REGIOPLAN
KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

CSÉR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2022. február hó

Munkaszám: Rp.I.235-2

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.235-2

CSÉR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

FELÜLVIZSGÁLAT

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Kalmár Ágnes
településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

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

Szeredi Gábor
településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Szeredi Gábor
.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0653

Pekkerné Szabó Piroska
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Pekkerné Szabó Piroska
.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073
Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba
okl. gépészmérnök

Közműrendszer

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

Réder Tibor
okl. közlekedésépítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

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

Ügyvezető igazgató:

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Győr, 2022. február hó

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

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.235-2

CSÉR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ LEÍRÁS

Csér Község Önkormányzata Képviselő-testületének nevében a település polgármestere 2020. év végén úgy döntött, hogy **felülvizsgáltatja** a település jövőképét megfogalmazó **településfejlesztési koncepcióját** és a jövőképen alapuló településrendezési terveit, így a **településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét**.
A feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

A felülvizsgálat szakaszait jelenleg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szabályozza.

Jelen, előzetes tájékoztatási dokumentáció a felülvizsgálat okát, célját, hatásait, valamint a főbb fejlesztési elképzeléseket ismerteti az érintett partnerekkel, a meghatározott államigazgatási szervekkel, valamint a szomszédos önkormányzatokkal.

Csér község hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei:
Településfejlesztési koncepció: elfogadva a 11/2005. (II. 23.) sz. határozattal.
Településszerkezeti terv: elfogadva a 20/2006 (V.29.) kt. határozattal,
módosítva a 37/2009. (IX. 28.) KT. határozattal.
Helyi építési szabályzat: elfogadva a 9/2006 (VI.15.) ök. rendelettel,
módosítva a 9/2009. (X. 5.) ök rendelettel.
Emellett 2017. évben a település elkészítette és jóváhagyta településképi arculati kézikönyvét, valamint 12/2017. (XII.30.) önkormányzati rendeletet alkotott a településkép védelméről.

A településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatának oka:
Csér község településfejlesztési koncepcióját 2005. évben, a teljes igazgatási területre kiterjedő településrendezési eszközeit 2006. évben hagyta jóvá. A 2009. évi módosítás a Csér, Csáfordjánosfa és Iván községek igazgatási területén található ún. téglagyári tavak területét érintette.
Az elkészítés óta eltelt időszakban a településrendezéssel kapcsolatos jogszabályi környezet jelentősen megváltozott. Megalkotásra került a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, mely részletesen szabályozza a megalapozó vizsgálatok, a koncepció és a településrendezési terv tartalmi követelményeit. Hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, valamint módosításra került az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) is. Emellett módosították az országos és a megyei településrendezési tervet.
A 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint a településszerkezeti tervet 10 évente felül kell vizsgálni. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz a jelenlegi előírások szerint 2023. december 31-ig alkalmazható.
A fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges az új szabályoknak megfelelő településrendezési eszközök elkészítése.

A településfejlesztési koncepció és tervezési program fogalma:
A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti, ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

A településszerkezeti terv:
A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv:
A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket

A településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatának célja:
- a **településfejlesztési koncepció** elkészítése a településrendezés megalapozására szolgáló településfejlesztési programmal, az elfogadás óta eltelt időszak alatt bekövetkezett fejlesztésekre, megváltozott magasabb rendű jogszabályokra tekintettel,
- **a településszerkezeti terv** felülvizsgálata az országos és a megyei területrendezési terveknek megfelelően, az egyes ágazati fejlesztések figyelembe vételével, a közösségi és egyéni igények, fejlesztési szándékok szinkronba hozásával,
- a **helyi építési szabályzat és szabályozási terv** felülvizsgálata a megváltozott magasabb rendű jogszabályok figyelembe vételével, a hatályos terv elkészítése óta felmerült problémák megoldásával, igények kezelésével.

A településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatának hatásai:
A képviselő-testület által elindított komplex településfejlesztési és településrendezési tervezés során olyan egységes szemlélettel készülő, egy eljárási rendben lefolytatott egyeztetési, véleményezési folyamattal társadalmasított, egymással összefüggő és egymásra épülő fejlesztési és rendezési dokumentumok készülnek el, amelyek közép- és hosszútávon lehetővé teszik a fejlesztési eszközök optimális felhasználását. Az értékek megőrzése és a fejlesztések lehetővé tétele kettősségét az építés rendjének meghatározásával biztosítják.

