKÖVESD
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA
A VADVIRÁG UTCA ÉSZAKKELETI SARKÁN 1 DB LAKÓTELKET ÉRINTŐEN

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tartalomjegyzék

Sopronkövesd község önkormányzat képviselő testületének/2020. (... ..) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet részmodosításáról

1 melléklet: SZ-2/M3 jelű szabályozási tervi módosítás a Vadvirág utca 1. telek építési helye kapcsán

Sopronkövesd község önkormányzat képviselő testületének**../2020. (... ..) önkormányzati rendelete****Sopronkövesd Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2017. (VI. 30.)
önkormányzati rendelet rész módosításáról**

Sopronkövesd község önkormányzat képviselő testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A.§-ban biztosított eljárási rend szerint a partnerekkel történt véleményezést követően a következőket rendeli el:

1.§

Sopronkövesd Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ../2020. (... ..) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÖR.) 1. melléklete, az SZ-2/M3 jelű szabályozási tervi rész módosítás a Vadvirág utca 1. szám alatti lakótelekre terjed ki.

2.§

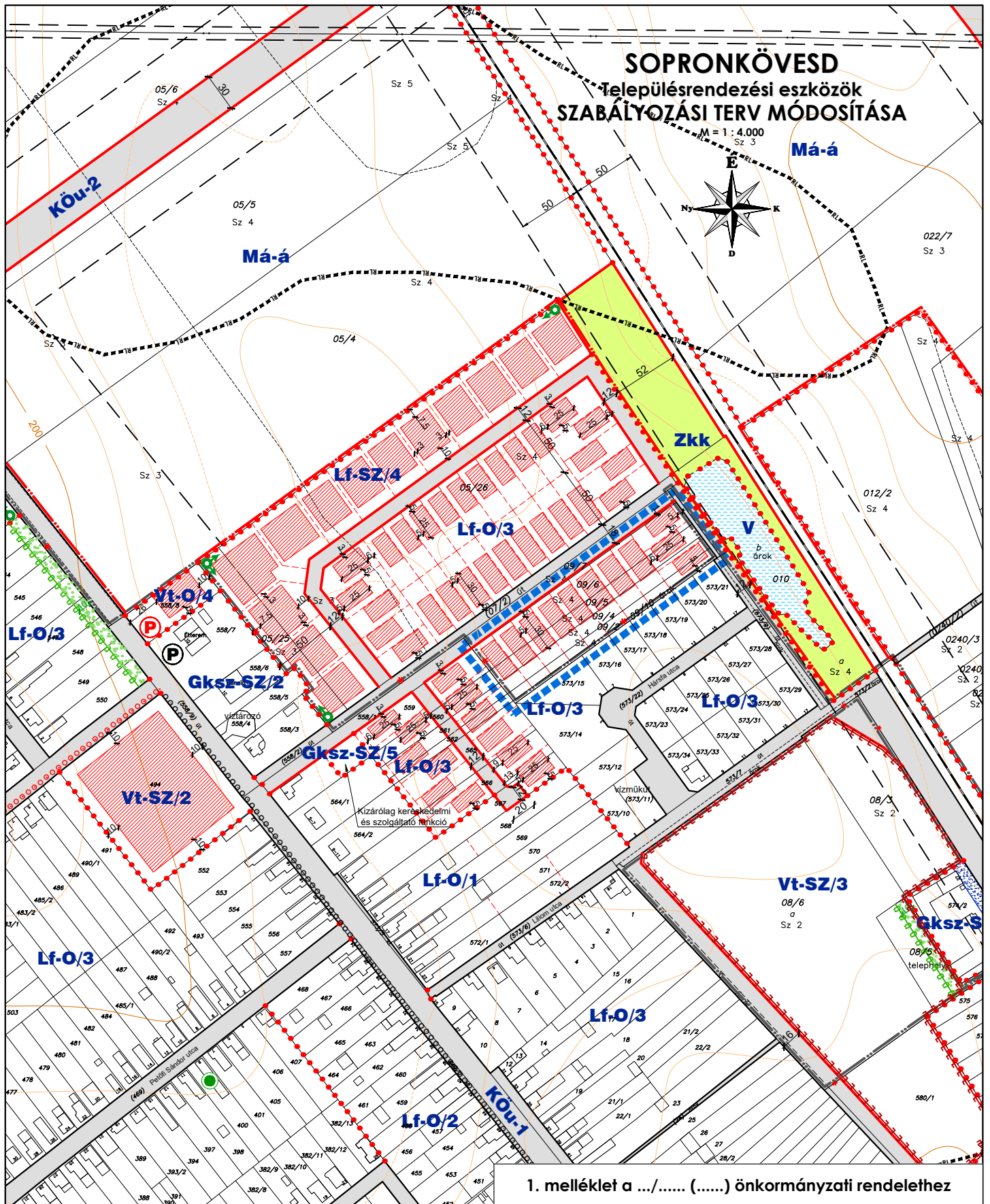
- (1) Az ÖR. 2020.-jén lép hatályba.
- (2) Az ÖR. 1. melléklet tartalma beépül a HÉSZ egységes szerkezetű szabályozási tervi mellékleteibe, a Vadvirág utca 1. telek építési határvonalára vonatkozó korábbi rendelkezés hatályát veszti.


Fülöp Zoltán
polgármester

Fücsökné Torma Livia
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2020.

Fücsökné Torma Livia
jegyző



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján.					
 TER-T-REND	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapesti, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapesti, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Wolf Beáta vezető településtervező TTI 01-2384 <i>Wolf Beáta</i> Munkatársak: Németh Gyula településmérnök	Cseri Gabriella településtervező TTI 01-4667 <i>Cseri Gabriella</i> Révész László településmérnök	Megbízó: Sopronkövesd Község Önkormányzata 9483 Sopronkövesd, Kossuth Lajos utca 77. Munka megnevezése: Sopronkövesd Településrendezési eszközök	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Dátum: 2020. 01. Méretarány: M=1:4.000 Rajzszám: SZ-2/M3
	Adorján Anna településrendezési zöldséftulajti és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Adorján Anna</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 <i>Tóth Attila Gábor</i>	Felhős Koppany településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Felhős Koppany</i>	Cserkelyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Cserkelyei Tibor</i>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Molnár Attila</i>