



IVÁN KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyott dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	15
1.1. Megbízási előzmények	15
1.2. Tervi előzmények	15
1.3. A tervezési eljárás folyamata.....	18
2. Rendezési leírás.....	22
2.1. A módosítás célja.....	22
2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	22
2.3. A településrendezési terv módosítása.....	23
2.4. A módosítás hatásai	24
3. Terviratok	25

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.

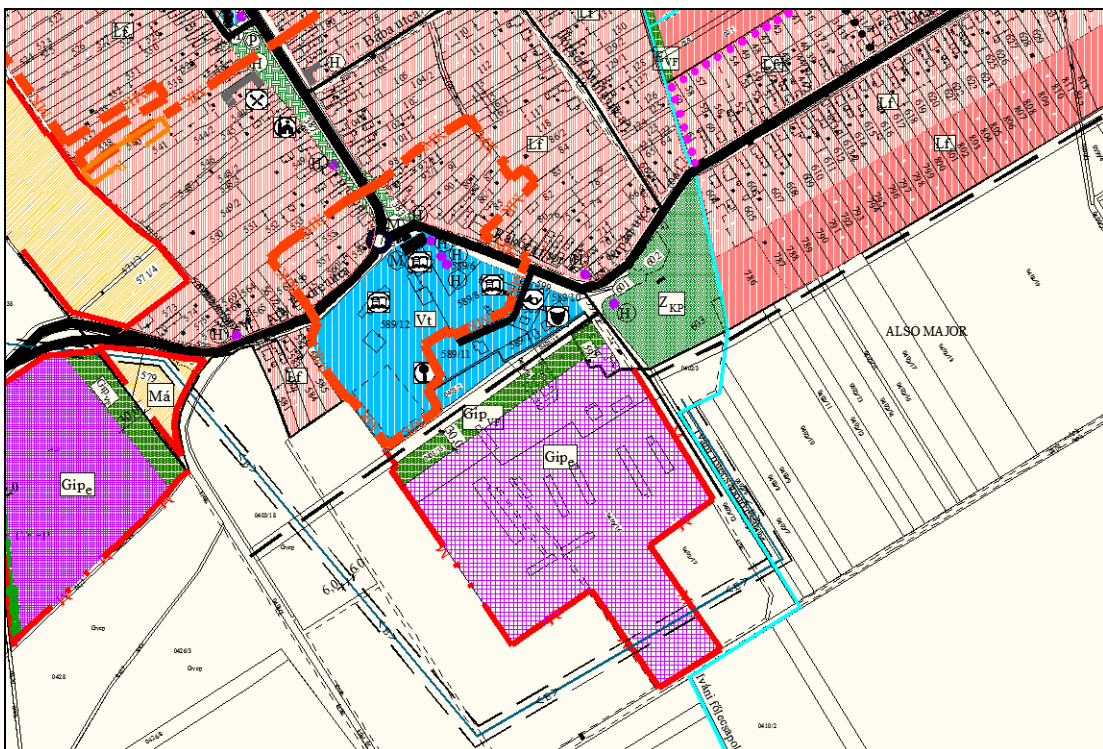
Egyeztetések alapján az önkormányzat döntést hozott arról, hogy a változtatással érintett területre vonatkozó övezeti előírások kis mértékben kerüljenek módosításra a terület beépítésének segítése érdekében.

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.

