

Állami Főépítész Iroda

1. Észrevétel:

a környezeti értékelést ki kell egészíteni az alternatívák leírásával

Tervezői válasz: Az alternatívák leírásával kiegészül a terv azzal, hogy az egyes tervezési pontok során konkrét elhatározások szerepeltek az önkormányzat részéről, egy esetben sem volt a kiválasztásnál alternatíva jelezve.

2. Észrevétel:

Csak azok a területek kerülhetnek újonnan különleges beépítésre nem szánt terület bányaként a tervbe, melyeket a vármegyei terv sajátos területfelhasználású térségbe sorol - ez érinti a Hegyeshalom V., Hegyeshalom III., Hegyeshalom IV. bányatelkeket. Ugyanezen területeken építési hely kijelölése sem lehetséges előzőekkel összefüggésben.

Tervezői válasz: Jogszabályi előírásra hivatkozás.

3. Észrevétel:

A Római-tó területe nem sorolható különleges területbe addig, amíg a vármegyei terv módosításra nem kerül.

Tervezői válasz: Jogszabályi előírásra hivatkozás.

4. Észrevétel:

A Kiserdőt érintő fejlesztés csak az erdészet hozzájárulása esetén támogatott.

Tervezői válasz: Az erdészet nem emelt kifogást.

5. Észrevétel:

A 6., 27., 142-145 pont esetében a jelenlegi formájában nem támogatja, mivel véleménye szerint nem keletkezik új beépítésre szánt terület.

Tervezői válasz: A 44-es munka alapján a tervben a változások átvezetésre kerültek akként, hogy nem keletkezik új beépítésre szánt terület. A vélemény még a nem hiánypótoltt tervállapotra vonatkozik. A 142-145. pont esetében a változás nem új beépítésre szánt területi kijelölésre, hanem övezeti előírások változására vonatkozik.

6. Észrevétel:

A 12. pont esetében a telkek előírt megközelíthetőségét biztosítani kell.

Tervezői válasz: A terv ezt biztosítja.

7. Észrevétel:

A 15. pont esetében az övezeti jelölés nem egyértelmű.

Tervezői válasz: Az övezeti jelölés nem övezeti határon, hanem műemléki környezet határa jelölésen található, így a jelölés egyértelmű.

8. Észrevétel:

A 16. pont esetében kéri az Ev jelölés feltüntetését.

Tervezői válasz: Az 1086 hrsz.-ú területet érintő jelölés pótlásra kerül.

9. Észrevétel:

A 21. 23. pont esetében kéri az Lf-3 jelű területbe sorolt terület ipari kijelölését, a 303/13 hrsz.-ú terület egy részének pedig gazdasági területben tartását.

Tervezői válasz: Elfogadásra javasolt.

Ugyanitt nem támogatott a 305/10-12 hrsz.-ú területek célzott átsorolása, valamint a 303/13 hrsz.-ú terület rajzi hibát tartalmaz.

Tervezői válasz: az érintett területek besorolása a hatályos terv szerinti, abban változás nem történt. Az érintett területen nincs rajzi hiba, a területen régészeti lelőhely található.

10. Észrevétel:

A 22. pont esetében az erdőterület nem kapcsolódik megfelelően a környező területekhez.

Tervezői válasz: Elfogadásra javasolt, az erdőterület kiterjesztése javasolt.

Helyi építési szabályzatra, szabályozási tervre adott vélemények

11. Észrevétel:

A jelölések azonosak legyenek a tervben (KÖu-Köu).

Tervezői válasz: Elfogadásra javasolt, a kért változást elvégezzük.

12. Észrevétel:

A GKSZ övezeti előírás ellentétes az OTÉK-kal.

Tervezői válasz: Az Rp.I. 116-45-ös eljárás során az eltérésre az önkormányzat engedélyt kapott. A tervet jóváhagyták.

13. Észrevétel:

Nem támogatott a határátkelő területén a 200 m² alkalmazása.

Tervezői válasz: A határátkelő területén a hatályos terv alkalmazza ezt az előírást.

14. Észrevétel:

Az Má-3 övezetben a legnagyobb beépítettség 6% lehet.

Tervezői válasz: Az OTÉK is rögzíti, hogy a legnagyobb beépítettség 6%, kivéve birtokközpont esetében. Az érintett terület birtokközpont céljára kijelölt.

