



KISFALUD KÖZSÉG



SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2019.05.hó

Rp.I.196-4



Munkaszám: Rp.I.196-4

**KISFALUD KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK**

ÉS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Pekterné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Szabó Lilla

okl. településmérnök

Településrendezés

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T08-0253

TV-T08-0253

TH-T08-0253

Réder Tibor

okl. építómérnök

okl. közlekedésepítómérnök

szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tk08-0133

Munkatársak:

Szabó Lilla

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2019.05. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.: Rp.I.196-4

**KISFALUD KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

Szabályozási és övezeti terv

SZ-1/M

M 1:2000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás



Msz.: Rp.I.196-4

**KISFALUD KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**

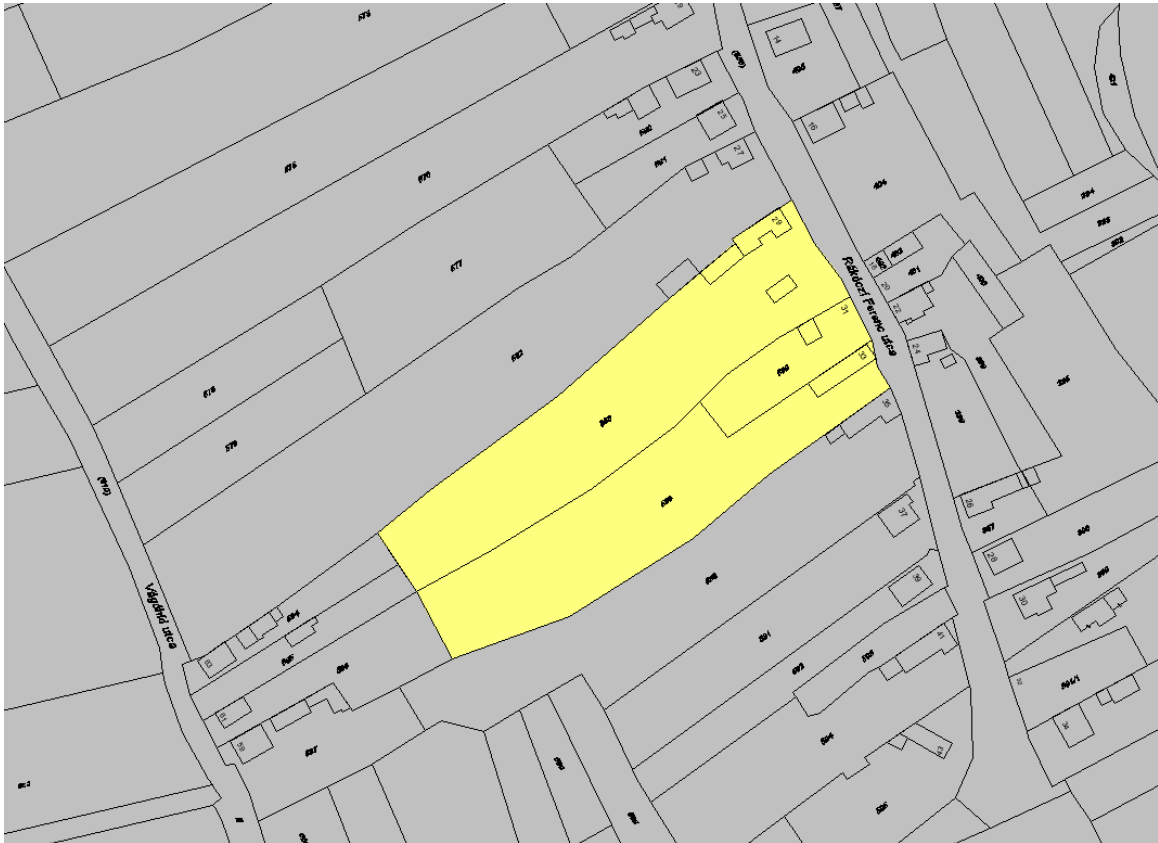
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1.	ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM.....	7
2.	TERVEZÉSI FOLYAMAT	7
3.	RENDEZÉSI LEÍRÁS.....	8
4.	TERVIRATOK.....	20

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Kisfalud KözségÖnkormányzat Képviselő-testületetelepülésrendezési tervei módosítását határozta el a 19/2018./Ny. önkormányzati határozatával az 583, 589 és az 590 hrsz-ú telkeket érintően.