A jelentősebb fejlesztési, rendezési témák:
1. A Fő utcától délre eső, tervezett lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata akként, hogy a Fő utcával párhuzamosan vezető tervezett tömbfeltáró út egésze, vagy egy része megszüntetésre kerül, így az arról való telekalakítás lehetősége is megszűnik.

Telekalakításra a területen a településre bevezető országos mellékút belterületi szakaszán, annak nyugati oldalán, a 17-21 hrsz.-ú telkek megosztásával biztosítana lehetőséget elsődlegesen a település.
Másodlagosan a település meg szeretné vizsgálni annak is a lehetőségét, amely esetben az út egésze nem kerülne törlésre, egy rövidebb, a mellékútról nyíló szakasz maradna meg, mely végfordulóval lenne ellátva.

A változtatás oka, hogy ma már az érintett telektulajdonosok nem kívánják telkeik ilyen célú igénybevételét. Az önkormányzat célja, hogy elsősorban olyan lakóterület-fejlesztést kínáljon, mely nem jár út- és közműépítési kötelezettséggel, ezáltal reálisabban megvalósítható.

A változtatás hatásaként a Fő utcai telekvégek megmaradnak a jelenlegi kerthasználatban és megszűnik a telekalakítási, építési korlátozás.

2. A településre bevezető országos mellékút belterületi szakaszán, annak keleti oldalán a 6-14 hrsz.-ú, döntően be nem épített, nagy telekmélységű lakóterületi telkek területén kisebb, legfeljebb 50 méter mélységű telkek alakítását kívánja lehetővé tenni az önkormányzat. A telkek visszamaradó része beépítésre nem szánt terület-felhasználást, az előzetes egyeztetések szerint erdőterületi besorolást kapna.

A területet az örökségvédelem nyilvántartása szerint érinti a Kócsod dűlőben talált lelőhely területe. Javasolt a lelőhely tényleges kiterjedésének megállapítása, a belterületi telkek érintettségének megállapítása.

A változtatás célja, hogy olyan méretű telkek kialakítására legyen lehetőség, mely elősegíti az önkormányzati tulajdonban lévő telkek értékesítését, a terület beépítését.
A változtatás kívánt hatása, hogy az érintett telkek értékesíthetők, ezáltal rövid időn belül beépítettek legyenek. A település kapujában egy rendezett utca- és telekkép alakuljon ki.

3. A Fő utcai temetőtől északra kijelölt lakóterület-fejlesztési lehetőséget meg kívánja szüntetni az önkormányzat a tervezett tömbfeltáró út törlésével.
A Fő utcai beépítéstől északra található telkek önálló helyrajzi számúak, jellemzően fás területek, melyek beépítésre nem szánt terület-felhasználást, az előzetes egyeztetések szerint erdőterületi besorolást kapnának.

A változtatás oka, hogy az önkormányzat elsősorban olyan lakóterület-fejlesztést szeretne lehetővé tenni, mely nem jár út- és közműépítési kötelezettséggel, ezáltal reálisabban megvalósítható.

A változtatás hatásaként a telkek megmaradnak a jelenlegi használatban és megszűnik a telekalakítási, építési korlátozás.

4. A Fő utca 28-30 hrsz.-ú telkeire kijelölt közparkot meg kívánja szüntetni az önkormányzat.

A változtatás célja, hogy a Fő utca telkei minél nagyobb mértékben beépíthetőek legyenek. Emellett a lakóterület-fejlesztés visszavételével a jelenlegi és az új lakók zöldterületi igényeinek is megfelelő tud lenni a közeli, közparkba sorolt tavak területe.

A változtatás hatásaként foghíj mentesebb beépítés alakulhat ki.

5. A település igazgatási intézményeinek helyet adó vegyes terület határát módosítani kívánja az önkormányzat.

A változtatás célja az érintett telektulajdonosok közötti megállapodás szerinti telekhatár rögzítése, mely során a vegyes terület bővítési területe 3000 m^2 lenne, vagyis kis mértékben csökkenne a hatályos terven jelölthöz viszonyítva.

A változtatás hatásaként a telkek könnyebben felhasználhatók lesznek.

6. A Fő utcai harangtoronytól északra eső területen távlatban az önkormányzat megadja a tömbfeltárás lehetőségét. A terület feltárása az előzetes egyeztetések szerint a Fő utcai 124 hrsz.-ú foghíjtelken bevezető magánúti hálózatról lenne lehetséges.

A változtatás célja a kisméretű zárványtelkek rendezési lehetőségének megadása úgy, hogy az minél kevesebb korlátozással járjon, ugyanakkor az infrastruktúra kiépítése ne önkormányzati feladat legyen.