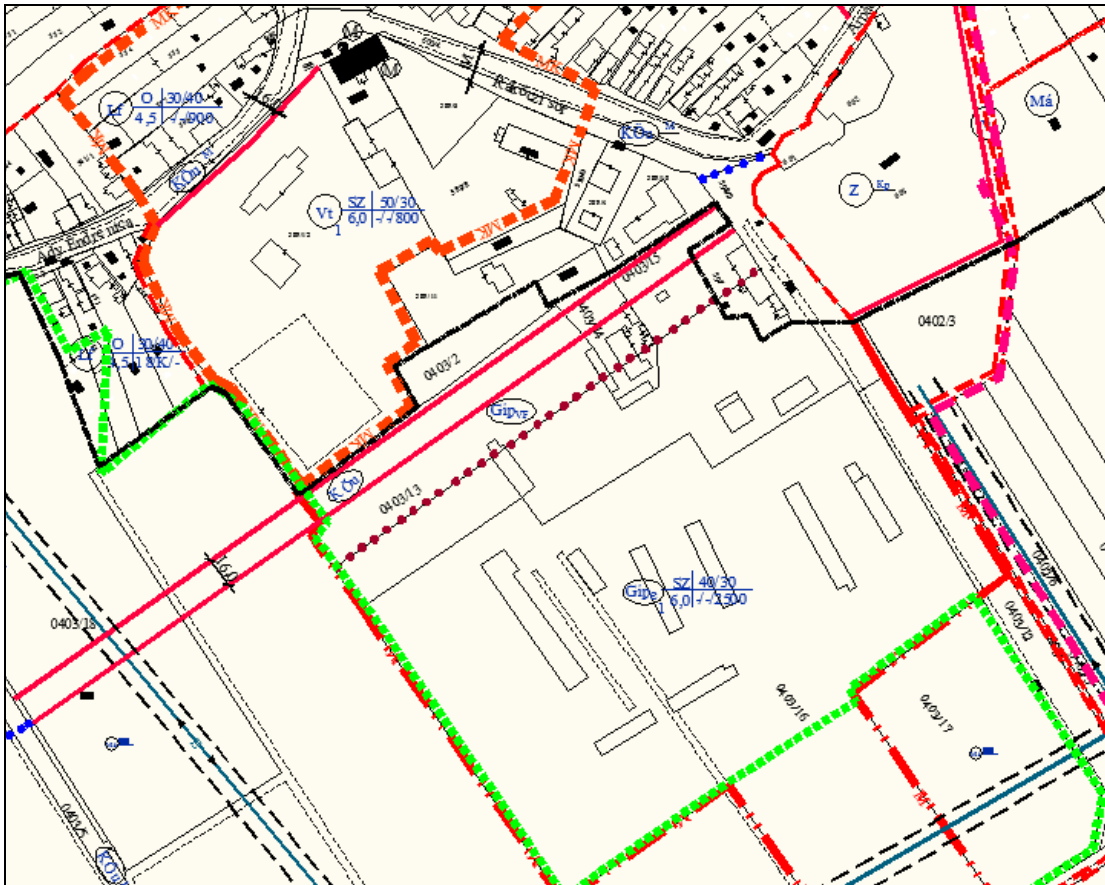
A jóváhagyás óta eltelt időszakban előbb 2005-ben, majd 2009-ben, végül 2017-ben módosították a tervet. A módosítások jelen változtatással érintett területet nem érintették.



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

Előzetes tájékoztatási szakasz

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 került megindításra. Az eljárás első lépéseként 2019 június hónapban véleményezési dokumentáció került összeállításra.

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

A kiadott véleményezési dokumentációval kapcsolatban **az állami főépítész azt az észrevételt tette, miszerint teljes eljárást kell lefolytatni**, mert véleménye szerint új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A beérkezett vélemények kivonatát a következő táblázat tartalmazza.

	Államigazgatási szerv	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész	A módosítás nem felel meg az egyszerűsített eljárás feltételeinek, mivel véleménye szerint új beépítésre szánt terület kijelölése történik, valamint erdőterület szűnik meg. A szabályozás nem garantálja megfelelően több ingatlan feltárásának jogi keretét. A 0403/15 és 0403/23 hrsz.-ú utak magánútként történő szabályozása, vagy az ingatlanok kötelező összevonásáról történő rendelkezés lehet a megfelelő szabályozás. Biológiai aktivitásérték számítandó, valamint véderdő kijelölése szükséges az első bekezdésben megfogalmazottak miatt. Megadta az eljárással kapcsolatos további teendőket.
2.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	Kifogást nem emel. Megadta a hatáskörébe eső, általánosan figyelembe veendő jogszabályi követelményeket.
3.	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A módosítással kapcsolatban kifogást nem emel. Megadta a hatáskörébe eső, általános követelményeket. Vízüdelmi és vízgazdálkodási szempontból a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot kell megkeresni.
4.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A módosítással érintett területek érintik Iván Körzeti ivóvízbázis belső hidrogeológiai B védőidomát. Megadta a település területét érintő vízgyűjtő-gazdálkodási területeket. A módosítás ellen kifogást nem emel.
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által megadottak szerint kifogást nem emel, külön véleményt nem közölt.
6.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	A módosításhoz közegészségügyi szempontból hozzájárul.