15. Észrevétel:

Nem tartozik újonnan beépítésre szánt területbe a határátkelő területén tervezett módosítás, így a hész ezen melléklete javítandó, hasonlóan a biológiai aktivitásértékhez.

Tervezői válasz: A jelzett kifogás a hiánypótlások során már korrigálásra került, az új tervek nem tartalmazzák a jelzett részt.

16. Észrevétel:

Nem támogatja falusias és kertvárosias területen a négy-és hatlakásos épületek és szállás kialakítását.

Tervezői válasz: A falusias lakóterületen kialakult állapot alapján került az előírás megalkotásra. Az Lke3, Lke5 jelű övezetekre vonatkozóan a kifogásolt rész megfontolásra javasolt.

17. Észrevétel:

Kéri az önkormányzat nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tervet az OTÉK-nak, vagy a TÉKÁ-nak megfelelően készítette el.

Tervezői válasz: A terv az OTÉK, annak is a 2024.dec. 31-i állapota figyelembevételével készült.

18. Észrevétel:

Kéri az önkormányzatot, hogy nyilatkozzon arról, hogy a szabályozási elemek felülvizsgálatát végrehajtotta-e.

Tervezői válasz: A szabályozási vonalakat irodánk felülvizsgálta a végrehajtott telekalapítások, a légi felvételek, a telekkiszolgálások szükségyszerű figyelembevételével.

19. Észrevétel:

Kéri, hogy az önkormányzat alaposan indokolja meg, hogy miért tervez kijelölni olyan beépítésre szánt területet, amelyet nem tud megfeleltetni a hatályos jogszabályi környezetnek.

Tervezői válasz: A terv nem az új beépítésre szánt területek tekintetében, hanem a különleges, beépítésre nem szánt területek kijelölése esetében nem felel meg a 2023. évi C. törvénynek. A jogszabály alapján szükséges a kijelölés mértékével megegyező mértékben zöld/erdő/mg-i terület kijelölése. Az előzetes egyeztetések alapján a Csák-féle bányaterületen lehetne a szükséges erdőterületet kijelölni a bányatelek terhére. Amennyiben ott nem lehet, akkor keresni kell olyan helyet, ahol az lehetséges. Erre a vasút és az M1 jelű autópálya közötti gazdasági terület egy része is alkalmas lehet (lásd földhivatali véleményre adott válasz).

20. Észrevétel:

Kéri az önkormányzatot, hogy nyilatkozzon arról, hogy a területrendezési tervben foglaltaktól való eltérésről egyeztettek a téradatgazdával.

Tervezői válasz: A terv a térségek tekintetében tér el a vármegyei tervtől. A Lechner Központtal egyeztetve ők nem látják akadályát a jelen tervben a vízgazdálkodási térségi területektől való eltéréstől. Az érintett vízügyi igazgatóság a véleményezés során kifogást nem emelt. A Lechner Központ szerint javasolt a beleegyezést külön levélben megerősíteni a vízüggyel.

Lehetőség van a vonatkozó jogszabály szerint az ún. összhang igazolására vonatkozó eljárás lefolytatása javasolt. Az új bánya (0161/11 hrsz.) kijelölése esetén szükséges a vármegyei terv módosítása, ott az érintett terület sajátos térségbe soroltatása. Ugyanez szükséges a hatályos szerkezeti terven bányaként jelölt, de a szabályozási terven mezőgazdasági területként jelölt bányák (Hegyeshalom III., IV.) esetében is.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint (2) Az állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyben igazolja a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangját, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával (a továbbiakban: összhang igazolása).

21. Észrevétel:

Kéri a biológiai aktivitás értékének 0-ra való csökkentését.

Tervezői válasz: Az 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt területi kijelölés esetén a biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni kell. Ezt tartalmazza a terv. A többletet tovább vinni valóban nem lehet, de ezt nem is kívánta a terv megtenni. A többlet 0-ra csökkentése nem lehetséges, hisz az részletes számítás eredményeként keletkezett és jelen rendezés során azt igazolja, hogy az aktivitásérték nem csökken a változások során.

Az egyeztetések alapján a jelzett rész kiegészítésre került.

22. Észrevétel:

Kéri a változtatások esetén az övezeti paraméterek változásának bemutatását, valamint minden változás számokkal történő megjelenítését.

