



**ÁGFALVA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
FELÜLVIZSGÁLAT**

ELŐZETES PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÁS

2018.05.09.

REGIOPLAN KFT

Google Earth

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Ágfalva község hatályos településrendezési eszközei:

Helyi építési szabályzat – **elfogadva** a 6/2006. (IV.28.) rendelettel

módosítva a 8/2008 (VIII.29), a 8/2009 (XI.6.), 4/2010 (VI.18.), 8/2010 (X.29.)
rendeletekkel

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

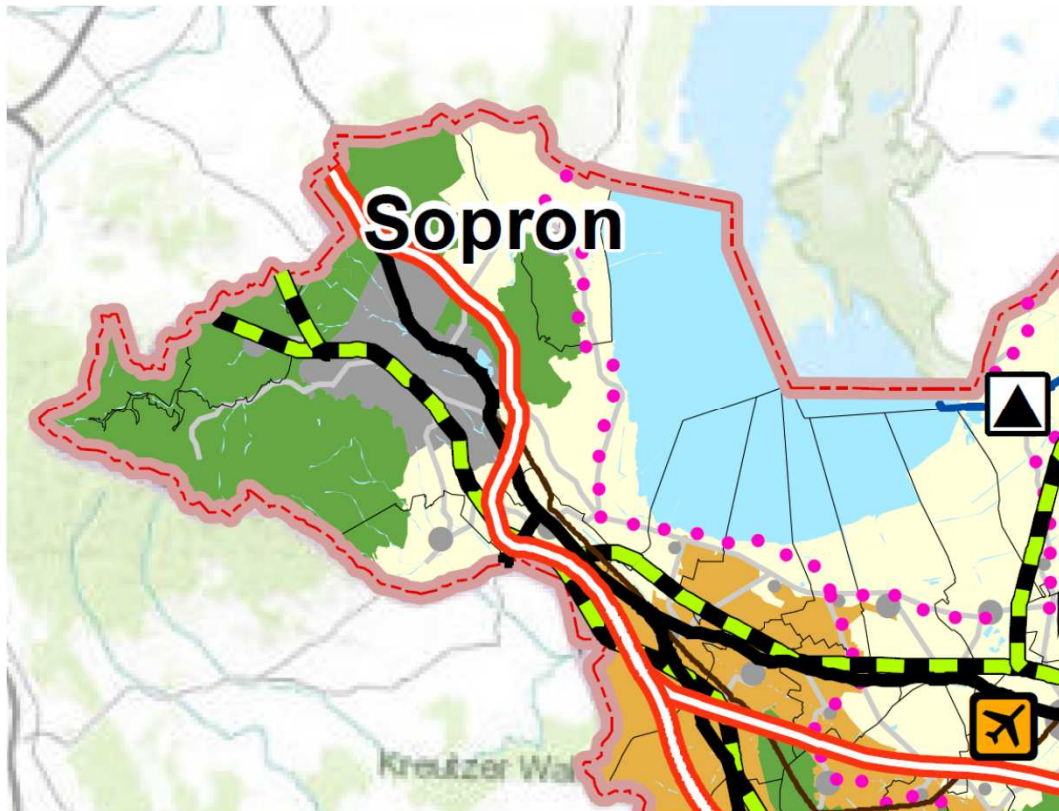
A településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatának, elkészítésének célja:

- 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.

