



HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

Véleményezési dokumentáció



Munkaszám: Rp.I.116-42

HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

Véleményezési dokumentáció

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező

városépítési és városgazdálkodási

szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

településmérnök

közigazgató regionális fejlesztő

Településrendezés

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: TE-T-08-0253

TV-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, 2025. március hó

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

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

A településfejlesztési terv az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott, a településrendezést elősegítő dokumentum. 2022. július hónaptól váltotta fel a korábbi, településfejlesztési koncepció nevű dokumentációt.

A településfejlesztési tervet az önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg.

A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, melynek keretében

- a) meghatározza a település jövőképét,
- b) a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- c) az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára

Adatgyűjtés, helyzetfeltárás és helyzetelemzés

Tekintettel, hogy a nagyközség fejlesztései alapvetően az adottságokra épülnek, a tervkészítés széleskörű adat-és információgyűjtéssel kezdődött. A településsel összefüggő legfontosabb térbeli jellemzőket, ellátási, társadalmi, demográfiai, gazdasági adatokat, értékeket, a hatályos terv elhatározásait a megalapozó vizsgálati dokumentáció tartalmazza.

Jövőkép

A jövőkép az elérni kívánt jövőbeli célállapot átfogó és általános leírása, amely a célok kijelölésének alapvető irányát jelöli ki, és amelyben a kívánatos jövőbeni állapotot a meghatározott sajátosságokra, a számba vett várható fejlődésfolyamatokra tekintettel, a társadalom elvárásainak, értékeinek figyelembevételével lehet megfogalmazni.

A következőkben megfogalmazott jövőkép átfogó jelleggel, Hegyeshalom nagyközség fejlődésének irányait, jellemzőit összegzi.

Stratégia

A stratégiában történik a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak, a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának, az integrált és tematikus beavatkozási területeknek, valamint az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú feladatokat, a fejlesztések ütemezésének vázolását.

A helyzetfeltáró munkarész összefoglaló megállapításai:

Hegyeshalom nagyközségi rangú település, több mint 3500 lakossal. Magyarország nyugati kapuja, határ menti település, mely könnyen elérhető és megközelíthető, jól kiépített infrastruktúra hálózattal rendelkezik.

Egykori egyutcsás, fő közlekedési út mentén létrejött település, mely később a vasúti fejlesztések hatásának is köszönhetően jelentős fejlődésnek indult. Később a területét délről határoló vasút és az északról határoló Lajta vízfolyás olyan szempontból vált meghatározóvá, hogy ezen két határt sokáig nem lépte át a lakott terület fejlődése. A külterületi lakott helyek, uradalmi majorok közül napjainkig több fennmaradt, ezek közül Márialiget és Csemeztanya külterületi lakott helyként, Csák tanya, Malomsziget állattartó telephelyként és magángazdaságként üzemel.

Napjainkra a település Nagyrét területén átlépte északi irányban a Lajtát, déli irányban pedig a Május 1. utca mentén történtek beépítések.

Népességszámát megtartani és az elmúlt években növelni képes a település, ahol a természetes fogyás egyre inkább jellemzővé vált, ugyanakkor a vándorlási különbözet ezt már képes volt ellensúlyozni.

Lakásállományára jellemző, hogy fő tengelye, a Fő utca mentén nagyszámban fennmaradtak az utcával párhuzamos gerincű, földszintes, egymáshoz zárt sorúan kapcsolódó épületek, különösen a két műemléki védelem alatt álló templom közötti szakaszon.

A településközpontban, a vasútállomás mentén, valamint a központ peremén egyre nagyobb számban vannak jelen a többlakásos épületek, különösen az elmúlt években történt építkezéseknek (Vágóhíd, Nyárfa utca) köszönhetően.

Hegyeshalom gazdasága dinamikusan fejlődő. A jó megközelíthetőség és infrastruktúra, a határ menti települési mivolta ideális helyszín a gazdasági szféra számára. Mind a kiskereskedelem, a szolgáltatás, a logisztika, a fuvarozás, de a jelentős ásványvagyonnak köszönhetően az építőipari és bányákra épülő vállalkozások száma is mértékadó.

Természeti környezete értékes, kiterjedt természeti védelem alatt álló területekkel rendelkezik, mely egyben korlát is a gazdasági fejlődésnek. Ellenben a kihasználatlan, avagy alulhasznosított vízfelületek, természeti értékek idegenforgalmi, rekreációs potenciállal rendelkeznek.