Tervezői válasz: A hiánypótlás keretében irodánk elvégezte a feladatot. Ugyanakkor a feltárt és számszerűsített 152 pontos változás (a tényleges ennél több, hisz a HÉSZ az elhelyezhető rendeltetések esetében a hatályos tervnél sokkal részletesebben szabályoz) mutatja azt, hogy egy új terv készítését nem lehet módosításként kezelni. A változások nem szigorítások voltak, hanem a mai telekméreteknak és beépítéseknek jobban megfelelő övezeti előírások kerültek tervezésre amellet a cél mellett, hogy minél kevesebb különböző övezet kerüljön megállapításra.

23. Észrevétel:

Kéri az önkormányzatot, nyilatkozzon arról, hogy minden változást egyeztetett-e a partnerekkel.

Tervezői válasz: A véleményezési dokumentáció minden változást tartalmaz, a lakossági fórumon emellett külön kiemelésre került, hogy mindenki nézze meg az őt érintő területeket. Az előző pontra utalva a változások döntően nem szigorítások, nem további korlátozások.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály

24. Észrevétel:

Élővilágvédelmi szakértő véleménye szükséges azzal kapcsolatban, hogy a 2-4. pontok milyen hatással lesznek az élővilágra.

Tervezői válasz: A 2. pont esetében a terv kismértékű fejlesztési területet jelölt ki, igazodva a kialakult telekhatárokhöz és területhasználathoz. Amennyiben ennek megvalósíthatósága bizonytalan és többletköltséget jelentene, akkor akár az új terület

visszavétele is lehetséges. Ebben az esetben viszont a terv csak a hatályos tervhez és az erdészeti nyilvántartáshoz igazodik, mely nem igényelheti a kért szakértői vizsgálatot.

A 3. pont esetében nem látjuk indokát egy horgásztóként működő tó esetében a külön vizsgálat szükségességét különösen úgy, hogy védett területek nem találhatók annak környezetében. A fejlesztés megvalósíthatóságát a további egyeztetésekig bizonytalanná teszi az, hogy a vármegyei tervben a terület vízgazdálkodási térségként szerepel.

A 4. pont esetében a meglévő állapot rendezési tervi átvezetése a cél a játszótér esetében. A rekreációs erdőterületi átsorolás esetében nem tervezett az erdő igénybevétele, így nem látjuk indokát annak, hogy szakértői vizsgálatra lenne szükség.

25. Észrevétel:

A bányaterületi övezeti fenntartását csak azon területek esetében tartja támogathatónak, amelyek esetében biztosítható a megfelelő méretű mezőgazdasági, vagy erdőterületi kijelölés.

Tervezői válasz: A terv a Csák-féle bányatelek érintett területének visszavétele esetén teljesíteni tudja a kéréteket. Amennyiben ez nem történik meg, szükséges a terv kért változtatása.

26. Észrevétel:

A Csák-féle bányatelek (Hegyeshalom III.) 0104 és 0120 hrsz.-ú telkek által határolt területének bányaterületbe sorolását nem támogatja.

Tervezői válasz: Figyelemmel a terület természetvédelmi érintettségére, átlagosnál jobb termőértékére és arra, hogy a terület vízellátásával kapcsolatban komoly fejlesztések történtek, valamint arra, hogy ez volt az önkormányzat szándéka is, a vélemény megalapozott.

27. Észrevétel:

Az 5. pont esetében a terület gazdasági besorolása kerülendő.

Tervezői válasz: A terület jelenleg is gazdasági besorolás alatt áll.

28. Észrevétel:

A 7. és 21. pont szerinti módosítás csak akkor támogatható, amennyiben a megfelelő méretű erdő vagy mezőgazdasági terület kompenzációként kijelölésre kerül.

Tervezői válasz: Mindkét terület esetében a terv meg tud felelni a vonatkozó követelményeknek.

29. Észrevétel:

A 21. pont esetében a fásítással kapcsolatos állásfoglalását fenntartja.

Tervezői válasz: A fásítás a kért helyre áthelyezésre került, igaz nem 10, hanem 8 méteres szélességgel, melyet a teljes iparterület körül ilyen szélességben tartalmaz a terv.

30. Észrevétel:

A 0566/4-5 hrsz.-ú szántó művelési ágú területek övezeti besorolása esetén a természetbeni állapot figyelembevétele javasolt.

Tervezői válasz: A terv a természetbeni állapot alapján javasolta a változtatást.

31. Észrevétel:

Márialigeten az egykori hidroglóbusz területén az ingatlannyilvántartás tisztázandó.

