

PÜSKI KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



TELJES ELJÁRÁS ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

2017. ÁPRILIS

ALÁÍRÓLAP

PÜSKI KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek módosítása
Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási szakasz

Tervező: **A+B Építész Iroda Kkt.**
9700 Szombathely, Győzelem u. 1./F

Településtervező: **TAKÁCS ANDRÁS**
okl. építésmérnök
TT-1-18-0057



Szombathely, 2017. április

I. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS

PÜSKI KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek módosítása
Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási szakasz

1. ELŐZMÉNYEK

Püski Község Településszerkezeti tervét az 58/2004. (X.28.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadták el, amit a 21/2014. (VI.10.) számú Képviselő-testületi határozattal módosítottak.

Püski Község Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 15/2004. (X.29.) számú rendelettel fogadták el, amit a 4/2014. (VI.24.) számú rendelettel módosítottak.

A Településrendezési terveket és azok módosításait a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. készítette.

Az eltelt időszakban tulajdonosi kérésre az elfogadott Településrendezési eszközökben néhány elem módosításának igénye merült fel. Ehhez a Képviselő-testület hozzájárult és háromoldalú településrendezési szerződésben foglalták a módosítás tartalmát és egyéb feltételeit.

A Képviselőtestület a kért módosításokat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet figyelembe véve teljes eljárásban kívánja rendezni.

2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Áttekintő vázlat Püski Község közigazgatási területéről a módosítással érintett terület jelölésével



Érintett területek: Püski külterület

beépítésre szánt terület: hrsz.: 02/1; 02/4; 02/7; 02/8; 02/9; 0112/1; 0112/2

beépítésre nem szánt terület: hrsz.: 02/2; 0109/1; 0113/1; 0113/2

3. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

Tulajdonosi szempontok a módosításhoz:

- A területen átvezető út átgondolása
- Területek egységes övezeti besorolása
- Beépítési mutatók vizsgálata és módosítása, különös tekintettel a toronyszerű építményekre
- Elő-, oldal-, hátsókert előírásainak vizsgálata és módosítása
- Vízgazdálkodási területek (árok) felülvizsgálata
- Épületek mellett közeli beépítésre nem szánt terület bevonása beépítésre szán területbe

A módosítás célja:

A meglévő településrendezési eszközök és a valós igények valamint tulajdonosi fejlesztések összhangjának megteremtése, a Településszerkezeti terv a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása. A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli a felhasználási intenzitást.

Várható hatás:

A módosításokkal a Község fejlődését is elősegítő tulajdonosi-beruházói igények biztosíthatók. A módosítások lehetővé teszik a tulajdonosok számára az igényelt fejlesztések megvalósítását, ezzel a település gazdaságilag fejlődik. Megvalósításuk esetén a közérdek sem sérül a jogos magánérdek érvényre juttatása mellett.

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

Lényeges változás, hogy a területen áthúzódó árkot (hrsz.: 0113/1; 0113/2) - vízgazdálkodási terület – megszüntetjük. A 0113/1 árkot a terület déli oldalán bevezetjük a hrsz.: 0107/2 vízgazdálkodási területbe. A megszűnő árok funkcióját már régóta nem tölti be, feltöltődött. Ez a helyszín csapadékvíz elvezetését nem befolyásolja, a terület egyenletesen lejt a 0107/2 árok felé.



Másik jelentős változás a hrsz.: 02/7; 02/9; 0112/1 alatt lévő hrsz.: 019/1 beépítésre nem szánt terület – általános mezőgazdasági terület – egy részének beépítésre szánt területhez – gazdasági, ipari terület – csatolása. Itt a meglévő épületek olyan közel állnak a jelenlegi területfelhasználási határhoz, hogy ezeket bővíteni nem lehetséges. A bővítési lehetőséghez nyújt segítséget ez a módosítás.

A változtatással érintett területen átmenő saját használatú út alsó részének szabályozási szélességét a meglévő út szélességéhez igazítottuk. Indokolatlan azt szélesíteni a várható 10 év távlati fejlesztési lehetőségek tudatában.

