



FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



Munkaszám: Rp.I.193-6

FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

.....
Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253,
TE-T-08-0253, TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedéscsopótómérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2020.02.



FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

- 1.1. Területfelhasználás
- 1.2. Tájrendezés és természetvédelem
- 1.3. A zöldfelületi rendszer
- 1.4 Az örökségvédelem
- 1.5 A közlekedés
- 1.6 A közműellátás
- 1.7 A környezetvédelem

2. VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK

3 A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

4.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Térségi közlekedési kapcsolatok	A-1
Közforgalmú közlekedési helyszínrajz	A-2
Vízi közművek helyszínrajza	A-3
Energia és hírközlési közművek helyszínrajza	A-4
Zöldfelületfejlesztés helyszínrajza	A-5
Tájképvédelmi helyszínrajz	A-6

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. Területfelhasználás

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. LAKÓTERÜLET:

A község belterületének elsődleges funkciója, hogy azon a lakóterületi, az intézményi, zöldterületi, termelési funkciók számára helyet biztosítsanak.

A lakófunkcióhoz kapcsolódó telek nagyságát, az életmódot figyelembe véve, úgy határoztuk meg, hogy a lakás használatát kiegészítő funkciók és a háztáji állattartás, valamint a háztartás kerti terménnyel való ellátása biztosítható legyen.

A település lakóterületei falusias és kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolhatóak. A meglévő lakóterületek fejlesztésénél és az új lakóterületek kijelölésénél a település meglévő adottságait figyelembe vettük.

Fejlesztési cél:

- a kialakult szerkezet és karakter megtartása
- a jó lakókörnyezet biztosítása
- a sokrétű funkció megőrzése
- a már kialakított, de be nem épített lakóterületek felhasználása
- eltérő használatú, telekigényű, beépítési jellegű lakótelkek kialakítása
- az alulhasznosított területek (téglagyár) értéknövelő újrahaznosítása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- építészeti értékek megőrzése
- településkép védelme (mértékadó épületekhez való építészeti igazodás, egységes utcafásítás, egységes közterületi berendezések alkalmazása, zavaró műszaki elemek alkalmazásának tiltása)
- a kialakult beépítési jelleg megtartása területfelhasználási átsorolással (jellemzően a településközpont vegyes területbe soroltak falusias lakóterületbe történő átsorolása)

Falusias lakóterületek:

- A község meglévő, beépült lakóterületei (Nagy Lajos utca, Szabadság utca, Kossuth Lajos utca, Szt. István utca, Petőfi Sándor utca, Hegy utca, Rákóczi Ferenc utca, Széchenyi István utca, Ady Endre utca, Soproni utca, Szt. Imre utca, Hunyadi utca, Arany János utca, Mátyás király utca menti lakóterületek)
- Tervezett falusias lakóterület a Petőfi Sándor utca települési kivezető szakaszától északnyugatra
- Tervezett falusias lakóterületek a Nagy Lajos utcai beépítésektől délre
- Tervezett falusias lakóterületek a volt téglagyár területén

Kertvárosi lakóterületek:

- Meglévő kertvárosi lakóterületek az Arany János utca, Mátyás király utca északi vége menti, már kialakított, beépítés alatt álló területek.
- Tervezett kertvárosi lakóterületek a Hegykő felé vezető út mellett

2. VEGYES TERÜLETEK

Az intézmény területek elsősorban Fertőszéplak igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületeinek elhelyezésére szolgálnak.

Fejlesztési cél:

- a meglévő intézményhálózat megőrzése, megfelelő ellátási színvonal biztosítása
- minőségi intézmények létrehozása (sportcsarnok, egészségház)

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- polgármesteri hivatal melletti két telek intézményi területbe sorolása
- tervezett sportcsarnok helyének kijelölése

Intézményi területek

- Az iskola, a kulturház és a Széchényi kastély területe
- Az óvoda és a polgármesteri hivatal területe, tervezett bővítéssel
- A tervezett sportcsarnok területe az Ady Endre utcában

3. ÜDŐLŐ TERÜLETEK

Fejlesztési cél:

- az adottságok rekreációs célú kihasználása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- olyan terület kijelölése, ahol a horgásztóként használt vízfelület látogatói számára szociális, építmények és kerti melléképítmények építhetők.

Hétfégyi házas üdülőterület:

- meglévő hétfégyi házas üdülőterület a horgásztó körül

4. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Fejlesztési cél:

- a meglévő ipari, gazdasági telephelyek megtartása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- a kereskedelmi, szolgáltató, vagy ipari területbe sorolás megtartása

Kereskedelmi, szolgáltató területek:

- kereskedelmi szolgáltató terület a volt major területe,
- Fertőszentmiklóstra vezető úttól délre eső, a közigazgatási terület szélén jelölt terület

Ipari területek:

- Velux Kft területe
- Polima Kft területe

5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- napelempark területe
- sportpálya területe
- temető területe
- vadászház területe

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**1. ZÖLDTERÜLETEK**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldfelületi rendszer önálló területi elemeként megjelenő részei a zöldterületek (közparkok, lakóterületi zöldterületek és díszkertek). A díszkertek, a széles közterületeken, teresedésben kialakított minőségi növényzettel ellátott területek, melyek a köztéri műalkotások, szobrok, emlékművek, köztéri kutak helyei is. A közparkok, a lakóterületi zöldterületek a tervezett lakóterületek részeit képezik. Ezeken a zöldterületeken a pihenéshez, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó eszközök, játszószerkek helyezhetők el.

