

1. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLAT

1.1. A KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVI ELLÁTOTTSÁGA

A 2001-ben készült alapterv

Pereszteg község szerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és a belterületre kiterjedő szabályozási tervét az önkormányzat 2001. februárjában fogadta el. (Vezető tervező Sári István)

A 2009-ben készült módosítás

A módosítás célja az M85-ös autópályát és a 85.sz. főúti rákötés elkészült engedélyezési terve és a településrendezési terv összhangjának megteremtése. Mivel szabályozási terv tömbre készíthető, a két út környezetében lehatárolható terület lefedte az igazgatási terület jelentős részét. A belterület és a tőle északra fekvő külterület, valamint a külterület déli sávja maradt ki.

Az M85-ös autópályát és a 85.sz. főúti rákötés át lett vezetve a településrendezési tervre

A Településszerkezeti terv új alaptérképre digitálisan fel lett szerkesztve a területfelhasználás lényeges változása nélkül. Kisebbségi módosítások történtek az alaptérkép erdő művelési ágba sorolt telkeinél és GYMS megye ökológiai folyosó övezetével érintett patakmenti sávjainál.

Az utak és a fenti módosítások alátámasztására részletes szakági tervek készültek.

A módosítás egyeztetése során beérkezett vélemények hatására döntött az önkormányzat a rendezési terv esedékes 10 éves felülvizsgálatának megindításáról.

1.2 AZ ELKÉSZÜLT TERVEK ÉRTÉKELÉSE

1.2.1 A 2001-BEN KÉSZÜLT ALAPTERV ELHATÁROZÁSAI, MEGVALÓSULÁSA

A jövőkép, a településfejlesztés fő irányai

Pereszteg a jövőben a „nyugati határmentén jól lakható, kellemes lakókörnyezetet biztosító település” legyen, kiterjedt kistérségi kapcsolatrendszerrel a Fertő-mente térségével, Sopronnal és a határon túli településekkel.

A településfejlesztés megvalósítása érdekében a településfejlesztés fő irányai a következők:

- térségi, hálózati kapcsolatfejlesztés
- lakóterületfejlesztés telekkínálat biztosítással
- lakóterületi infrastruktúra fejlesztés (utak, közművek...)

Részcélok

Távlati településhálózati szerepkör:

Elhatározás

Kiterjedt kistérségi kapcsolatrendszer irányoz elő Sopron-Kópháza-Nagyecenk-Hidegség-Fertőrákos vonatkozásában.

Határon túli kapcsolatok fejlesztése Deutschkreutz, Mörbisch, Klängenbach településekkel.

Megvalósulás

A szomszédos Hidegséggel sem intézmények működtetése terén sem egyéb vonatkozásban együttműködés nem alakult ki. A Fertő tó déli partja földrajzilag ugyan közel van, de vendégforgalmából a község nem részesül. Oka: Pereszteg kiemelkedően vonzó létesítménnyel, speciális helyi jellegű rendezvényekkel nem rendelkezik.

A határon túli osztrák községekkel hivatalos kapcsolat nem alakult ki.

Gazdasági élet fejlesztése

Ipar

Elhatározás

Nagykiterjedésű gazdasági területek a 85.sz főút és a Győr-Sopron vasútvonal közötti sávban, valamint bővült a 85.sz. főút déli oldalán meglévő iparterület is. Kijelölésüket indokolta, hogy a 85.sz. főút sopronszécsényi átkelési szakasza mellé telepítettek le korábban is állami vállalatokat (Mezőgép, Rába mezőgazdasági gépgyár), melyek a privatizáció után felprózódva és profilt váltva tovább működtek, valamint a 2001-es terv itt vezette át az M85-ös autópályát tervezett szakaszát is.

A Kis utca nyugati végén is kisebb iparterületet jelöl ki.

Megvalósulás

Betelepülés történt, de nem a várt mértékben. Új faipari és elektromos kapcsolókat összeszerelő üzem épült, valamint itt alakította ki raktárbázisát és restaurátor műhelyét a Soproni Múzeum. A 85 sz. főút nyugati szakasza mellé kamionos fuvarozó cég főgarázst és karbantartó műhelyt épített.

A kijelölt terület mintegy 60%-a van beépítve.

A Kis utca nyugati végén lévő terület nem épült be.

Mezőgazdaság

Elhatározás

A terv a foglalkoztatottság elemzésénél nem említi a mezőgazdaságot, a területfelhasználás leírásánál is csak övezetként és építési lehetőségként jelenik meg. Az akkori helyzet elemzése, értékelése nem történt meg, a jövőre vonatkozó elhatározást nem tartalmaz.

Idegenforgalom

Elhatározás

Regionális gyűjtőutat tervezett a Fertő tó irányába Hidegségig, de ennek távlati idegenforgalmi hatását nem fejt ki.

Megvalósulás

Az út nem valósult meg.