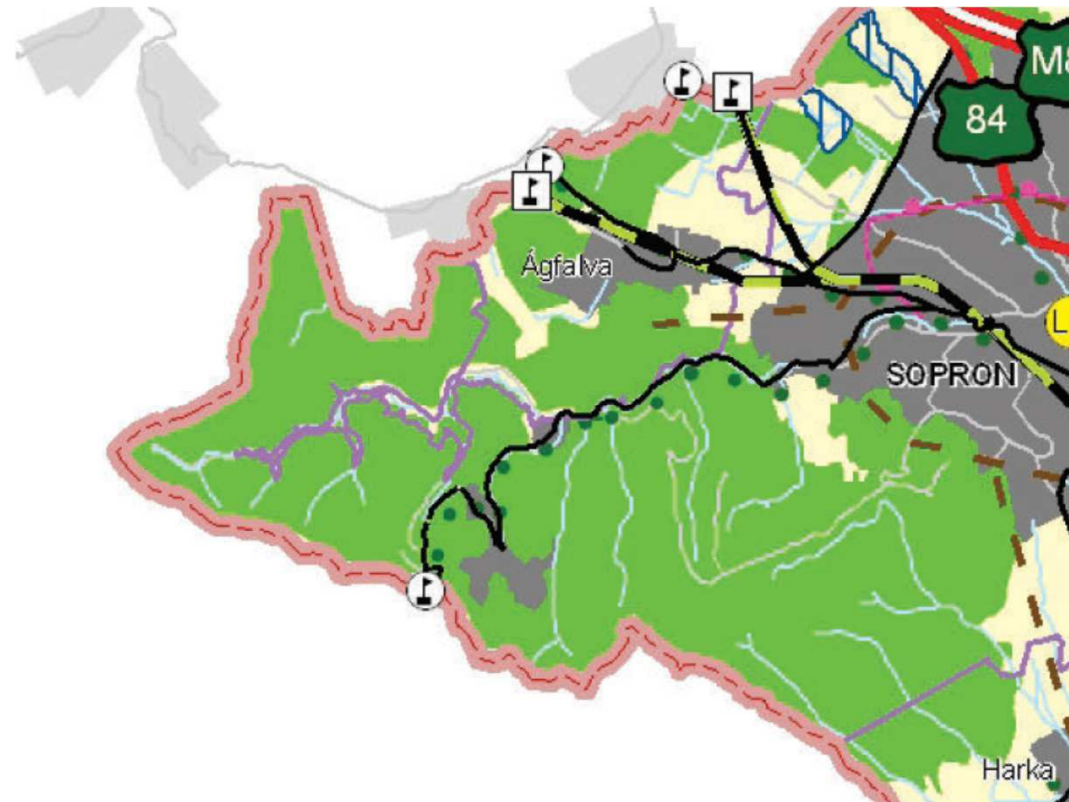
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Területrendezési összefüggések