Módosítandó terület

A módosítandó terület Kisfalud déli belterületi részén a Rákóczi Ferenc utca és a Vágóhidutca közötti tömbben helyezkedik el.

A módosítás célja az érintett három telek (583, 589 és 590 hrsz)feltárása és egy új utca nyitásával új telkek osztásának szabályozási tervi megalapozása

2. TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településrendezési tervek módosítása a 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül lefolytatásra, véleményezési szakasszal indul.

3. RENDEZÉSI LEÍRÁS

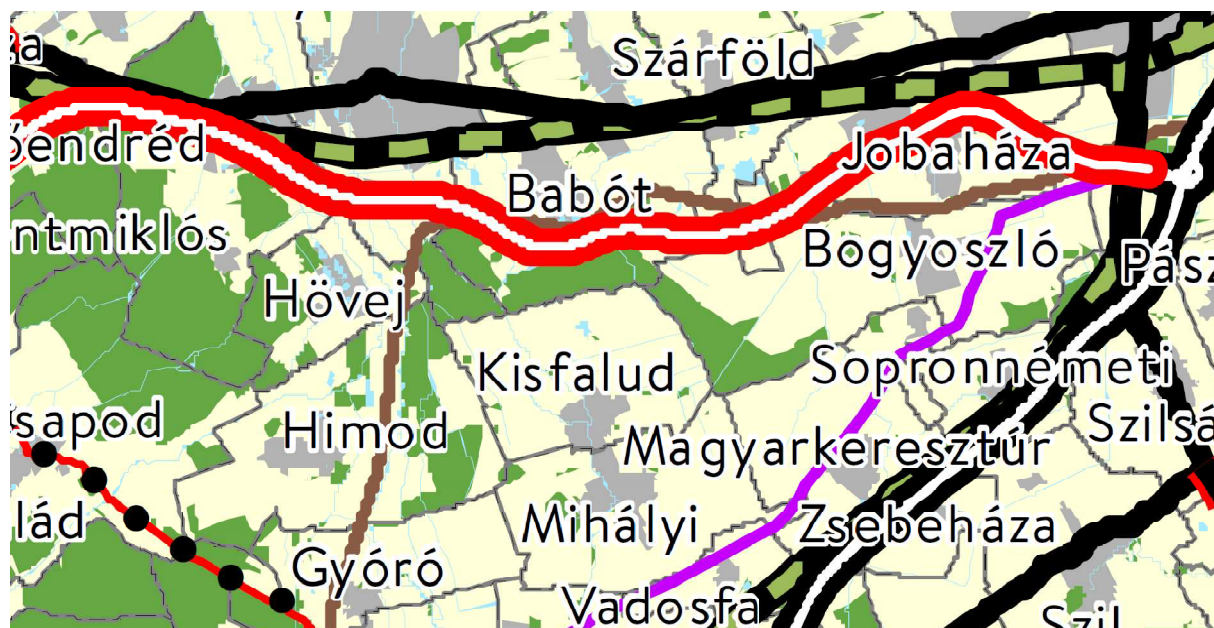


Ortofotó a módosítandó területről

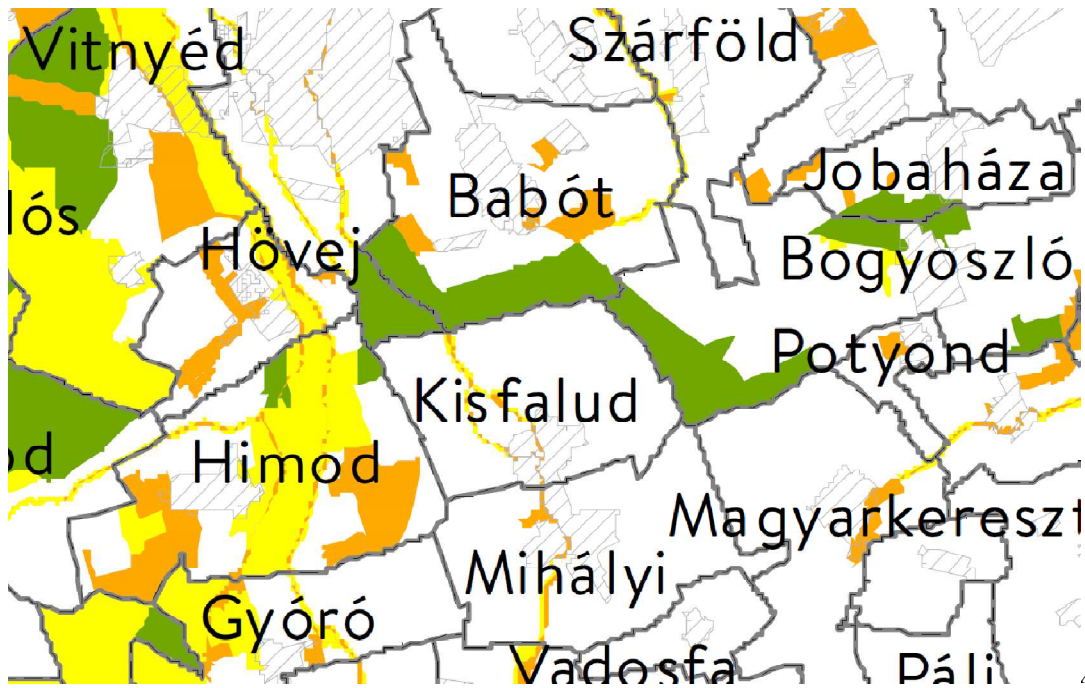
Megközelítés

A módosítandó terület a község belső úthálózatáról a Rákóczi Ferenc utca felől feltárható.

Területrendezési összefüggések

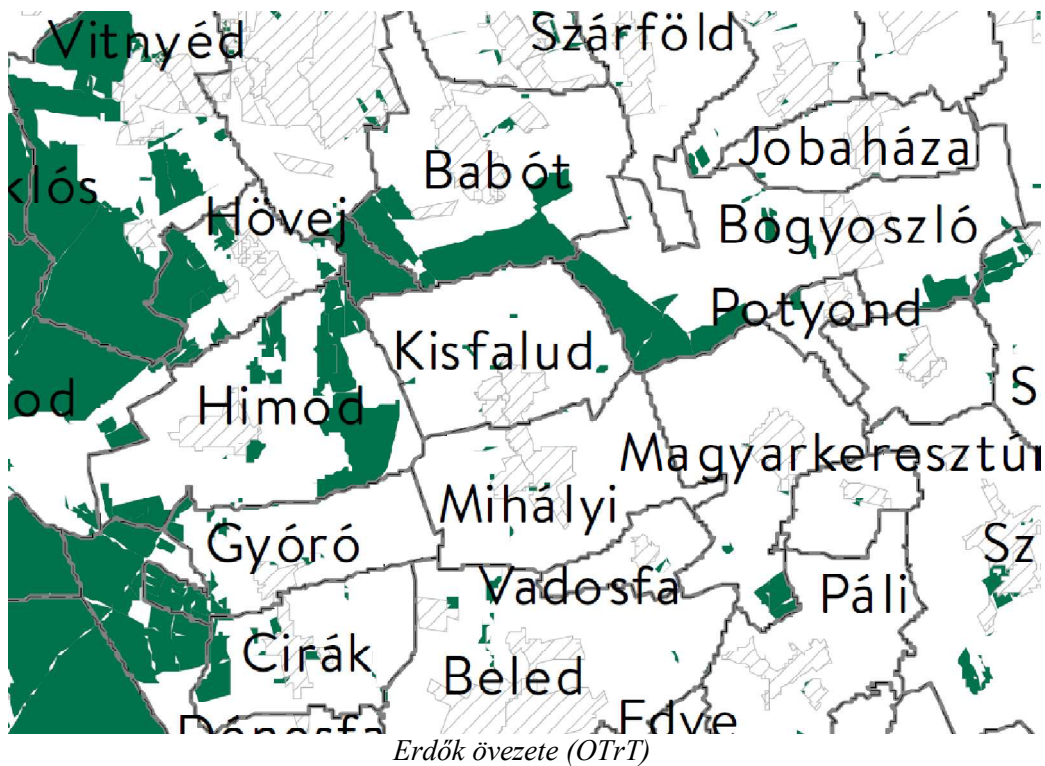


Kivágat az Ország Szerkezeti Tervéből (OTrT)



