



IVÁN KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	13
1.1. Megbízási előzmények	13
1.2. Tervi előzmények	13
1.3. A tervezési eljárás folyamata	16
2. Rendezési leírás	16
2.1. A módosítás célja.....	16
2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	16
2.3. A településrendezési terv módosítása	17
2.4. A módosítás hatásai	18
3. Terviratok	19

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Iván Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. évben tulajdonosi kérésre településrendezési tervének módosítását határozta el. A módosítás célja, hogy az ún. Alsó major területére kijelölt, a majort kelet-nyugat irányban átszelő kiszolgáló út, valamint az annak déli határán kijelölt gazdasági területi védőfásítás lehetőség szerint törlésre kerüljön.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

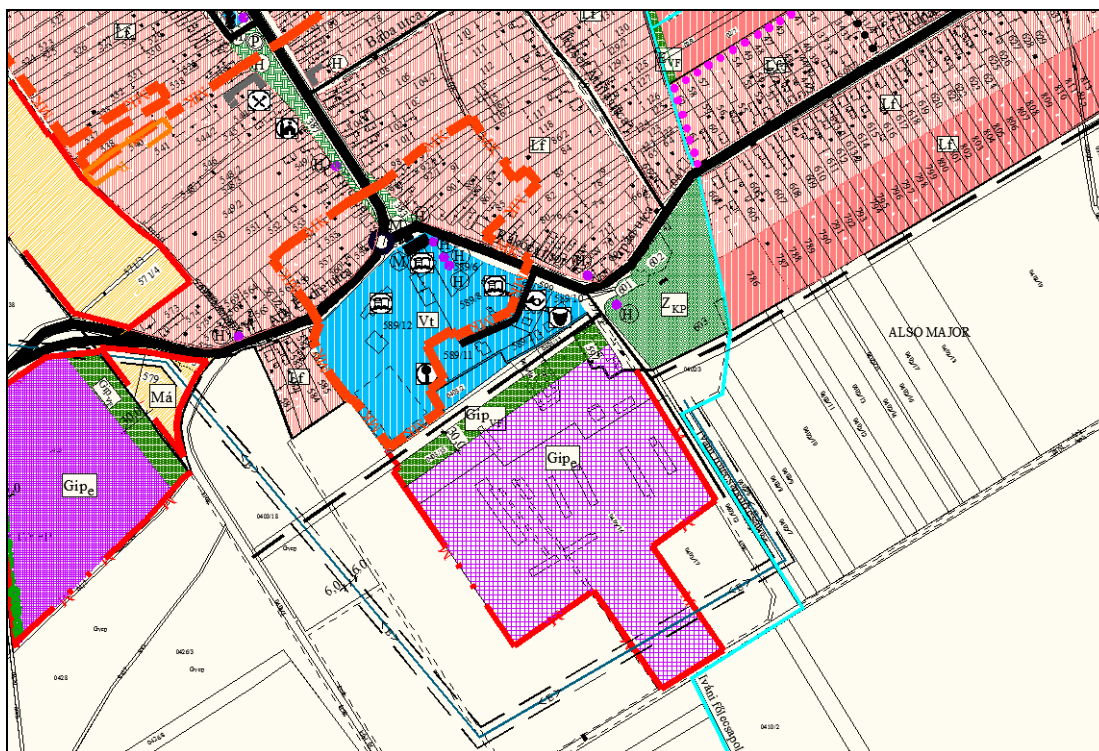
Egyeztetések alapján az önkormányzat döntést hozott arról, hogy a változtatással érintett területre vonatkozó övezeti előírások kis mértékben kerüljenek módosításra a terület beépítésének segítése érdekében.