I. JÖVŐKÉP

A jövőkép az élhető település, a társadalom, a gazdaság, a kultúra és a települési környezet témaköröket felölelő csoportosításban került megfogalmazásra az alábbiak szerint:

A község lakói számára Hegyeshalom élhető település marad, amely

- mind a központi belterületen, mind a külterületi lakott helyeken nyugodt, jó lakókörnyezetet,
- változatos, a falusias mellett a városias életformának megfelelő lakótelek-kínálatot,
- rendezett településképet, karbantartott közterületeket,
- a gazdasági egységek számára megfelelő letelepedési helyet,
- munkalehetőséget,
- a szabadidő eltöltésére, üdülésre alkalmas területet biztosít és széleskörű kulturális programkínálatot,
- fejlett infrastruktúrát, jó közlekedési kapcsolatokat és teljes körű közműellátást,
- szociális-és közbiztonságot, megfelelő intézményi ellátást
- az élet minden területén esélyegyenlőséget

-
- beépítetlenként megőrzött mezőgazdasági területeket és érintetlen természeti értékeket nyújt.
 - képes népességszámát megőrizni, a fiatal korosztályba tartozók számát növelni

A jövőben a község társadalma legyen

- nyitott, összefogásra képes,
- értékeit a látogatókkal szívesen megosztó,
- környezettudatos.

Hegyeshalom gazdasága a jövőben

- a szolgáltatások szélesebb körével rendelkezzen,
- a gazdasági szereplőket kedvező feltételekkel fogadja,
- a lakókörnyezettel összhangban működjön, azt ne zavarja,
- a gazdasági területek ütemezetten felhasználtak legyenek, ahol az első ütemet a 101-es főút két oldalán lévő terület, valamint a határátkelő környezete képezi,
- a bányák művelése a lakófunkciót ne zavarja, a szállítási útvonalak ne érintsék ezen területeket, továbbá a védett mezőgazdasági területekre káros hatást az ne fejtsen ki. Újabb bányatelek ne kerüljön megállapításra,
- az országkapu és határátlépési pont, valamint a közlekedési folyosók adottságait megfelelően kihasználó legyen

A település a jövőben is ápolja a kultúrát, hagyományait, fejlessze idegenforgalmát

- széleskörű kulturális programkínálatot nyújtson és bővítse azok helyszíneit
- őrizze meg és lehetőség szerint fejlessze a Stettnei-tavat és környezetét,
- védje meg és mutassa be épített és természeti értékeit
- a kerékpárút adta adottságokat használja ki,
- vendéglátóegységei minőségi és elérhető kínálatot nyújtsanak

Hegyeshalom jövőképében felvázolt célok csak a település következetes és kiegyensúlyozott fejlesztése révén válhatnak valóra.

II. Stratégia

A fejlesztési terv átfogó céljai

Harmonikus, jó minőségű települési környezet fejlesztése

A nyugodt, jó lakókörnyezet biztosítása, léptéktartó területfejlesztés, az értékek megőrzése, a változatos területhasználat és a jól működő településszerkezet kialakítása a cél.

Kiegyensúlyozott társadalom, a népesség megtartása

Cél az ellátó szektor magas minőségének fenntartása, valamint a település népességszámának megtartása, kismértékű növelése a megfelelő életkori összetétel mellett, továbbá az oktatáshoz, az egészségügyi-és egyéb szolgáltatásokhoz, a kultúrához való hozzáférés esélyegyenlőségének biztosítása.

A gazdaság fejlesztése

A nagyközség kiemelkedő közlekedés-földrajzi adottságait, országkapu és közlekedési csomóponti szerepét úgy használja ki, hogy megfelelő szolgáltatásokat és megfelelő képet nyújtson lakosainak, a térségében élőknek, valamint a határt átlépőknek.

A kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szektor erősítése, a helyi munkaerőt foglalkoztató, nem zavaró hatású gazdasági egységek letelepedésének segítése a cél. Emellett kiemelt feladat a fejlett mezőgazdálkodás folytatása a külterület beépítésének, lakóépület indokolatlan építésének elkerülésével, a természeti értékek megőrzése mellett. A jó megközelíthetőségből és a természeti értékekből adódó lehetőségek kihasználásra érdemesek az idegenforgalmat tekintve. Fontos, hogy olyan ásványgazdálkodás történjen a településen, mely figyelembe veszi a települési értékeket, az itt élők érdekeit.

Az átfogó célok, célok, feladatok és eszközök kapcsolata

Átfogó cél: Harmonikus, jó minőségű lakókörnyezet	
Célok	Feladatok, eszközök
- organikus településszerkezet fejlesztése	- egységes szerkezet kijelölése, a terület-felhasználás rendjén keresztül a konfliktusmentes, fenntartható terület-hasznosítás elősegítése
	- a fejlesztéseknél a belső fekvésű, nem kihasznált területek bevonása a zöldmezős, külső területek helyett, a „nyúlványok” kialakulásának elkerülése
- az ellátó funkciók megfelelő térbeli elosztása	- az igazgatási, oktatási, nevelési, egészségügyi, valamint gazdasági szolgáltatási funkciók arányos térbeli elosztása, elérhetőségük optimalizálása
- a településkarakter megőrzése mellett a városias településkép formálása	- az épített és természeti értékek védelme
	- a telekszerkezet léptéktartó fejlesztése
	- differenciált lakóterület-felhasználás lehetőségének nyújtása
	- a beépítetlen mezőgazdasági területek megőrzése
	- a városias beépítésre lehetőséget adó területek kijelölése, egyúttal az arra nem alkalmas helyeken a meglévő beépítés megőrzése, a túlzott mértékű beépítési intenzitás elkerülése
- az infrastruktúra fejlesztése	- az ellátatlan területek megfelelő infrastruktúrával való ellátása
- a közterületek minőségi és mennyiségi fejlesztése	- a kijelölt, de meg nem valósított zöldterületek rendezése