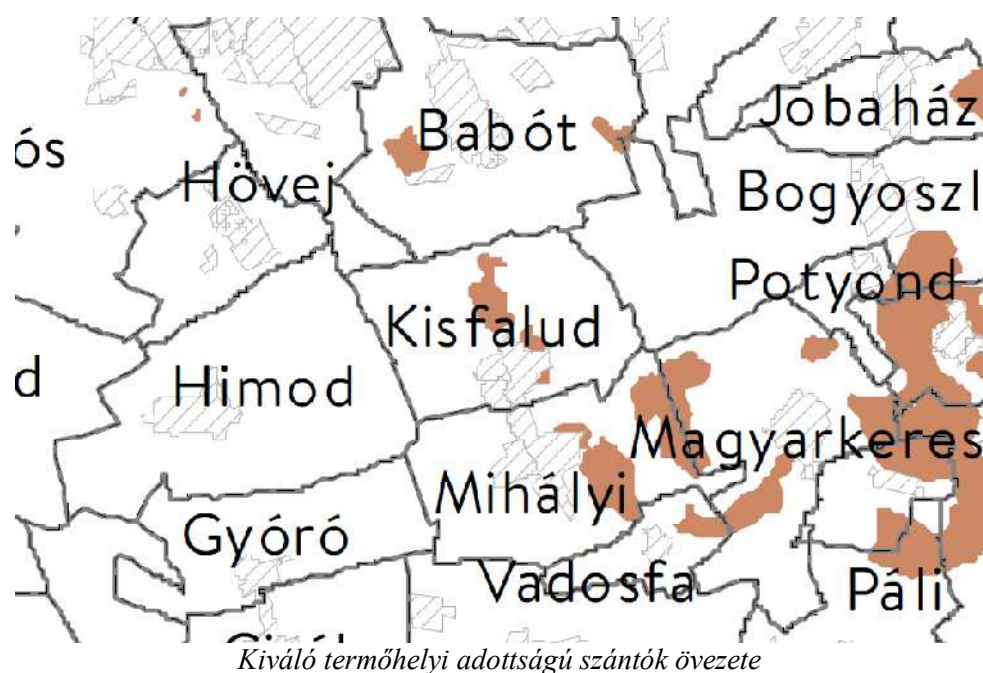
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (OTrt)

A települést az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet és ökológiai puffterülete minimálisan érinti. A módosítandó terület nem érintett az ökológiai hálózat övezetei által.

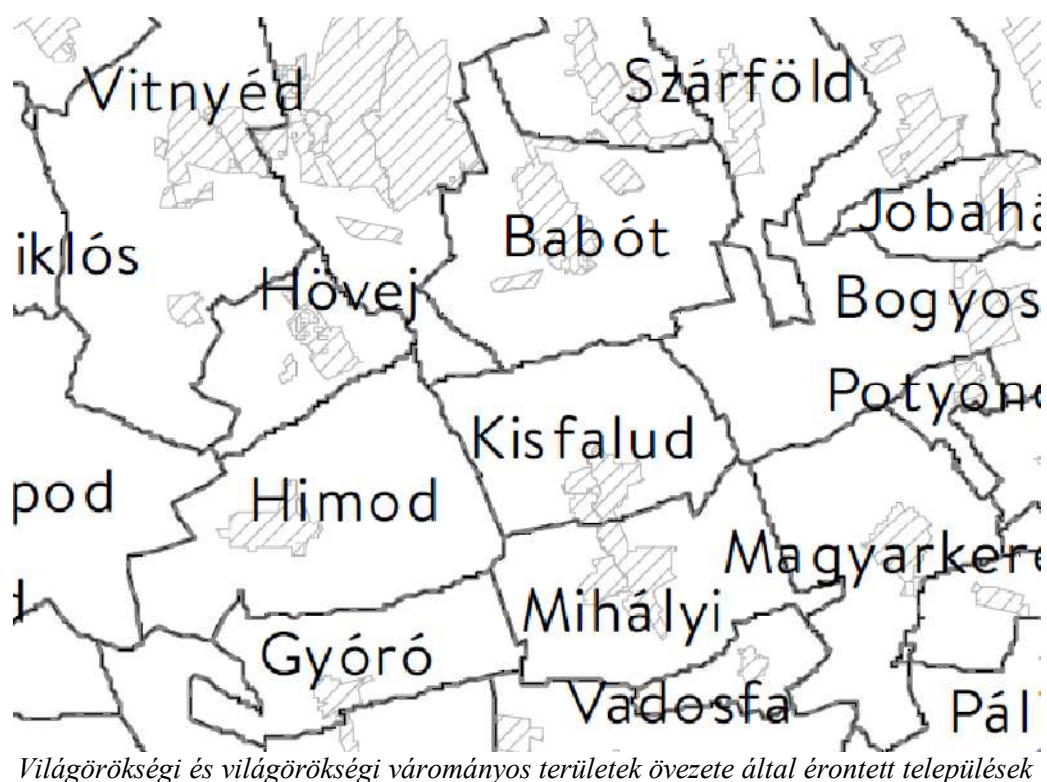


Erdők övezete (OTrt)