Tervezői válasz: Amennyiben az önkormányzatnak fejlesztési szándékai vannak az adott területen, abban az esetben a hatályos tervi vízgazdálkodási besoroláson mégsem célszerű változtatni.

32. Észrevétel:

Az 1386 hrsz.-ú ingatlan nem létezik.

Tervezői válasz: A terv a nevezett ingatlan megosztását említette, mely be is következett.

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság

33. Észrevétel:

A 2. pont esetén kéri annak pontosítását.

Tervezői válasz: A műszaki leírás kiegészítésre került a visszavont és az újonnan kijelölt területek esetében. A beépítés módját már a tervezet is tartalmazta, így annak további kiegészítése nem szükséges.

34. Észrevétel:

A 4. pont esetén kéri annak pontosítását.

Tervezői válasz: Megítélésünk szerint a műszaki leírás és a tervek részletesen tartalmazzák a fejlesztést, így annak további pontosítására nincs szükség.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály

35. Észrevétel:

Kifogást emel a 191,2 ha nagyságban a 3. és 4. minőségi osztályú szántókra kijelölt bányaterületekkel kapcsolatban.

Tervezői válasz: A kifogás a Csák-tanya féle területek (Hegyeshalom III.) mellett a Hegyeshalom II. bányatelek területét is érinti. A Hegyeshalom II. terület a szerkezeti terv mellett a szabályozási terven is bányaterület. Ezen terület esetében, mivel nem új kijelölésről van szó, javasolható a bányaterületi besorolás fenntartása érdekében további egyeztetéseket lefolytatni.

36. Észrevétel:

Kifogást emel az 540/1-2 hrsz.-ú területek szabadidő parki kijelölésével kapcsolatban.

Tervezői válasz: A kifogással érintett területek viaszorolását tartalmazza a terv, vagyis a hatályos tervi szabadidőparki besorolás visszavételét.

37. Észrevétel:

A 6. pont esetében 63 ha nagyságú gazdasági terület átlag feletti minőségi osztályú termőföldet érint, mellyel kapcsolatban kifogást emel.

Tervezői válasz: Az állásfoglalás megfontolásra javasolt annak tükrében, hogy valóban jelentős nagyságban állnak területek rendelkezésre és ezen terület relatíve távolabb helyezkedik el a közlekedési csomópontoktól.

38. Észrevétel:

A 20. pont esetében a módosítás pontosítása szükséges, átsorolást nem támogatja.

Tervezői válasz: Területfelhasználási módosításra nem kerül sor.

39. Észrevétel:

A 22-es pont esetén kifogást emel, mivel az szántó művelési ágú.

Tervezői válasz: A terület egy viszonylag zavart területen helyezkedik el, hidroglóbusz, tervezett hulladékudvar található itt, a terület átlag alatti minőségű szántó. Ugyanakkor szerkezetileg valóban nem illeszkedik az erdőterület meglévő erdőterülethez, vagy lakóterületi szövethez. Az erdőterület a visszasorolásra javasolt Csák-féle bányaterületen is kijelölhető lenne.

40. Észrevétel:

A 24. pont esetében kifogást emel, a változtatási célok bemutatása szükséges.

Tervezői válasz: A változtatás egyetlen célja, hogy optimálisabb (pl. egy sportpálya elhelyezést jobban lehetővé tevő) telekformációt tegyen lehetővé.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

41. Észrevétel:

Az 5. pont és a további lakóterület-fejlesztési területek esetén a TÉKÁ-ban szereplő szélességű utak kijelölése javasolt.

Tervezői válasz: Jelen terv OTÉK alapján készül. Jelen terv a hatályos tervhez képest csak a nagyréti területen tartalmaz olyan területfejlesztést, melynek feltárását most kell megoldani. A meglévő és tervezett közterületek esetében alapvetően a hatályos terv elhatározások nem változtak. Ahol szükséges volt, a hatályos terv igazolta az előírt értékektől való eltérést (pl. gyűjtőút esetében a 22 méter helyett a 20 méter alkalmazhatóságát), így ettől eltérni jelen tervben sem javasolt.

42. Észrevétel:

A 7., 18., 20, 21. pont esetében a zsákutcákat végfordulóval kell ellátni.

Tervezői válasz: A 7. pont esetében jelölt, 50 méter hosszúságot meghaladó zsákutca végfordulóval való ellátása javasolható.

A 18. pont esetében nem került zsákutca kijelölésre.