Országos Területrendezési Terv



GYMS Megyei Területrendezési terv

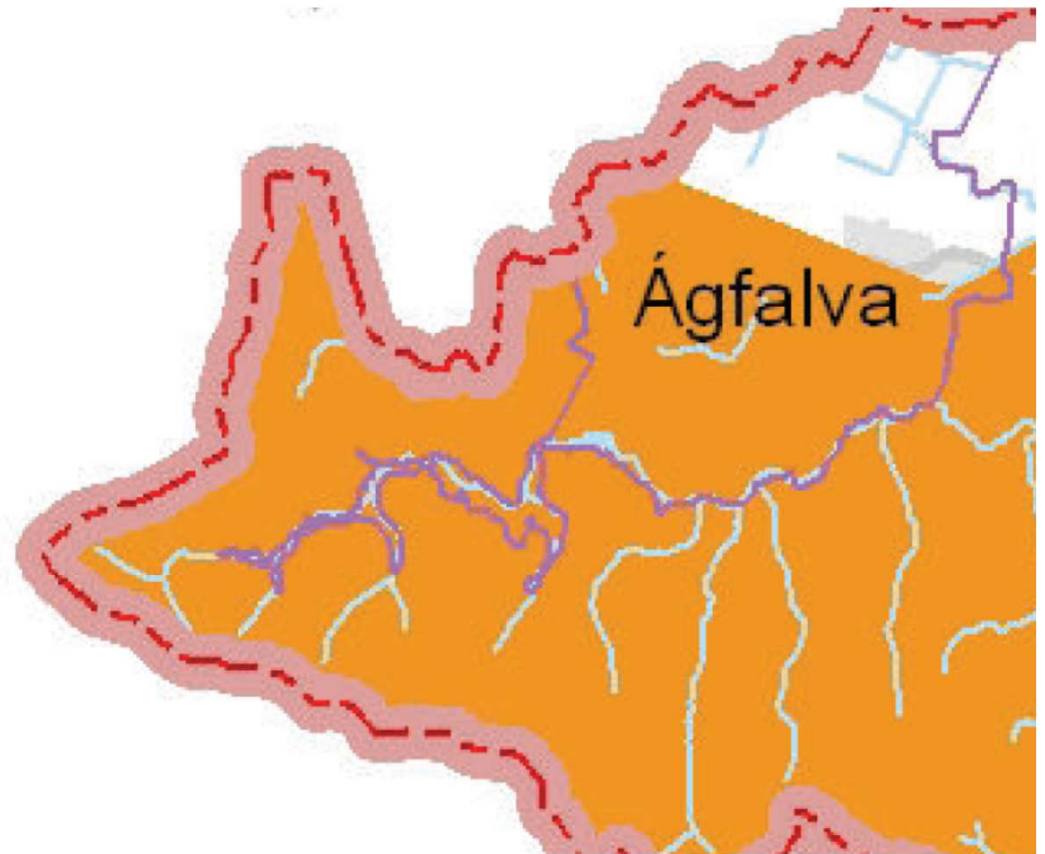


A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

GYMS Megyei Területrendezési terv

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