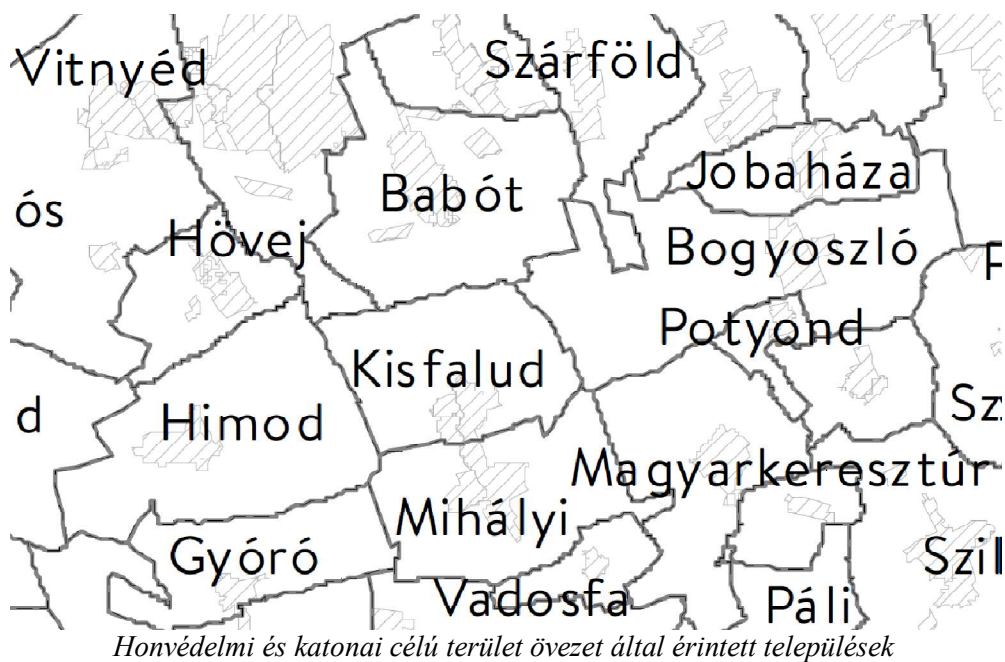
Kisfalud területe minimálisan érintett az erdő övezete által.