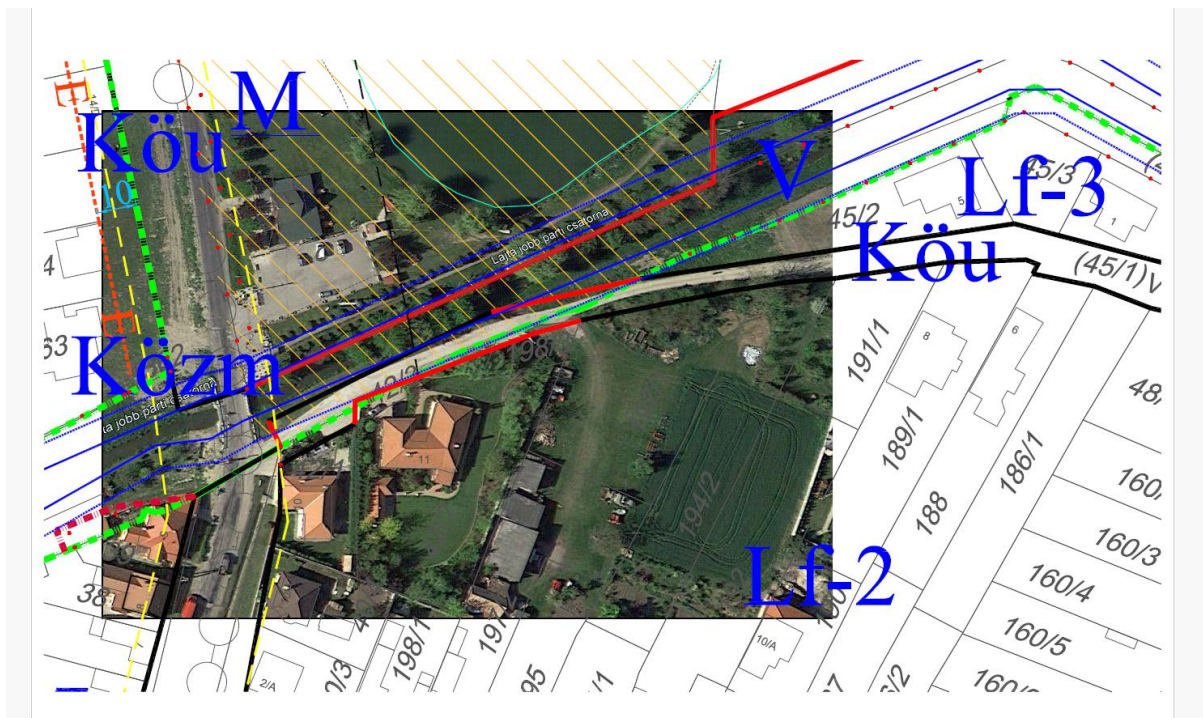
A Barokk hotel környezetében (20. pont) nem került zsákutca kijelölésre.

Az Óvári utca (21. pont) esetében jelölt zsákutca mindössze 34 méter hosszúságú, arról telekkiszolgálás külön lehet, hogy nem is fog történni, így a végforduló számára kért többlethely kijelölését itt nem tartjuk indokoltnak.

43. Észrevétel:

A 12. ponthoz nem járul hozzá, mivel a 0628 hrsz.-ú telek árvízvédelmi töltés és nem út. A Téka szerinti szabályozási szélességet kell biztosítani, kéri a szabályozási szélesség jelölését.

Tervezői válasz: A nevezett terület szabályozására az észrevételeknek megfelelően újabb módosítást készítettünk, a következők szerint:



44. Észrevétel:

A 15. pont esetében a már szabályozott útterületeket meg kell szüntetni, az ingatlan-nyilvántartást rendezni kell.

Tervezői válasz: A terv rendezésekor a meglévő állapot került figyelembevételre. Kérjük annak önkormányzati ellenőrzését, hogy ez a tervezet megfelelő-e számára. Irodánk a kért hrsz.-ú területeket ellenőrizte.

45. Észrevétel:

A 17. pont esetében a 8 méter szabályozási szélességű út csak egyirányú forgalmú út lehet.

Tervezői válasz: A vélemény elfogadása esetén sem szükséges a rendezési terv módosítása.

46. Észrevétel:

A 21. pont esetében az Óvári utcának minimum 12 méter szélességűnek kell lennie.

Tervezői válasz: Az Óvári utca 12 méter szélességű.

