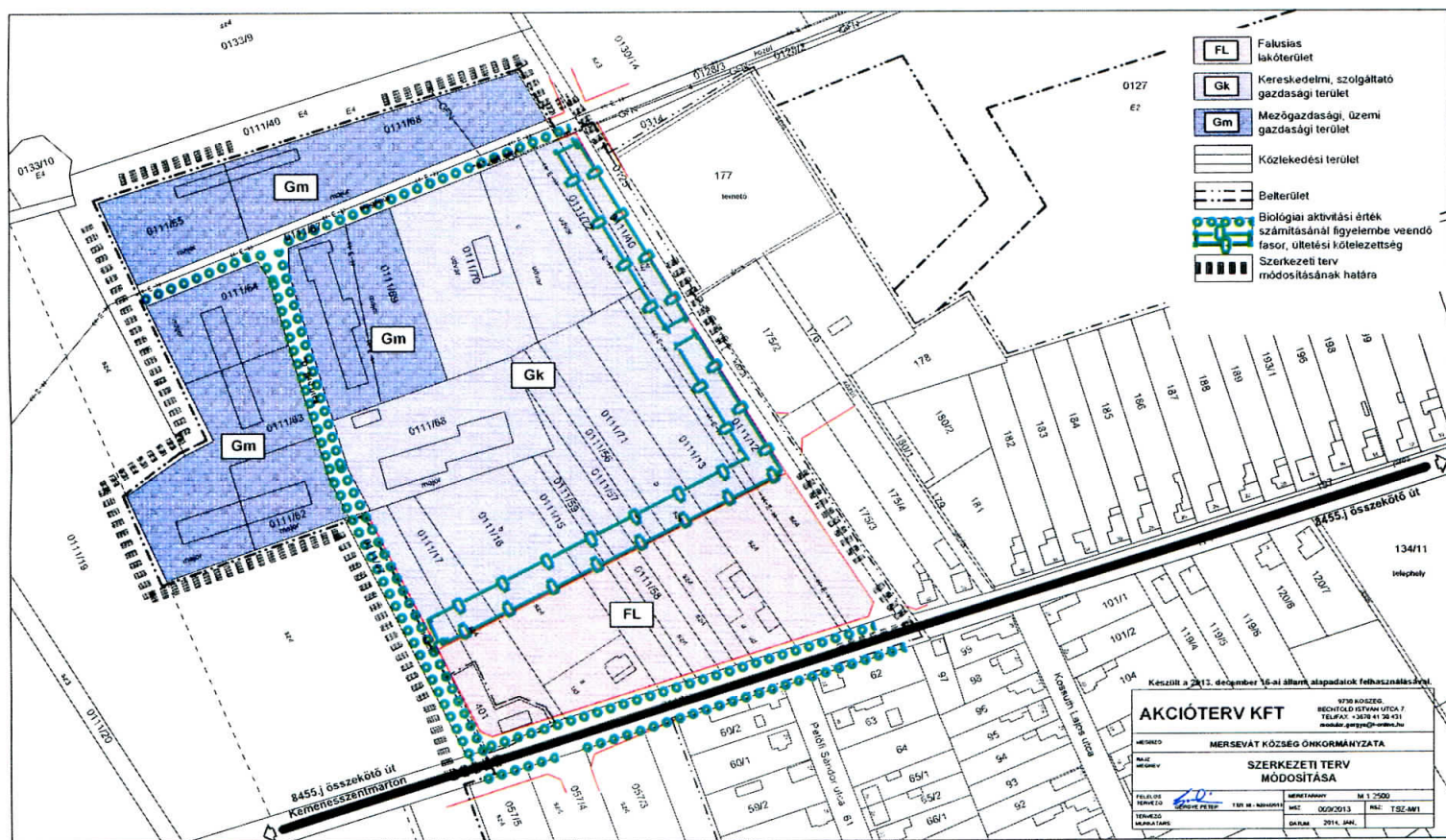




Településszerkezeti terv módosításának leírása

I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

1.1. Tervi előzmények:

2013-ban kezdődött el Mersevát község településrendezési tervének - településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat - módosítása.