GYMS Megyei Területrendezési terv

Kiemelten érzékeny vízminőségvédelmi terület övezete



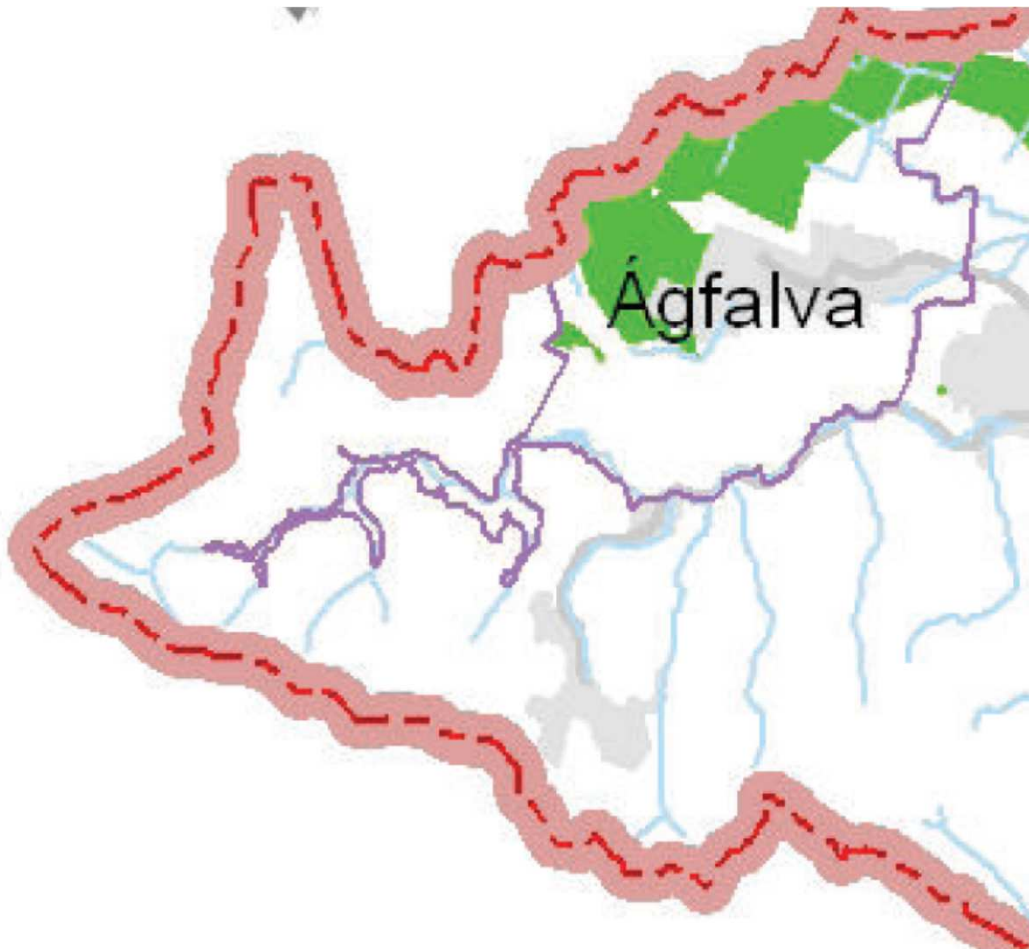
Országos ökológiai hálózat övezete



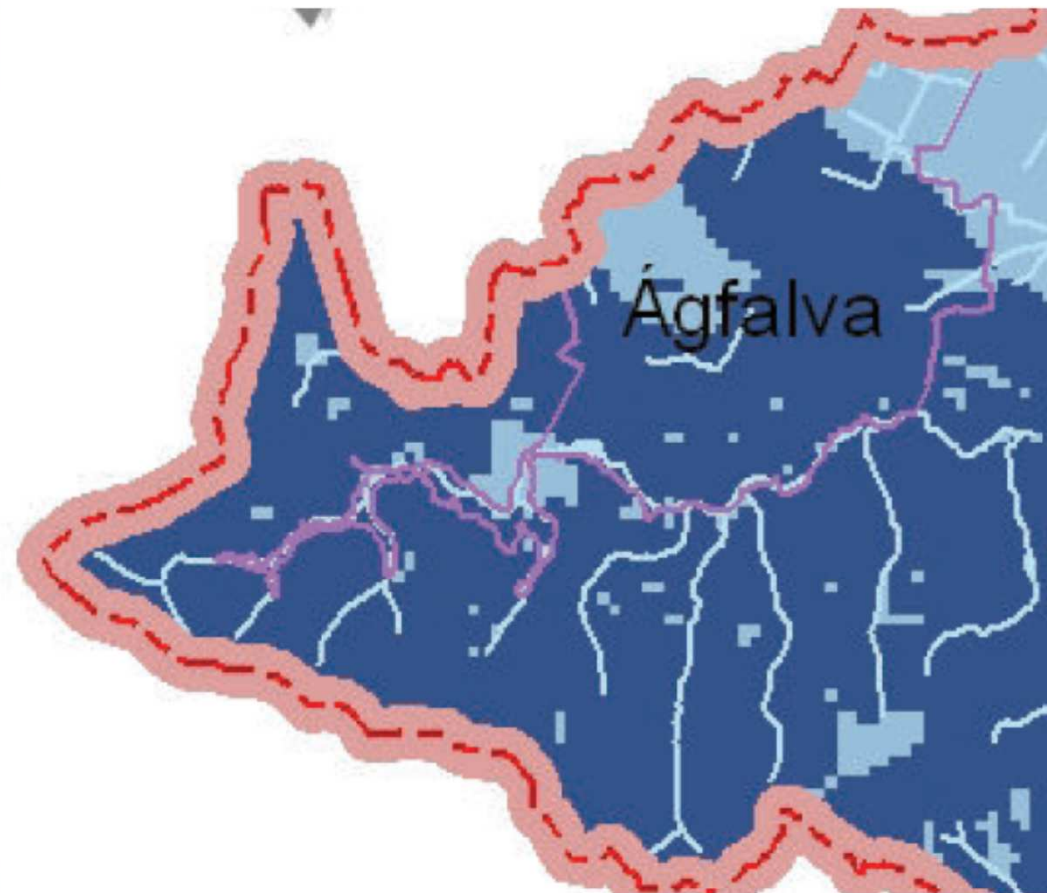
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

