

# **Fenyőfő**

---

**Településrendezési terv módosítás  
Előzetes tájékoztatási dokumentáció  
2020. november  
TH-20-02-19**



---

## Fenyőfő Településrendezési terv módosítás

### Előzetes tájékoztatási dokumentáció

---

#### Aláírólap

<b>Felelős tervező:</b>	Németh Géza	
	TT/1 08-0065	.....
	vezető településtervező	
<b>Tervezők:</b>	Leitner Attila	
	É-3 08-0386	.....
<b>Munkatársak:</b>	Borosné Kovács Marina	
		.....

---

#### Tartalomjegyzék

---

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1 Előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat meghatározása.....	4
1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek.....	4
1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja.....	4
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	4
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	5
4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....	5
5. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK.....	6
6. MELLÉKLETEK.....	14

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 ELŐZMÉNYEK

Fenyőfő község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2002-2004 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **19/2003 (V.21.) KH** számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

A község önkormányzatának képviselőtestülete 2004-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **25/2004 (VI.29.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **16/2004 (VI.30.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

Az azóta eltelt időben két alkalommal került sor a településrendezési terv módosítására, amelyeket a **12/2012.(IV.24.)** számú képviselő-testületi határozattal, és a **6/2012.(IV.25)** számú önkormányzati rendelettel, valamint a **9/2019. (VI.24.)** Ör. számú rendelettel hagyták jóvá a képviselő testület.

A fenti dokumentációkat cégünk a Tér-Háló Kft. készítette.

Az idei évben két módosítási igény jelentkezett:

A település 2020-ban úgy döntött, hogy 060/5 és 060/2, valamint 083/1-44 hrsz.-ú ingatlanok területének egy részén, a 035/2 hrsz.-ú út két oldalán lakóterületet kíván kialakítani.

A Fenyőfő 126/1 hrsz.-u ingatlan tulajdonosa az övezeti paraméterek módosítását kérte annak érdekében, hogy az ingatlan megoszthatóvá váljon.

Fenyőfő település önkormányzatának képviselőtestülete a fenti igények alapján úgy döntött, hogy a területekre vonatkozóan a településrendezési tervet módosíttatja.

A korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Bakonyszentlászló Településrendezési Terve és hatályos módosítása

**Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti előzetes tájékoztatási anyaga.**

## **1.2. A tervezési feladat meghatározása**

### **1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek**

A tervezett módosítás az alábbi ingatlanokat érinti:

**I. számú tervezési terület:**

A 060/5 és 060/2, valamint a 083/1-44 hrsz.-ú ingatlanok, illetve az ingatlanokat tartalmazó tömbök területe.

**II. számú tervezési terület:**

A 126/1 hrsz.-ú ingatlan, illetve az ingatlant tartalmazó tömb területe.

### **1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja**

**I. számú tervezési terület:**

Az önkormányzat a 035/2 hrsz.-ú út két oldalán lévő, fenti hrsz.-ú ingatlanok területének út menti részét lakóterületként kívánja hasznosítani. A 060/5 hrsz.-ú területen kb. 1000 m<sup>2</sup> területű, a 060/2, 083/1-44 ingatlanok területén kb. 1800-2500 m<sup>2</sup> nagyságú lakó ingatlanok kialakítása tervezett.

A területek jelenleg mezőgazdasági terület (Msz és Mr) területfelhasználási kategóriába tartoznak, szántó és legelő művelési ágú ingatlanok.

**Településszerkezeti terv:** módosul

**Szabályozási terv:** módosul

**HÉSZ:** nem módosul

**II. számú tervezési terület:**

A Fenyőfő 126/1 hrsz.-u ingatlan jelenlegi besorolása a telek megosztását nem teszi lehetővé, ezért a terület tulajdonosa az övezeti paraméterek oly módon való módosítását kéri, hogy az megoszthatóvá váljon a Boróka utcáról megközelíthetően.

**Településszerkezeti terv:** nem módosul

**Szabályozási terv:** módosul

**HÉSZ:** módosul

## **2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

Fenyőfő község képviselőtestülete a **19/2003 (V.21.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekkel nem ellentétesek.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználás az alábbiak szerint módosul:

#### I. számú tervezési terület:

A 060/5 és 060/2, valamint a 083/1-44 hrsz.-ú ingatlanok a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben Msz és Mr besorolású mezőgazdasági területek. A település a 035 hrsz.-ú út két oldalán kíván lakótelkeket kialakítani, amelyeknek a területe falusias lakóterület területfelhasználási kategóriába kerül átsorolásra.