Átfogó cél: Harmonikus, jó minőségű lakókörnyezet	
Célok	Feladatok, eszközök
- a lakókörnyezetre zavaró hatást kifejtő tevékenységek korlátozása, elkülönítése	- az állattartás korlátozása
	- újabb bányatelek megállapításának megakadályozása
	- a lakókörnyezetet határoló gazdasági egységekben a jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységek tiltása
	- az autópálya és a vasút között kijelölt gazdasági területek felhasználásának az ütemezése
- a klímaváltozásokhoz alkalmazkodó vízgazdálkodási- és közműrendszer felállítása, valamint a CO ₂ kibocsátás csökkentése	- a vízfelhasználás csökkentése, csapadékvizek tudatos kezelésével
	- az energiafelhasználás csökkentésére irányuló környezettudatos szemlélet erősítése
	- a megújuló energiaforrások használatának növelése

Átfogó cél: Kiegyensúlyozott társadalom, a népesség megtartása	
Célok	Feladatok, eszközök
- a lakosság létszámának megtartása, a lakosság számának fenntartható növelése, annak 3500-4000 fő közötti értékben stabilizálása	- a lakosságon belül a fiatalabb korosztályok letelepedésének, Hegyeshalomban maradásának elősegítése telekkínálattal, támogatással, magas szintű helyi ellátó rendszer működtetésével, munkahely igénybevételének biztosításával

Átfogó cél: Kiegyensúlyozott társadalom, a népesség megtartása	
Célok	Feladatok, eszközök
- a humán szolgáltatások magas minőségének fenntartása	- a szolgáltató rendszer felkészítése az idősök arányának növekedésére
	- az ellátások igénybe vételének elősegítése
	- hatékony oktatási, nevelési, egészségügyi, igazgatási intézményrendszer fenntartása
	- pályázati források kihasználása
- a szociális biztonság erősítése	- a civil társadalom és az egyház bevonásával, illetve a helyi, szomszédsági viszonyok hálójának erősítésével, az önkéntes mozgalmak támogatásával
- esélyegyenlőség az élet minden területén	- a szolgáltatások elérésének biztosítása, különös tekintettel a fiatal és idős korcsoportra
- a kulturális hagyományok megőrzése, fejlesztése	- a színvonalas rendezvények számának növelése, az értékek megőrzése és bemutatása

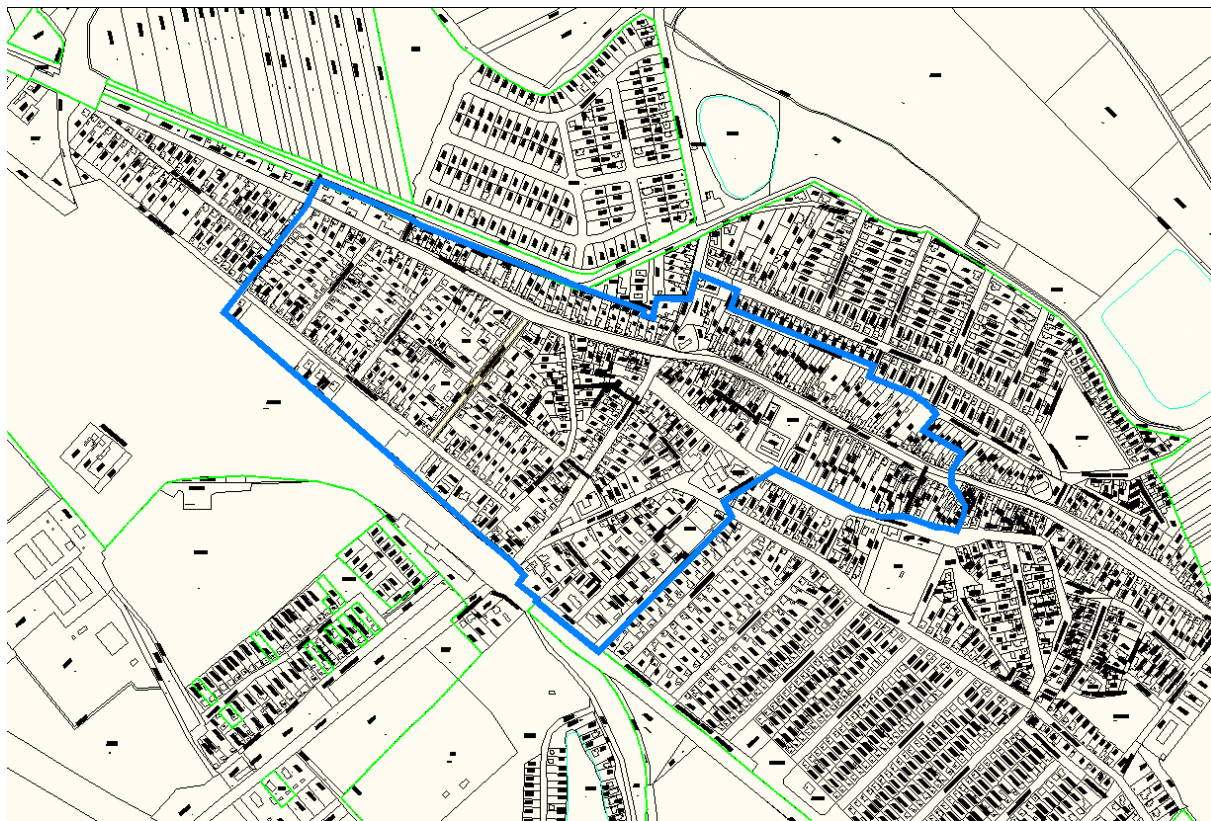
Átfogó cél: Gazdaságfejlesztés	
Célok	Feladatok, eszközök
- a kiemelkedő közlekedés-földrajzi adottságok kihasználása	- a határátkelő akadálymentesítése, fejlesztése
	- elsősorban logisztikai tevékenység számára hely biztosítása
	- az ellátó, kiszolgáló egységek fejlesztése a közlekedési vonalak mentén
- a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szektor erősítése	- kereskedelmi egységek számára letelepedési hely biztosítása

