REGIOPLAN

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

PETŐHÁZA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) Kt. határozata
Petőháza község településszerkezeti tervének megállapításáról

Győr, 2022. 10. Msz.:Rp.I.113-14

REGIOPLAN

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

Munkaszám: Rp.I.113-14

PETŐHÁZA KÖZSÉG

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) Kt. határozata
Petőháza község településszerkezeti tervének megállapításáról

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. közlekedésépítőmérnök
okl. forgalomtechnikai szakmérnök

Közlekedési szakág

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

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2022.10.

REGIOPLAN

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

PETŐHÁZA KÖZSÉG

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) Kt. határozata
Petőháza község településszerkezeti tervének megállapításáról

Tartalomjegyzék

Jóváhagyandó munakrészek

Határozat a településszerkezeti tervről

1. számú melléklet: Területfelhasználási terv, jele: TSZ, munkaszáma: Rp.I.113-14
2. számú melléklet: Petőháza község településszerkezeti tervének leírása
3. számú melléklet: Petőháza településszerkezeti változások leírása
4. számú melléklet: Petőháza területi mérlege
5. számú melléklet: A területrendezési tervekkel való összhang igazolása
6. számú melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) Kt. határozata
Petőháza község településszerkezeti tervének megállapításáról

1. Petőháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§-a (3) bekezdése b., pontja felhatalmazása alapján, a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. és 3. §-ban foglaltak figyelembe vételével Petőháza község településszerkezeti tervét a határozat mellékletei szerinti tartalommal jóváhagyja.

2. A határozat mellékletei:

   1. számú melléklet: Területfelhasználási terv, jele: TSZ, munkaszáma: Rp.I.113-14
   2. számú melléklet: Petőháza község településszerkezeti tervének leírása
   3. számú melléklet: Petőháza településszerkezeti változások leírása
   4. számú melléklet: Petőháza területi mérlege
   5. számú melléklet: A területrendezési tervekkel való összhang igazolása
   6. számú melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás

Lévainé Soós Klára
polgármester

jegyző

A kiadmány hiteléül:

jegyző

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) határozatának 2. számú melléklete

PETŐHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. LAKÓTERÜLET:

Falusias lakóterületek:

- A község meglévő, beépült lakóterületei (Mező utca, Ifjúság utca, József Attila utca, Bartók Béla utca, Kossuth Lajos utca, Petőfi Sándor utca, Rákóczi Ferenc utca, Dózsa utca nyugati oldali beépítése, Malom utca, Kinizsi utca menti lakóterületek)
- Tervezett falusias lakóterület a Kinizsi utca déli oldalától keletre

Kertvárosi lakóterületek:

- Meglévő kertvárosi lakóterületek a Dózsa György utca keleti oldali beépítése, a Mátyás király utca, Jókai Mór utca és attól délre kialakított területek a 85 számú főútig.

2. VEGYES TERÜLETEK

Intézményi területek
- Az iskola, a polgármesteri hivatal és a kultúrház telke
- Az óvoda területe a tervezett bővítéssel

Településközpont vegyes területek
- A 8. számú vasútvonal nyugati oldalától délre fekvő, Kinizsi utcai telkek
- Kinizsi utcától délre fekvő társasház telke
- Kinizsi utca és a 8 számú vasútvonal találkozásától északkeletre fekvő telkek

4. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató területek:
- kereskedelmi szolgáltató terület a 85 számú főúttól dére
- kereskedelmi szolgáltató terület a 85 számú főút és a vasút közötti területen

Ipari területek:
- Volt Cukorgyár területe
- Fertőd felé vezető úttól nyugatra fekvő terület a település közigazgatási területének északi részén

5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- strand területe
- sportpálya területe
- temető területe
- arborétum területe
- lovarda területe

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

1. ZÖLDTERÜLETEK

Közkert
- Kinizsi utca menti kegyeleti park területe

Közpark
- Kinizsi utcai játszótér területe
- Ifjúság utcai játszó és sport terület
- Petőfi utca végi közpark területe

2. ERDŐTERÜLETEK

- Temető körüli véderdő területek
- 85 számú főúttól északra jelölt véderő területek

3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági területek
- Általános mezőgazdasági területek a település közigazgatási területének északi oldalán.

Tájgazdálkodási területek
- A Dózsa utcai kertvárosi lakóterületektől keletre fekvő mezőgazdasági terület

4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási területek a vízfolyások és árkok területei.

- Ikva patak
- A mezőgazdasági területeket kelet-nyugati irányban átszelő árok területe
- Az arborétum 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:	8519 jelű Fertőd-Fertőszentmiklós országos mellékút települési átkelési szakasza (meglévő)
Gyűjtőút:	Kerekes utca (részben meglévő, részben tervezett) Dózsa György utca (meglévő) Ifjúság utca (meglévő)
Lakó utcák:	Mező utca, Ifjúság utca, József Attila utca, Bartók Béla utca, Kossuth Lajos utca, Petőfi Sándor utca, Rákóczi Ferenc utca, Dózsa György utca, Malom utca, Kinizsi utca, Mátyás király utca, Jókai Mór utca

Kötöttpályás közlekedés

- meglévő vasútvonal – 8.számú vasúti fővonal

6. KÖZMŰTERÜLETEK

- szennyvízátemelő területe

7. KÜLÖNLEGES TERÜLET

- vadászház területe
- bánya terület

1.2 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település területén a Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása alapján az alábbi tájértékek találhatók:

- a Szent háromság templom udvarán a feszület,
- a Mária szobor, a temető,
- a feszület a temetőben,
- a Schoeller villák a Kinizsi Pál utcában,
- a Dózsa György utca 10., 23., 30., 32.,
- a Petőfi Sándor u. 12.,
- a József Attila u. 23. sz. alatti lakóházak, az artézi kutak, az idős fák az óvoda előtt, a tó, valamint a Fertőddel összekötő út melletti diófasor.

Természetvédelem

Természeti területek Petőháza község területén

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos ökológiai hálózat Petőháza területét érintő elemei (FHNP Igazgatóság)

Az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az új beépítésre szánt területeket úgy kell kijelölni, hogy a meglévő természet közeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatok ne károsodjanak. Fokozott figyelmet kell fordítani a természetközeli gyepes élőhelyek megőrzésére.

Ökológiai hálózat

Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó területe

1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Közterületi zöldfelületi elemek

A település lakóterületén kisebb foltszerű közhasználatú zöldfelületek találhatók. Játszótérként használják az Ifjúság utca végén lévő területet.
A Petőfi Sándor utca végén lévő, mintegy 1 hektárnyi kiterjedésű tó a településkép hangsúlyos eleme. A tó a telkek felőli részén van egy nagy fűzfa. A tó partfala megerősített.

A Kinizsi Pál utcában, a községháza mellett található a falu régi, felhagyott temetője, mely kegyeleti parkként működik.. Az út mellett sövény, a temető tengelyében kettős vadgesztenyefa sor található.
Fontos, hogy a település központjában legyen egy magas díszértékű közterületi zöldfelület.

Közhasználatú zöldfelület a sportpályához kapcsolódó, helyben csak arborétumként nevezett terület.

Az arborétumot a cukorgyár alakította ki az 1980-as években a sportpályák mögötti területen, ahol védett és őshonos növényfajták telepítése történt.
Az arborétum területén 1990-ben létesült egy halastó, amely a gyárból feleslegként elfolyó termálvizet (az 1970-ben fúrt termálkút vizét használta a cukorgyár is) és strand felesleges vizét gyűjtötte össze.

A terület jelentős kiterjedésű, változatos növényzetű parkként fenntartott. Továbbra is közparkként javasoljuk fenntartani – tulajdonviszonytól függetlenül -, mindenki számára korlátozás nélkül látogathatóvá tenni.

Utcai fásítások, fasorok

Jelentősebb, összefüggő fásítás található a Kinizsi Pál utcai lakótelkek mögött, illetve a Dózsa György utcában.

Közterületi értékek a szobrok, keresztek, az iskola előtti díszkút, amelyeknek a méltó környezetet biztosítani kell.

Jelentős zöldfelületű intézmény

Temető

Értékes, megőrzendő növényzet

A fürdő és a sportpályák környezete, az arborétummal együtt értékes növényzetű terület.