A módosítást a képviselő-testület 78/2013.(XII.16.) számú településfejlesztési döntése tette szükségessé.

A tervezett módosítást az indokolta, hogy a volt TSZ major területén létrejött vállalkozások fejlesztéseihez további területek és az új igényekhez illeszkedő szabályozás szükséges. Miközben a határoló közlekedési területek ésszerűsítését és gazdaságos kialakítását is vizsgálni kellett.



Cél az volt, hogy a községben működő vállalkozások megfelelő környezetben működhessenek. Ennek érdekében a fejlesztési igényeiket támogatta a települési önkormányzat. Cél a felesleges korlátozások minimalizálása, a legkevesebb kööttség mellett a fejlődés biztosítása.

A települési önkormányzat a tömb terület határát a volt TSZ telep külső határa, mint potenciális belterület határ és a 0125; 0110/1 hrsz Hargita utcában határozta meg.

A módosítás során a területvesztéssel járó fejlesztési elképzeléseket a 2014-es állapotok és a település jövőbeni fejlődése alapján felülvizsgálta, így szerepkör nélküli közlekedési területet elhagyásra javasoltuk (korábban „A” jelű utca).



A tervezési terület műhold képe

1.2. Hatályos rendezési tervek:

A módosítás indoklása:

Mersevát község gazdasági területeinek fejlesztéséhez szükséges a változó igényekhez igazodó szabályozási terv kialakítása, a területi bővítést lehetővé tevő fejlesztések végrehajtásának biztosítása.

A tervezési területen működő vállalkozások igényei szerint szükséges módosítások végrehajtásán túl a település rendezési terve nem változik.

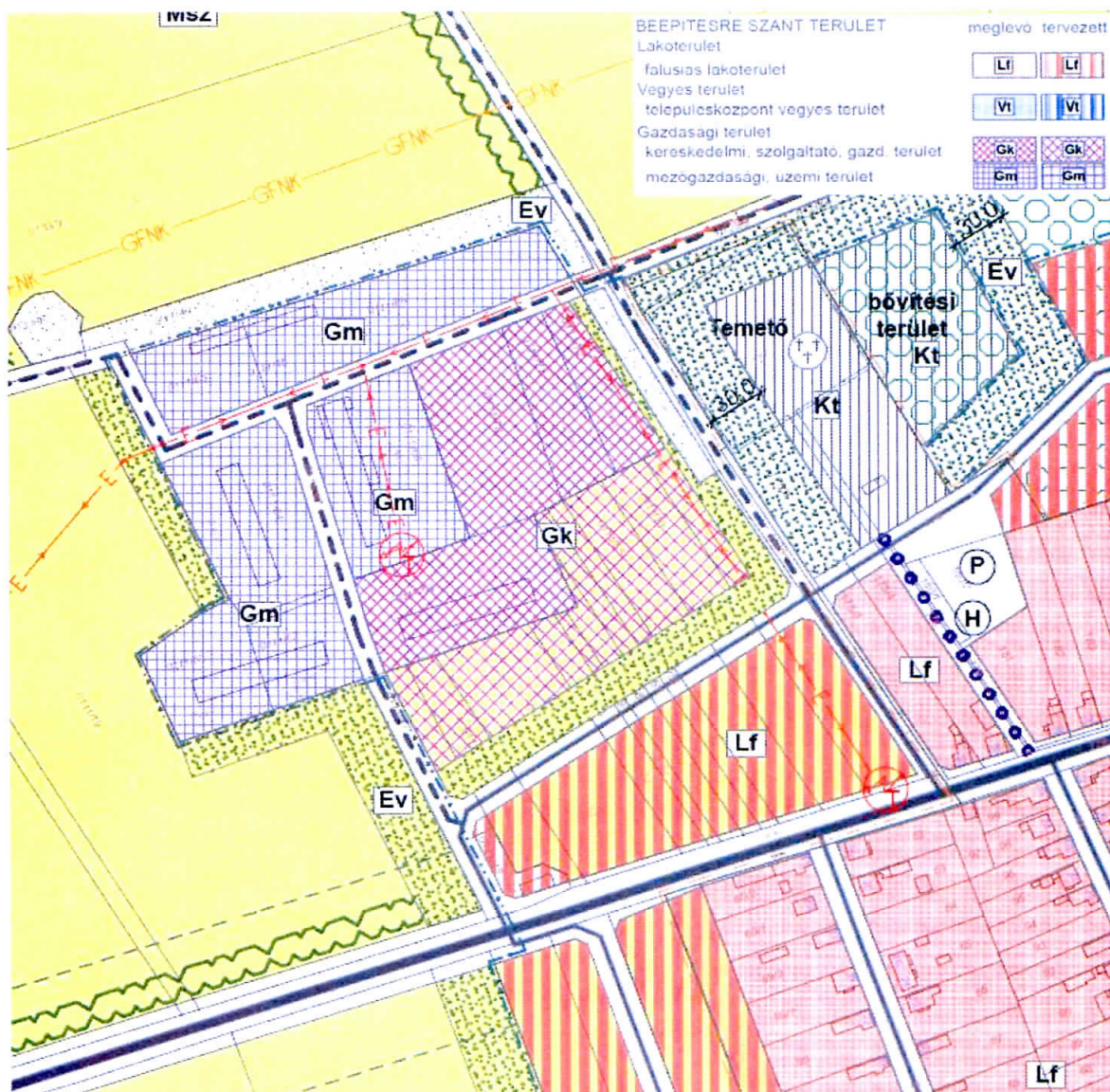
Mersevát községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Mersevát község Településszerkezeti terve /PLANEX Kft./ -
36/2007./VI.18./ határozattal megállapítva.
- Mersevát község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / PLANEX Kft/
8/2007.(VI.19.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