- fejlett mezőgazdálkodás folytatása	- a termőföldek beépítésének elkerülése, a beépíthető területek kijelölése
- az idegenforgalom fejlesztése	- a természeti és épített értékek bemutatása - az ellátó rendszer minőségi és mennyiségi fejlesztése
- ütemezett területfelhasználás biztosítása	- a kijelölt gazdasági területek felhasználásának ütemezése a vasút és az autópálya közötti területen - az ásványgazdálkodásnak a települési értékek és érdekek figyelembe vételével történő folytatása

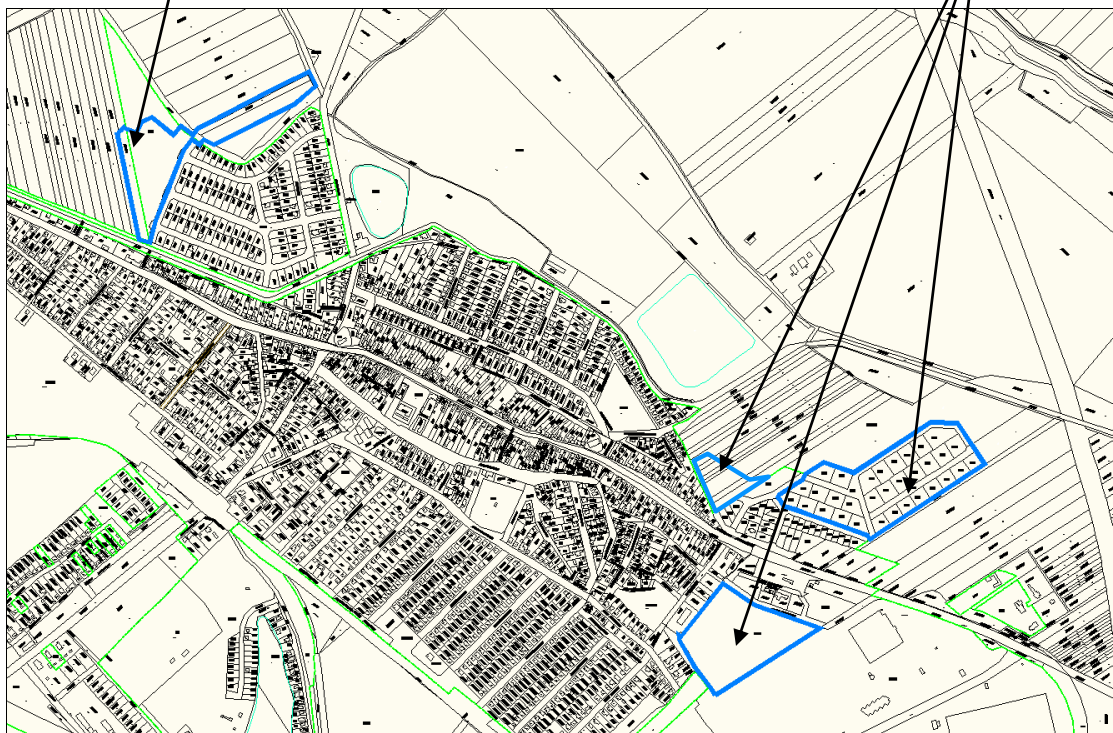
Beavatkozási területek, akcióterületek

Harmonikus, jó minőségű lakókörnyezet tekintetében

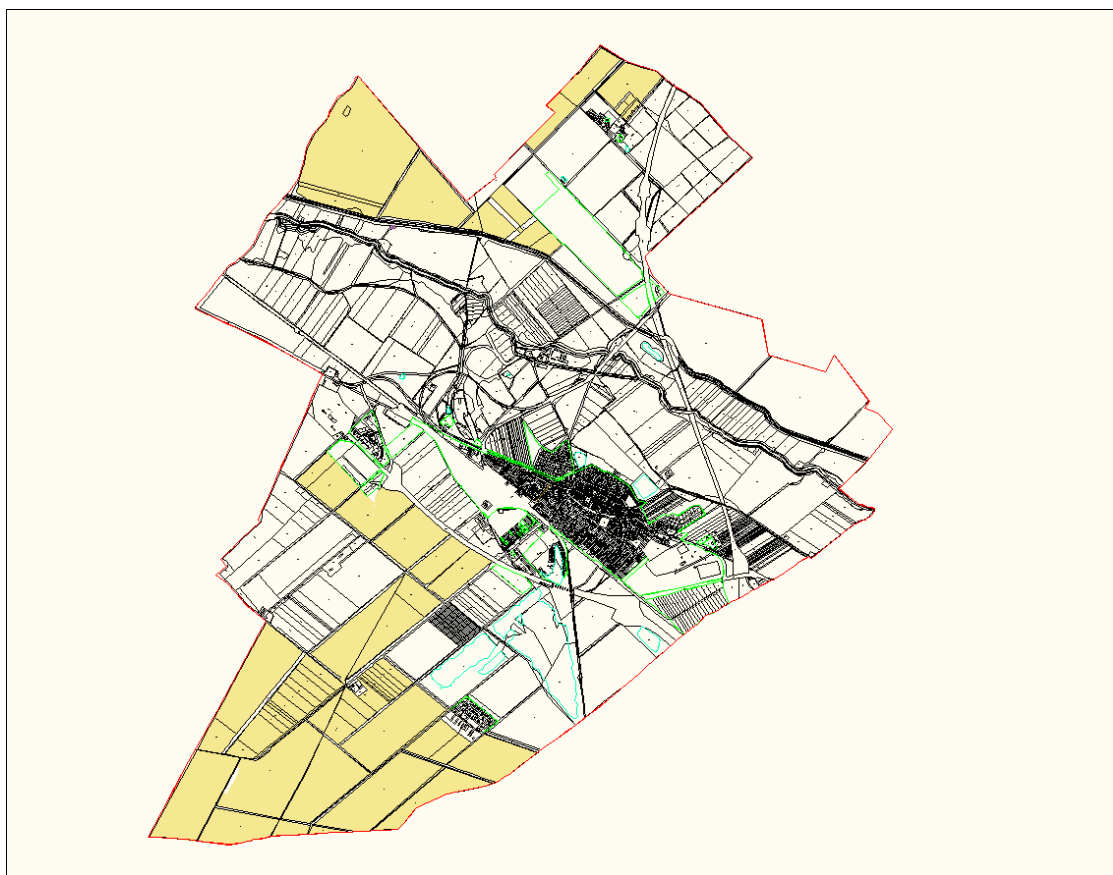
- a túlzott beépítési intenzitás elkerülése érdekében a központi terület beépítésének felülvizsgálata



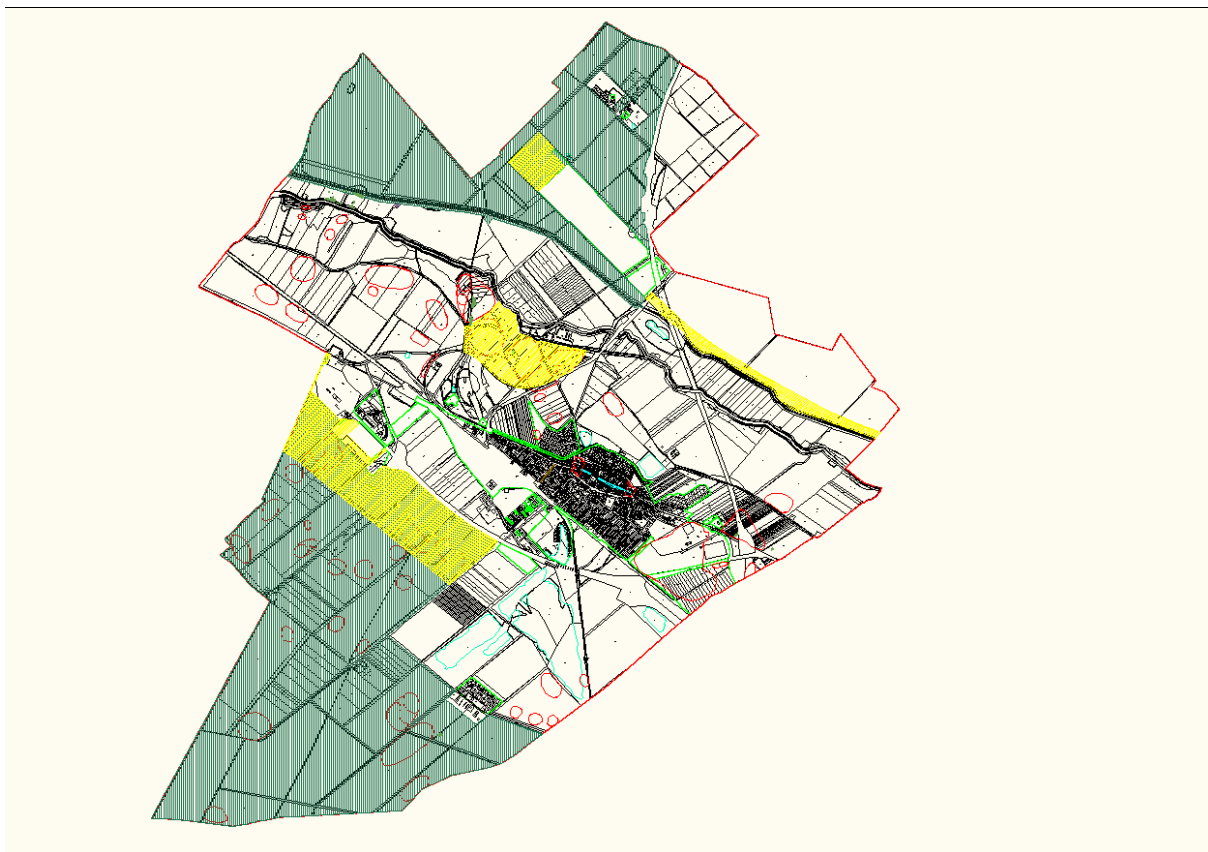
- a városias beépítésre lehetőséget adó terület kijelölése e célú területek és további lakóterületek visszaminősítésével