1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Elkészült Petőháza község régészeti hatástanulmánya, mely rögzíti a védett régészeti lelőhelyeket, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, illetve azok leírását és a vonatkozó, alkalmazandó szabályokat

1. lelőhely. Lésalja-dűlő (33059)
2. lelőhely. Vágóhíd (33060)
3. lelőhely. Cukorgyár (33061)
4. lelőhely. Kossuth utca (49337)
5. lelőhely. Cukorgyár II. (49339)
6. lelőhely. Tóalja (57296)
7. lelőhely. Petőháza, Gyári utca (63706)
8. lelőhely. Fertőszentmiklós, Petőházi útelágazás (49068)
9. lelőhely. Kis-rét.
10. lelőhely. Fertőendréd, Temető mellett

Elkészült Petőháza község Településképi Arculati Kézikönyve, illetve önkormányzati rendelete a településkép védelméről. A rendelet rögzíti a helyi védelemmel érintett épületeket és a rájuk vonatkozó előírásokat, továbbá a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőket.
Helyi egyedi védelem alatt álló elemek

	hrsz	cím	megnevezés
1.	12	Dózsa Gy. utca 10.	lakóház
2.	95/1	Dózsa Gy. utca 23.	lakóház
3.	101	Dózsa Gy. utca 30.	lakóház
4.	105	Dózsa Gy. utca 32.	lakóház
5.	291	Kinizsi Pál utca 43.	lakóház
6.	126	Petőfi Sándor utca 12.	lakóház
7.	231		vasútállomás régi épülete
8.	199/2	Kinizsi utca	régi villaépület a cukorgyár területén
9	199/2	Kinizsi utca	téglakémény a cukorgyár területén
10.	199/2	Kinizsi utca	facsoport a villa körül a cukorgyár területén
11.		Dózsa Gy. utca	lakóház

Műemlék, műemlékegyüttes

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
	12557		Cukorgyár Építmény-együttes, Ipari épületegyüttes	Regisztrált örökségi érték	

Győr-Moson-Sopron Megyei Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján

1.5 A KÖZLEKEDÉS

Petőháza település és térségének közlekedéshálózata az átlagosnál sokrétűbb, összetettebb, ugyanakkor az elmúlt időszakban, illetve napjainkban is jelentős változásokon ment/megy keresztül.
A település helyzete, elhelyezkedése is speciális, hiszen része annak az egymással fizikailag összeépített településhalmaznak, melynek tagjai: Fertőd városa, Fertőszentmiklós városa, Sarród, Fertőszéplak Fertőendréd községek, melyek közül Fertőszentmiklóssal Petőháza beépített részei már fizikailag is „összeépültek".
A település fejlődésének egyik megalapozója volt a múltban a jó közlekedési lehetőség megteremtése (pld: a vasútépítés) és várhatóan sokat segít az egészségesebb, jobb lakókörnyezet kialakításában a folyamatban lévő és tervezett közlekedésfejlesztések.
A térség közlekedéshálózatának fejlesztésére az elmúlt évtizedben több terv is készült, melyek egy részét már végrehajtották, egy része most van készülőben és más terveket megvalósítása még várat magára.
A mára már elkészített jelentős közlekedési fejlesztések: a 85. számú főút korszerűsítése, a 9. számú vasútvonal korszerűsítése, a kerékpárút kiterjesztése – a Fertőd-Fertőendréd szakasz megépítése – a Petőháza-Fertőendréd önkormányzati út aszfalt burkolatának elkészítése.
A jelenleg folyó fejlesztések közül a jelentősebbek: az M85. jelű gyorsforgalmú út építése, a 8sz. vasútvonal „kétvágányúsítása", a kerékpárút hálózat kiterjesztése.
Ami még várat magára: a Fertőendrédet, Fertődöt elkerülő, 85. számú főút-Pomogy /OH/ főút elkészítése, illetve Petőháza kerékpárúttal történő bekapcsolása a kerékpárút hálózatba.
Jelen településrendezési terv közlekedési munkarészét megalapozó fejlesztési program több részletében eltér a ma hatályos rendezési tervet megalapozó fejlesztési programban megfogalmazottaktól. Ennek leglényegesebb eleme cukorgyártás megszüntetéséből adódó jelentős gazdasági forgalom megszűnése, mely többnyire a település belső közlekedéshálózati rendszerét terhelte, illetve az M85. jelű gyorsfogalmi út ez év végi, de legkésőbb 2021. II. negyedévi forgalomba helyezése, mely a külső közlekedési kapcsolatokban jelent változást.
Petőháza közigazgatási területét a következő országos közlekedési vonalak szelik át:

- a 8. sz. Győr-Sopron-Ebenfurt törzshálózati fővonal.
- a 85. számú Győr-Nagycenk országos II. rendű főút,
- a 8519. jelű Petőháza-Fertőd országos mellékút, összekötőút.

A szomszédos település közigazgatási területén húzódó, Petőháza nagytérségi közlekedési kapcsolatát biztosító fő közlekedési vonalak:

- a Fertőszentmiklósról induló, Fertőd-Fertőszéplak határán húzódó 9. számú Fertőszentmiklós-Nezsidér (Bécs) vasútvonal, mely a Fertő Vidéki Helyi Érdekű Vasút Rt. egy szakasza és az érintett vonalon Nezsider 51 perc alatt, Bécs 1 óra 37 perc alatt érhető el.
- a Fertőendréd és Fertőszentmiklós közigazgatási területén napjainkban készülő M85. jelű Győr-Sopron (országhatár) gyorsforgalmú út
- a Fertőd közigazgatási területén átvezető 9. jelű „Dunántúli határmenti kerékpárútvonal, (részben 13-as jelű Euro Velo®)" ennek is a 9A jelű fő vonala, mely útvonalegyüttes: Kölked - Sátorhely – Majs…… Csepreg – Szakony – Zsira – Sopronhorpács – Egyházasfalu – Lövő – Röjtökmuzsaj – Nagylózs – Fertőhomok – Fertőd – Sarród – Jánossomorja – Várbalog – Hegyeshalom – (Ausztria) településeken halad át.

  a Fertőd és Fertőszentmiklós területén átvezető 13. Fertőd – Keszthely kerékpárútvonal: Fertőd – Csapod – Cirák – Répcelak – Celldömölk – Jánosháza – Hévíz – Keszthely /ez utóbbi útvonal új elem a ma hatályos OTrT-ben/

A település jobb szomszédsági kapcsolatait az országos úthálózatot kiegészítő települési mellékutak biztosítják.

A Petőháza-Fertőendréd települési mellékút.

1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

A település az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából az országos átlaghoz képest kedvező adottságú. A településen az alábbi közművezetékekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, szennyvíz, földgáz, elektromos energia, hírközlés, műsorszórás.
A község közigazgatási területét átszeli, egyes szakaszokon határolja az Ikva folyó, ezenkívül több csatorna, árok és tó is található Petőháza területén.

Vizi közművek

A település saját ivóvíz bázissal nem rendelkezik, szennyvizet a Fertőendréden található szennyvíztisztítóba kormányozzák.
Petőházát a Fertődön található ivóvíz bázissal a Fertőendréd Temető utca felől, és a Fertőszentmiklós Kinizsi Pál utca felől érkező regionális vezetékek köti össze.
A településen az ivóvíz ellátást biztosító közműhálózat kiépítésre került. A település ivóvíz ellátását a Sopron Vízmű Zrt. Fertődi Üzemmérnöksége biztosítja. A vízműtelep Fertőd városában az Eszterházy kastély kertjében van.

Szennyvízelvezetés

A településen már korábban kiépített a vezetékes szennyvízelvezetés és 1995-ben elkészült a Fertő-parti községek csatornahálózata is. Fertőd környéki községek szennyvízelvezetése véglegesen a Fertőendrédi szennyvíztisztító telep üzembelépésével a szennyvíztisztítás oldódott meg. 2009-ben megvalósult a fertőendrédi szennyvíztisztító telep I. ütemének rekonstrukciója, 2015-ben A Fertőendrédi szennyvíztisztító telepen megvalósult a mechanikai műtárgy építészeti, gépészeti rekonstrukciója.
Ma a települési szennyvízhálózatot a Sopron Vízmű Zrt. Fertődi Üzemmérnöksége működteti

Energia ellátás

Petőháza település közigazgatási területén a tervezett fejlesztések közhálózati energia ellátása lehetséges, mivel a településen rendelkezésre állnak a vezetékes energiahálózatok.
Részben közvetlen a fejlesztési területeken belül, vagy annak határán már kiépített, részben kicsit tágabb térségben kiépített hálózatokhoz csatlakozva, azokat továbbépítve a teljes energia közműellátás biztosítható. A lakossági ellátásra a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Megújuló energiák

A településen ma még nem meghatározó a megújuló energiaforrások (biomassza, napenergia, geotermikus energia, hőszivattyú) felhasználása.
Legnagyobb előrelépés a napenergia hasznosításban tapasztalható, ugyanis ennek lehetősége Petőházán kedvező. A nap energiáját egyedileg, épületekre telepített napkollektorok és napelemek révén használják.