Kisfalud területét érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

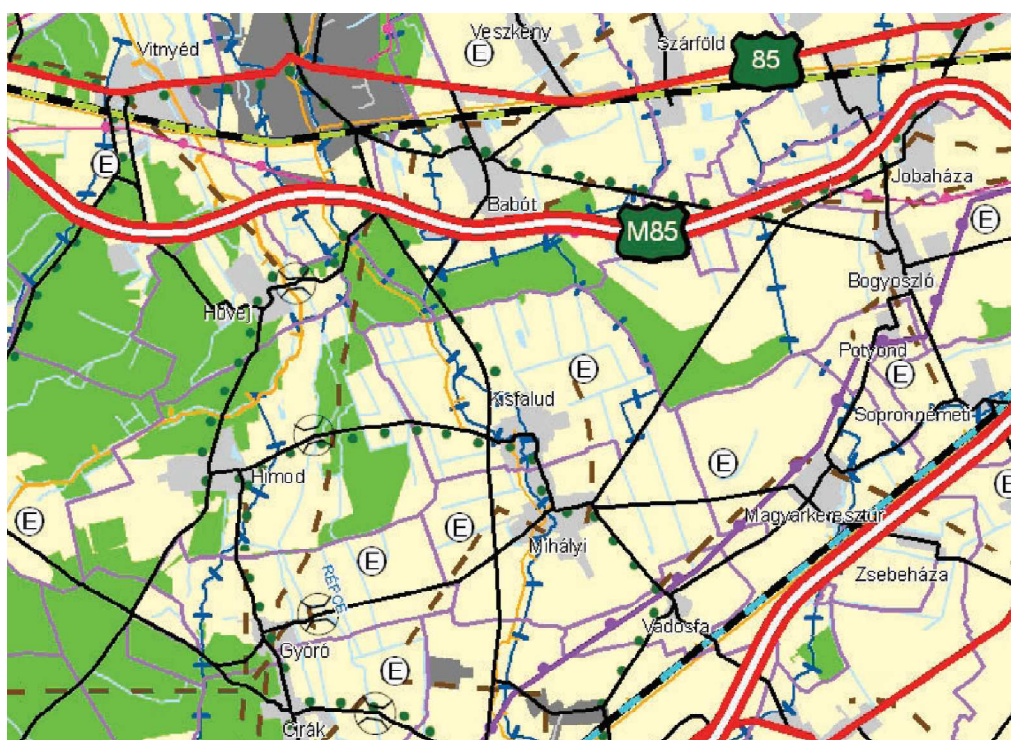


Kisfalud területe nem érintett a világörökségi és világörökségi várományos övezetekkel.



Kisfalud nem érintett a honvédelmi övezetekkel.

A településszerkezeti tervben módosítás alá vont területek területfelhasználási átsorolása nem ellentétes az OTvT-ben foglaltakkal.



Kivonat Győr-Ménfőcsanak megye területrendezési tervéből

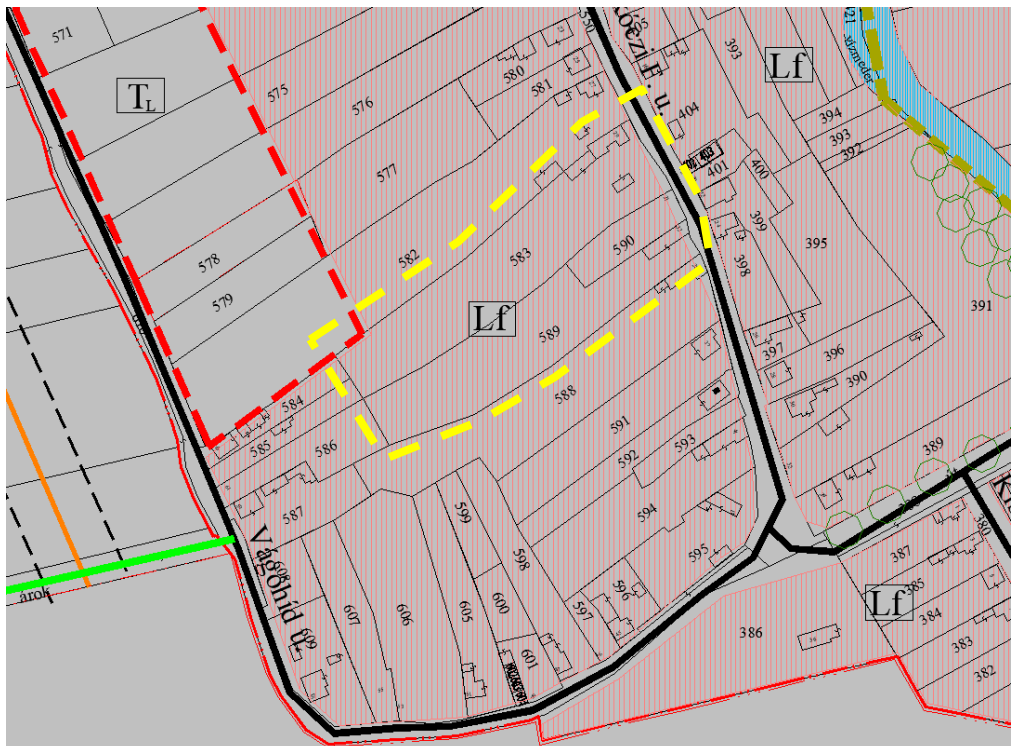
- Mellékút
- +— Tervezett belvíz- és öntözőcsatorna
- Tervezett kerékpárút-hálózat eleme
- Másodrendű árvízvédelmi fővonal

A településszerkezeti tervben módosítás alá vont területek területfelhasználási átsorolása nem ellentétes az MTrT-ben foglaltakkal.

Településrendezési tervi összefüggések

A hatályos tervek leírása

Településszerkezeti terv



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosítandó terület a hatályos szerkezeti terv falusias lakóterületbe (Lf) sorolja. Az érintett terület környéke szintén lakóterületi besorolású, illetve a terület északnyugati szomszédságában tartalék lakóterület van kijelölve.

A módosítás szerkezeti tervet nem érint, a területfelhasználás nem módosul.

