

FEKETEERDŐ

**Településrendezési tervmódosítás
Egyszerűsített eljárás
Jóváhagyott dokumentáció
2014. szeptember
TH-13-02-21**



Feketeerdő településrendezési terv módosítás

Jóváhagyott dokumentáció

Aláírólap

Felelős tervező: Németh Géza
TT/1É 08-0065
vezető településtervező

Tervezők: Leitner Attila
É-3 08-0386

Munkatársak: 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	4
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	4
4. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS	5
5. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK	6
6. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	8
6.1. Tájrendezés	8
6.2. Környezetalakítás	8
6.3. Közlekedés	8
6.4. Közművesítés	8
6.5. Elektronikus Hírközlés.....	8
6.6. Örökségvédelem	8

Rajzjegyzék

SZ-1/K	Szabályozási terv - kivonat	M 1: 2 000
SZ-2/M	Szabályozási tervmódosítás	M 1: 4 000

1. A TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Előzmények

Feketeerdő község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2006-2007. 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.

Feketeerdő község önkormányzatának képviselőtestülete 2003-ban hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet az **13/2001. (IV.23.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **2/2003. (IV.15.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

2013. év elején három magánszemély kérte az önkormányzatot, hogy a rendezési terv módosításra kerüljön. Feketeerdő település önkormányzatának képviselőtestülete ezek után úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét az önkormányzati és magánérdekekre való tekintettel a belterületekre vonatkozóan módosítani kívánja, melyet a **13/2013. (II.21)** **14/2013. (II.21)** **37/2013. (II.21)** sz. határozatokkal 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.
- Feketeerdő Rendezési Terve 2001.
- Feketeerdő rendezési tervmódosítások 2001-1011.

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti Jóváhagyott dokumentációja.

1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Feketeerdő következő részeire vonatkozik:

I. sz. tervezési terület:

- a 102 hrsz.-ú telket tartalmazó tömb

II. sz. tervezési terület:

- a Hétvezér utca és a Templom utca közötti tömb

III. sz. tervezési terület:

- Az 56/47 hrsz.-ú utat tartalmazó tömb

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

Az I. és II. sz. tervezési terület esetében az övezeti paraméter módosítása szükséges, hogy a kívánt telekhatár rendezéseket el lehessen végezni.

A III. sz. terület esetében a hatályos terven ábrázolt 12 m szélességű önkormányzati besorolású közút törlésre kerül és egy kisebb szélességű magán úttal történik a terület feltárása. Az önkormányzat nem kíván telekfeltárást és útépitést finanszírozni és az út későbbi fenntartását sem vállalja.

Feladat: a szabályozási terv, a HÉSZ módosítása

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Feketeerdő 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 lakó övezeten belüli új tömbfeltárás nem jelent területfelhasználási kategória váltást és szerkezeti változtatást.

4. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS

I. sz. tervezési terület:

A belterületi ingatlanon a telekmegosztás után önálló családi ház építése tervezett. A jelenleg hatályos szabályozás szerint a telek nem megosztható. A módosítás után a tömb Fő utcai telkei megoszthatóvá és így beépíthetővé válnak a 100 hrsz.-ú útról is. A változtatás után az alábbi főbb szabályozási paraméterek tervezettek: (Új építési övezet létrehozásával)

- maximális beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 50%
- maximális építménymagasság 4,50 m
- minimális telekméret: 20/35/700 (szélesség/mélység/terület)
- szintterület mutató: 0,5

A tervezett paraméterek megfelelnek az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó javasolt értékeinek.

A módosítás a HÉSZ változtatását igényli.

II. sz. tervezési terület:

A Templom utcai tömbben a sarkon található ingatlanon telekmegosztás tervezett. A jelenleg hatályos szabályozás szerint a telek nem megosztható. A módosítás után a telek a Hétvezér utcai felé is megoszthatóvá és így beépíthetővé válik, a 12/5 hrsz.-ú telekre is kiterjesztésre kerül a szomszédos kedvezőbb övezeti paraméter.