Mersevát község Önkormányzati Képviselő-testületének településfejlesztési döntést hozott a hatályban lévő rendezési terv módosításának tekintetében:

78/2013.(XII.16.) számú határozattal elfogadva.

A hatályos rendezési tervek már figyelembe vették a magasabb szintű területrendezési terveket és azokra vonatkozóan a megfelelést igazolását. A tervezési terület belterületen található, így a megyei tervben jelölt térségi övezetek sem érintik.



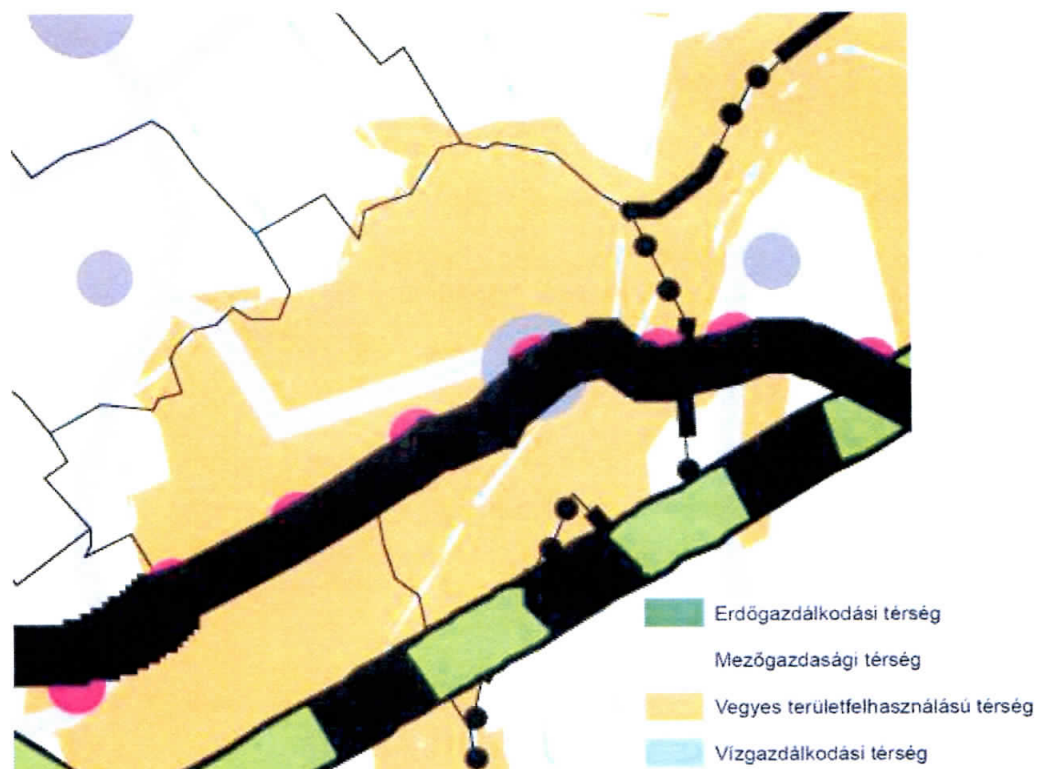
Hatályos szerkezeti terv részlete (PLANEX Kft 2007.04.)