Szabályozási terv

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat falusias lakóövezetbe sorolja a módosítandó telkeket.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos helyi építési szabályzat az alábbi előírásokat írja elő a módosítási területre:

Beépítésre szánt terület

1. Lakóterület

15.§

(1) Telekméretek

a) A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

b) A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 10,0 m.

(2) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

(3) Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkert határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-

nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

(5) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	az utcai telekhatártól 80,0 m ***, a hátsó telekhatártól 6,0 m (4,0 m*)			

*amennyiben a telekmélység 20,0 m, vagy annál kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb

***amennyiben a telekmélység 86,0 m, vagy annál nagyobb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

(6) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

(7) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel,
- közüzemi szennyvízvezetékekkel,
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

(8) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelem: lakóterület laza beépítéssel
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

(9) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

(1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők az OTÉK 14§ (2) bekezdésbeli épületek az alábbiak szerint:

- egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab legfeljebb egy lakásos lakóépület a telken legfeljebb 10 m távolságban elhelyezve egymástól,
- a kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben

szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő lehet.

(2) Övezeti előírások

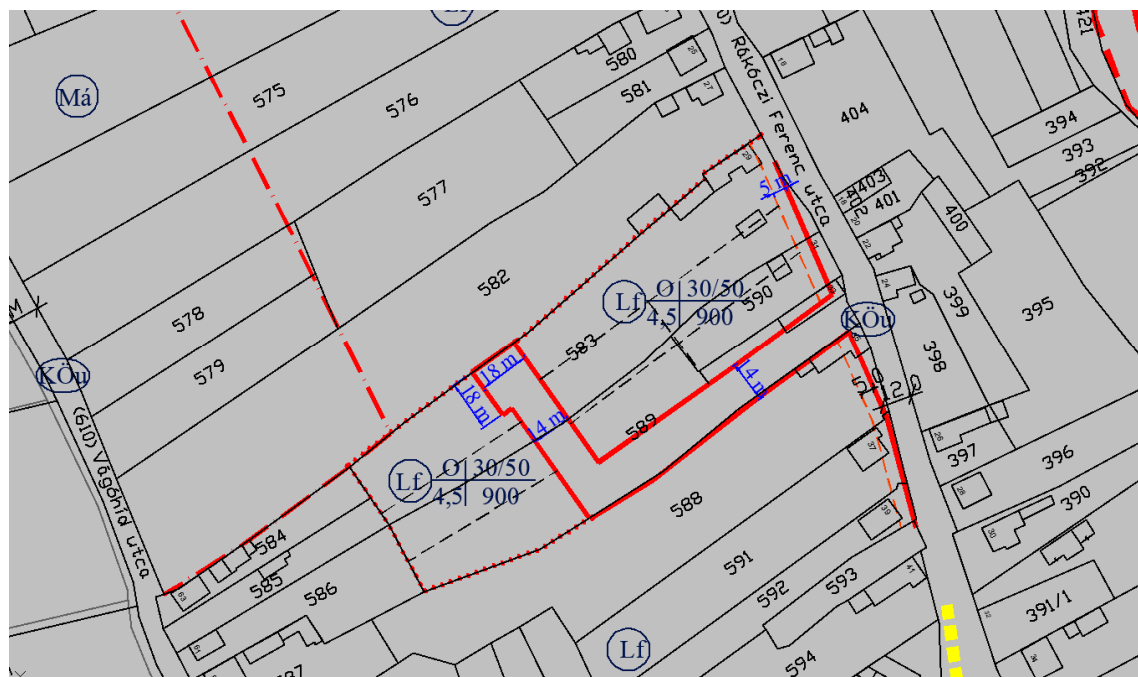
		$\textcircled{Lf}$
<i>Az építési hely</i>	<i>elhelyezkedése tömbönként</i>	<i>az illeszkedés szabályai szerint</i>
<i>Beépíthetőség</i>	<i>legnagyobb beépítettség /%/</i> <i>legkisebb zöldfelület /%/</i>	<i>30%</i> <i>50%</i>
<i>Épület</i>	<i>legnagyobb építménymagasság /m/</i>	<i>az illeszkedés szabályai szerint</i>
<i>Telekalakítás</i>	<i>alakítható legkisebb szélesség /m/</i> <i>mélység /m/</i> <i>telekméret /m²/</i>	<i>telek kettéosztása esetén 14,0 m, egyébként 18,0 m</i> <i>-</i> <i>800 m²</i>
<i>Egyéb</i>		<i>Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ (2) b., pontját és a 7.§ (3) bekezdés előírásait figyelembe kell venni.</i> <i>Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.</i>

Értékelés és javaslat

Szabályozási tervjavaslat:

A hatályos szabályozási terv a módosítás alá vont 583, 589 és 590 hrsz-ú telkeket beépítésre szánt falusias lakó övezetbe sorolja. A módosítással az övezeti besorolás nem változik. Az új szabályozással két új falusias lakóövezet jön létre, a tömbbelső feltárására lehetőség lesz, öt új építési telek kialakítását teszi lehetővé. A telkek kialakítására és kiszolgálásár új közterületi út kiszabályozása szükséges.