Pereszteg idegenforgalma nem jelentős, fejlődés nem következett be.

Az intézményhálózat, kereskedelem, szolgáltatás fejlesztése

Elhatározás

Az általános iskola tanteremszámát csökkenti és körzeti orvosi rendelőt irányoz elő. Az intézményhálózat rövid elemzésénél megállapítja hogy a kiskereskedelem, vendéglátás és szolgáltatás területén vannak hiányosságai Peresztegnek. A településközpontokban vegyes területet jelöl ki a magánerős ellátásfejlesztés elősegítésére.

Megvalósulás

A Pinnyével létrehozott Oktatási Intézményfennartó Társulás keretében működik a 8 tantermes **Általános Iskola**, alsó tagozata 2 tanteremmel külön épületben a Sport utcában van. Pinnyéről és Nagyecenkről is fogad tanulókat.

A **Napközi Otthonos Óvodát** a község önállóan működteti. Pinnyéről is fogadnak gyerekeket.

Az egészségügyi alapellátás minden ága megfelelően működik, kivéve a bölcsődét, amely nem jött létre.

.A **kiskereskedelmi egységek** száma 2009-ben 6 volt, ebből élelmiszer jellegű üzlet 3, 1 cukrászda és 2 borozó.

Ezen kívül **mozgóárusok** is hozzájárulnak az alapellátáshoz: pékáruval, tejjel, vegyeskereskedéssel, takarmánnyal, cseregázpalackkal járnak a községeket.

Helyben magánvállalkozók nyújtanak **szolgáltatásokat**. Családiház építéshez szinte minden szakterület megtalálható, ezen túl férfiszabó, fodrász dolgozik a településen. Kulturális és egyéb magasabb minőségű speciális szolgáltatások Sopronban érhetőek el.

Lakóterületfejlesztés

Elhatározás

- 1.)Lakóterület bővítése a délkeleti belterülethezár mellett
- 2.)A délkeleti belterületbe beékelődő keskenytelkes kertek lakóterületté nyilvánítása
- 3.)Tömbbelső feltárások:
 - Kis u.-Temető utca által határolt tömb
 - Sport utca-Ady Endre utca közötti tömb

Megvalósulás

A délkeleti belterülethezár melletti lakóterület önkormányzati beruházással megvalósult és be is telt. A belterületbe vonás határa, az utcavezetés és telekosztás kissé eltér a terven ábrázolttól.

A kertek lakóterületté alakítása és a tömbfeltárások nem valósultak meg.

A két községrész összeépítése

Elhatározás

Sopronszécsény és Pereszteg községrészek között zöldsávokkal keretezett táblákra bontott településközpont vegyes területeket jelöltek ki az ingatlanok tulajdonosának kérésére.

Megvalósulás

A belterületbe vonás nagyrészt megtörtént, 4db telket is kialakítottak, de a terület nem épült be.

Belterületi telkek mezőgazdasági területbe sorolása

Elhatározás

A két községrészt összekötő úttól nyugatra a malomárok és az Ikva-patak közötti beépítetlen telkeket, a Petőfi Sándor utca keleti szakaszának északi oldalán a malomárok és egy árok közötti háromszögű területet, valamint Sopronszécsény községrész keleti felén a hosszú telkeknek a pajtasoron túli végeit mezőgazdasági területbe sorolja. Az előző kettőt külterületbe is csatolja.

Megvalósulás

A külterületbe csatolások nem történtek meg.

Közlekedésfejlesztés

Elhatározás

Az úthálózat minden szintjét jelentősen bővíti

- M9 gyorsforgalmi út a belterületet északkeletről megkerülő nyomvonallal
- A 84. és 85.sz. főutakat összekötő 8629.sz. ök.út nyomvonalának módosítása
- Az előbbi út folytatása a 85.sz úttól északra Hidegség irányába
- Új belső lakóterületi tömbfeltáró utak és
- Sopronszécsény községrészen a pajtasor mögött az új telekvégek mentén mezőgazdasági utat vezet végig

Megvalósulás

A terven ábrázolt gyorsforgalmi útszerkezet elavult.

A 8629.sz. ök. út javasolt korrekciója és továbbvezetése regionális gyűjtőútként Hidegség felé nem valósult meg.

A tervezett tömbfeltáró utak közül a délkeleti lakóterületen belül születtek új utak, de a terven javasoltól kissé eltérő nyomvonallal. Oka: a 20Kv-os távvezeték nem helyezték át, mellette létesítettek közterületet.