A tervezett lakóterületfejlesztés területe mintegy 4,25 ha.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében a beépítésre szánt terület növekményének legalább 5%-ának erejéig (kb. 2200 m<sup>2</sup>) zöldterületet is ki kell alakítani a területen belül.

A biológiai aktivitás érték szintentartása érdekében ezen kívül is szükséges lehet zöldterület vagy erdősav kijelölése a fejlesztéshez kapcsolódóan.

Az újonnan kialakuló telkek a 035/2 hrsz.-ú útról, illetve részben a Petőfi utca folytatásából kerülhetnek megközelítésre, amelyek 16 m szabályozási szélességgel kerülnek kialakításra.

#### II. számú tervezési terület:

A településszerkezeti terv nem módosul.

### 4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

#### I. számú tervezési terület:

A tervezési területeken belül alkalmazni kívánt beépítési paraméterek általánosságban a településen belül a kialakult állapotokhoz, illetve a tervezési területek környezetében alkalmazott lakóterületi paraméterekhez illeszkedően kerülnek meghatározásra.

Mivel Fenyőfőn a település jellegzetességeinek figyelembe vételével kisebb intenzitási mutatók jellemzőek az átlagosnál, a tervezett beépítési arány 20 %, a kialakítandó zöldfelület minimális aránya 60% ingatlanonként, a területtel határos Lf-10-es építési övezet értékeihez hasonlóan.

A 035/2 hrsz.-ú út, és a Petőfi utca folytatásának szabályozási szélessége 16 m-ben kerül meghatározásra.

#### II. számú tervezési terület:

A tervezési területen belül a szabályozási paraméterek közül csak a telekméretre vonatkozó érték kerül módosításra. A tervezéssel érintett ingatlan a 126/1 hrsz.-ú telek a jelenleg hatályos szabályozási tervben az Lf-9-es övezetben található, amelyben a kialakítható minimális telekméret a következők: 14 m szélesség, 80 m hosszúság, 1200 m<sup>2</sup> terület.

Annak érdekében, hogy az ingatlan a Boróka utca felől megközelíthetően két telekre osztható legyen, a jelenleg általánosan alkalmazott szabályozási módszernek megfelelően csak a minimális telekterület kerül szabályozásra az övezetben. Amennyiben a megfelelő

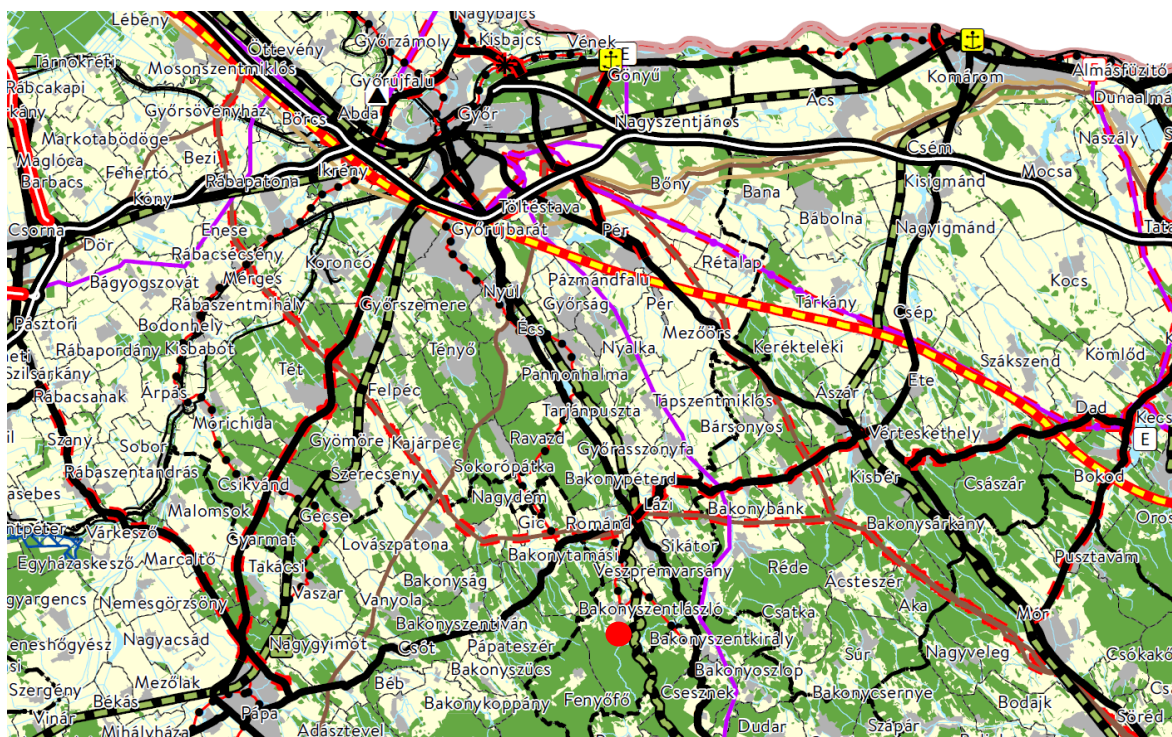
településkép, beépítési ritmus elérése indokolja, építési hely kerül kijelölésre a tervezett ingatlanon.