Fejlesztési cél:

- a meglévő zöldterületek megtartása, új minőségi, jól használható zöldterületek kialakítása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- a zöldterületi besorolás megtartása

Közparkok

- Hősök tere
- Arany János utca és Mátyás király utca közti lakóterületfejlesztési területen jelölt közpark
- 424/1 hrsz-ú terület a napelempark mellett

2. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőket funkciójuk és elhelyezkedésük szerint soroljuk be. A község területén védelmi és gazdasági célú erdőterületek találhatók.

Fejlesztési cél:

- az erdőterületek megtartása
- az erdőterületek szükséges mértékű fejlesztése

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- erdőterületek más célú igénybe vételét nem jelöli a településszerkezeti terv

3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Fejlesztési cél:

- a jó termőképességű, gazdaságosan művelhető szántóterületek művelési ágának megtartása
- a mezőgazdasági területek gazdálkodási szükség által nem indokolt mértékű beépítésének megakadályozása
- a táji, természeti értékek megtartása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- A mezőgazdasági területek beépíthetőség szabályozása

Az általános mezőgazdasági területeken az 5 ha-t elérő vagy azt meghaladó nagyságú földrészletén a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó gazdasági építmények helyezhetők el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel. Az épületek megengedett legnagyobb

épületmagassága 6,0 m. Az épületeket szabadon állóan, a földrészlet határától legalább 10 m-re kell elhelyezni.

Általános mezőgazdasági területek

- Általános mezőgazdasági területek a település közigazgatási területén.

Természetközeli területek

- Fertő tó menti nádas

4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Fejlesztési cél:

- az vízgazdálkodási területek megtartása

A cél elérésének településrendezési eszközei:

- vízgazdálkodási területek más célú igénybe vételét nem jelöli a településszerkezeti terv

Vízgazdálkodási területek a vízfolyások és árkok területei.

- Fertő tó,
- Széplaki csatorna,
- Fertőd felé eső közigazgatási határ melletti tó területe

5. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

Közúti közlekedés:

- | | |
|-------------|--|
| Főút: | 85 számú Győr-Nagycenk országos II. rendű főútvonal |
| Mellékút: | 8518 jelű Fertőendréd-Sopron országos mellékút települési átkelési szakasza (meglévő)
8522 jelű Fertőszéplak mellékút (meglévő)
Kossuth Lajos utca és folytatása Fertőszentmiklós felé (tervezett) |
| Gyűjtőút: | Rákóczi Ferenc utca (meglévő)
Rákóczi Ferenc utca északi irányú folytatása a tervezett kertvárosi lakóterületen (tervezett) |
| Lakó utcák: | Nagy Lajos utca, Szabadság utca, Kossuth Lajos utca, Szt. István utca, Petőfi Sándor utca, Hegy utca, Rákóczi Ferenc utca, Széchenyi István utca, Ady Endre utca, Soproni utca, Szt. Imre utca, Hunyadi utca, Arany János utca, Mátyás király utca |

Kötöttpályás közlekedés

- meglévő vasútvonal – 9.számú Fertőszentmiklós-Pamhagen vasúti fővonal

6. KÖZMŰTERÜLETEK

- szennyvízátemelő területe
- víztorony területe

7. KÜLÖNLEGES TERÜLET

- vadászház területe
- bánya terület

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Fertőszéplak területének természeti védettség alá eső területei, melyeket a tervezés során figyelmeztettünk:

- NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:
- NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek
- Fertő-Hanság Nemzeti Park területe
- Országos ökológiai hálózat területe
- Ex lege védett kunhalom
- Ex lege védett láp
- Vízbázis védelemmel érintett terület

Fertőszéplak község közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik. Jelen terv a védendő tájkép, az értékes tájszerkezet, tájhasználat megőrzését szem előtt tartva jelölte ki az új fejlesztési területeket.

A védendő tájkép, az értékes tájszerkezet, tájhasználat megőrzését, értékőrző újrahasznosítását lehetővé tévő területhasználatok és intézkedések:

- mezőgazdasági területek beépülésének korlátozása
- a vízfolyások menti területek gyepesítése
- a kerékpáros utak fásítása

1.3. A zöldfelületi rendszer

A zöldfelületi rendszert a növényvel fedett területek összessége alkotja. Elemei közterületi és nem közterületi, korlátlan és korlátozott közhasználatú kategóriákba sorolhatók.

A zöldfelületeknek hármas szerepük van: használati, ökológiai és vizuális-esztétikai. A különböző zöldfelületeken a három funkció közül elsődlegesen valamelyik érvényesül, de mindegyik zöldfelület valamilyen mértékben mindhárom funkciót magában hordozza.

Fejlesztési cél: összefüggő zöldfelületi rendszer létrehozása a foltszerű (parkok, erdők) és a vonalszerű (fasorok) zöldfelületi elemekkel.

Meglévő közterületi zöldfelületi elemek:

- a templomdombon található közpark

Javasolt közterületi zöldfelületi elemek:

- a Mátyás király utca folytatásában kialakított új lakótelkek mögötti tervezett parkterület

Az utcáfásítások a település vizuális, esztétikai értékét növelik, emellett környezetvédelmi szerepük is van. Különös figyelmet érdemel a Nagy Lajos utca, mely Fertőszéplak és Fertőd két fontos objektumát – az Eszterházy kastélyt és a széplaki templomot, illetve a Széchényi kastélyt – összekötő út egyenes vonalával, 2500 m-es hosszával olyan karakteres tengelyt alkot, amelyet a fasorok telepítésével is egységessé, településképpileg vonzóvá lehet tenni.