Kommunális hulladék

Petőházán a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a településen megoldott.
Sopron és további 38 önkormányzat belépésével 2013. január 1-vel megalakult a Sopron Térségi Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás és azóta ők biztosítják a hulladékszállítási közszolgáltatást.

1.7 A KÖRNYEZETVÉDELEM

A település levegőtisztaságvédelmi besorolása: 2. számú légszennyezettségi zóna.
A település a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.
A település a felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett terület.
A település területe nem tartozik a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny területek közé
A beépítésre szánt területen kötelező a hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
A beépítésre szánt területen kötelező a szennyvízcsatorna rákötés, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

1.8 A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Korlátozó elemek:
Települési védőterület a település védendő területének határától mért 1000 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület a 10.§ szerint építhető.
A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül a temető működését zavaró, a falusias lakóterület átlagos forgalmát meghaladó forgalmat vonzó építmény nem építhető.

Védőterületek:
(1) Közlekedési létesítmények védőterülete
   a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,
   b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,
   c) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0 – 50,0 m.
(2) Vízgazdálkodási területek védőterülete
   a) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás és összefüggő árokrendszer 6,0-6,0 m,
   b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízilétesítmény 3,0-3,0 m
   széles parti sávja.
(3) Közművek védőterülete
   a) a föld feletti szabadvezeték esetében 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért 5,0 - 5,0 m, vagy 2,5 – 2,5 m (felfüggesztéstől függően),
(4) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
(5) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) határozatának 3. számú melléklete

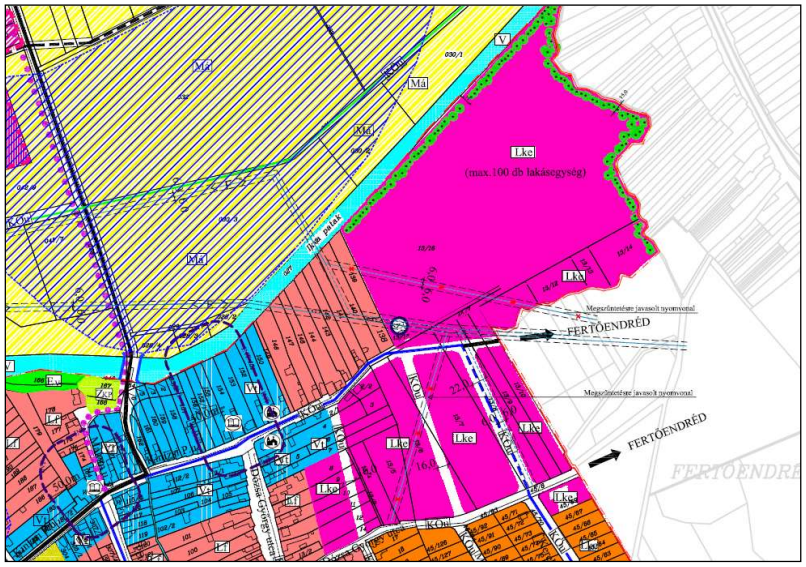
PETŐHÁZA TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

LAKÓTERÜLETEK:

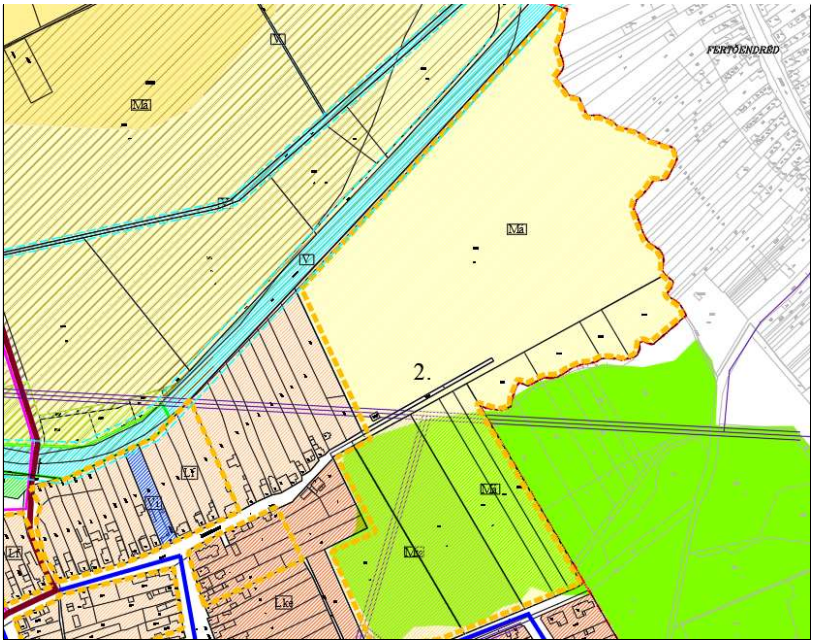
1. -

2. Kinizsi utca Fertőendréd felőli vége

A hatályos településrendezési terv kertvárosias lakóterület fejlesztést javasol a Kinizsi utca kelti végének északi és déli oldalán is.
A 2003 óta a településszerkezeti és szabályozási terveken szereplő fejlesztéssel kapcsolatban az önkormányzat úgy dönt, hogy a felülvizsgálat során már nem szerepelteti a rendezési terveken. A terület tulajdonosai részéről nincs meg a szándék és a lehetőség, hogy a több évtizede a terveken szereplő fejlesztéseket megvalósítsa. Az érintett területek visszakerülnek mezőgazdasági területfelhasználásba.



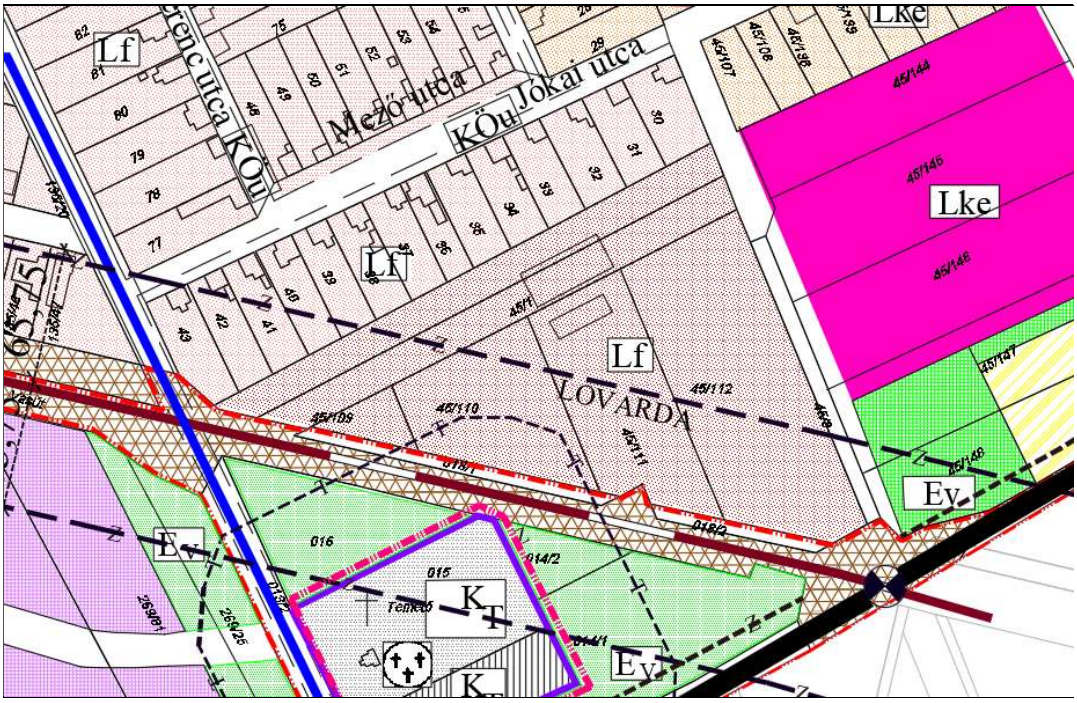
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