1.2.2 A 2009-BEN KÉSZÜLT MÓDOSÍTÁS

A módosítás célja a gyorsforgalmi út elkészült engedélyezési terve és a településrendezési terv összhangjának megteremtése:

- Kikerült a tervből az M9 északkeleti nyomvonala és a Hidegségre vezető regionális gyűjtőút.
- Az M85-ös autótú és a 85.sz. főúti rákötés át lett vezetve a településrendezési tervre

Településszerkezeti terv: a hatályos terv az új alaptérképre digitálisan fel lett szerkesztve a területfelhasználás lényeges változása nélkül. Kiseb módosítások történtek GYMS megye ökológiai folyosó övezetével érintett patakmenti sávoknál és át lettek vezetve az új alaptérkép szerint erdő művelési ágba sorolt telkek. A belterületet délkeleten leginkább megközelítő autótú szakasz és a belterülethezár között véderdő sáv lett kijelölve.

Az utak és a fenti módosítások alátámasztására részletes szakági tervek készültek.

Elkészült a **külterületi szabályozási terv** azon sávja, ahol a tervezett utak áthaladnak. A tervezési terület lehatárolásánál a legközelebbi közterületeket vettük figyelembe.

A szabályozási terv a szerkezeti terv módosításait vezeti át. Övezeti rendszere a község Helyi Építési Szabályzatára támaszkodik (amely külterületi szabályozási tervlap hiányában a beépítésre nem szánt területekre is megállapít övezeteket) és kiegészült a jelenleg érvényes jogszabályok alkalmazásával.

A belterületre nem készült Szabályozási Terv, ugyanis az akkori északkeleti M9-es út a szabályozási terven nem jelent meg.

1.3 A FELÜLVIZSGÁLAT

Új, a tartalmi követelményeknek megfelelő **településfejlesztési koncepció** készült, amelyet a képviselő testület 12/2010.(V.3.)sz. határozatával fogadott el.

Lezajlott az előegyeztetés is, azonban a község új vezetése ismételtén megszólította a helyi lakosságot és felülvizsgálta a fejlesztésre kijelölt tömböket.

A fejlesztési irányokat, a korábbi rendezési tervben és a koncepcióban fellálított fontossági sorrendet az önkormányzat lényegesen nem változtatta meg.

A koncepció konkrét területeket nem sorol fel, ezért módosítására nincs szükség. A fejlesztési területek változása miatt viszont az előegyeztetést meg kellett ismételni. A Földhivatal elővéleményét figyelembe véve az új utak csomópontjai körül tervezett ipari, és a halastó melletti szadadidős területeknél az átlagosnál magasabb minőségi osztályba sorolt szántóföldek felhasználásától eltekintett az önkormányzat. Az egyeztetés II. lépcsőjében a közlekedési szakági vélemények alapján a csomópontok körül tervezett ipari területek kikerültek a rendezési tervből.

A felülvizsgálat alapelvei:

A **településhálózati szerepkört** a jelenlegi kapcsolati háló alapján határozza meg, további kapcsolatépítést nem tervez.

A **demográfiai prognózist** betelepülőkre számítva változatlanul mérsékelt népességnövekedéssel állapítja meg.

A **gazdasági élet fejlesztésénél** a kiváló közlekedési kapcsolatokra építve az iparterület fejlesztésre koncentrálni, meghagyva az eddig kijelölt területeket.

Intézmények tekintetében a jelenleg meglévő hálózat minőségi fejlesztését iránnyozza elő.

Lakóterületfejlesztésnél ütemezetten helyt ad a lakossági igényeknek.

Az Országos Településrendezési Terv és GYMS megye Területrendezési Tervéből következő nagyobb változások:

GYMS megye Térségi Területszerkezeti Tervén körülhatárolt erdőgazdálkodási terület 85%-át a települési tervekben is ebbe a területfelhasználási módba kell sorolni, ezért a felülvizsgálat nagy kiterjedésű tervezett erdőt jelöl ki.

Meglévő állapotnak, kiindulási helyzetnek tekinti az előző rendezési terven nem ábrázolt erdőterületeket, amelyek a jelenlegi alaptérképen erdő művelési ágba soroltak, az Erdészeti Igazgatóságtól kapott erdészeti térkép erdőterületeit, valamint a műholdas térképekről azonosított beerdősődött területeket és mezővédő erdősávokat, fasorokat.

A településszerkezeti terv az egyes terület egységek lehatárolásán túl, egy terület egységen belül megkülönböztet meglévő-megmaradó (tömör színezésű) és a felülvizsgálat során újonnan kijelölt (csíkozott színezésű) területeket. A meglévő megmaradó kategóriába sorolja az előző tervekkel elfogadott, de még be nem épült területeket is. Az alátámasztó munkarészek víziközmű fejezete viszont számol velük, mert folyamatban van az új térségi szennyvíztisztító építése melynek későbbi bővítésénél ezeket a területeket is számításba kell venni.

A Helyi Építési Szabályzat a lakóterületeken az előző rendezési tervhez képest differenciáltabban szabályoz, megkülönbözteti a régi térképek alapján körülhatárolható településmagot, a kialakult, beállt és tervezett lakóterületeket a karakterjegyeknek megfelelő részletezettségű építési előírásokkal ellátva.