GYMS Megyei Területrendezési terv

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

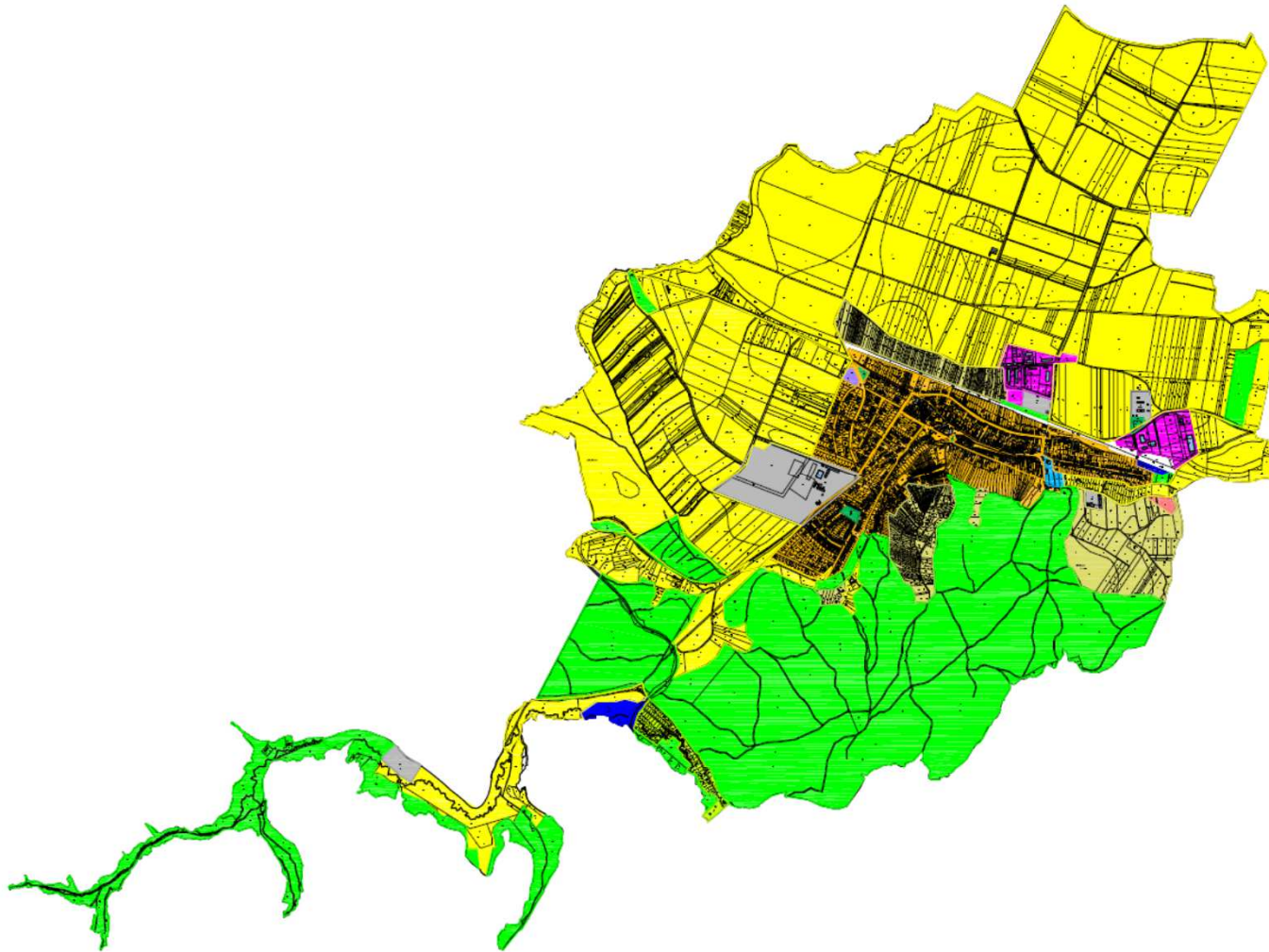


Vízterhelésnek kitett terület övezete övezete



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

A hatályos településszerkezeti terv



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

A hatályos településszerkezeti terv



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

A leglényegesebb fejlesztési, rendezési témák:

- A települést elkerülő út nyomvonalának és a határátmeneti pont helyének kijelölése, szabályozása. A község olyan nyomvonalat szeretne kijelölni, ami nem osztja ketté a települést.
- Megvalósítható gazdaságfejlesztési terület kijelölése annak érdekében, hogy vállalkozások tudjanak letelepedni, mert jelenleg nagyon kevés a helyben dolgozó lakos. Soproni vállalkozások telepednének le, melyek az ottani telephelyüket kinőtték.
- Infrastrukturális problémák megoldása, csapadékvíz elvezetés.
- Iskolabővítés lehetőségének megteremtése, bölcsőde helyének biztosítása (tornacsarnok elhelyezés és tetőtér beépítés).
- Rész földeken tanyás beépítés lehetőségének megteremtése, farmgazdaságok letelepedésének segítése.
- 072/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területen üdülőterület kialakítása.
- Helyi védettségi szabályok felülvizsgálata a Hegy utcai és a Gyógy utcai szabályozásban .
- Lakossági, a településen tulajdonnal bíró polgárok változtatási igényeinek, kérvényeinek vizsgálata.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Helvzetelemzés:

Ágfalva földrajzi elhelyezkedése és úthálózata miatt **zsák település**. Lakóinak száma jelenleg 2240 fő. Két lakóparkja telkei viszonylag rövid idő alatt elkeltek. Jelenleg eladásra kínált építőtelek a lakóparkban nincs. Az Önkormányzat beépíthető telekkel régóta nem rendelkezik, az eddigi fejlesztések magánerősek voltak.

Ugyanakkor egyre **erősödő igény** van építőtelekekre, melyek piaci értéke már a 10 millió forintot is meghaladja egy 800 m²-es telek esetén.