Nem közterületi zöldfelületek

A zöldfelületi rendszer területileg legnagyobb kiterjedésű elemei a lakókertek. Szerepük, jelentőségük kondicionáló és esztétikai hatásukban rejlik.

Az új lakóterületeken biztosítani kell: a házak előtti díszkertek kialakításának lehetőségét, ezért az építési hely határát úgy kell meghatározni, hogy kert jöhessen létre. Tekintettel arra, hogy az egybefüggő új lakóterületeken az egyszerre épülő sok új ház, kiépülő utca a településképet jelentősen befolyásolja, az új kialakítású tömbökben szükségesnek tartjuk az előkert díszkertként való kialakítását az épület építésével, használatba vételével egyidőben, ezért azt építési engedély kötelessé, meglétét pedig a használatba vétel feltételeként javasoljuk tenni.

Ezzel az eszközzel biztosítható, hogy néhány éven belül olyan növényzet lesz az új lakóterületeken, amely harmonikus utcakép kialakulását segíti elő.

1.4 Az örökségvédelem

A terv készítésekor Fertőszéplak község már jóváhagyta településképi arculati kézikönyvét, illetve a településképi védelméről szóló rendeletét is. ezekben a dokumentumokban szereplő értékvédelmi vizsgálat nemcsak a már védett értékek számbavételére, de a korábbi védelmi javaslatokra is kiterjedt. A tervben meghatározásra kerültek azok az értékek, melyek megőrzésre javasoltak, emellett ajánlások kerültek megfogalmazásra a településmag és az ahhoz tartozó, a településképet meghatározó utcák beépítésére.

Az újonnan meghatározott szerkezeti elemek a védett és védelemre javasolt értékeket, azok műszaki állapotát károsan nem fogják befolyásolni.

A régészeti emlékek feltárhatóságának, bemutathatóságának lehetőségeit a jelen terv részét képező régészeti szakterületi része ismerteti.

Az újonnan meghatározott lakóterületfejlesztések nem érintik az ismert régészeti lelőhelyeket. A régészeti lelőhelyek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály biztosítja.

A tervben meghatározott, külön fejezetben részletezett infrastrukturális változások a kulturális örökség elemeit közvetlenül nem érintik. A közlekedési területek minőségi fejlesztése, az utcakép kedvező formálása a védett, védendő értékek megjelenésére közvetve kedvező hatással lehet.

1.5 A közlekedés

A jelen településrendezési tervi felülvizsgálat során az egyes területi egységek övezeti besorolása jelentősen nem változik és nem szükséges az azokat feltáró közúthálózati elemek besorolásán sem változtatni. A tervezett településrendezési változtatásoknak a település külső megközelítésekben, illetve a belső úthálózatának szerkezetére tekintve sem lesz mérhetően módosító hatása a mai állapothoz, illetve az elindított fejlesztésekhez képest.

Mivel a felülvizsgálat során a területhasználat alapvetően a mai használatához képest nem fog változni, ezért várhatóan nem lesz jelentős, mérhető forgalomnövekedés, vagy forgalom csökkenés, ugyanakkor a jelenleg folyó beruházások eredményeképpen jelentős minőségi javulás várható.

A tervezett közúthálózati fejlesztések következtében nem változik az egyes utakra jutó forgalom nagysága és összetétel.

Településszerkezeti, közlekedésszerkezeti szempontból mindegyik tervezett fejlesztési terület jól illeszthető a meglévő szerkezethez.

1.6 A közműellátás

A település köziogazgatási területén, a beépített területektől északra halad át a regionális szennyvíz vezeték illetve a beépített területektől délre a nagyközép nyomású gázvezeték.

A meglévő lakóterületen a közműellátás megfelelő, az újonnan jelölt fejlesztési területeken a közműveket ki kell építeni.

1.7 A környezetvédelem

A településszerkezeti elhatározások környezeti elemekre gyakorolt hatása

Levegőminőség

Az új, tervezett területfelhasználások nincsenek káros hatással a levegőminőségre.

Vízvédelem

Az új, tervezett területfelhasználások nincsenek káros hatással a vízminőségre.

Zajvédelem

Az új, tervezett területfelhasználásoknak nincsenek káros zaj hatásai.

Hulladékkezelés

A község területén keletkező hulladék közüzemi gyűjtése és elszállítása esetén csekély a hulladék általi szennyezés veszélye.

Termőföldvédelem

A termőföldek igénybevételevel járó fejlesztések esetén a termőföld védelme az ütemezett igénybevétellel, illetve a gyengébb minőségű területek első ütemű felhasználásával biztosítható.

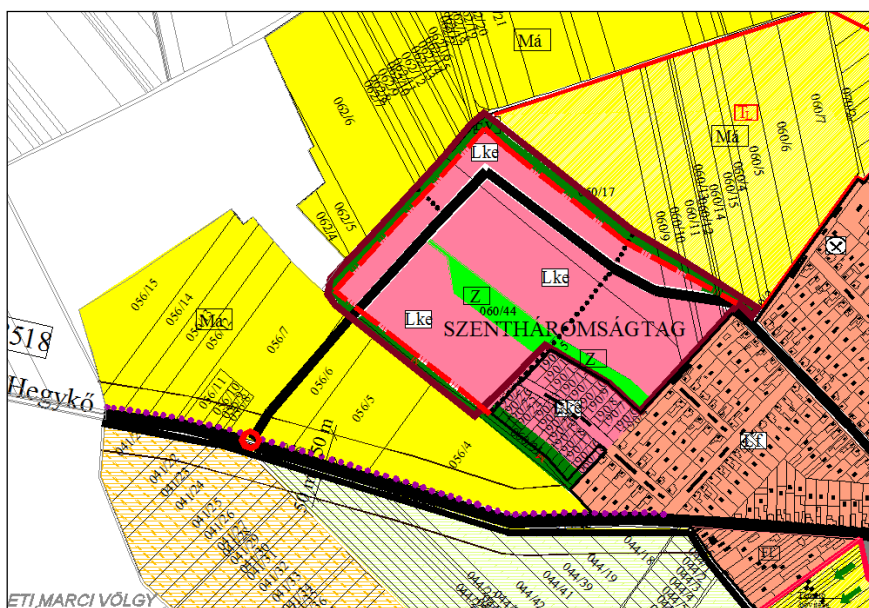
2. VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK

Lakóterületek:

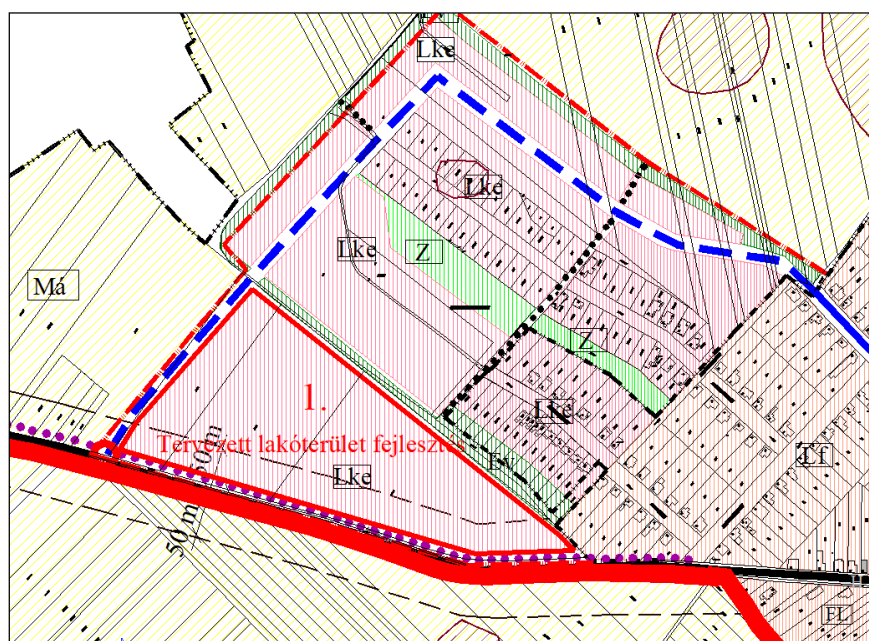
- Lakóterületfejlesztési a Hegykő felé vezető út mellett.
- Lakóterületfejlesztési a Petőfi utca déli kivezető szakaszától északnyugatra fekvő területeken
- Volt téglagyár felhagyott területén kijelölendő lakóterületfejlesztés
- Volt téglagyár mellett, a hatályos terveken kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület egy részének átsorolása lakóterületté

Lakóterületfejlesztési területek kijelölése a Hegykő felé vezető út mellett.

A lakóterületfejlesztéssel érintett terület a Hegykő felé vezető út és a korábban kialakított, részben beépült, új lakóterületek közé ékelődik.



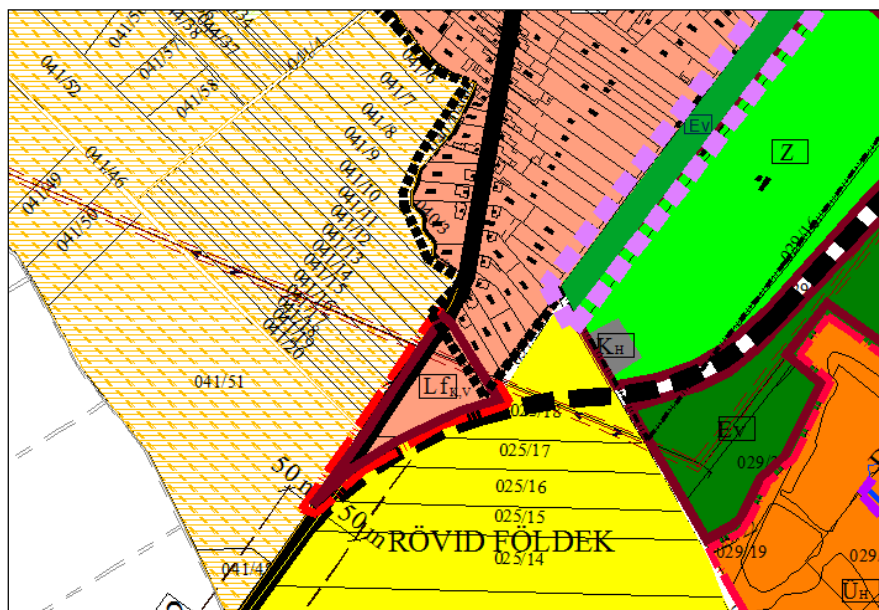
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