Mivel a meglévő telek mintegy 3200 m<sup>2</sup> területű a tervezett minimális teleknagyság értékét az övezeten belül nem módosítjuk.

## 5. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBE MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK

A jelenleg hatályos magasabbrendű területfejlesztési dokumentumok által meghatározott övezetek szempontjából a tervezési területek és környezetüknek érintettsége az alábbi:

### Országos területrendezési terv (OTrT)



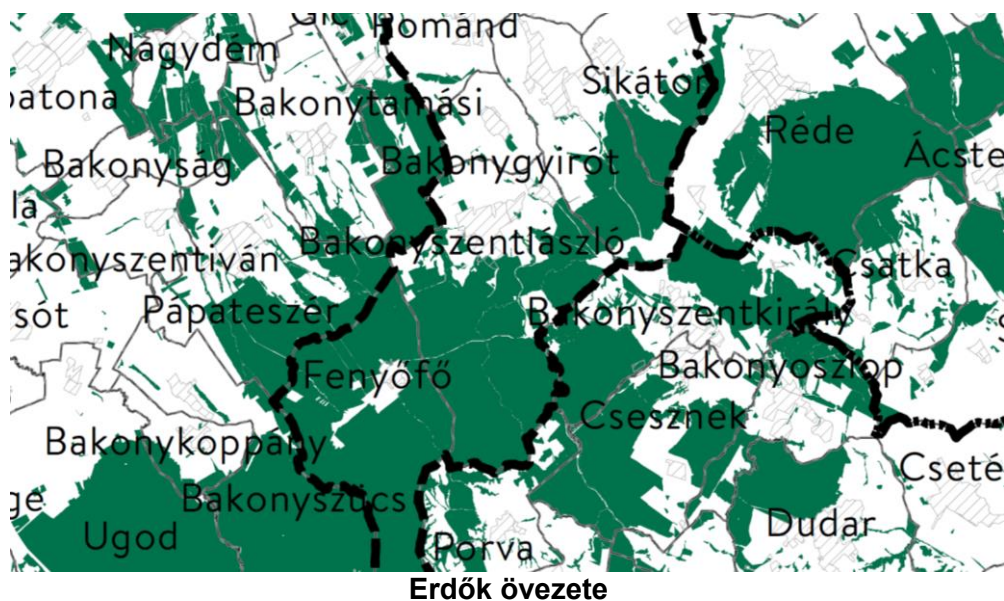
Kivonat az országos településrendezési tervből

Az OTrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket illetve a település területét az alábbiak érintik:

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Víztisztaság védelmi terület övezete
- Erdők övezete
- Ökológiai hálózat magterületének övezete