1.2. Tervi előzmények

Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció

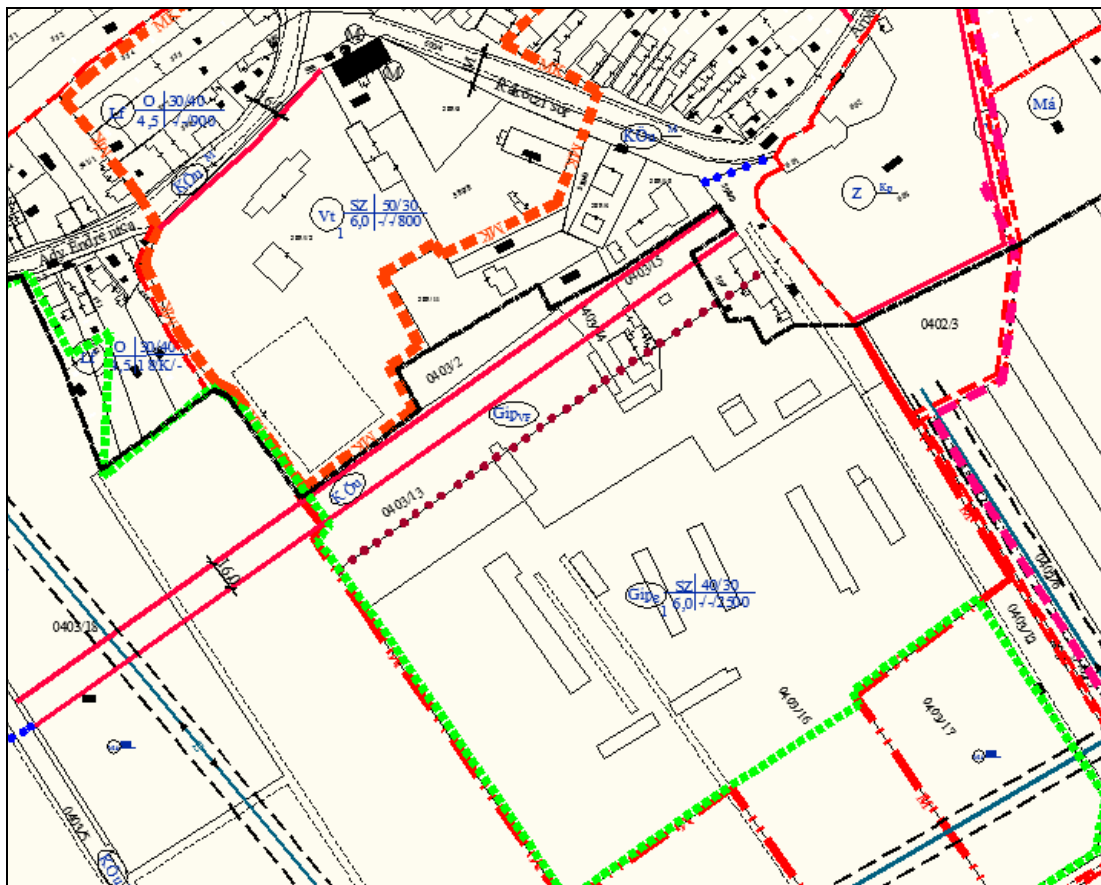
Iván Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes igazgatási területére kiterjedő településszerkezeti tervét a 108/2003.(X.27.) határozattal, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 14/2003. (XI.10.) rendeletével állapította meg.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban előbb 2005-ben, majd 2009-ben, végül 2017-ben módosították a terveket. A módosítások jelen változtatással érintett területet nem érintették.



Kivonat a hatályos Terület-felhasználási helyszínrajz I. (belterület) című tervlapból

A településszerkezeti és szabályozási terv a változtatással érintett területen a vegyes - a település intézményeinek helyt adó terület -, valamint a gazdasági – egykori major területe – egységek elválasztására 30 méter széles, az iparterület részét képező védőfásítást jelölt ki, emellett új lakóút kijelölését tartalmazza.



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./4 című tervlapból

A község jóváhagyott településfejlesztési koncepciójával, mely a major területét ipari, gazdasági területbe sorolta, a módosítási szándék nem ellentétes.

Területrendezési tervek

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. Jelen fejezet a jogszabály 2019. március 15-étől hatályos állapota szerint készült.



Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

A változtatással érintett területet a terv települési térségbe sorolja. A törvény 5. § (2) bekezdése szerint:

3. *települési térség*: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Országos övezet nem érinti a területet.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) az önkormányzat közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá, majd 12/2010. (IX.17.) számú rendeletével, valamint 190/2010. (IX.17.) határozatával módosította azt. A terv felülvizsgálata folyamatban van.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési terve az érintett területet hagyományosan vidéki települési térségbe sorolta.

Megállapítható, hogy a területrendezési tervek elhatározásai nem befolyásolják jelen változtatási szándékot, azzal nem ellentétes.

