

SOPRONKÖVESD KÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVI MELLÉKLETÉNEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA

A VADVIRÁG UTCA ÉPÍTÉSI HELYÉT ÉRINTŐEN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS-ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY KÉRÉS

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ (2) tartalmi követelményei alapján

2019. ÁPRILIS

SOPRONKÖVESD
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA
A VADVIRÁG UTCA 17DB LAKÓTELKÉT ÉRINTŐEN

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZMÓDOSÍTÁSA

Tartalomjegyzék

Sopronkövesd község önkormányzat képviselő testületének .../2019. (... ..) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet részmodosításáról

1 melléklet: SZ-2/M2 szabályozási terv módosítása

Sopronkövesd község önkormányzat képviselő testületének
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet részmodosítása
A Vadvirág utca 17db lakótelkét érintően

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.§

A .../2019. (... ..) önkormányzati rendelet 1. melléklete az SZ-2/M2 jelű szabályozási tervi részmodosítás a Vadvirág utca 17 db lakótelkére terjed ki.

Záró rendelkezések

2.§

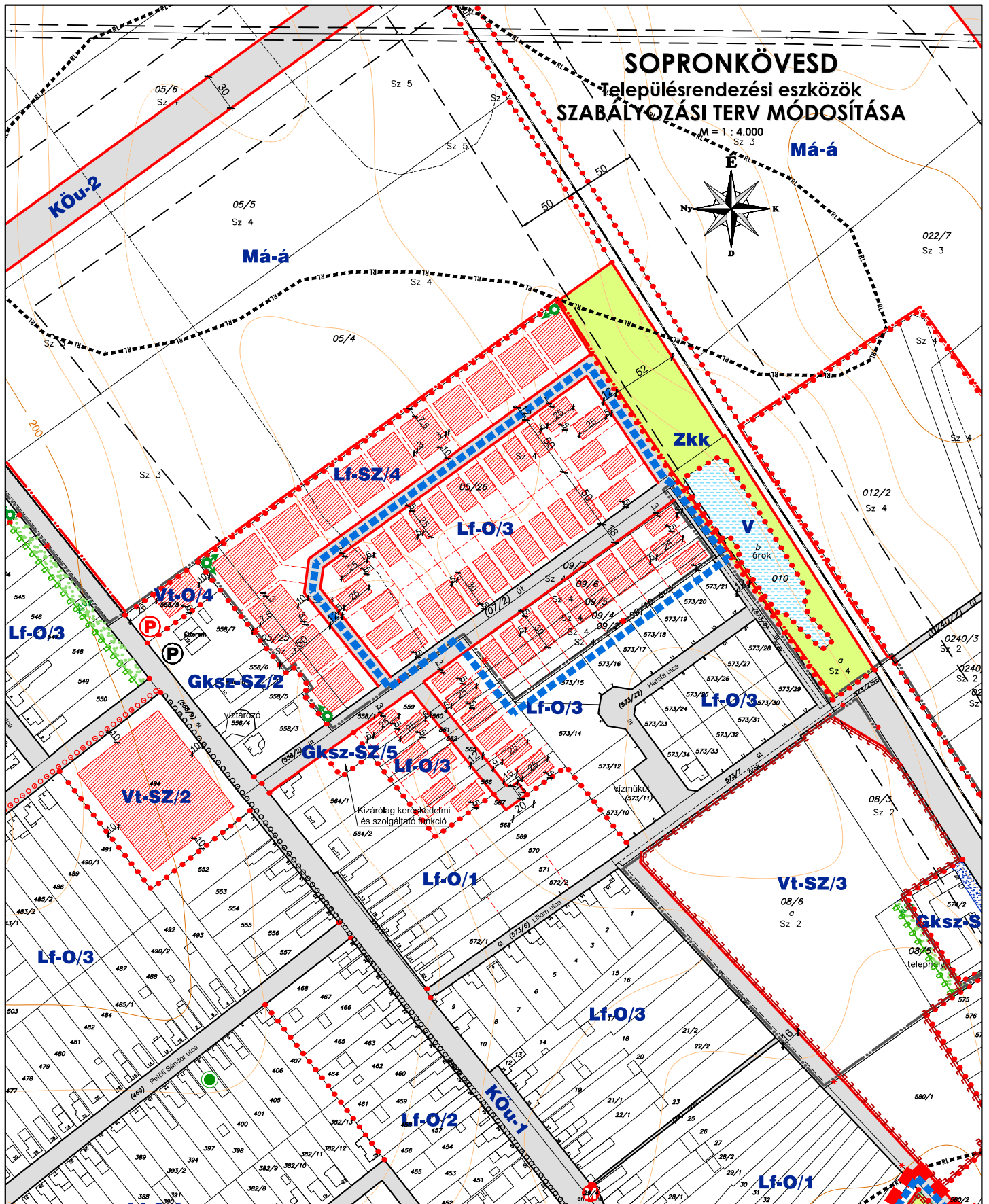
- (1) Ez a rendelet 2019. napján lép hatályba.
- (2) Az elfogadást követően az 1. melléklet tartalma beépül a HÉSZ egységes szerkezetű szabályozási tervi mellékleteibe. Így a 17db telek építési határvonalára vonatkozó korábbi rendelkezések hatályukat veszítik.