47. Észrevétel:

A benzinkúttal szemben kijelölni tervezett gazdasági területtel kapcsolatban kifogást emel, mert nem ismert a terület kiszolgálását biztosító út helye, mérete.

Tervezői válasz: A 35. pont, a benzinkúttal szembeni gazdasági terület esetében a terület kiszolgálását külön szervizút biztosítja, melyet a hatályos terv is tartalmaz. A szervizútnak az 1073/5 hrsz.-ú névnélküli úttal szemközti helyen van kicsatlakozása az 1-es számú főútra, mely csomóponti hely nem változott, azt a hatályos tervek is tartalmazzák, vagyis az érintettek számára elfogadott.

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság

48. Észrevétel:

A 7., 29. pontnál az új lakóterület csatlakozási helyét egyeztetni kell.

Tervezői válasz: A 7. pont esetében, a nagyréti terület fejlesztése, ott a csatlakozási helyek az Rp.I.116-41 munkaszámú eljárás során már véleményezésre és egyeztetésre kerültek. Jelen terv az akkor tervezett helyeken nem változtatott.

A 29. pont esetében a zöldhulladék lerakó ma is működő, kialakult kapcsolattal rendelkező terület, melyen jelen terv nem változtatott.

49. Észrevétel:

Kéri a 85306 j. út keresztmetszeti elrendezésének vizsgálatát, várakozóhelyek kialakítása indokolt.

Tervezői válasz: A műszaki leírás tartalmazza az érintett út vizsgálatát. A nevezett út közterületi szélessége kialakult, azon jelen terv nem változtatott. A parkolóhelyek döntően még vasúti területen kerültek kialakításra az állomási épület északi homlokzata előtt. További parkoló állások a meglévő zöldterület környezetében kialakíthatók.

50. Észrevétel:

A 6/1, 20 és 35. pontok esetében a szükséges csomóponti kialakítást egyeztetni kell.

Tervezői válasz: A 6/1 pont esetében nem került új területfelhasználási egység kijelölésre, így a hatályos tervi megállapítások érvényesek.

A 20. pont esetében a hatályos tervekben korábban már szereplő útsatlakozási hely került újra kijelölésre.

A 35. pont, a benzinkúttal szembeni gazdasági terület esetében a terület kiszolgálását külön szervizút biztosítja, melyet a hatályos terv is tartalmaz. A szervizútnak az 1073/5 hrsz.-ú névnélküli úttal szemközti helyen van kicsatlakozása az 1-es számú főútra, mely csomóponti hely nem változott, azt a hatályos tervek is tartalmazzák, vagyis az érintettek számára elfogadott.

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

51. Észrevétel:

A 7., 29. pontnál az új lakóterület csatlakozási helyét egyeztetni kell.

Tervezői válasz: A megelőző ponttal egyezően.

52. Észrevétel:

Kéri a 85306 j. út vizsgálatát.

Tervezői válasz: A megelőző ponttal egyezően.

53. Észrevétel:

A 6/1, 20 és 35. pontok esetében a szükséges csomóponti kialakítást egyeztetni kell.

Tervezői válasz: A megelőző ponttal egyezően.

MKIF

54. Észrevétel:

A 125. oldalon leírtak kiegészítését kérik.

Tervezői válasz: A kért kiegészítést elvégezzük.

55. Észrevétel:

A fejlesztési terv esetében hiányzik az egyes akcióterületek kijelölését bemutató leíró rész.

Tervezői válasz: A részletes leíró részt a műszaki leírás tartalmazza. Az akcióterületek leíró részét a fejlesztési tervben is szerepeltetjük.

56. Észrevétel:

A szükséges a közúti közlekedési létesítmények védőterületére vonatkozó korlátozások (250 m, 50 m) jelölése.

Tervezői válasz: A kért korlátozó elemeket a terven jelöljük.

Lakossági észrevétel

57. Kifogásolt a 197/1 hrsz.-ú telek egy részének út céljára történő igénybevétele.

Tervezői válasz: A 43. pont szerinti változat elfogadása esetén a nevezett telek nem kerül igénybevétele.

Önkormányzati észrevétel

58. Kéri a Rákóczi F.-Szent I.-Fő u. által határolt vegyes területfelhasználású tömbben az épületmagasság 6 m-ről 9 m-re növelését annak érdekében, hogy az általános iskola, melynek magassága jelenleg is meghaladja a 6 m-t, bővítésre kerülhessen.

Tervezői válasz: A kérelem elfogadásra javasolt.