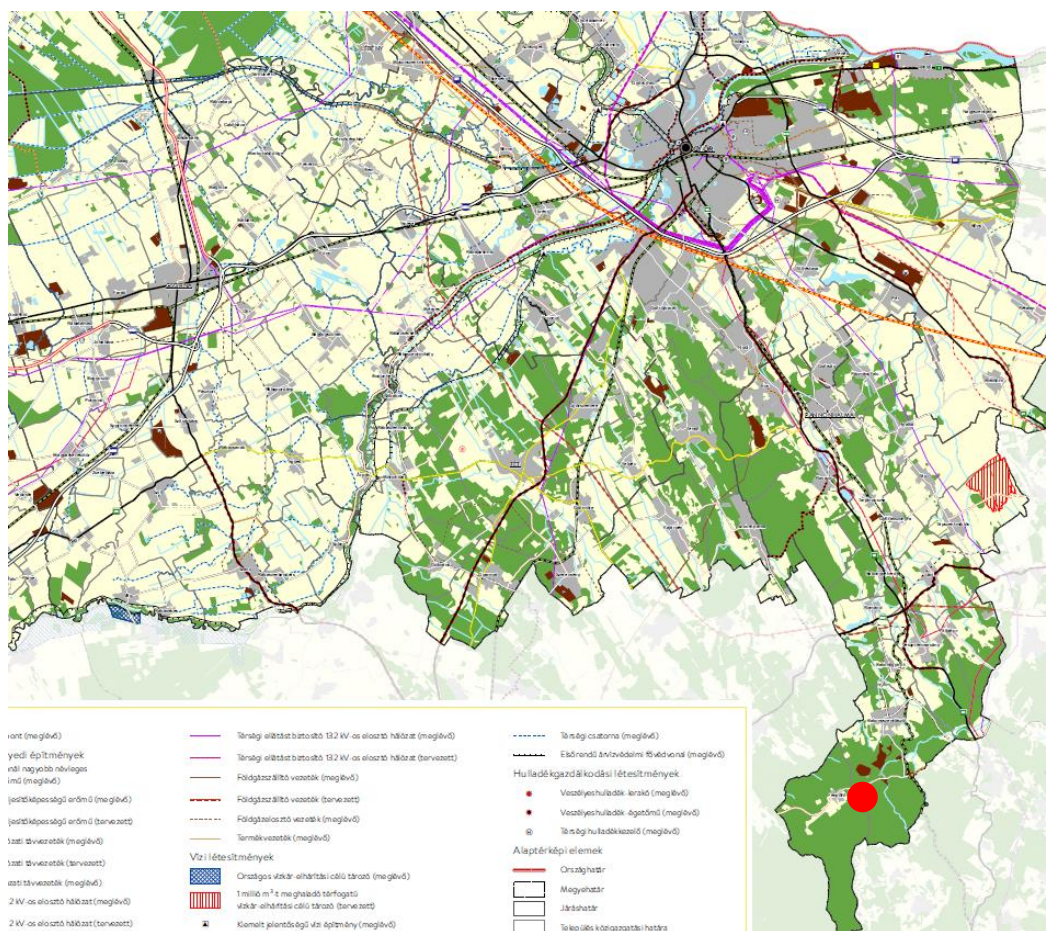




A tervezett módosítások a település területét érintő övezetek területét közvetlenül is érintik, a fejlesztési elképzeléseket az övezetekre vonatkozó előírások figyelembe vételével kell megvalósítani.



## Megyei területrendezési terv



### Kivonat a Megyei Területrendezési tervből

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (MTrT) 2020-ban került elfogadásra az OTRT-vel összhangban.

Az MTrT Bakonyszentlászló esetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a teljes külterületet, valamint települési térségbe sorolja a beépített/beépítésre szánt településrészeket, ami megfelel a 2019-es OTRT-nek.

#### Az MTrT előírásai szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) Erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek

kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.

b) Mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperdő, ingatlannyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

c) Vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani

d) Települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

e) Sajátos területfelhasználású térség: megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak. A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni

## **GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TÉRSÉGI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ JAVASLATOK**

A térségi övezetek a területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt területi egységek, amelyek a természeti, tájképi és világörökségi értékek védelmét, a természeti kockázatokból eredő károk megelőzését és a természet erőforrások megőrzését segítik elő. Az Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve 21 rendelettel és 3 határozattal elfogadásra kerülő övezetet foglal magába.

### **Győr-Moson-Sopron megye térségi övezeti tervlapjai**

Megyei önkormányzati rendeletbe kerülő övezetek

#### **1) Országos övezetek:**

- a) ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) erdők övezete,
- g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) tájképvédelmi terület övezete,
- i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) nagyvízi meder övezete,
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete.

#### **2) Megyei övezetek:**

- a) ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) földtani veszélyforrás terület övezete.