A településen kevés jól működő vállalkozás van, ennek oka a drága munkaerő a határközelség miatt. Így a település iparüzési adóbevétele és **adó ereje rendkívül gyenge**.

A települést határoló természeti környezet egy része Dél, Dél Nyugat irányban Natura 2000; Nyugatra és Északra gyenge aranykorona értékű mezőgazdasági terület, melyet az Északra eső területeken sajnos ausztriai gazdálkodók birtokolnak, illetve használnak.

A településen 1 erős mezőgazdasági szövetkezet és 3 gyenge családi gazdaság használja még a termőföldeket. **Hosszútávon velük nem lehet számolni.**

A település rendelkezik iskolával, óvodával, bölcsőde most épül, orvosi rendelővel, de a **sportolásra és szabadidő igényes eltöltésére alkalmas fejlesztések hiányoznak.**

Úthálózata **rossz minőségű** és elhelyezkedése beszorítja a falut egy hosszanti **szerkezetbe.**

A vasúti közlekedés nem fejleszthető.

Konceptió

Jelentős lakosság szám növekedést a település jelenlegi úthálózata nem bír el, ugyanakkor az önállóság megtartása érdekében a 2500 főt el kellene érnie az ide állandóra bejelentett lakók száma. Ennek érdekében csekély számú építőtelek kialakítását tervezzük és elsősorban ott ahol az Önkormányzat a tulajdonos.

További ipari területek kialakítása a jelenlegi Szövetkezet környékén indokolt. Ugyanakkor az adóerő erősítését más típusú adóbevételekkel is emelhetővé kell tenni. Ezt is szolgálná az ÖKO-pihenőövezet /telekadó/. A zárkerti fejlesztés /lehetőség szerint építményadó/. Ezek a területek a vasúttól Északra helyezkednek el, és hosszútávon indokolnák a Sopront Sopronbánfalvával összekötő mezőgazdasági út fejlesztését, annál is inkább, mivel az is csatlakozik az Észak- Nyugati összekötő úthoz. Ezzel megszűnne Ágfalva zsáktelepülés jellege, ami katasztrófavédelmi szempontból nem elhanyagolható.

További törekvés a mezőgazdasági területek külföldi tulajdonba kerülésének megakadályozása, illetve a már meglévők visszaszerzése. Ezért fontos az ágfalvi tulajdonosok helyzetbe hozása, ne akarjanak mindenáron több hektáros területeiktől megszabadulni.

A sport, szabadidő eltöltése érdekében a terület kijelölést a szomszéd Somfalva hasonló funkcióval bíró területének közelsége indokolja. Olyan fejlesztésre van szükség, amely hiányzik a tágabb környezetből is, ezzel növelve az idegenforgalom lehetőségeit.

A lakosság részéről jelentkező igények indokolják a különböző övezetekben lévő mezőgazdasági területek méretezésének megengedőbb szabályozását.

A településen nagy számban helyi védelemben helyezett épületeket a TAK készítése során áttekintettük, **indokolt esetben** azokat megtartjuk, de több épületről töröltük, nem tartottuk indokoltnak.

A belterületi szabályozási vonal több esetben komoly akadálya a fejlődésnek, áttekintése feltétlenül szükséges.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

A képviselő testület által javasolt módosítások:

Belterület:

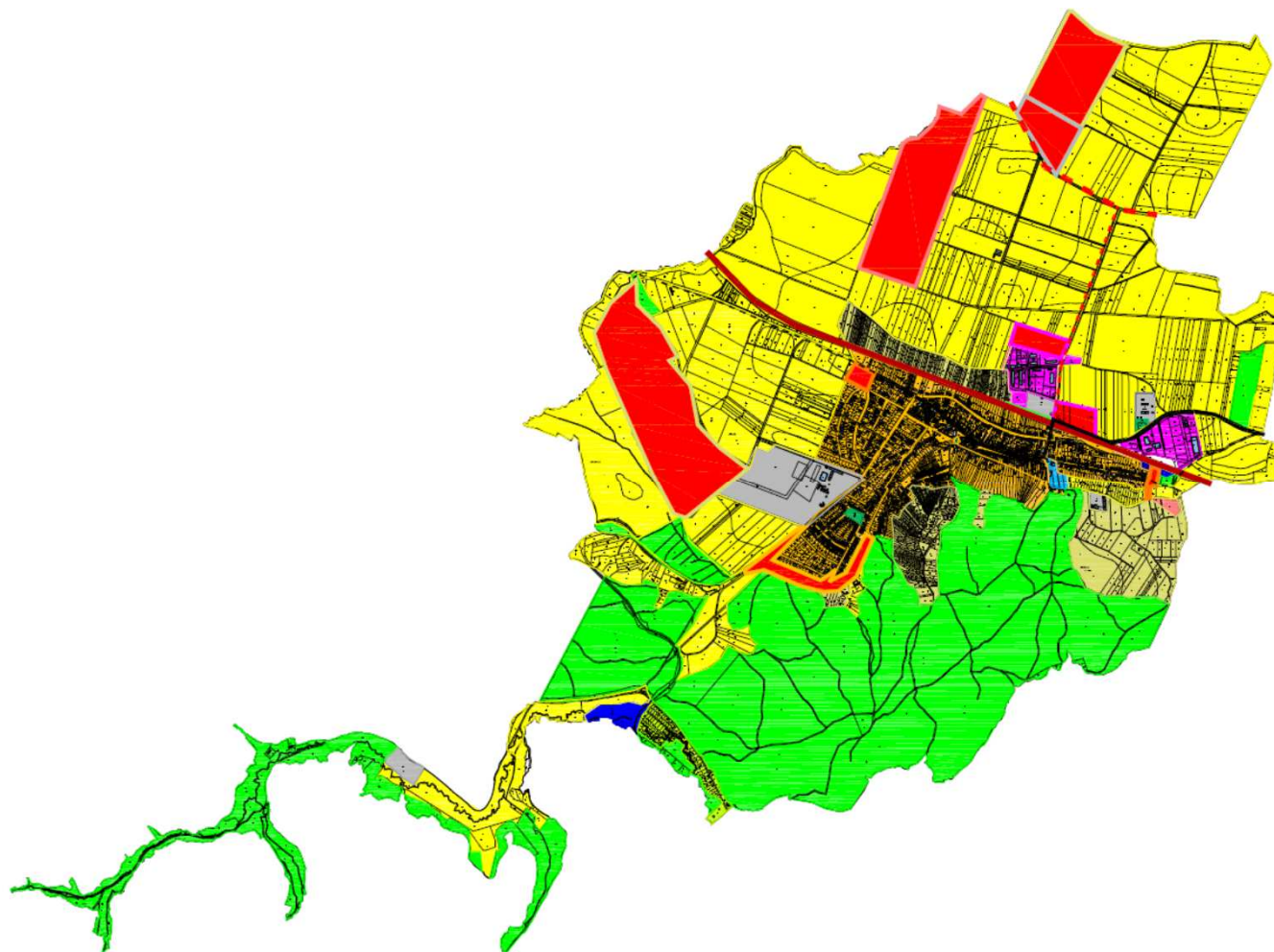
- 410/15 és 415/41 ZKK és GKSZ előírások helyett beépíthető terület
- Soproni utca vége 716/51 Hrsz-ú terület beépíthető legyen
- Temetővel szemben 08/5 Hrsz-al bezárólag a tulajdonosi igények figyelembevételével
- Magyar- Földek környezetében az Önkormányzat tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő 197/25; 0 197/26; 0197/27; 0197/28; 0197/29; 197/11 és a 189/9 Hrsz-ú területek Magyar- Földekhez csatolása
- Szabályozási vonal áttekintése /piros/:
415/27 Hrsz 3 m²-t a sarkon levág .
Vagy helyeződjön át, vagy legyen 797 m² a legkisebb telekmérete
Gyógy utcában végig törölni kellene.
Több helyen belevág magántulajdonba, ha lehet, kérjük módosítani
- Védettségek törlése a TAK szerint

KÜLTERÜLET

- 072/1; 074/1; 074/2; 074/3; 074/4 és a 074/6 Hrsz-ból a 072/2 érintési pontig, valamint a 081-es táblából is ezzel egy vonalba **ÖKO-pihenő-üdülő övezet**
- 0127/1 – 0127/6-ig, 0127/17; a 0140/2-től a 0142/12-ig **szorvány** beépítettség
- A már meglévő zártkertek méretezése /hosszúság, szélesség/ a 2397/3 – 2301-ig a 2500 – 2600-ig és a 2201/1 – 2261-ig
- A 032 Hrsz-ú úttól a 050 Hrsz-ú útig az Ma 1-es övezet áttekintése a lakossági igények figyelembe vételével /szélesség/.
- A 045/1-től a 045/7-ig különleges övezetbe sorolása, azon túl a 045/5-tel bezárólag zártkert legkisebb területnagyság 1500 m²
- 021/20; 21; 19; Iparterület és a 059/2 Hrsz-ú területek