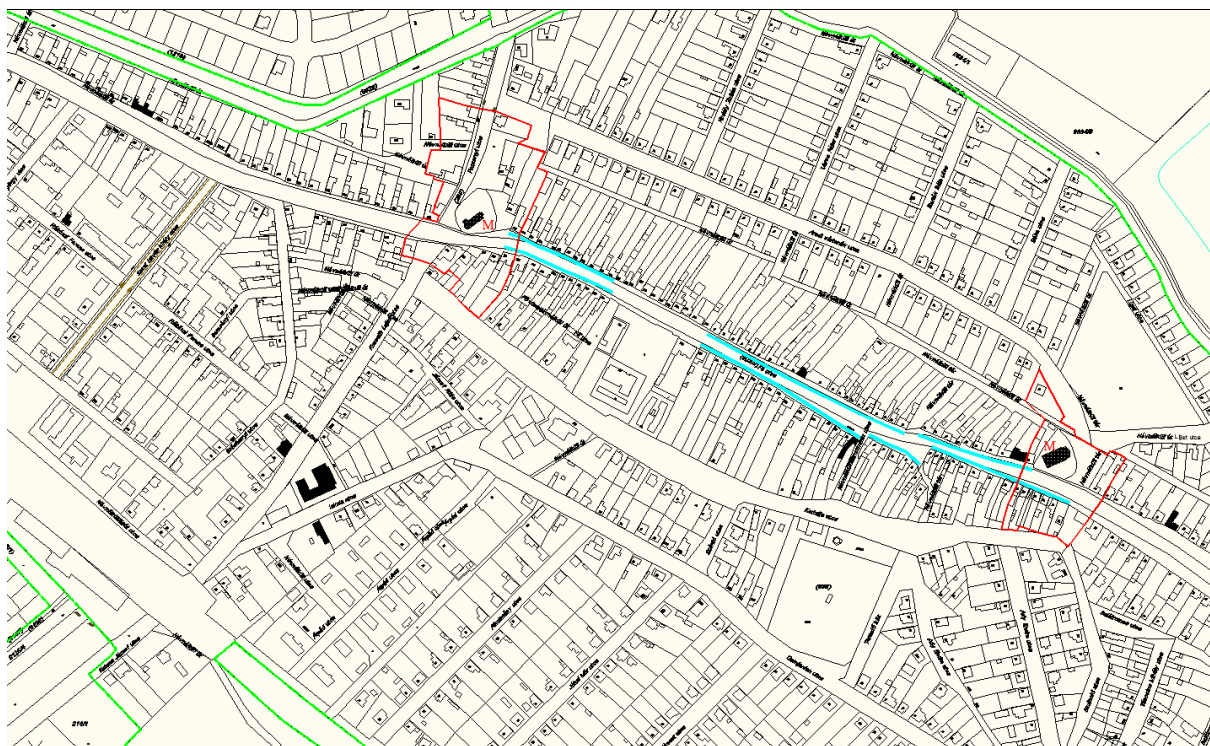
- a védelemmel érintett mezőgazdasági telkek területe



- a védelem alatt álló épített és természetes értékek területe I.



- a védelem alatt álló épített és természetes értékek területe II.