7. A település külterületének nyugati részén működő hulladékudvarra vonatkozó előírásokat módosítani kívánja az önkormányzat.

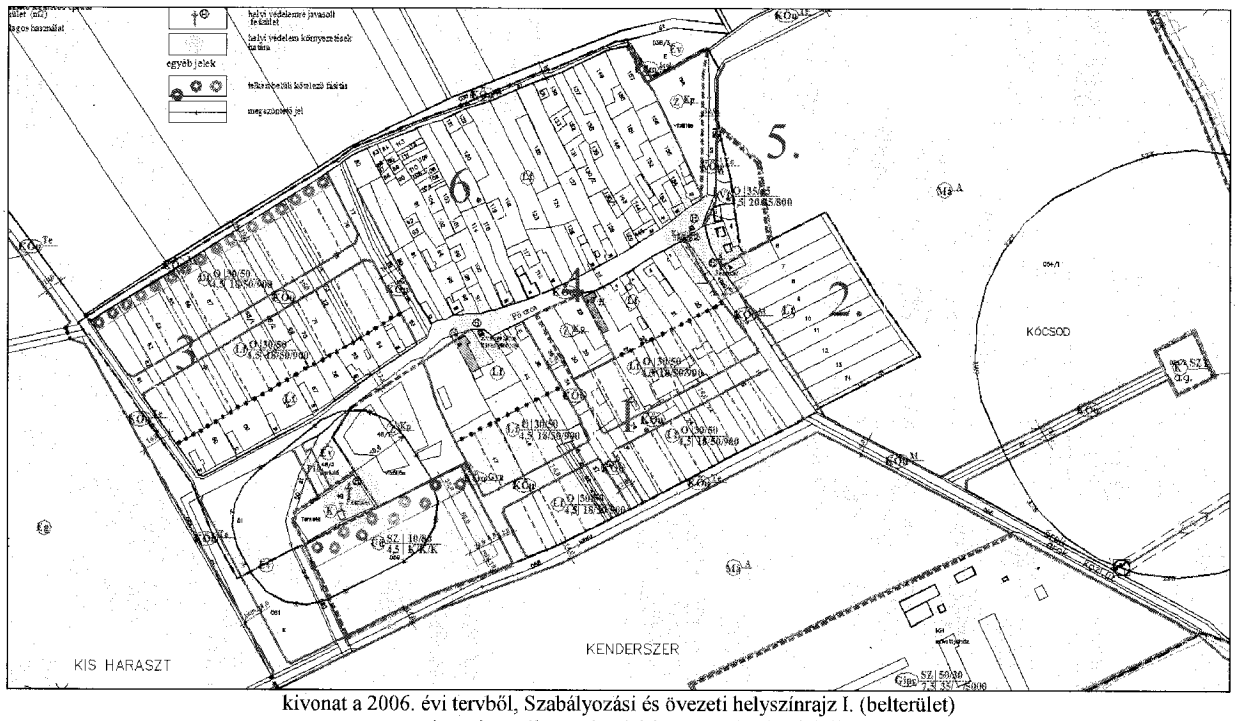
A változtatás célja, hogy korlátozásra kerüljön az olyan rendeltetési egységek elhelyezése, melyek szag- és bűzkibocsátásával a településen élők lakókörnyezetét zavarná, így például a nyitott komposztáló kialakítása.

8. A település külterületének északnyugati részén tüzelőanyag előállításával foglalkozó telephely kialakítását kívánja lehetővé tenni az önkormányzat. A tevékenységhez 5000 m^2-es építmény elhelyezése szükséges. A telepítéssel elsődlegesen érintett terület a vállalkozó tulajdonában lévő (egyetlen), erdőterületbe sorolt 015/4 hrsz.-ú földrészlet területe.

A módosítás célja, hogy könnyen megközelíthető helyen, egyúttal a hulladékudvar közelében biztosítson helyet a tervezett tevékenységnek.

9. A település külterületének úthálózatát felül kívánja vizsgálni az önkormányzat. Ennek részeként a hulladékudvar környezetében, a hrsz.-ú területen út számára kíván területet kijelölni.

A változtatás célja, hogy a hulladékudvar könnyebb megközelíthetőségét biztosítsa a jelenleg is használt nyomvonal felhasználásával.



kivonat a 2006. évi tervből, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület)
a számozás a változtatással érintett területeket jelöli



kivonat a 2009. évi településrendezési tervből, Területfelhasználási helyszínrajz