	Államigazgatási szerv Szomszédos önkormányzat	Vélemény
7.	Fertő Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	A módosítás védett területet nem érint, védett értéket nem veszélyeztet, azzal szemben eltérő véleményt nem fogalmaznak meg.
8.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály	A majort kelet-nyugati irányban átszelő kiszolgáló út törlését követően a kialakuló ingatlanok megközelítési lehetőségét biztosítani kell.
9.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	A módosítással érintett terület a műemlék Széchenyi kastély közelében található. A módosítás műemléki érdeket nem sért. Kéri a dokumentáció papíralapon történő megküldését.
10.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	A módosítással érintett terület művelés alól kivett, ezért nem tesz észrevételt.
11.	Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály-Erdészeti Osztály	A módosításnak erdészeti hatósági szempontból akadálya nincs.
12.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	A módosítás ellen kifogást nem emel.
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály	Véleményt nem közölt.
14.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság	Véleményt nem közölt.
15.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály	Véleményt nem közölt.
16.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Véleményt nem közölt.
17.	Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Osztály	A további eljárásban hatáskör hiányában nem kíván részt venni.
18.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	Szakterületébe eső kérdésben nem érintett, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
19.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Megyei Főépítész	Véleményt nem közölt.
2.	Csér Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
3.	Újkér Község Önkormányzata	A módosítással kapcsolatban észrevétele nincs.
4.	Sajtoskál Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.

5.	Pusztacsalád Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
6.	Dénesfa Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
7.	Répceszemere Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
8.	Csáfordjánosfa Község Önkormányzata	A módosítás ellen kifogást nem emel.
9.	Nemesládony Község Önkormányzata	Véleményt nem közölt.
10.	Simaság Község Önkormányzata	Véleményt nem közölt.

Államigazgatási szervi észrevétel, valamint tervezői állásfoglalás

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész

Vélemény:

A módosítás nem felel meg az egyszerűsített eljárás feltételeinek, mivel véleménye szerint új beépítésre szánt terület kijelölése történik, valamint erdőterület szűnik meg.

A szabályozás nem garantálja megfelelően több ingatlan feltárásának jogi keretét. A 0403/15 és 0403/23 hrsz.-ú utak magánútként történő szabályozása, vagy az ingatlanok kötelező összevonásáról történő rendelkezés lehet a megfelelő szabályozás. Biológiai aktivitásérték számítandó, valamint véderdő kijelölése szükséges az első bekezdésben megfogalmazottak miatt.

Tervezői állásfoglalás:

Az állami főépítéssel történt egyeztetésen a főépítész megerősítette a véleményében leírtakat, mely szerint nem tudja úgy tekinteni a módosítást, hogy a G_{ipvf} jellel jelölt terület ne zöldterület lenne, mivel így szerepel az a hatályos szerkezeti terv jelmagyarázatában. Ennek az övezetnek a megszüntetése így teljes eljárás lefolytatását igényli, emellett azt is jelenti, hogy új beépítésre szánt terület került kijelölésre. Az egyeztetés során megállapodás született arról, hogy a település kérje a lefolytatott véleményezési szakasz előzetes tájékoztatási szakaszként kezelését, a szükséges változtatásokkal pedig újra kerüljön véleményezési szakaszbeli véleményeztetésre a terv.

A vonatkozó jogszabály szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az újonnan beépítésre szánt terület kiterjedése 1,22 ha. Ennek 5%-a 0,061 ha, vagyis 610 m² nagyságú zöldterület, vagy véderdő kijelölése szükséges.

A fejlesztési területtel nyugati irányból határos a 0403/31 hrsz.-ú földrészlet, melynek északi területét a természetben fák borítják. **A tervezésben érintettek döntése értelmében** ezen a területrészen 610 m² erdőterület kijelölésével a jogszabályi megfelelés biztosítható. A terület tulajdonjogilag a módosítást kezdeményező tulajdonoshoz tartozik.

A biológiai aktivitásérték változásának kimutatása során differenciált értékkel számolva megállapítható, hogy a hatályos terven kijelölt védőfásítás ma burkolt, épület által elfoglalt területre esik, melynek aktivitásértéke viszont 0. Így nincs kieső érték, melyet pótolni kellene.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0403/15 hrsz.-ú földrészlet közút, a 0403/23-as hrsz.-ú pedig magánút. Ennek, valamint a főépítési kérelemnek megfelelően a szabályozás a 0403/15 hrsz.-ú földrészletet közútként, a 0403/23 hrsz.-ú földrészletet magánútként jelöli. A szabályozási terv gazdasági, egyéb ipari területre vonatkozó része kiegészül a magánút alakításának lehetőségével.