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Mersevát község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezetek, elképzelések:

Az Országos Területrendezési Terv (2003. XXVI. Tv.) előírásainak való megfelelést a településrendezési terv módosításában vizsgáltuk. A tervezési terület a kialakult belterülethez illeszkedő belterület bővítés része, amely megfelel a térségi övezetek és területfelhasználások előírásainak.

a. Az Ország Szerkezeti Terve



Országos Területrendezési Terv- Az Ország Szerkezeti terve (2013. december 9.)

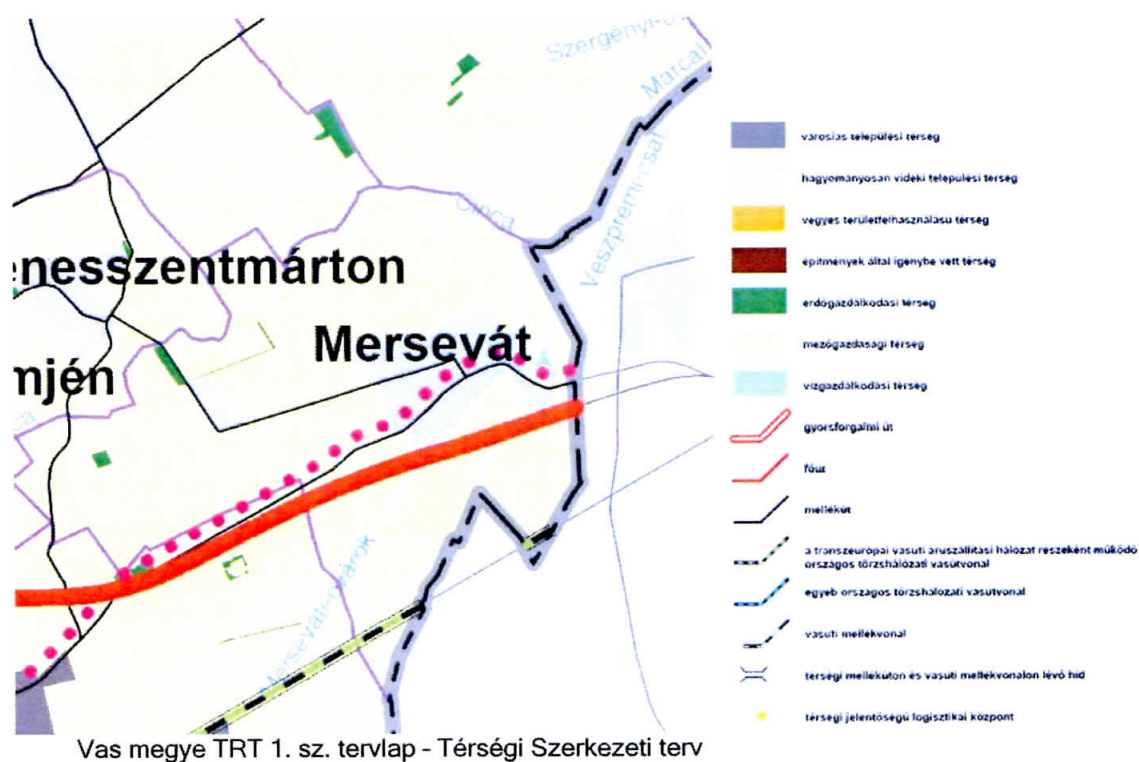
A térségi szerkezeti terv alapján a község a vegyes területfelhasználású térségbe tartozik. A területek lehatárolása megegyezik a kialakult tájhasználattal.