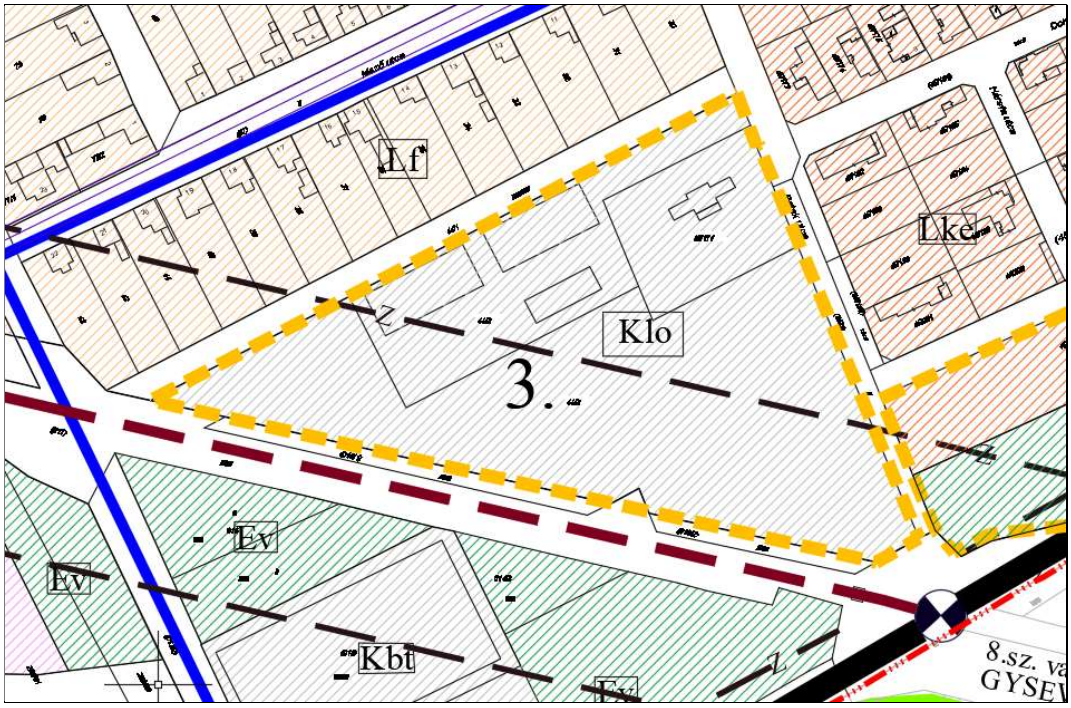
Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

3. Mező utca és Patak utca által határolt területen fekvő lovarda területe

A Lovarda területét a hatályos terv falusias lakóterületként jelölte. A felülvizsgálat során a jelenlegi használatnak és funkciónak megfelelően Különleges terület – Lovarda területbe soroltuk.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



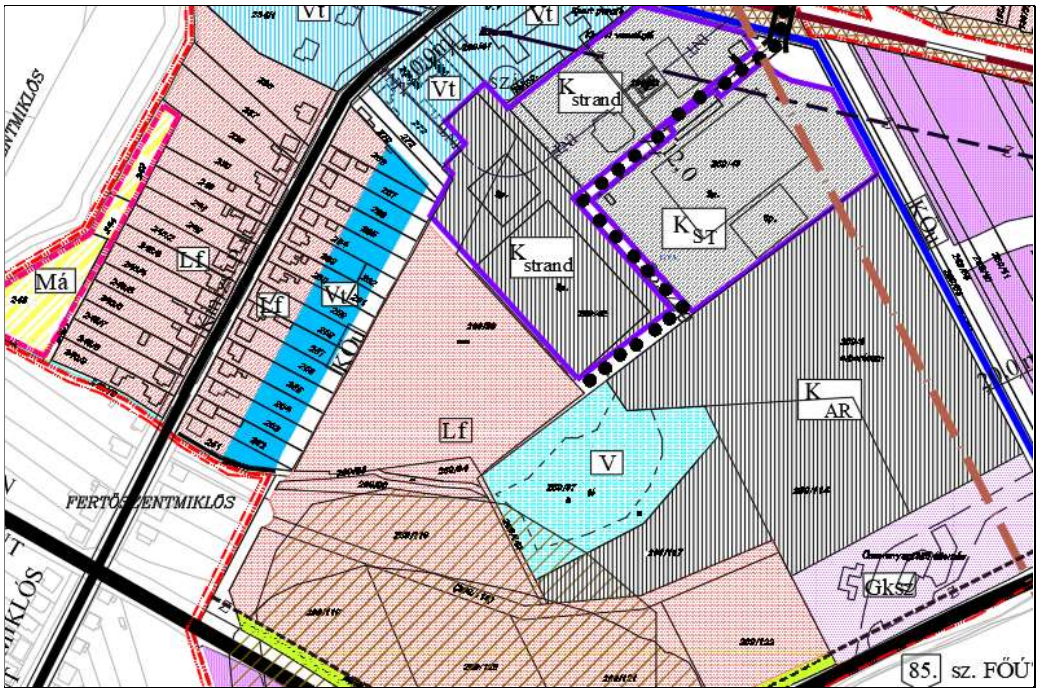
Kivonat a módosított településszerkezeti tervből

4. Kinizsi utca mögötti terület

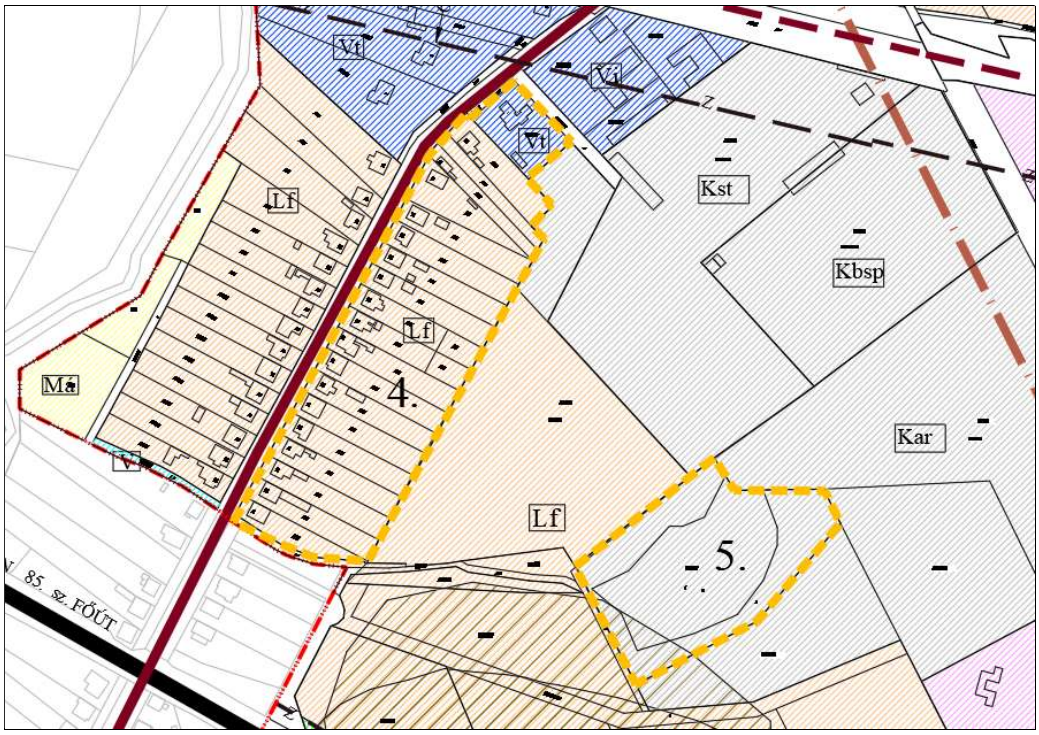
A Kinizsi utca Fertőszentmiklós felőli végétől délre eső, hatályos terven településközpont vegyes területbe sorolt telekvégek falusias lakóterület besorolást kapnak.

5. Az arborétum területén található tó területe

A hatályos terv vízgazdálkodási területként jelölte, a felülvizsgálat során az arborétum többi területével megegyezően Különleges terület- Arborétum besorolást kap.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