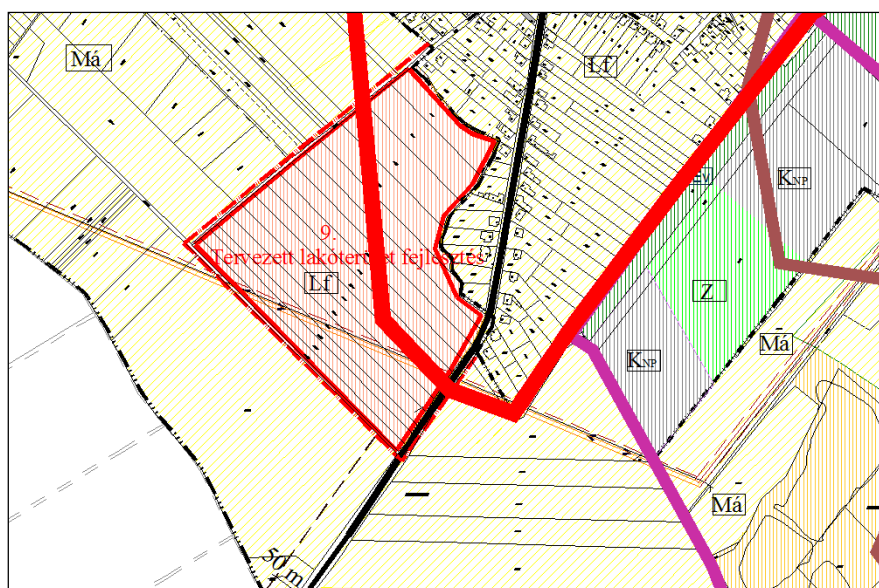
Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

Petőfi utca déli vége mellett lakóterület fejlesztési területek kijelölése.

A fejlesztéssel érintett terület a Petőfi utca déli kivezető szakaszától északnyugatra helyezkedik el.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

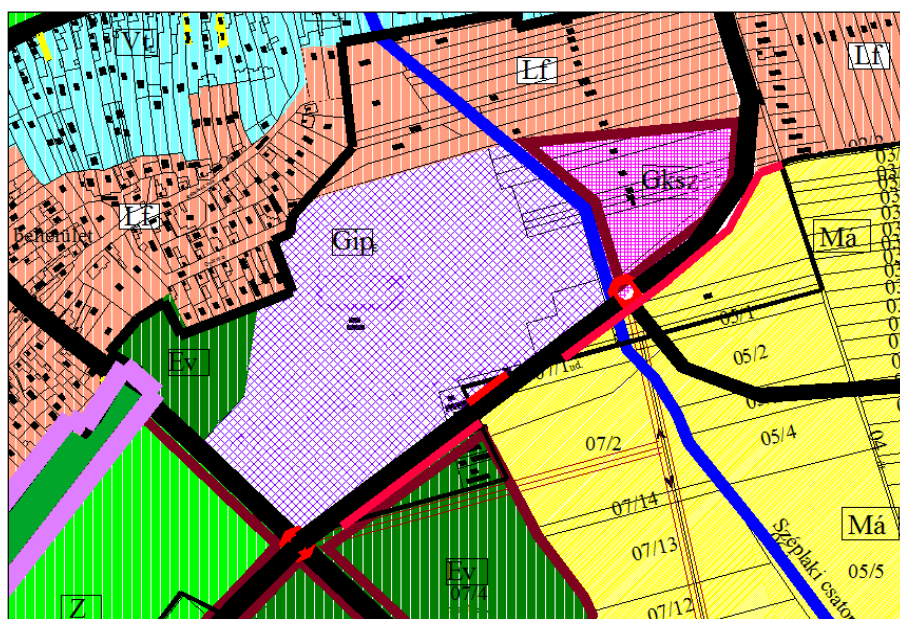


Kivonat a településszerkezeti tervből

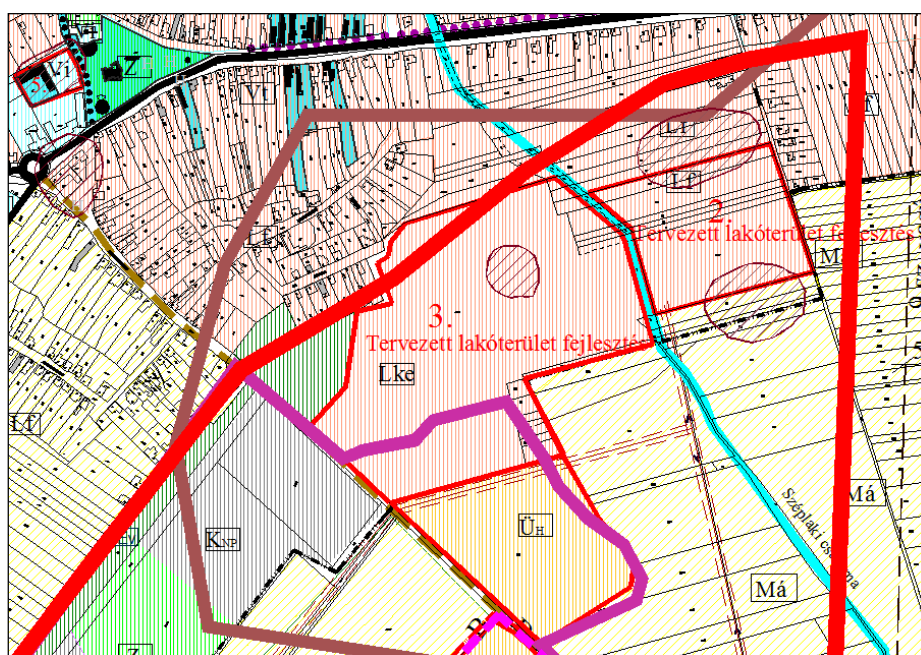
Volt téglagyár felhagyott területén lakóterület fejlesztési területek kijelölése, továbbá a volt téglagyár mellett a hatályos terveken kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület lakóterületbe sorolása

A felhagyott téglagyári területre vonatkozóan az elmúlt években több elképzelés is megfogalmazódott a település vezetése és a beruházók részéről. Jelenleg egyeztetés alatt van az önkormányzat és a fejlesztő elképzelése a terület konkrét felhasználását illetően.