Fülöp Zoltán
polgármester

Fücsökné Torma Livia
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2019.

Fücsökné Torma Livia
jegyző



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Magassági adatok a földhivatali adatszolgáltatás alapján.					
 TER-T-REND	Tér-T-Rend Kft. Cím: 10116, 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 településtervező TT/1 01-2384 <i>Bea Wolf</i> Németh Gyula településtervező	Cseri Gabriella településtervező TT/1 01-4867 <i>Gabriella Cseri</i> Révész László településtervező	Megbízó: Sopronkövesd Község Önkormányzata 9483 Sopronkövesd, Kossuth Lajos utca 77. Munka megnevezése: Sopronkövesd Településrendezési eszközök	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Dátum: 2019. 03. Rajzszám: SZ-2/M2 Méretarány: M=1:4.000
	Adorján Anna településrendezési zöldségtudományi és tájrendező tervező TK 13-1263 <i>Anna Adorján</i>	Tóth Attila Gábor településrendezési közlekedési tervező TK-01-10559 <i>Attila Tóth</i>	Felhős Koppany településrendezési vízi közmű tervező TV-01-7609 <i>Koppany Felhős</i>	Cserekyei Tibor településrendezési energia-közmű tervező TE-01-5838 <i>Tibor Cserekyei</i>	Molnár Attila településrendezési hírközlési tervező TH-01-6341 <i>Attila Molnár</i>

Alátámasztó munkarész

Tartalomjegyzék

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA	3
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	4
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	4
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	4
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	4
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK.....	4
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	4
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	5
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	5
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	5

SOPRONKÖVESD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK SZABÁLYOZÁSI TERVI MELLÉLETE MÓDOSÍTÁSA A VADVIRÁG UTCAI ELŐKERT MÉRETE KAPCSÁN

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA

Jelen tervezési feladat egy magánszemély építési szándéka kapcsán az önkormányzat megkeresésére indult. A szabályozási terv az új lakóterületi fejlesztési részeknél a benapozás és a kedvező lakókörnyezet létrehozása érdekében jelöl építési helyet az új lakóépületek elhelyezhetőségének megállapításához. Ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet (ezek jellemzően a jelentős átépítéssel nem érintett kialakult beépült településrészek) ott a Sopronkövesdi HÉSZ-be megfogalmazott előkert mélységre vonatkozó szabályokat kell alapul venni.

A szabályozás a Vadvirág utca környezetében zöldfelületben gazdag, a tájolási adottságokat figyelembe vevő, élhető lakókörnyezetet célozott meg. Ezért került a tervre a Vadvirág utca egy szakaszán, a lakóterületet északról lezáró társasházi beépülésnél a déli előkerteknél a 10m.

KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL A 8/2017. (VI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET RAJZI MELLÉKLETÉBŐL



TERVI ÁLLAPOT

A szabályozási terv az egyedi családi házas telkeket Lf-O/3-as építési övezetbe sorolja. A lakóterületi fejlesztést egy kistársasházias lakóterületi fejlesztést befogadó teleksor zárja le, északról. Építési övezeti besorolása: Lf-SZ/4.

A Vadvirág utca kiszabályozott szélessége 18m, ami lehetőséget ad kettős fasor telepítésére. A körbefutó, közteret, a családi házakat és a kistársasházakat elválasztó utcák szabályozott szélessége

12m. Itt indokolt a 10m-es előkert megtartása a kistársasházak környezetbe illesztése és a déli tájolású kitétség okán.

KIALAKULT HELYZET

A Vadvirág utca (07/2hrs) földhivatalilag létrejött 18m-es telekszélességgel. A Kossuth Lajos utat köti össze délnyugat - északkeleti tengellyel a kialakuló közkerttel, ami a lakótelkek és a vasút között jönne létre. Az utca nem csak telek jogilag létezik, megvalósult a vízhálózat, a szennyvízelvezető csatorna, telkenkénti bekötéssel és vízóra aknával. Ugyancsak kiépült az energia hálózat is (villamosenergia és a gáz). A csapadékvíz elvezetés az útalap és útburkolat a lakóépületek megépülését követően valósulhat csak meg. Ez áll a kétoldali járda építésre és fasor telepítésre is.