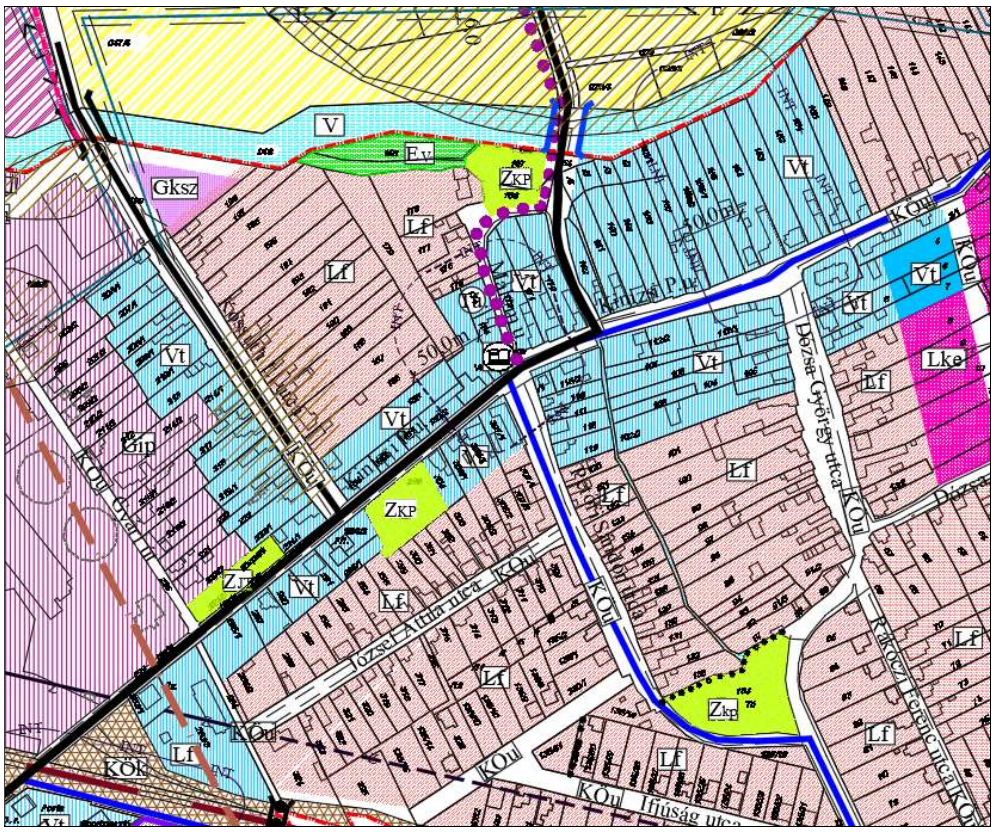


Kivonat a településszerkezeti tervből

6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. A hatályos településrendezési terveken településközpont vegyes területek

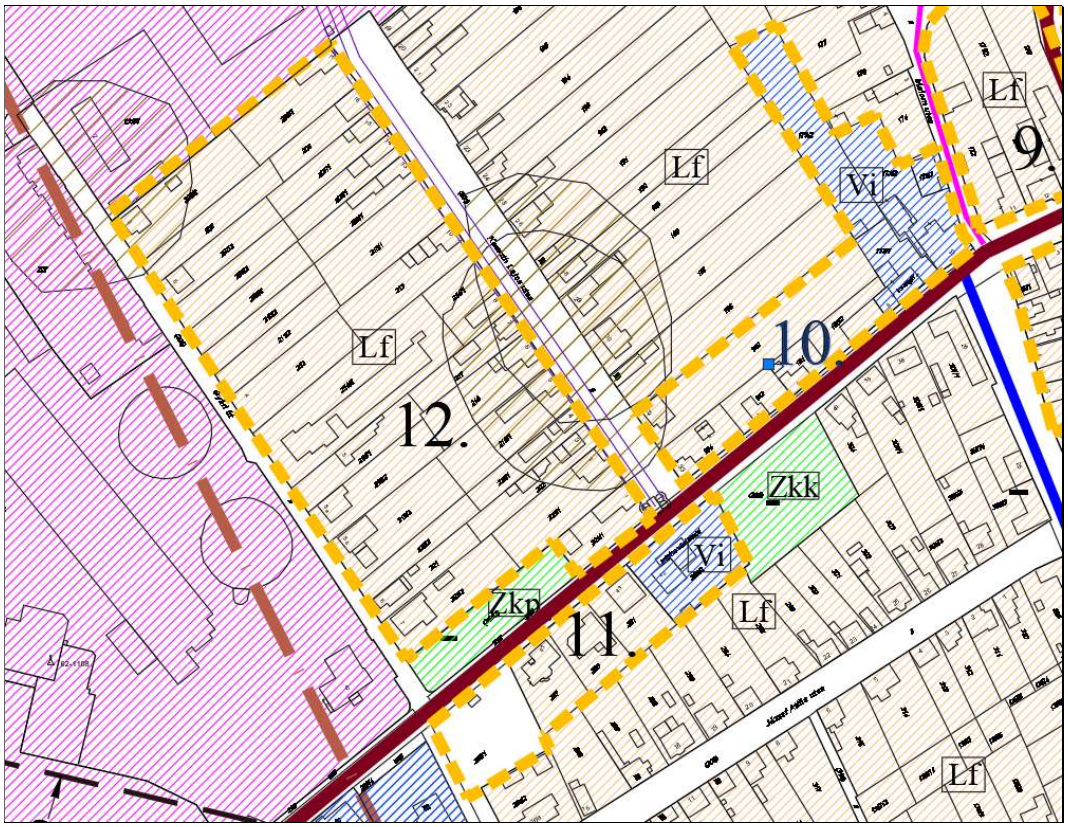
A hatályos településrendezési terveken településközpont vegyes területek találhatók a Kinizsi utca, a Kossuth Lajos utca, illetve a Dózsa György utca mellett. A felülvizsgálat során ezeket a területeket meglévő funkciójuk szerint kertvárosi lakóterületbe, falusias lakóterületbe illetve a községi intézmények területét intézményi vegyes területbe soroltuk az alábbiak szerint:

6. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett kertvárosias lakóterület
7. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett falusias lakóterület,
   az iskola telke településközpont vegyes besorolás helyett intézményi vegyes terület,
8. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett falusias lakóterület,
9. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett falusias lakóterület,
10. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett falusias lakóterület,
    az óvoda kibővített telke településközpont vegyes besorolás helyett intézményi vegyes terület,
11. sorszámú tömb: településközpont vegyes besorolás helyett falusias lakóterület,
    a polgármesteri hivatal telke településközpont vegyes besorolás helyett intézményi vegyes terület,
12. sorszámú tömb: településközpont vegyes és gazdasági terület besorolás helyett falusias lakóterület.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

Kivonat a módosított településszerkezeti településszerkezeti tervből 6,7,8,9 számú területek

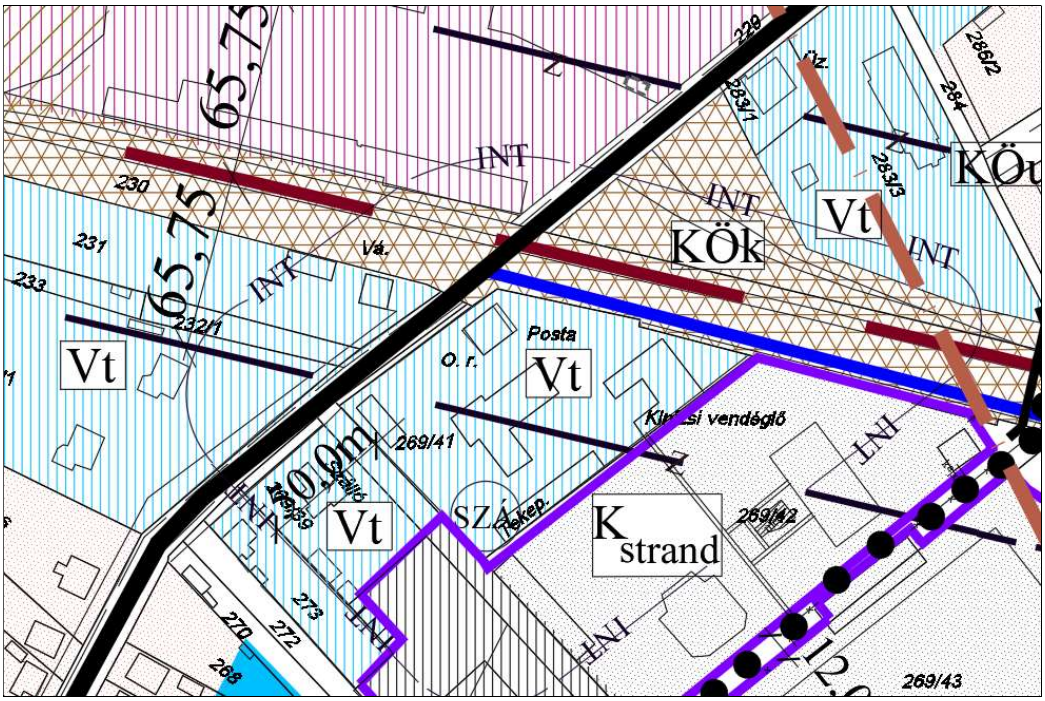


Kivonat a módosított településszerkezeti településszerkezeti tervből 10,11,12 számú területek