#### **3) Egyedileg meghatározott megyei övezetek:**

- a) győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete,
- b) natúrparkok övezete,
- c) Natura 2000 területek övezete,

- d) árvízi kockázatkezelési terület övezete,
- e) szélerózióknak kitett terület övezete,
- f) nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete.

### **Megyei önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő egyedi megyei övezetek**

- a) belső periféria övezet,
- b) megyei innovációs központok övezete,
- c) Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési terület övezete.

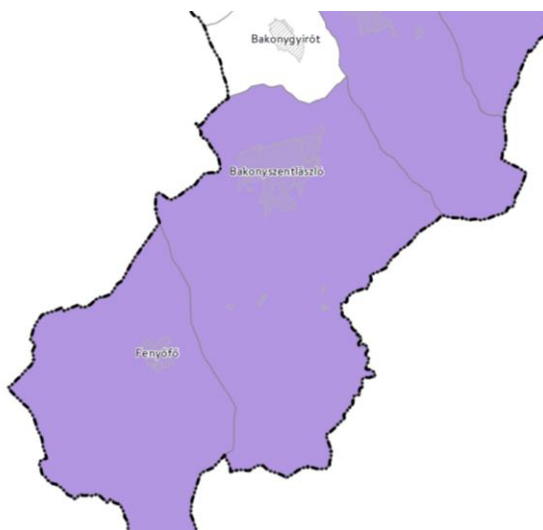
### **A felsorolt megyei övezetek közül Fenyőfőt érintő övezetek:**

A Győr-Moson Sopron Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a település, illetve a tervezési területek tágabb környezetét az alábbiak érintik:

- Belső periféria övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- Natúrparkok övezete
- Natura 2000 területek övezete
- Nap-és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



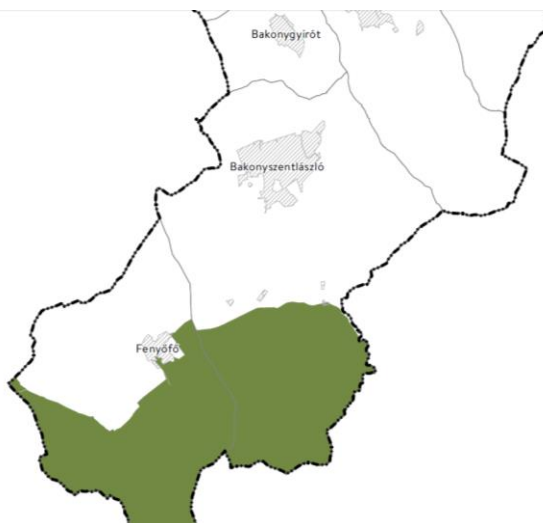
**Belső periféria övezete**



**Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések**

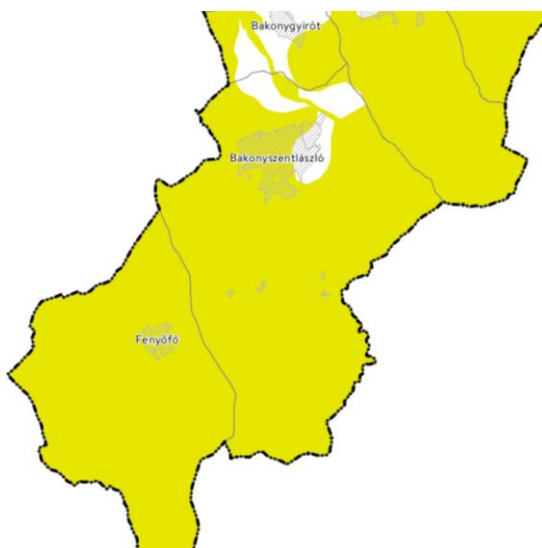


**Natúrparkok övezete**



**Natura 2000 területek övezete**





### Nap-és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

A tervezett módosítások az övezetek területét közvetlenül érintik, a tervezett módosításokat az övezetek területére meghatározott előírások figyelembe vételével kell megvalósítani.

#### Irodalomjegyzék

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI  
OTrT VÁTI

## 6. MELLÉKLETEK

<b>Á-1</b>	Áttekintő helyszínrajz	M 1: 15 000
<b>T-1/K</b>	Településszerkezeti terv - Kivonat	M 1: 8 000
<b>SZ-1/K</b>	Szabályozási terv - Kivonat	M 1: 2 000

#### - Főépítész feljegyzés