A települési környezet, illetve a szomszédos lakóterületek védelme érdekében szerencsés a település beépített területeinek szomszédságában elhelyezkedő, korábban ipari gazdasági területként szabályozott terület lakóterületbe sorolása.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

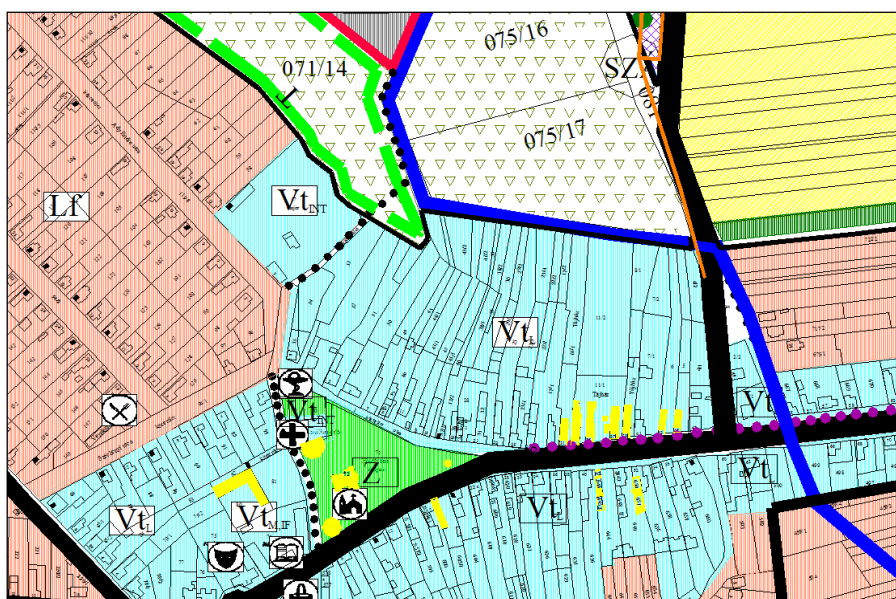
694/1 és 714/3 hrsz-ú területekkel kapcsolatos lakossági kérelem

Lakossági kérelem érkezett a 694 és a 714/3 helyrajzi számú földrészek szabályozásának módosításával kapcsolatban. A tulajdonos szeretné a két telket összevonni és azon egy-egy nagyobb méretű, több lakást és üzletet magába foglaló épületet elhelyezni.

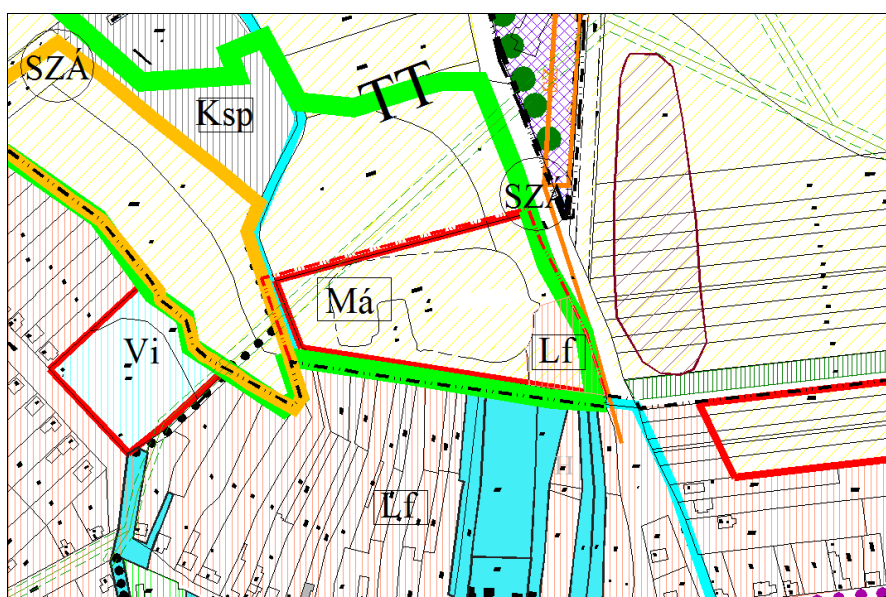
A tervezett több lakásos társasház beépítés, nem illeszkedik a Fertő-táj építészetéhez, valamint a település egészére jellemző 1 telken legfeljebb 1 vagy 2 lakás elhelyezése irányelvhez sem. A tervezett fejlesztési elképzelés felborítaná a településfejlesztés ezen irányát, ezért Fertőszéplak Képviselő Testülete nem támogatta a lakossági kérelmet.

