

Fertőd -Fácánoskert

szabályozásának felülvizsgálata
Előzetest tájékoztatási és adatszolgáltatási dokumentáció



MEGBÍZÓ

Fertőd Város Önkormányzata
9431 Fertőd, Madách stny. 1.

TERVEZŐ

Juhász Balázs
Településrendezés: okl. településmérnök
TT 08-0481
9027 Győr, Kövecses u.13.
juhaszb75@gmail.com

2021. július 06.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ LEÍRÁS

Fertőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását. Fertőd Város Képviselő-testülete településszerkezeti tervét **3/2020.(I.29.)** önkormányzati határozattal az építési igazgatás alapját jelentő építési szabályzat és annak mellékletét képezős szabályozási tervét **1/2020.(I.30.)** önkormányzati rendelettel fogadta el.

Fertőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének **20/2020.(I.30.)** önkormányzati rendelete a településkép védelméről. Fertőd Város Önkormányzata Képviselő-testülete **20/2017.(XII.14.)** önkormányzati rendelet a településképi arculati kézikönyvről (TAK).

Tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület a módosítások tükrében két területi lefedettségre terjed ki: Az Allén tekintetében természetben Fertőd város kül- és belterületét „Fácánoskert” lakópark területét érinti: 1506/1-1506/4, 1502/1-1502/6, 1508/2-1508/16, 1508/38. A problémafelvetés azonban a lakóparktól délre eső szántó ingatlanok és gazdasági terület területét is érinti. (373-377, 048/22, 028, 044, 048/4-048/10 hrsz).

Avilágörökség területi lehatárolás tekintetében a 25/2021. (VI.11.) számú határozat alapján a település teljes területe.



*tervezési terület ortofotón
forrás:www.ekozmu.hu*



tervezési terület alaptérképen
forrás:www.ekozmu.hu

Módosítás Célja

A módosítási eljárás lefolytatása annak érdekében történik, hogy a fertői településrendezési terv a kastélypark tekintetében is örökségvédelmi szempontból is következetes legyen. A szabályozási terv legfrissebb, 2021. január 29-én jóváhagyott verziója hibás adatokat tartalmaz műemlékvédelmi és világörökségi szempontból. A szabályozási terven hibásan jelöli a kastélykert műemléki védettségét (kék szaggatott vonal M-betűkkel), amely valójában a Fácánoskert lakóparkot, illetve több, már beépített telket is magába foglal. A világörökségi terület (rózsaszín vonal) pedig nemcsak a Fácánoskert lakóparkot, hanem az attól északra lévő egész településrészt magába foglalja.

A szabályozási terven szerepel egy zöld színű terület *be nem építhető területsáv*, amely a látványvédelmet szolgálja. Jelenlegi kialakítása az egykori termelőszövetkezeti központ déli telekhatáránál megáll, holott az ettől délre fekvő terület is része a park műemléki védelem alatt álló területének, ott is folytatódnia kellene. A kijelölt sáv a jelenlegi formájában nem tudja hatékonyan

szolgálni a délkeleti ferde nyiladék (Petőházi srégallé) látványvédelmét, mert nem veszi figyelembe a perspektíva szabályait, végig kb. 16 méter szélességű marad, holott szélesednie kellene.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

A termódosítási eljárás során a Lecner Tudásközpont tárgyban készített „A FERTŐDI ESTERHÁZY-KASTÉLY KERTJE Szakértői állásfoglalás a „Fácánoskert lakópark” tervezett beépítése és a kialakult telekosztás kapcsán a műemléki értékek és a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéke megőrzésének biztosítására” dokumentációjában tett javaslatait felhasználva a településrendezési eszközök módosítása meg tud történni.

A termódosítási eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés alapján tárgyalásos eljárással történik.

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Fertőd Város Polgármestere a helyi néven Fácánoskert területét 12/2021.(III.30.) számú határozatával a kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítás várható hatásai

A termódosítás eredményeként a sregallé nyomvonal geometriai kialakítása az örökségvédelmi szempontokat figyelembe véve kerülhet bele a szabályozási tervbe. A pontosítás eredményeként a településrendezési eszközökben az a szabályozási környezet alakul ki mely összhangban áll a kerttörténeti, kertépítészeti és az örökségvédelmi célokkal.

A fenti célok vizsgálata és biztosítása esetén fontos tisztázni továbbá a korlátozás alá eső területek esetén a korlátozások hatásait a szabályozásban kijelölt kialakított és már telkesített építési joggal rendelkező lakóterületek hasznosítását és a korlátozások következményeit is.

Adatszolgáltatásuk keretében kérjük az eltérő területi lefedettséget figyelembe venni szíveskedjenek

Győr, 2021. július 06.


Juhász Balázs
településmérnök
TT 08-0481