A tervben a félreértésekre okot adó Gipvf megnevezés a teljes belterületre vonatkozóan rendezésre kerül (nem az erdőterület, hanem a gazdasági terület övezet alatt kerül feltüntetésre), hasonlóan a zöldterület övezet alatt szereplő, de ténylegesen zöldfelületi elemekhez.

Véleményezési szakasz

A főépítéssel történt egyeztetés értelmében a **kiadott véleményezési dokumentáció előzetes tájékoztató dokumentációként történő kezelése mellett a szükséges változtatások átvezetését** követően került 2019 december hónapban kiadásra immár a teljes eljárás részeként a **véleményezési dokumentáció**. A véleményezési eljárás során keletkezett iratokat a terviratok fejezet tartalmazza.

A dokumentációval kapcsolatban a **Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész** adott olyan észrevételt, mely a dokumentáció módosítását, illetve kiegészítését igényelte.

A főépítész hiánypótlásként, véleményének kiadása előtt jelezte, hogy kéri a tartalom meghatározására vonatkozó nyilatkozat kiegészítését. Emellett a határozattervezet pontosítandó. A mellékletek felsorolásánál a módosító tervszámot is szerepeltetni kell.

A vélemény alapján a határozattervezet pontosításra került. A mellékletek felsorolásánál a módosító tervszám feltüntetésre került. A tartalom meghatározás kiegészítésre került. Az így módosított dokumentáció újra megküldésre került az önkormányzat által, mely változtatások a megküldés előtt elfogadásra kerültek a véleményező részéről.

A pótlást követően kiadott véleményében a főépítész kérte a partnerségi egyeztetés igazolását, valamint az épületmagasság kifejezés alkalmazását. Jelezte, hogy A 040/23 hrsz.-ú út a tervek alapján közforgalom számára megnyitott magánútnak tekintendő, ez esetben az OTÉK szerinti 12 méteres szélességet biztosítani kell.

A véleményezési eljárás lezárásaként, így a kiadott főépítési véleménnyel is kapcsolatban az önkormányzat képviselő-testülete döntést hozott. A döntés értelmében *a véleményben foglaltak egy kivétellel elfogadásra kerültek*. Az el nem fogadott észrevétel a 040/23-as hrsz.-ú út 12 méterre történő bővítésére vonatkozott.

Az el nem fogadás indoka a következő: a 0403/23 hrsz.-ú út egy rövid, jelentős szélességű szakasza adott át csak a közforgalom számára, ezt követően kapukkal lezárt. Az érintett út teljes szakaszának útként történő külön szabályozását ezért sem tartalmazta a terv korábbi szakasza. A véleményező szerv korábbi állásfoglalása alapján került az iparterület részeként ugyan, de külön jellel útként történő szabályozásra. A hivatkozott 12 méteres, közutakra vonatkozó szélesség biztosítása a közforgalom által elzárt magánútra ezért nem indokolt.

Végző szakmai véleményezési szakasz

A fentiek alapján került összeállításra a végző szakmai véleményezési dokumentáció. A dokumentációval kapcsolatban Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész a Gipeút megnevezését javasolta módosítani. A javaslat elfogadásra került.

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 (később épületmagasság) 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 üzemetek, 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 közvetetten 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 erdészeti 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 gazdasági telephelyhez nyugati irányból csatlakozó 0403/31 hrsz.-ú földrészlet 610 m² nagyságú területe védelmi erdőterület besorolást kap.

A szabályozási terv az egykori major területére egységes építési jogot fog biztosítani úgy, hogy az épületmagasságot 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.

A telephely belső telkei megközelítésének biztosítása érdekében a 0403/15 hrsz.-ú közút földrészlet közútként, a 0403/23 hrsz.-ú magánút földrészlet területe magánút besorolást kap.

A rendezési tervben a G_{ip}vf jelölés a gazdasági terület része lesz az erdőterület helyett, míg a szabályozási terv jelmagyarázatában a zöldterület övezet alatt feltüntetett, de ténylegesen zöldfelületek (pl. útkísérő fásítás) az egyéb jelek alatt kerülnek ábrázolásra.

2.4. A módosítás hatásai

Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban kiemelt szerepkörű utat nem érint. A hálózatból törölt 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.