A tervezéssel érintett terület észak-keleti oldalán az iparterület lakóterületektől való jobb elválasztása érdekében véderdő telepítését javasolja a terv 20 m illetve 30 m szélességben. Ezzel a módosítással a területre számított biológiai aktivitási érték nem változik.

meglévő szerkezeti terv - beépítésre nem szánt terület



meglévő szerkezeti terv - beépítésre szánt terület



5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSAI (SZABÁLYOZÁSI TERVLAP)

A telephelyen a tulajdonosi szempontok szerint szabályozási változtatások a következők:

A tervezéssel érintett területek beépítésre szánt területeit egységes övezetbe soroljuk. A 0112/1 és 0112/2 hrsz. területek Gip_z (jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület) besorolását megszüntetjük, és a felső rész szerinti Gip_{mg} (mezőgazdasággal kapcsolatos ipari terület) övezetbe csatoltuk. Mivel egy területfelhasználási egységhez tartoznak (ipari terület), ezért a területre számított biológiai aktivitási érték nem változik.

A tervezéssel érintett területek egységes Gip_{mg} (mezőgazdasággal kapcsolatos ipari terület) övezeti besorolásának beépítési mutatóit megvizsgálva, azokat módosítjuk az alábbiak szerint:

meglévő beépítési mutatók:

tervezett beépítési mutatók:

beépítési mód:	szabadonálló
beépíthetőség:	50%
zöldfelület:	30%
építménymag.:	6,0 m
telekszélesség:	- vagy K
telekmélység:	- vagy K
Telek mérete:	2000 m ² vagy K

szabadonálló
OTÉK szerint
OTÉK szerint
9,0/(15,0) m
-
-
2000 m ²

Az érintett területeken a legnagyobb beépíthetőségét és legkisebb zöldfelületét az OTÉK által előírt mértékre szabályoztuk.

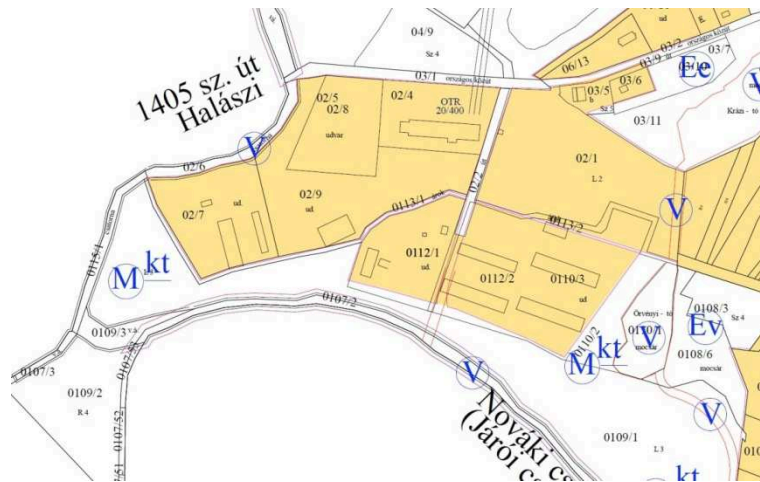
A legnagyobb építménymagasságot 6,0 m-ről 9,0 m-re változtattuk a funkcióból adódó építmények elhelyezhetősége érdekében. A használathoz kapcsolódó toronyszerű építmények legnagyobb magassága 15,0 m lehet.

Telekalakítási szabályok:

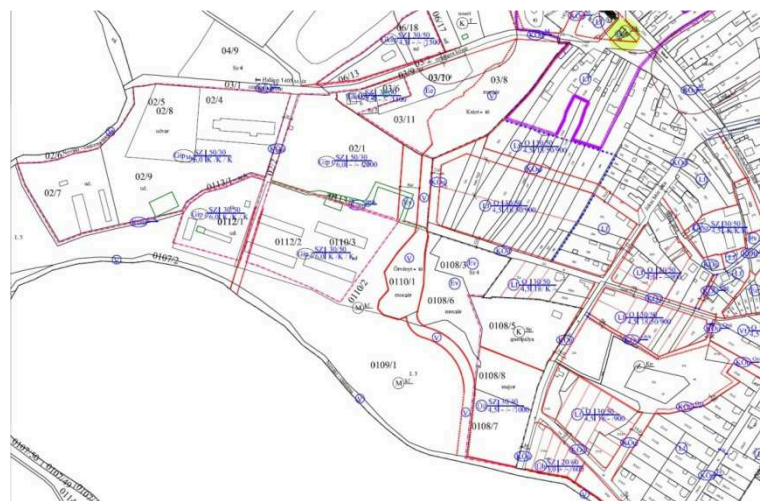
A telekszélesség legkisebb méretét és a telekmélység legkisebb méretét nem szabályoztuk, a teleknagyság legkisebb mérete 2000 m².

Az elő-, oldal-, hátsókert méretét az OTÉK előírásait figyelembe véve kell meghatározni.