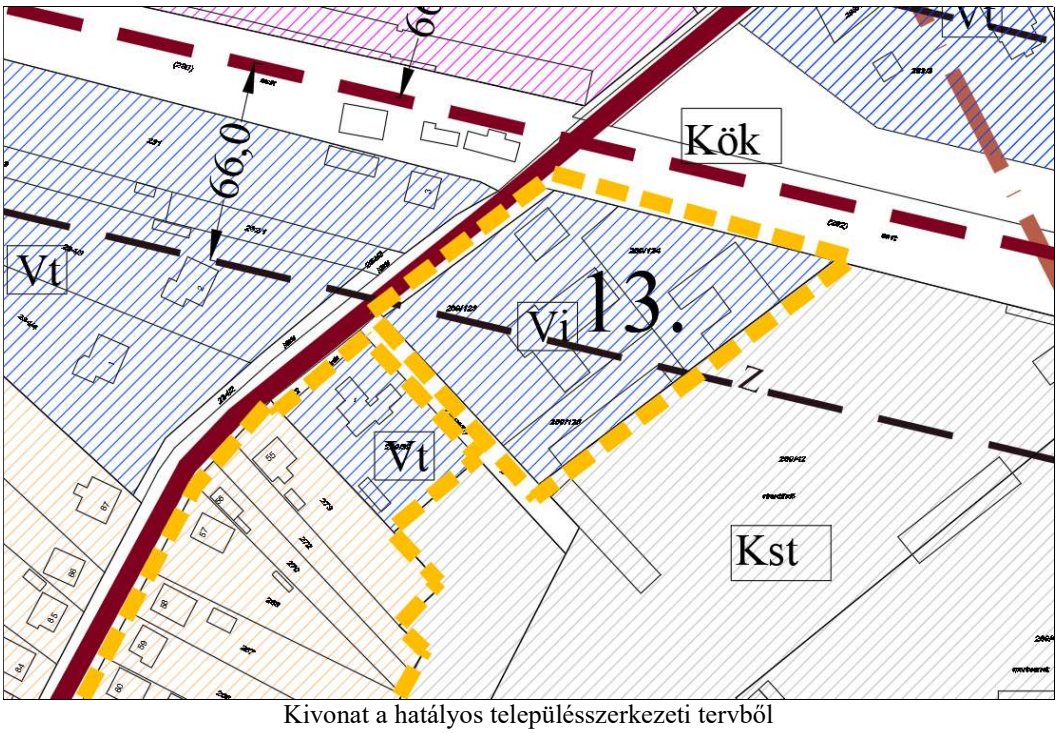
.

13. A vasút és a Kinizsi utca kereszteződésében található vegyes terület.

A hatályos terv településközpont vegyes területbe sorolta a Kinizsi utca és a vasútvonal kereszteződésétől délre fekvő területet. A felülvizsgálat során ezt a területet, az ott meglévő funkcióknak (kultúrház, posta) megfelelően intézményi vegyes területbe soroltuk át.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) határozatának 4. számú melléklete

PETŐHÁZA TERÜLETI MÉRLEGE

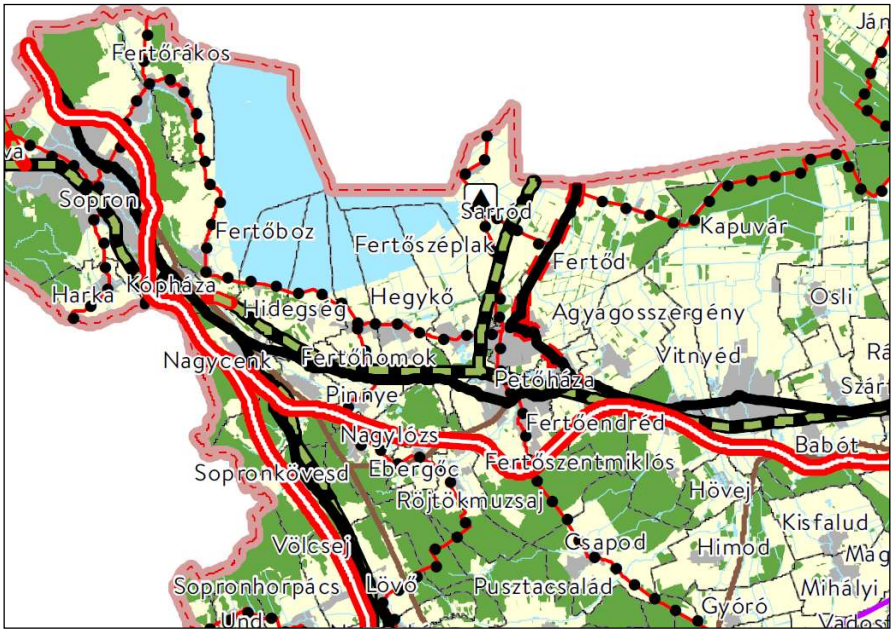
övezeti jel	területfelhasználás	ha
L	**LAKÓTERÜLET**	
LF	falusias	43,52
LKE	kertvárosias	16,14
V	**VEGYES TERÜLET**	
Vt	településközponti	2,58
VI	intézményi	1,63
G	**GAZDASÁGI TERÜLET**	
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató	14,31
Gip	egyéb ipari	26,48
K	**KÜLÖNLEGES TERÜLET**	
Kt	temető	1,05
K Strand	strand	3,42
K SP	sportpálya	2,03
K AR	arborétum	6,52
K Lo	lovarda	4,12
K	**KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**	
Köu	általános közúti	7,10
Kök	vasúti	4,98
Z	**ZÖLDTERÜLET**	1,48
E	**ERDŐTERÜLET**	3,88
M	**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**	
Má	általános extenzív	120,34
Mtg	tájgazdálkodási	4,16
V	**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**	4,14

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) határozatának 5. számú melléklete

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

2018.évi CXXXIX törvény Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről és a tervezési terület vizsgálata

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja azt is, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Az Országos területrendezési tervben Petőháza térségét érintő vonalas elemek:

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

Országos kerékpárútvonal

Petőháza község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

Országos területfelhasználási kategóriák

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

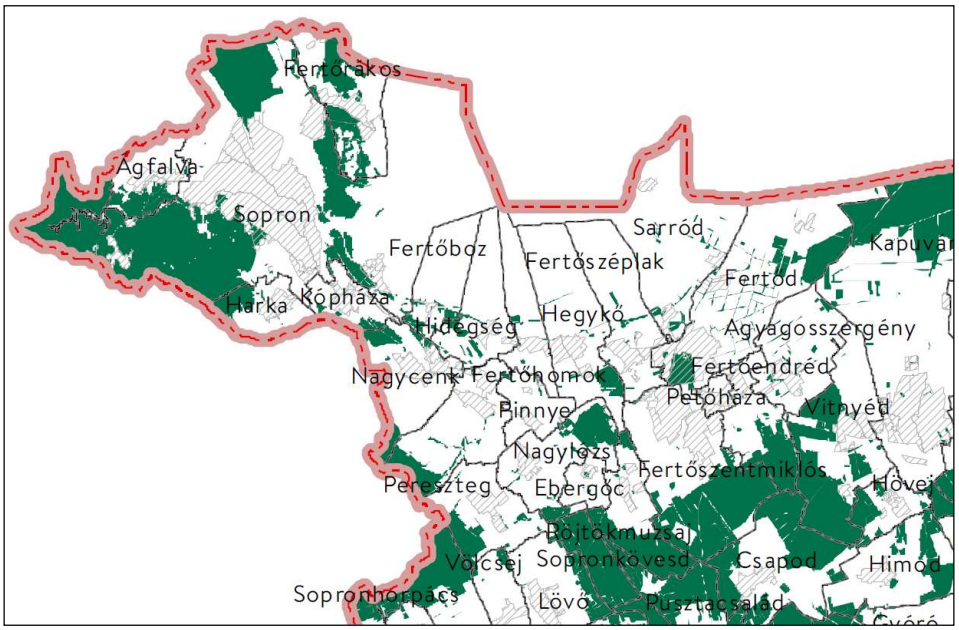
a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

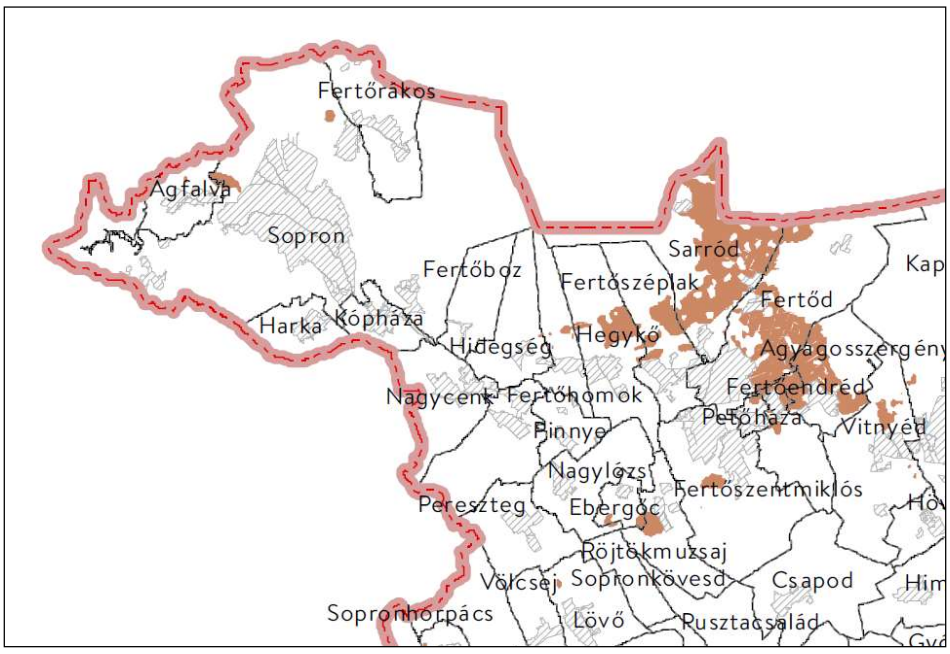
c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