Lakóépület építési lehetőség szabályozása a 075/17 hrsz-ú tó mellett

A település beépített területeitől északra található tó tulajdonosa kezdeményezte az önkormányzatnál, hogy a tó mellett egy darab lakóépületet szeretne elhelyezni. A Képviselő Testület befogadta a tulajdonosi kérelmet. A módosítással érintett terület egy része falusias lakóterület kategóriába kerül, azon egy darab egy lakásos lakóépület lesz elhelyezhető.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

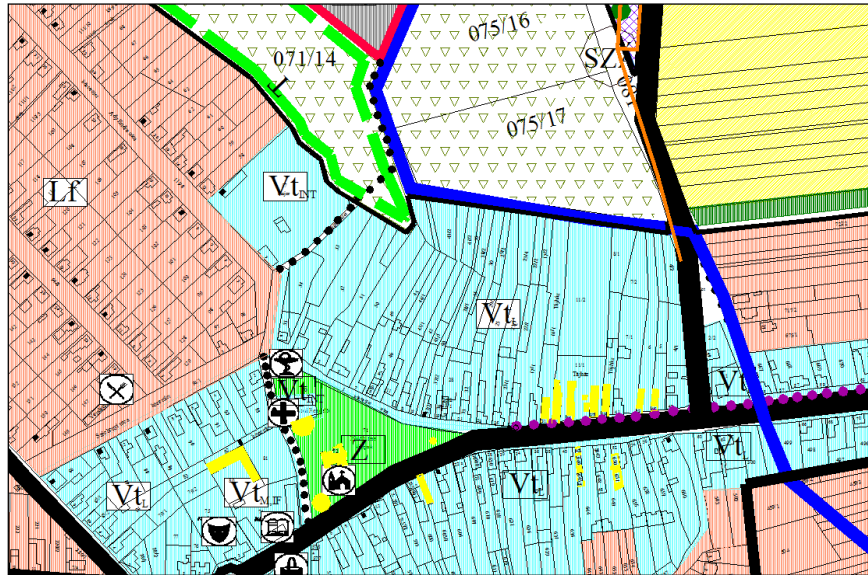


Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

Intézményi területek

Vegyes terület, intézményterület felhasználású területek

- a polgármesteri hivatal és az óvoda területe a szomszédos két telekkel kibővítve, a későbbiekben szükséges települési intézmények számára hely biztosítása céljából
- a Széchényi kastély területe, az iskolával és a művelődési házzal egy tömbben
- a tervezett sportcsarnok elhelyezésére szolgáló terület, az Ady Endre utcában a volt major területén.
- az orvosi rendelő területe

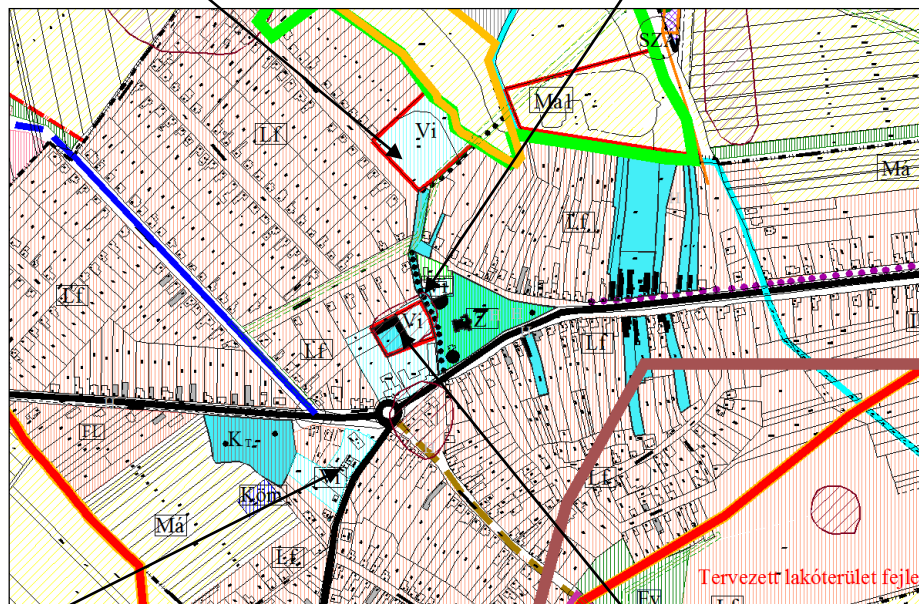


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

Vegyes intézményi területben kerülnek:

Tervezett sportcsarnok elhelyezésére szolgáló terület, az Ady Endre utcában a volt major területén.

Orvosi rendelő területe



Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

Polgármesteri hivatal és az óvoda területe

Széchényi kastély területe, az iskolával és a művelődési házzal egy tömbben

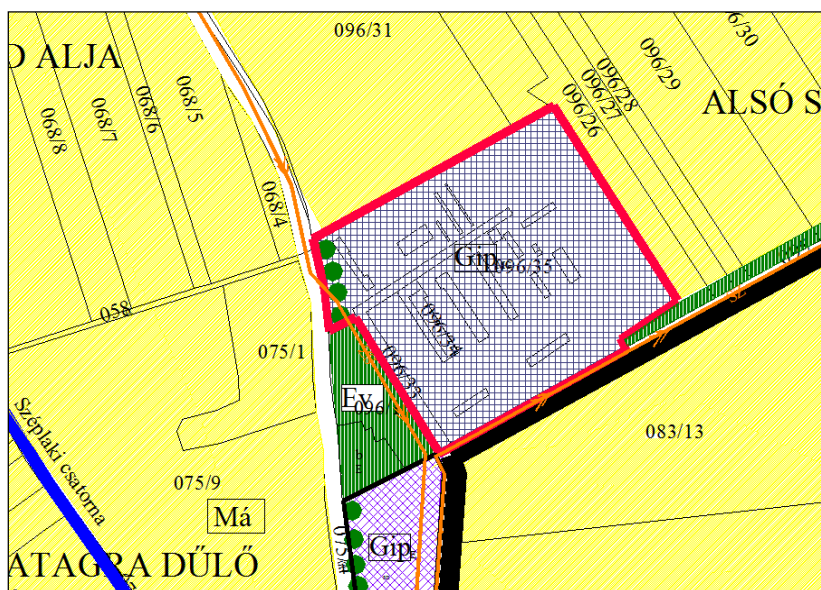
Gazdasági területek

Gazdasági területeket érintő változások:

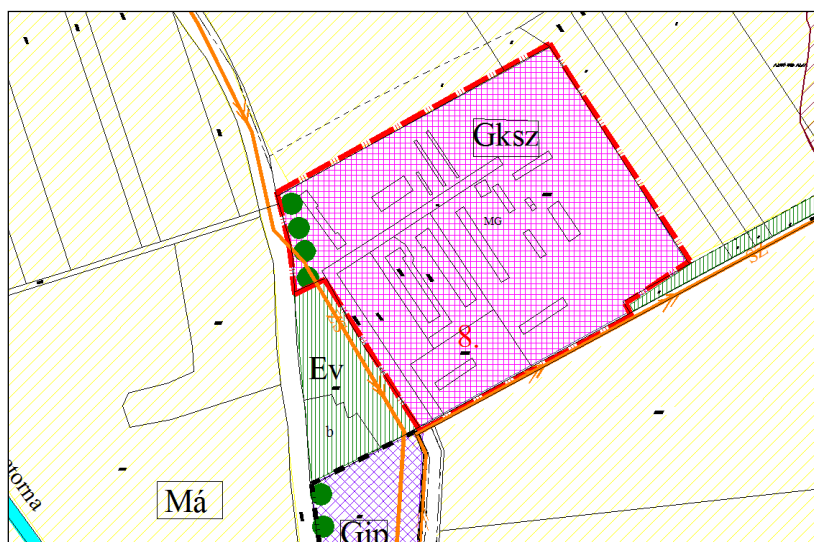
Volt TSZ major területének hasznosítási feltételeinek megteremtése, itt kereskedelmi, szolgáltató terület jelölése.

Az önkormányzat vezetése nem szeretné nagy forgalmat vonzó, környezetet terhelő ipari létesítmények letelepedését megengedni Fertőszéplakon, inkább helyi, kisebb vállalkozások számára kíván helyet biztosítani. Ezen cél megvalósítása érdekében döntött a Testület a volt TSZ major területének kereskedelmi szolgáltató területbe történő átsorolása mellett.

A településszerkezeti tervet érintő módosítás: Ipari, gazdasági terület helyett kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület lesz.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

3 A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Település	KSH kód	Település területe a KSH szerint (ha)	Település területe a MTrT szerint (ha)	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti (ha)					
				Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Városias települési térség	Hagyományosan vidékies települési térség	Vízgazdálkodási térség	Építmények által igénybe vett térség
Fertőszéplak	3144	2178	2181	4	1635	0	229	313	0

4.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településszerkezeti terv az OTrT és az MTrT övezeti előírásait, az övezetek lehatárolását figyelembe vette, az államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján azokat határait pontosította. Az övezeti határok közötti eltérés a megengedett mértéken belül van.

MEGYEI TERV TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA SZERINTI KÖVETELMÉNYEI	FERTŐSZÉPLAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉBEN LÉVŐ TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Település területe MTrT szerint: 3144 ha	
Erdőgazdálkodási térség: területe: 4 ha követelmény: 85% $\Rightarrow$ 3,4 ha	Erdőterület: területe: ~ 4 ha
Mezőgazdasági térség: területe: 1635 ha követelmény: 85% $\Rightarrow$ 1389 ha	Mezőgazdasági terület: területe: ~1617 ha

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell meghatározni.

A területek eredeti biológiai aktivitásértékét a hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján, a rendeletben megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) előírja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének aktivitás értéke nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték változás számítása:

A számításnál a negatív előjelű értékek azt jelentik, hogy a hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználási elem területi kiterjedése csökkent, míg a pozitív előjelű értékű területfelhasználási elem kiterjedése nőtt. A csökkenő és növekvő területű elemek területének változása egymás rovására történik, ezért a területváltozás összesített értéke nulla, viszont az eltérő terület felhasználásokból adódó értékszám különbségek miatt a biológiai aktivitás érték növekmény vagy csökkenés megmutatkozik.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest új beépítésre szánt terület a Hegykő felé vezető út melletti és a Petőfi utca déli szakasza melletti lakóterület. Ezen kívül változik a területfelhasználási besorolása

volt TSZ major területének ipari gazdasági terület helyett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, a volt téglagyár területre ipari területből falusias lakóterület besorolású lesz.

Területhasználat		Szorzószám	Településrendezési terv szerinti		
			terület (ha)	megszűnő érték	új érték
Hegykő felé vezető út menti terület	mezőgazdasági terület	3,7	7,6	28,12	
	kertvárosi lakóterület	2,7	7,6		22,52
Petőfi utca menti lakóterület	mezőgazdasági terület	3,7	10,4	38,48	
	falusias lakóterület	2,4	10,4		22,96
volt TSZ major területe.	ipari gazdasági terület	0,4	7,27	2,908	
	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	7,27		3,4
téglagyár területe	ipari gazdasági terület	0,4	8,24	3,29	
	falusias lakóterület	2,4	8,24		20,17
összesen:				72,79	73,55

Terület biológiai aktivitásának változása

A településrendezési terv felülvizsgálatban a fenti táblázatban felsorolt célra és nagyságban módosulnak, a település biológiai aktivitás értéke nem csökken.