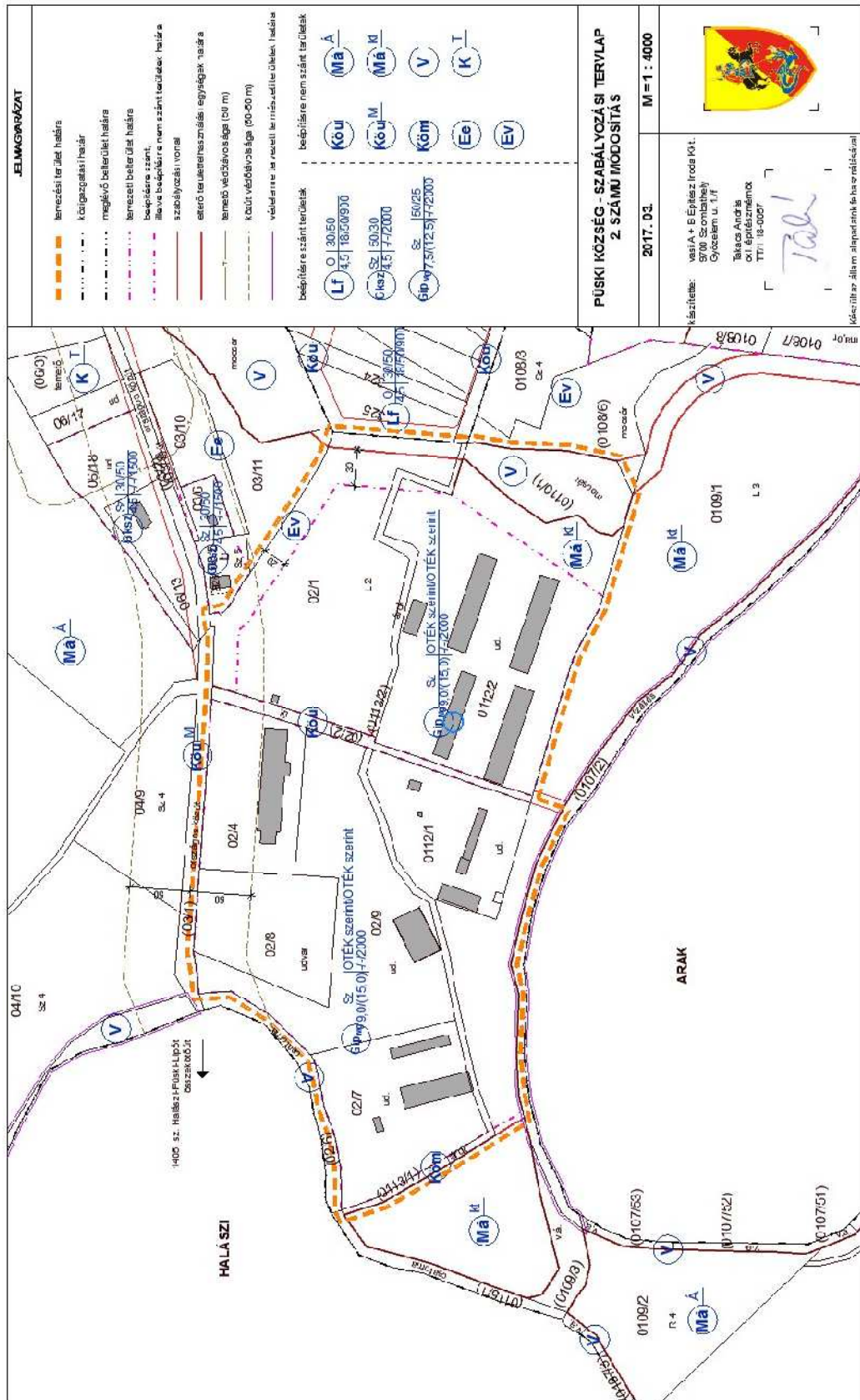
meglévő szabályozási terv - beépítésre nem szánt terület



meglévő szabályozási terv - beépítésre szánt terület



tervezett szabályozási tervlap



6. GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi eleminek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli a felhasználási intenzitást.

Az érvényben lévő rendezési terv összhangban áll az országos és a megyei területrendezési tervekkel. A módosítások jellege és mértéke miatt ez nem változik.

A tervezéssel érintett területet a megyei területrendezési terv 3/3. számú melléklete (az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéről és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéről) érinti. A terület része a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének.

Kérjük, hogy a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37.§-ának (4) bekezdése szerinti előzetes véleményezésüket a módosítás alá vont területtel kapcsolatban az átvételtől számított 21 napon belül tegyék meg.

Szombathely, 2017. április 11.

Takács András
okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT1 18-0057