1.5. Vas megye Területrendezési Terve

1.4.) Vas megyei Területrendezési terv

Vas megye területrendezési terve (PESTTERV, 2010. november 26-án elfogadva) a község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap



A Vas megyei Területrendezési terve a tervezési területet hagyományos vidéki települési térség övezetébe sorolta, a rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek lehatárolásával összhangban.

A megyei területrendezési tervben meghatározott övezetek nem érintik a tervezési területet.

II. Településfejlesztés, területfelhasználás

2. Falusias lakóterület

A hatályos rendezési tervben a belterület északnyugati oldalán, a 8455 jelű Mersevát-Kemenesszentmárton összekötő út északi oldalán egy tervezett lakóterület található. A lakóterületet az „A utca” jellel ellátott tervezett közlekedési terület határolja északról és választja el a gazdasági területtől. A tervezett közlekedési terület a temetőtől keletre lévő szintén tervezett lakóterületet kötné össze a Hargita utcával átlósan. Hálózati szerepe nincsen. Jelenleg akadályozza lakóterület és mögötte létrejövő gazdasági terület olyan kapcsolatát, hogy a tulajdonos lakása a falusias lakóterületen foglaljon helyet, miközben a gazdasági tevékenység a tőle északabbra kijelölt területen zajlana.

A szerkezeti terv módosítása során a 0125 hrsz-ú úttól nyugatra tartó tervezett „A” jelű utca megszüntetésre kerülne. Szerepét sem hálózati, sem kiszolgálási funkciók nem indokolják. A korábbi közlekedési terület határvonala kissé változna úgy, hogy az jobban kövesse a Hargita utca irányát, és kevésbé zárjon be vele hegyes szöget. Ez lehetővé teszi, hogy bár nem változik a lakóterület számára kijelölt terület, de annak mélysége a nyugati oldalon nő, míg keleti oldalon kissé csökken.



Hargita utca északi oldalának utcaképe, egyben a tervezési terület déli széle

A lakóterület jellege és területe ezáltal kedvezőbb telekstruktúrát és telekmélységet hozhat létre, még egy ilyen kicsiny jelentőségű változtatás végrehajtásával együtt is. Pl: a 0111/12 hrsz-ú lakóterület telekmélysége 102 m-ről 85 m-re csökkent, míg a 0111/17 - 401 hrsz-ú lakótelek mélysége 45 m-ről 53 m-re nőtt.

3. Gazdasági terület (volt major terület és bővítése)

A településrendezési terv módosítása a Gk jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület módosítási igényével indult el.

A területen működő vállalkozások közül kiemelendő a 0111/68 hrsz-ú ablakgyártó cég, amely a bővítését kezdeményezte. A bővítésnek akadálya volt a szabályozási tervben jelölt túl széles (25 m)

ültetési kötelezettség, valamint a kialakult és ideálisnak tartott telekhatárokhoz kötött építési hely szabályozás.

Az ültetési kötelezettség megvalósítására nem került sor. A gazdasági terület jellege - kereskedelmi, szolgáltató terület - és az ott folyó termelés - ablakgyártás nem indokolja a korábban előírt szélesség fenntartását.

Cél továbbá, hogy a területek szabadon összevonhatóak legyenek és a 2007-ben elfogadott rendezési tervben is jelzett gazdasági terület bővítéseket végre tudják hajtani.

A korábbi rendezési terv alapján azonban jelentős területvesztést eredményezne az „A” jelű utca megvalósítása, miközben hálózati, kiszolgáló szerepe kétséges volt.

Az építési hely kijelölése egyben determinálja telekalakítás lehetőségeit is, ami a tulajdonviszonyokra tekintet nélkül rögzíti kötelező jelleggel az épületek helyét. A telekstruktúra és tulajdonosok igényei, / lehetőségeinek változása azonban ellentmondásba kerül ezen szabályozással.