A változtatás után az alábbi főbb szabályozási paraméterek tervezettek: (Meglévő építési övezet felhasználásával)

- maximális beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 50%
- maximális építménymagasság 4,50 m
- minimális telekméret: 16/--/800 (szélesség/mélység/terület)
a teleknagyság változik 2500 m²-ről 800 m²-re
- szintterület mutató: 0,5

A tervezett paraméterek megfelelnek az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó javasolt értékeinek.

A módosítás a HÉSZ változtatását igényli.

III. sz. tervezési terület:

A Fenyő utca, Fő utca, 56/47 hrsz.-ú út közötti tömb tervezett belső feltáró útját a tulajdonosok saját kiépítésben és fenntartásban kívánják megvalósítani, kisebb szélességgel és más geometriával. A tervezet szerint a **Köu** szabályozású út lekerül a tervről és magánútként lesz lehetőség a terület feltárására. A HÉSZ-ben rögzítjük a magánút legkisebb szélességét 6 m-ben.

Az övezeti paraméterek nem változnak, megfelelnek az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó javasolt értékeinek.

A módosítás a HÉSZ kiegészítését igényli.

5. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat (HÉSZ) rendelet

- **SZ-1/M** jelű szabályozási terv (M=1:2 000 felbontású)
- **Rendelet**

**Feketeerdő község önkormányzatának képviselőtestülete
10/2014.(IX.25.) önkormányzati rendelete
Feketeerdői Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének
módosításáról**

Feketeerdő község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

A **2/2003.(IV.15.)** számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékleteit** módosítja az alábbiak szerint.

Jelen módosítás csak a **TH-13-02-21** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/ M** jelű tervlapjával együtt érvényes.

1. §.

A Helyi Építési Szabályzat 13. §. 1. bek. (b) pontja kiegészül az alábbiak szerint:
magánút területe: **KÖmn**

2. §.

A Helyi Építési Szabályzat 16. §. 4. bek. kiegészül az alábbiak szerint:

Falusias lakóterület: FI-O 30/50 – 4,5 /20/35/700/

- falusias lakóterület
- oldalhatáron álló beépítés
- 30 % max. beépíthetőség
- 50 % min. zöldfelület
- 4,5 m max. építménymagasság
- 20 m min. telekszélesség
- 35 m min. telekmélység
- 700 m² min. telekterület
- 0,5 szintterület mutató

3. §.

A Helyi Építési Szabályzat 21.§ . 3 bek. (b) pontja kiegészül az alábbiakkal:
- magánút: **KÖ mn**

4. §.

A Helyi Építési Szabályzat 21.§ . kiegészül az alábbiakkal:

(7) A kialakítandó magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m.

5. §.

/1/Jelen a rendelet az elfogadása utáni 15. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Feketeerdő község képviselő-testületének **2/2003.(IV.15.)** számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról módosul.

/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a **TH-13-02-21** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/ M** jelű szabályozási tervlapjával és a tervdokumentáció mellékleteivel együtt érvényes.

Novák András
polgármester

Dr. Ladányi Zsigmond
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Feketeerdő, 2014. szeptember 25.

Dr. Ladányi Zsigmond
jegyző

6. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

6.1. Tájrendezés

A szabályozási terv változtatása és a HÉSZ kiegészítése nem jár az alátámasztó munkarész módosításával.

6.2. Környezetalakítás

A szabályozási terv változtatása és a HÉSZ kiegészítése nem jár az alátámasztó munkarész módosításával.

6.3. Közlekedés

A szabályozási terv változtatása és a HÉSZ kiegészítése nem jár az alátámasztó munkarész módosításával.

6.4. Közművesítés

A szabályozási terv változtatása és a HÉSZ kiegészítése nem jár az alátámasztó munkarész módosításával.

6.5. Elektronikus Hírközlés

A szabályozási terv változtatása és a HÉSZ kiegészítése nem jár az alátámasztó munkarész módosításával.

6.6. Örökségvédelem

A tervezett szabályozási terv és HÉSZ módosítással érintett terület közvetlenül nem érint épített és régészeti örökségi értékeket. A tervezési terület környezetében műemlék nem található. A tervezési területekre a község rendezési tervének módosításakor 2007-ben készült - régészeti hatástanulmány. Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.