A szabályozási javaslat az 589 hrsz-ú telken, a tömbbelsőben, egy új 14 méteres szabályozási szélességű közterületi utat rögzít, melyről az érintett három telek újraosztásával új építési telkek kialakítására nyílik lehetőség.



Szabályozási javaslat

Az új szabályozással két új övezet kerül kialakításra az alábbi paramétersorral:

Lf	O	30/50
4,5	900	

Lf	falusias lakóövezet
O	oldalhatáros beépítési mód
30	maximális beépíthetőség (%)
50	minimális zöldfelület (%)
4,5	max építménymagasság (m)
900	minimális teleknagyság (m ²)

Alátámasztó munkarészek:Közlekedés*Tömbbelső javasolt közlekedési*

A módosítandó terület belső tömb feltárása a Rákóczi Ferenc utcáról egy új 14 m szabályozási szélességű közterületi út kiszabályozásával történik. Az út kiszabályozásával a tömbbelsőben kétoldali telekosztás tud kialakulni. A tervezett új út folytatásával később a hatályos terv szerinti tartalék

lakóterület is feltárhatóvá válhat. A módosítás során a kialakítandó út végén 18 méteres szélességű végforduló kialakítása szükséges.

A módosítással kialakítandó új telkek forgalma a Rákóczi F. utcára ráterhelhető, azonban a tömbbelső további területeinek feltárása esetén a terület Vágóhíd utca felé való kikötése elengedhetlenné válik.

Közmű ellátás

A módosítás során új telkek osztás válik lehetővé. A telkek beépítésre szánt falusias lakóövezetbe soroltak. A telkek közmű ellátását biztosítani kell.



Közmű térkép (<https://ekozmu.e-epites.hu>)

A Rákóczi Ferenc utcában a kialakult, meglévő telkek teljes közművesítettségük. Az utcában kiépített ivóvíz és szennyvíz hálózat, gázellátás és villamos energia ellátás valamint hírközlési hálózat van.

Az új, tömbbelsőben kialakítandó telkek közművekkel való kiszolgálása a Rákóczi Ferenc utcai meglévő hálózatról biztosítható. Az új, kiszabályozott közterületi út területén a közmű hálózatok a megfelelő kapacitásokkal kiépítendőek.

A tervezett módosítás a közművi rendszereket rendezési tervi, hálózati szinten nem érinti.

Örökségvédelmi hatások

A módosítás alá vont terület műemléket, műemléki területet régészeti lelőhelyet nem érint, örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi rendszer

A rendezési tervi módosítás a település zöldfelületi rendszerét nem érinti, zöldfelület csökkenést nem eredményez. A hatályos terv szerint előírt minimális 50% zöldfelületi előírás megmarad a falusias lakóövezetben.

A biológiai aktivitásérték (BÁÉ)

A módosítás során a területfelhasználás nem módosul, biológiai aktivitás érték változás nem történik.

4. Terviratok

Főépítési tartalom meghatározása

Szabályozási terv módosítás a 583, 589 és 590 hrsz-ú telkekre vonatkozóan

- Tömb feltárásának biztosítása
- Új építési telkek kijelölése
- A Rákóczi Ferenc utca és a Vágóhíd u. közötti tömb hosszú távú feltárásnak vizsgálata

Vizsgálati tartalom:

1. Előzmények
2. Tervezési program
3. Területrendezési összefüggések
 - OTrT
 - MTrT
4. Településrendezési összefüggések
 - Hatályos településszerkezeti terv
 - Hatályos szabályozási terv
5. Értékelés és javaslat
 - Szabályozási javaslat
6. Alátámasztó munkarészek
 - közlekedés
 - közmű ellátás
 - örökségvédelmi hatások
 - zöldfelületi rendszer
 - biológiai aktivitás érték



Szabó Lilla

megbízott önkormányzati főépítész