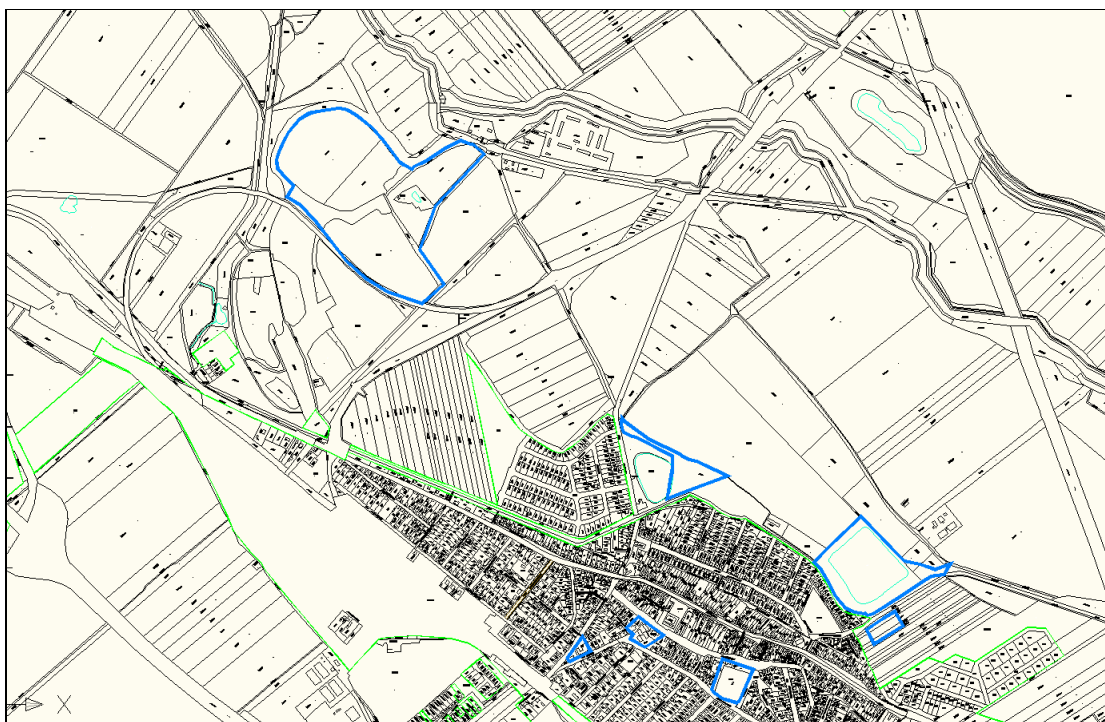


- a meglévő és tervezett zöldterületek területe



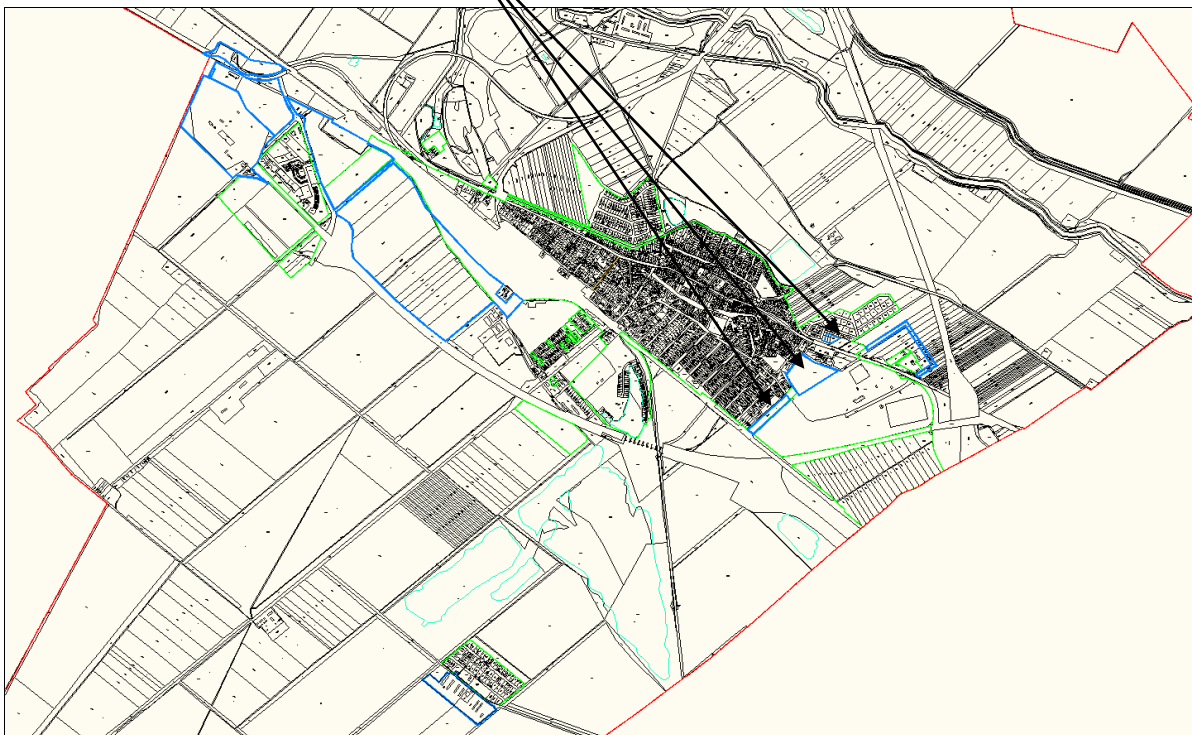
Kiegyensúlyozott társadalom, a népesség megtartása tekintetében