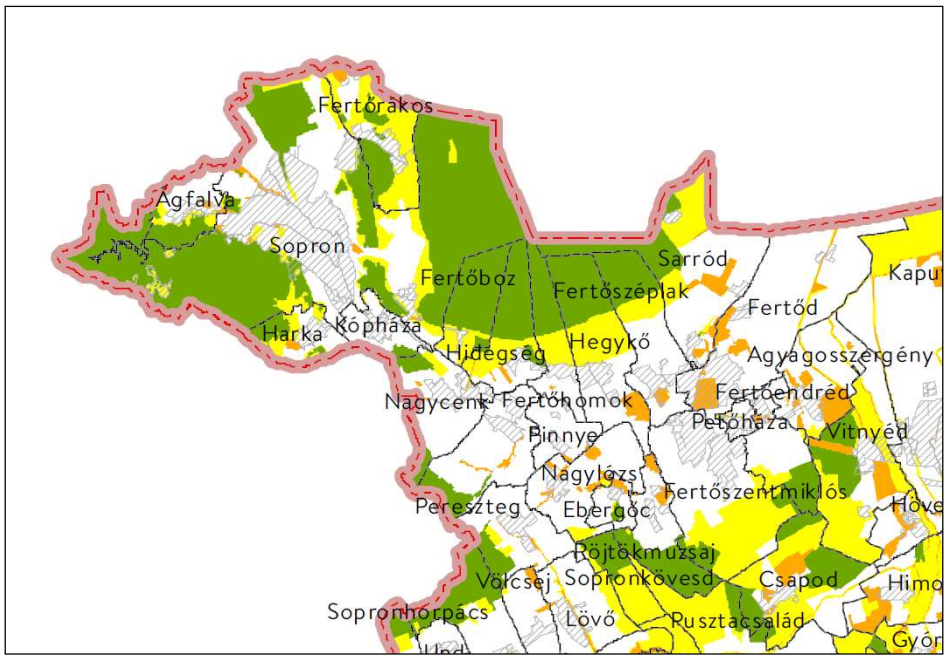
Az OTrT Petőházát érintő övezetei



Erdők övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterület övezete

GYMS Megyei TRT és a tervezési terület vizsgálata

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervét 2020 májusában jóváhagyta a Közgyűlés Elnöke. A megyei területrendezési terv 2020. május 15-től hatályos.
A Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5./2020.(V. 5.) számú rendelete Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervéről
A megyei közgyűlés elnökének 15/2020. (V.5.) számú határozata Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatról, területrendezési ajánlásokról és a határozattal elfogadásra kerülő, egyedi megyei övezetekről.
A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Petőháza közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

- települési térség
- mezőgazdasági
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei térségi szerkezeti tervből

Petőháza község közigazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra elemek.

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

Térségi kerékpárútvonal

Gyorsforgalmi út (tervezett)

Főút (meglévő)

Térségi szerepű összekötő út (meglévő)

Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési Terve térségi övezetei közül Petőháza területét az alábbiak érintik, ezeket a településrendezési tervezés során figyelembe kell venni.

Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffer területének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)	Külfejtés es bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete
Petőháza	-	3,50	20,34	36,35	29,89	1,61	3,50	3,5

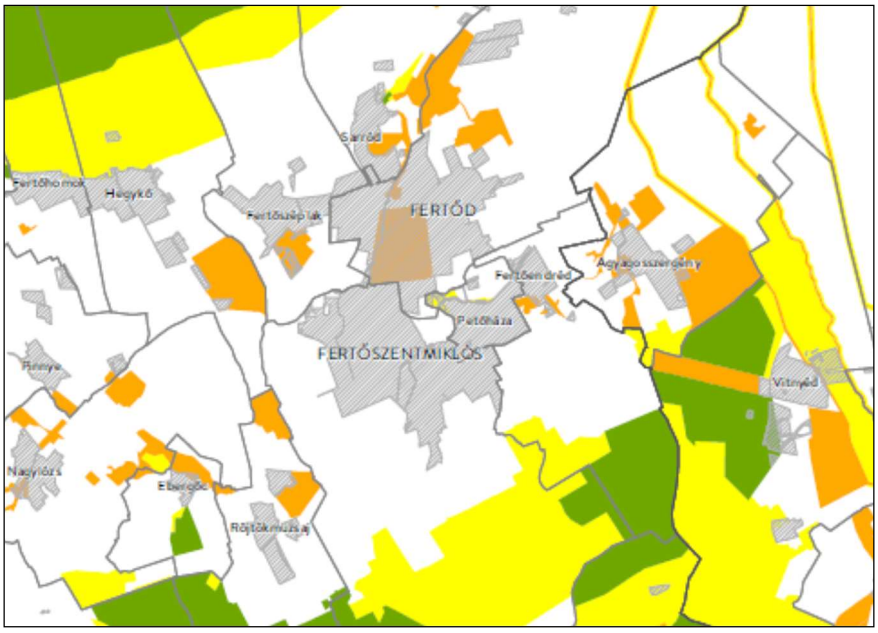
Petőháza község területi mérlege A GYMS megyei területrendezési terv szerint

Település	Település területe a MTrT szerint (ha)	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti (ha)				
		Erdőgazdálkodási térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)	Települési térség(ha)	Sajátos területfelhasználású térség (ha)
Petőháza	263,74	1,47	65,76	15,70	180,81	0

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

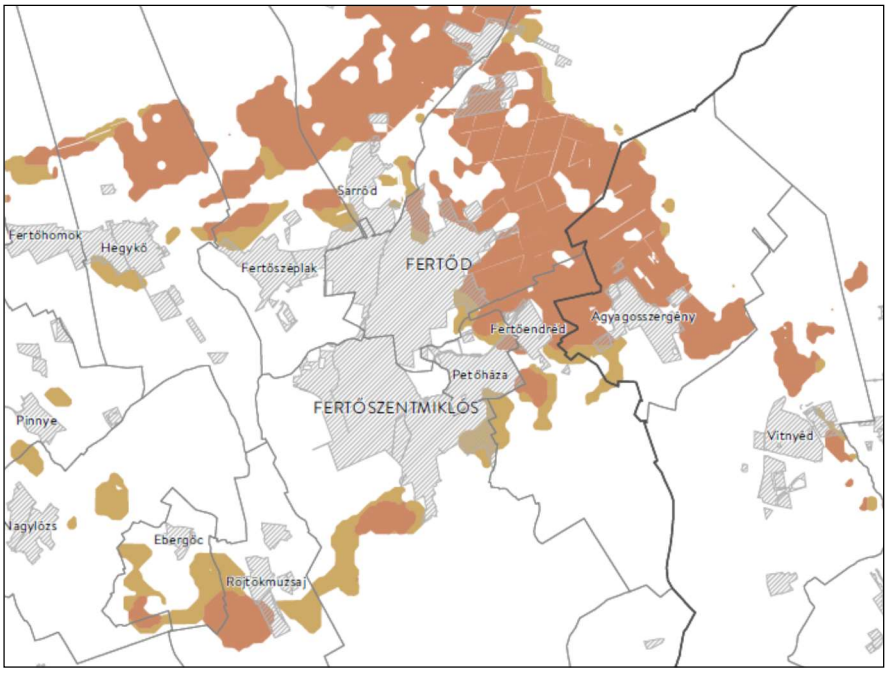
Petőháza	Település összes területe 263,74 ha				
MTrT szerinti területfelhasználási térségek (ha)	Erdőgazdálkodási térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)	Települési térség (ha)	Sajátos területfelhasználású térség (ha)
	1,47	65,76	15,70	180,81	0
Település területe a településszerkezeti terv szerint (ha)	Erdőgazdálkodási terület (ha)	Mezőgazdasági terület (ha)	Vízgazdálkodási terület (ha)	Települési terület (ha)	Sajátos területfelhasználású térség (ha)
	3,88	120,34	4,14	134,89	0

A településszerkezeti terven kijelölt erdőgazdálkodási terület nagyobb, mint a GYMS Megyei Területrendezési Tervben jelölt erdőgazdálkodási térség területe.
A településszerkezeti terven kijelölt mezőgazdasági terület nagyobb, mint a GYMS Megyei Területrendezési Tervben jelölt mezőgazdasági térség területe.
A településszerkezeti terven kijelölt vízgazdálkodási terület mérete kisebb, mint a GYMS Megyei Területrendezési Tervben jelölt vízgazdálkodási térség területe. Ennek oka, hogy a megyei terv a volt cukorgyár működéséhez szükséges meddőhányó területét vízgazdálkodási területbe sorolta. Jelen településrendezési terv felülvizsgálata során ezeket a területeket, a használatuknak megfelelően mezőgazdasági területbe soroljuk.