A meglévő major északi részén mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó „Gm” jelű mezőgazdasági jellegű gazdasági területtel összhangban lévő tevékenység folyik.

Időközben a 0111/70 hrsz-ú ingatlanon megvalósult egy új gépszín a közelmúltban.



A gazdasági terület arculata

A szerkezeti terv és szabályozási terv módosításával megnyílik a lehetőség a meglévő és új telephelyek fejlesztésére. A területek alkalmasak lesznek nagyobb területi fejlesztésre, a jelenleg futó gazdasági fejlesztési célú pályázatokon való indulásra és a támogatások megszerzésére.

A Gm jelű mezőgazdasági jellegű gazdasági terület esetében a minimális telekméretet a kialakult telekstruktúrához jobban illeszkedő méretben, 3.000 m² helyett 1.500 m²-ben adtuk meg.

4. Közművesítés

4.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

A település kiépült és a terület ellátást a község nyugati és északi részén húzódó 20 kV-os középfeszültségű hálózatról leágaztatott tr. állomások biztosítják. A lakóterület kiszolgálását a Hargita utcánál lévő, 0111/12 hrsz végében álló Mersevát II tr állomás biztosítja.

A gazdasági területek megtáplálása földkábeles kiefeszültségű hálózaton keresztül és a 0111/69 hrsz-ú területen lévő tr alállomáson keresztül biztosított.

Elektronikus hírközlés

A meglévő vezeték és vezeték nélküli hálózat a Hargita utcai lakóingatlanok ellátását biztosítja. A gazdasági területek ellátása a hálózat bővítésével, vagy vezeték nélküli rendszerek alkalmazásával biztosítható. A korábbiakhoz képest új fejlesztési igény nem merült fel.

4.2. Gázellátás

Meglévő állapot ismertetése

A község vezetékes gázellátása kiépült.

Mersevát községet ellátó középnyomású gázelosztó vezeték a 213/1 hrsz-ú gázfogadó állomásról biztosított középnyomású vezetékeken keresztül. A volt major északi részén halad a feltüntetett nyomvonalon a nagy-középnyomású vezetékhálózat Mersevátot északról ellátó kistérségi rendszer részét képező vezetéke.

A gazdasági területen gázvezeték nem épült ki.

A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/ 2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

Fejlesztési igény nem merült fel.

A szolgáltatást az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó ZRT végzi.

4.3. Vízellátás

A gazdasági területet kiépített vízvezeték nem szolgálja. A 0111/68 hrsz-ú telek déli határáig egy NA 80-as vízvezeték épült egy föld feletti tűzcsap.

Ez biztosítja a tűzivizet a 0111/70 hrsz-ú ingatlanon lévő csarnokhoz is.

A 0111/64 hrsz-ú telepen van egy fúrt kút, törpe vízművel. Erről töltötték fel az itt lévő 30 m³-es tűzivíz tárolót, amivel a telep tűzivízét biztosítják.

Oltóvíz:

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. A további fejlesztések esetén az OTSZ „Oltóvíz” című fejezet (441-448.§) előírásai az irányadók.

4.4. Szennyvízelvezetés

Mersevát község szennyvízelvezető csatornahálózatára és szennyvíztisztítására - Mersevát: 60 m³/nap kapacitású O.R.M. technológiájú szennyvíztisztító telep biztosítja a Marcal főcsatorna mellett. A 2008-ban került sor Mersevát község szennyvízelvezetése és szennyvíztisztítása című projekt lezárására és üzembe helyezésére.

A gazdasági területen a szennyvíz elvezető rendszer még nem épült ki. A szennyvizeket jelenleg zárt, szivárgás mentes szennyvízgyűjtőbe vezetik és rendszeres elszállításáról és ártalommentes elhelyezéséről a jogszabály szerinti befogadóban gondoskodnak.

A szennyvízvezeték hálózat bővítésével a rendezési tervben megfogalmazott hálózati fejlesztést végre kell hajtani és az egyes telephelyeket arra csatlakoztatni kell.