Az út délkeleti oldalán szerkezet kész állapotban már áll egy két lakóház. Van, olyan megkezdett építkezés, aminek az alapozása készült el a saroktelkek építési vonalához igazodóan, 5m-es előkertet tartva.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A Vadvirág utca délkeleti oldalán már állnak lakóházak. Ezek közül kettő jellemzően 3-5m-es előkerttel épült. A szabályozási terv a saroktelkek esetében nem tette kötelezővé a jellemzően beépülő oldalhatárra történő építést, 3m-es előkertet a saroktelkek esetében is lehetővé tett. Ennél több előkertet a megtartandó oldalkerti igény nem tesz lehetővé. A saroktelkekhez igazodóan tervezték meg a közbelső telkek lakóházait és 5m-es előkert szabadon hagyásával kezdődött meg több épületnél az alapozás.

A tervkészítés célja az 5m-es előkert méret általánossá tétele a Vadvirág utcában.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

A módosítás a Vadvirág utcára merőlegesen csatlakozó telkeket érinti. Északnyugatra is és délkeletre is az egyedi telkek előkerti méretét meghatározó építési hely határvonal 5m-re kerül a korábbi 10m helyett. Az új lakóépületek közötti légtérarány csökken, de még így is 28m marad a 18m-es közterületi szélesség miatt, ami kedvező a déli tájolású homlokzatok, valamint a belátás - kilátás szempontjából. A változás mindössze 17db egymással szemben lévő telket érint. A két szemben lévő lakóházsor között az előkert egységesítésére kerül sor.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási terület, vagyis a Vadvirág utca az újonnan kialakuló belterület északi része a vasút 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 nem érinti. Nincsen rá hatással a terület-felhasználási besorolások nem változnak.

Az építési övezeti besorolást adó szabályozási tervet a 8/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet mellékleteként fogadta el Sopronkövesd képviselőtestülete. E szerint az érintett telkek Lf-O/3 jelű építési övezetbe tartoznak. Közterület szélesítés nem terheli a telkeket. A Vadvirág utca érintett szakasza 18m széles a kiszabályozás eredményeként. Így az építési hely határát adó előkert csökkenthető 5m-re, ezzel együtt az építési hely növelhető 30m-re. Ez nem változtatja meg az építési övezeti besorolást, a beépítési intenzitást.

A Vadvirág utca délkeleti oldalán kialakuló új utcakép beleillik a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a településképi rendelet elhatározásaiba.

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 előkert csökkentésére 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.

A korábbi OTTrT helyébe a 2018. évi CXXXIX törvény lépett, de a módosítás a települési térségen és a korábbi besorolásokon belül marad. Jelen módosítás részeként nem kerül sor az új törvénynek való megfeleltetés részletes elemzésére.

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.

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.

A módosítás az építési hely lehatárolására terjed ki. Ez azonban változást nem keletkeztet a korábban számított biológiai aktivitási érték egyensúlyban.

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 módosítás révén a módosítás jellegéből következően a HÉSZ keretein belül marad a fejleszhetőség. A korábbi tervi szabályozáshoz képest az építési övezeti besorolás és a paraméterek nem változnak. Az építési lehetőség telken belüli, térbeli helyzete változik. Az előkert csökkenés légtérarányban kedvezőtlen változást nem keletkeztet.

Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott 18m-es közterületi szélesség és a korábban meghatározott közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest semmilyen környezeti többletterhelést. A 18m-es szélesség kétoldali utcafásítást is lehetővé tesz a lakóház építések megvalósulását követően. A kettős fasor és az azt kísérő közlekedési zöldfelület zöldfolyosóként vezet rá a lakóterület keleti oldalában kialakuló közkeretre, vízfelületre tóra. Ebből következik, hogy a kialakuló környezeti állapotról az 5m-es előkert csökkenés nincsen kedvezőtlen hatással.

Sem a forgalomnövekedés, sem a levegőtisztaság védelmi, zaj-, rezgésterhelési szempontból nem jön létre kedvezőtlen változás a tervezett utcaszakaszon, az ingatlan tágabb és szűkebb környezetében. Az épített környezet szempontjából a fejlesztési keretek az utcaképbe, településképpbe való illeszkedést szolgálják. A módosítás HÉSZ értelmezhetőségét és a lakásépítések megvalósítását segíti.

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 kiszabályozási szélességek változatlanok maradnak, a közműellátási igényben sem keletkezik változás. A változtatás infrastrukturális fejlesztést nem tesz szükségessé.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A telkek nem érintett régészeti lelőhellyel. Kulturális örökség szempontjából nem védett sem országosan sem helyileg. A módosításnak örökségvédelmi szempontú kihatása nincsen.

2019. március 26.

Készítette:

Cseri Gabriella
vezető településtervező
TT-01 4867

Wolf Beáta
vezető településtervező
TT/1É 01-2384