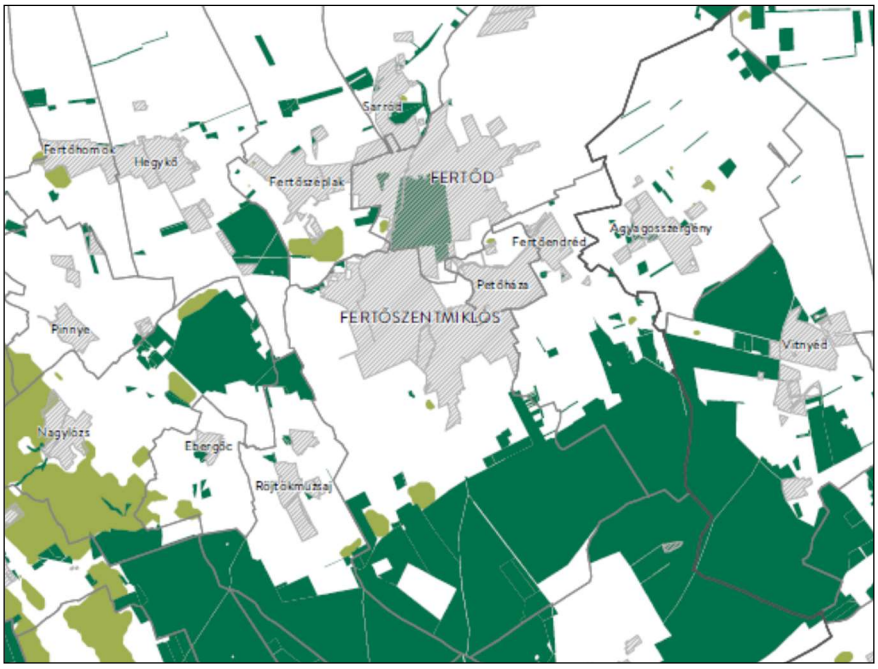
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezet, Pufferterület övezete

Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

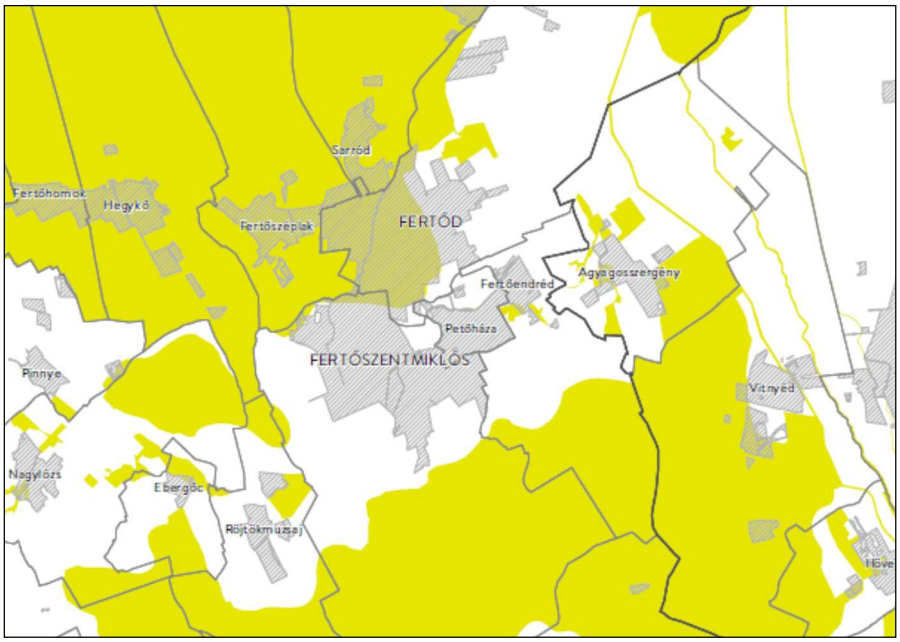
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete

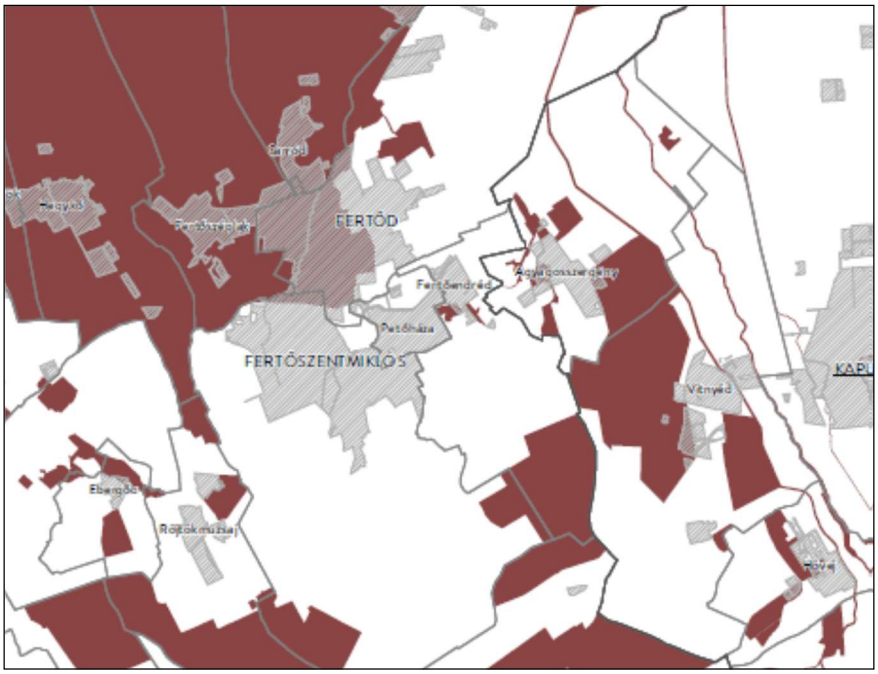
Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete

Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
172/2022.(X.06.) határozatának 6. számú melléklete

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

övezeti jel	területfelhasználás	érték mutató	Terület (ha)	Biológiai aktivitás
Lf	falusias	2,4	43,52	104,45
Lke	kertvárosias	2,7	16,14	43,58
Vt	településközponti	0,5	2,58	1,29
VI	intézményi	0,5	1,63	0,815
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató	0,4	14,31	5,72
Gip	egyéb ipari	0,4	26,48	10,59
Kt	temető	6	1,05	6,3
K Strand	strand	6	3,42	20,52
K SP	sportpálya	6	2,03	12,18
K AR	arborétum	6,4	6,52	41,728
K Lo	lovarda	6	4,12	24,72
Köu	közúti	0,6	7,10	4,26
Kök	vasúti	0,6	4,98	2,988
Zkp	közpark	6	0,73	4,38
Zkk	közkert	6	0,26	1,56
Zft	fásított terület	6	0,49	2,94
VE	véderdő	9	3,88	34,92
Má	általános	3,7	120,34	445,258
Mtg	tájgazdálkodási	5	4,16	20,8
V	vízgazdálkodási	7	4,14	28,98
Összes				**817,979**

1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja szerint:

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Jelen településrendezési terv felülvizsgálat során 18,58 hektár nagyságú területtel csökken a beépítésre szánt területek nagysága.

Jelen településrendezési terv felülvizsgálat során a hatályos településszerkezeti terven jelölt lakóterületekhez képest a tervezett kertvárosi lakóterületek területét 18,58 hektárral csökkentjük. Ezek a területek általános mezőgazdasági terület besorolást kapnak.

	területfelhasználás	érték mutató	Terület (ha)	Biológiai aktivitásérték
hatályos terv szerinti területfelhasználás	kertvárosias	2,7	18,58	50,16
felülvizsgálat szerinti területfelhasználás	általános mezőgazdasági terület	3,7	18,58	68,746
felülvizsgálat szerinti biológiai aktivitásérték növekmény, melyet a település a jövőbeni településrendezési terv módosítások során felhasználhat				15,58

Petőháza község közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.