1.3. 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 előírása szerint egyszerűsített eljárásban kerül rendezésre. Az eljárás első lépéseként jelen véleményezési dokumentáció került összeállításra.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.15.) önkormányzati rendeletet alkotta.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

A módosítás elsődleges célja, hogy az ún. Alsó major területére kijelölt, a majort kelet-nyugat irányban átszelő kiszolgáló út, valamint az annak déli határán kijelölt gazdasági területi védőfásítás lehetőség szerint törlésre kerüljön.

Egyeztetések alapján az önkormányzat döntést hozott arról, hogy a változtatással érintett területre vonatkozó övezeti előírások kis mértékben kerüljenek módosításra a terület beépítésének segítése érdekében:

- az építménymagasság 6,0 m-ről 7,0 m-re emelkedjen
- 2500 m²-nél kisebb telkek is beépíthetők legyenek a meglévő telekméreteket figyelembe véve
- az építési hely határa a meglévő épületek figyelembe vételével kerüljön megállapításra
- a beépíthetőség/zöldfelületi arány előírása az OTÉK-ban megengedett legyen, a 40/30 helyett 50/25 kerüljön előírásra
- a nem gazdasági funkciójú területek (0403/35-36, 597 hrsz.) ne gazdasági területként legyenek szabályozva
- a gazdasági terület egészére azonos övezeti előírások vonatkozzanak

2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A hatályos településrendezési terv a változtatással érintett területet gazdasági, egyéb ipari területbe sorolta.

Az egykori major területétől északra lévő terület vegyes területbe sorolt. Itt működik az egykori kastélyban az általános iskola, de itt található az óvoda, posta egészségház is. Az intézmények zöldbe ágyazottan, fásszárú növényzettel gazdagon fedett területen helyezkednek el.

A hatályos terv az egykori állattartó telep és az intézményi terület markáns szétválasztására tett javaslatot a 2000-es évek elején.

Napjainkban a gazdasági területen döntően fafeldolgozással foglalkoznak, az állattartás megszűnt, az egykori major északi részén felaprózott telkeket hoztak létre 500-5300 m² közötti területtel, magánúti feltárással. Új üzemeket, csarnokokat építettek, működő gazdaság alakult ki.

Mind a tervezett út, mind a tervezett fásítás ezen telkek területét fedi. A gazdasági területen kialakították azokat a magánutakat, melyek a telephelyek működéséhez

szükségesek, a területet kettészelő kiszolgáló út ma már nem valósítható meg és a jelenlegi, valamint tervezett telephelyhasználat mellett nem is szükséges.

Ugyanígy reálisan nem valósítható ma már meg a fásítás – sem a gazdasági, sem a vegyes területen. Mivel a gazdasági területen az állattartás megszűnt, a vegyes területen pedig az intézmények zöldbe ágyazottan helyezkednek el, emellett pedig az óvoda és iskola a gazdasági területtől távolabb helyezkedik el, a két terület fizikai szétválasztására ma már nincs szükség.

Az önkormányzat szándéka a működő gazdasági egységek számára olyan építési jogok biztosítása, melyek nem lehetetlenítik el azok működését, sőt segítik azt, ugyanakkor a település számára sem eredményeznek közvetlen zavaró hatást.



Forrás: google earth

2.3. A településrendezési terv módosítása

A településszerkezeti terv vegyes területbe sorolja a lakófunkciónak helyt adó 0403/36 hrsz.-ú telek területét, emellett az erdészet igazgatási épületének helyt adó 597 hrsz.-ú telek területet. A vegyes terület lehetőséget ad mind a lakó, mind az intézményi funkció fennmaradására, valamint kapcsolódik a szomszédos vegyes területhez.

Az egykori major területe egységesen gazdasági, ipari besorolású lesz, azt védőfásítás, valamint kiszolgáló út nem fogja tagolni.

A szabályozási terv az egykori major területére egységes építési jogot fog biztosítani úgy, hogy az építménymagasságot minimális mértékben megemeli. Emellett a kialakult kisebb telekméretekre tekintettel az alakítható legkisebb telek területét csökkenti. A

beépíthetőség és zöldfelületi mutató esetén az OTÉK-ban megengedett értékek kerülnek rögzítésre.

2.4. A módosítás hatásai

Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban kiemelt szerepkörű utat nem érint. A hálózathoz tartozó törlött elem sem a telephely megközelítését, sem a település egyéb területének megközelítését károsan nem befolyásolja.

Tájrendezés és környezetalakítás

A módosítás a település védett táji és környezeti elemét nem érinti, a településképet nem befolyásolja.

Közműellátás

A módosítás a közműhálózatot nem érinti.

Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.