- a meglévő és tervezett intézmények, a szabadidős, rekreációs fejlesztések területe

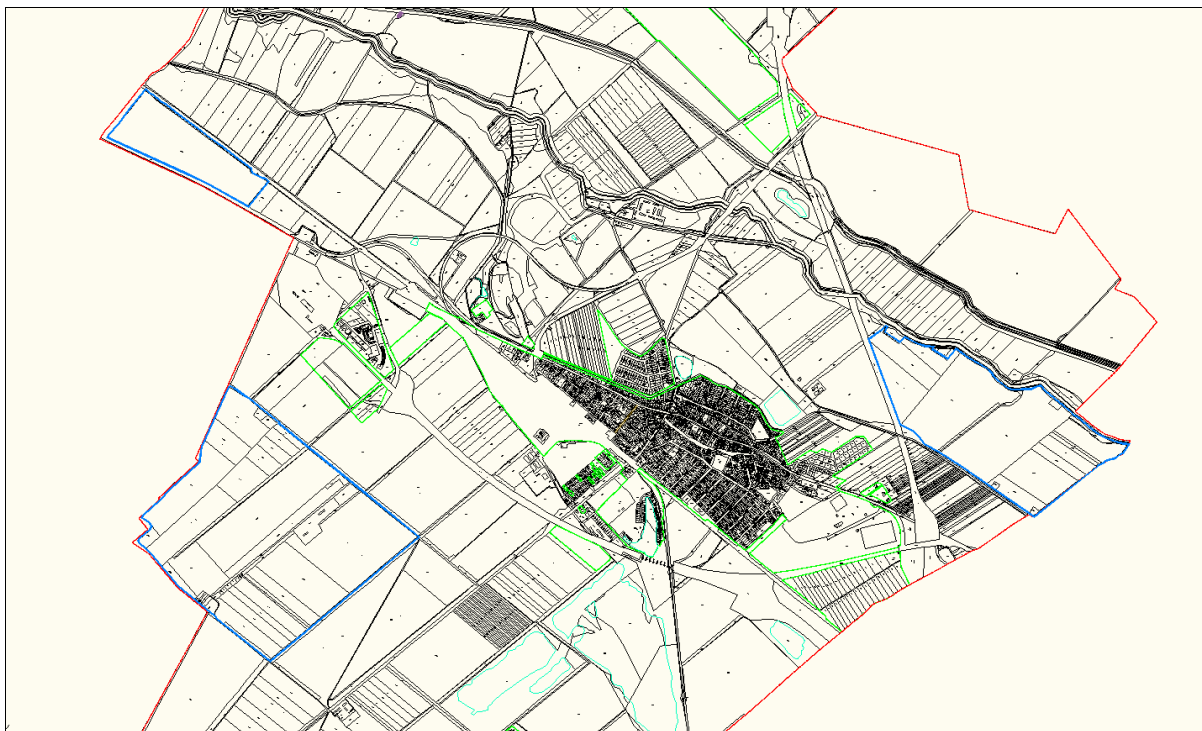


Gazdaságfejlesztés tekintetében:

- a gazdasági területek kiterjesztésének, az övezeti besorolással és az ütemezéssel, továbbá a feltárással érintett gazdasági területeknek és a határátkelőnek a területe



- a szabályozási terven újonnan jelölt bányák területe



III. Cselekvési program

Harmonikus, jó minőségű lakókörnyezet tekintetében

- rövidtávon a külterületi, be nem épített mezőgazdasági területek beépíttelenségének megőrzése
- rövidtávon a változatos, városias beépítést is lehetővé tevő telekkínálat biztosítása a belterületi telkek megosztásának lehetővé tételével, új lakóterület kijelölésével, egyes lakóterület-fejlesztési területek visszaminősítésével
- rövidtávon a túlzott beépítési intenzitás elkerülése érdekében a központi terület beépítésének felülvizsgálata
- rövidtávon az épített és természeti értékek védelmének fenntartása, hosszú távon a védett értékek jó karban tartásáról való gondoskodás biztosítása
- rövid- és hosszútávon gondoskodás a közterületi zöldfelületek jó karban tartásáról
- rövidtávon a meglévő, középtávon a tervezett zöldterületek minőségi fejlesztése
- rövidtávon az állattartás korlátozása
- rövidtávon az autópálya és a vasút között kijelölt gazdasági területek felhasználásának az ütemezése

Kiegyensúlyozott társadalom, a népesség megtartása tekintetében

- rövid- és középtávon a rekreációs és szabadidős területek fejlesztése
- rövidtávon az intézményi területek fejleszthetőségének lehetővé tétele a beépíthetőség növelésével

Gazdaságfejlesztés tekintetében:

- középtávon a határátkelő akadálymentesítése
- rövidtávon a gazdasági területek kiterjesztése,
- rövidtávon az autópálya és a vasút között kijelölt gazdasági területek felhasználásának az ütemezése
- rövidtávon az ipari területek többségének általános gazdasági övezetbe sorolása
- rövidtávon a meghatározott bányatelkek területének a szabályozási terven való kijelölése