4.5 Csapadékvíz elvezetés

A településen a csapadékvíz elvezetése nyíltárokban történik, mind a burkolt, mind a földutak mentén. A csapadékvizek befogadója a Mersevát-övcsonna. Szélesebb utcákban a nagyobb zöldfelületeken a csapadékvíz elszikkad. A településen a csapadékvíz elvezetés rendezését 1980-as években elvégezték, a település teljes területére vonatkozóan. Az árkok azóta azonban helyenként feliszapolódtak, vagy feltöltötték, az új utcákban esetleg ki sem épültek. Az árkok karbantartása szükséges a belvízveszély elkerülése érdekében.

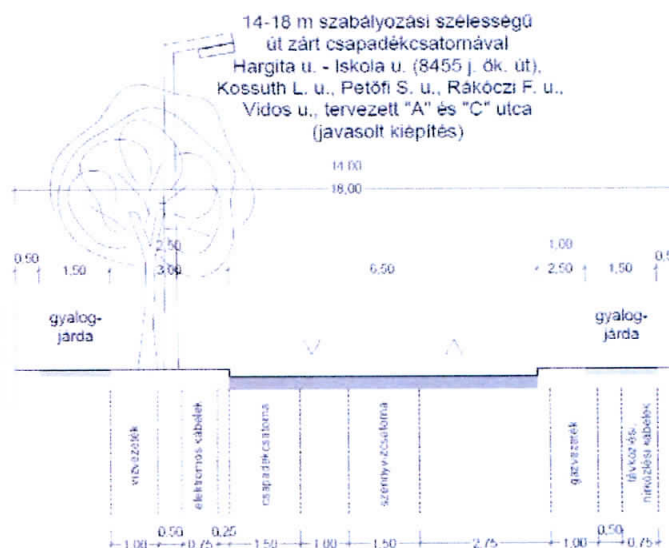
Fejlesztési igény a út menti árokrendszer folyamatos karbantartásán és akadálymentes lefolyásának biztosításán túl a rendezési terv módosítása során nem merült fel.

5. Közlekedés

A tervezési területre vonatkoztatva a közlekedési kapcsolatok a szerkezeti terv kiegészítésével párhuzamosan kismértékben változtak.

8455 jelű Mersevát-Kemenesszentmárton

A tervezési területet délről a 8455 jelű összekötő út határolja. A 0110/1 hrsz-ú lakott területen kívüli szakasza - Hargita utca nyugati folytatása. A közút mellett 3 lakóingatlan épült a 2007-ben elfogadott rendezési tervvel összhangban.



A jelű utca hatályos rendezési terv szerinti mintakeresztmetszelve

A tervezési területen belül érintett tulajdonosok érdekeivel ellentétes ennek az útnak a nyomvonala. Egyrészt nem tölt be hálózati szerepet, másrészt sem a lakóterület, sem a gazdasági területek feltáráshoz nincsen szükség erre. A tervezett telekösszevonásokat akadályozza. A falusias lakóterületet oly mértékben elvágja a gazdasági területtől, hogy a tulajdonost szolgáló lakóépület és a gazdasági területen fekvő vállalkozása közé beékelődik. A kiépítésére - használati indok hiányában sem az önkormányzat, sem más nem vállalkozik. A közműellátási igények pedig a helybiztosítást nem igénylik a 0111/47 és 0125 hrsz-ú út között.

Ezért döntött a képviselő-testület úgy, hogy az „A” jelű kiszolgáló út nyugati szakaszát nem tartja fenn tovább a rendezési tervében. Helyét a bővülő gazdasági terület foglalhatja el, és mód nyílik a falusias lakóterület és gazdasági terület határának ésszerű korrekciójára is.

Gazdasági terület kiszolgáló útjai

A 0111/67 hrsz.-ú „D” jelű magánút tárja fel a volt major területét. Az egykori egységes telephely ma már szétdarabolt kisebb, önálló telephelyekből áll. A 0111/67 hrsz-ú út beton burkolattal és kétoldali füves vápás csapadékvíz elvezetéssel rendelkezik.



A 0111/67 hrsz-ú kiszolgáló út kialakítása

Rendezési tervi értelemben a változtatása nem indokolt, a hatályos közlekedési alátámasztó munkarészek kellő mélységben rendelkeztek róla.