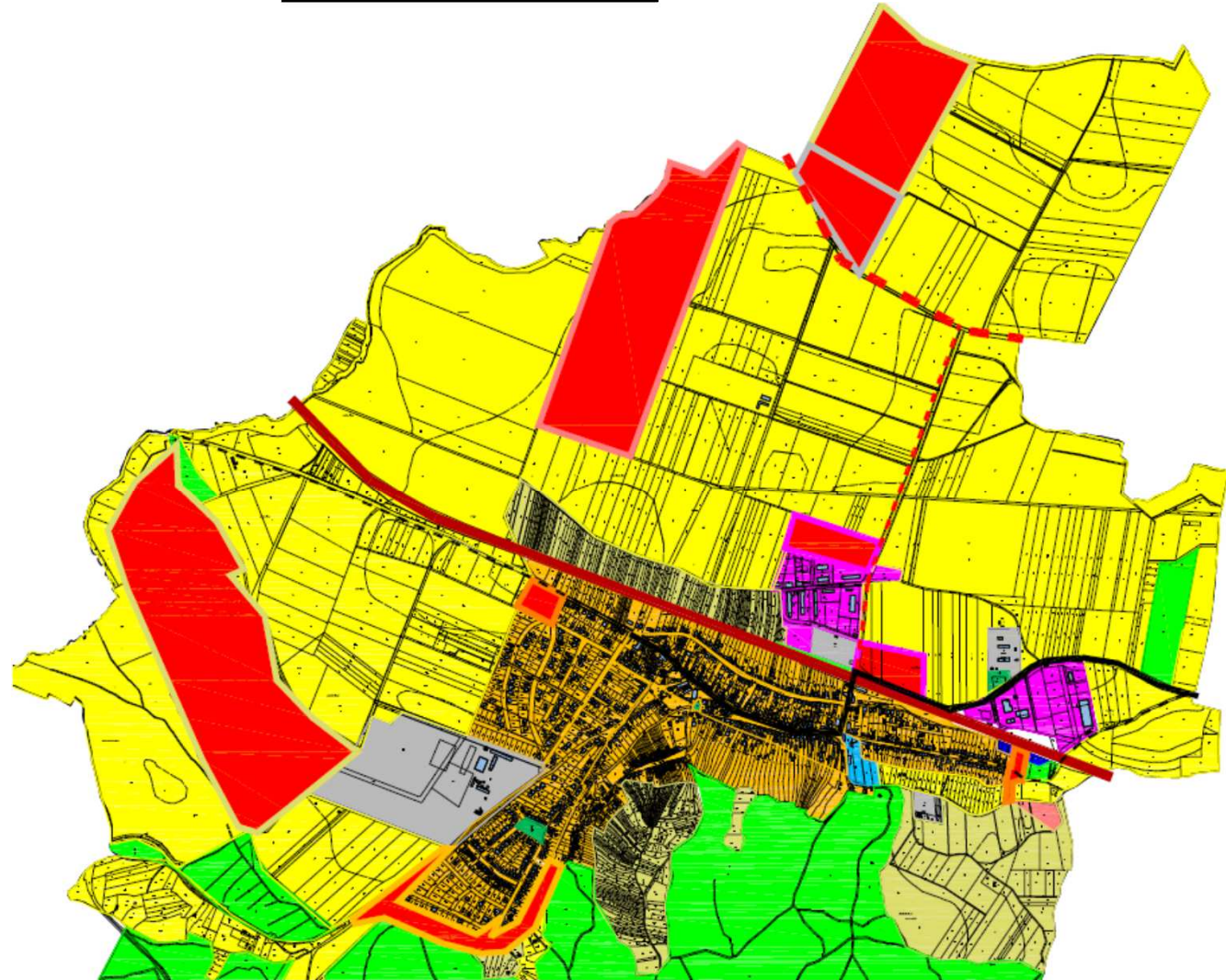
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Fejlesztési koncepció



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Fejlesztési koncepció



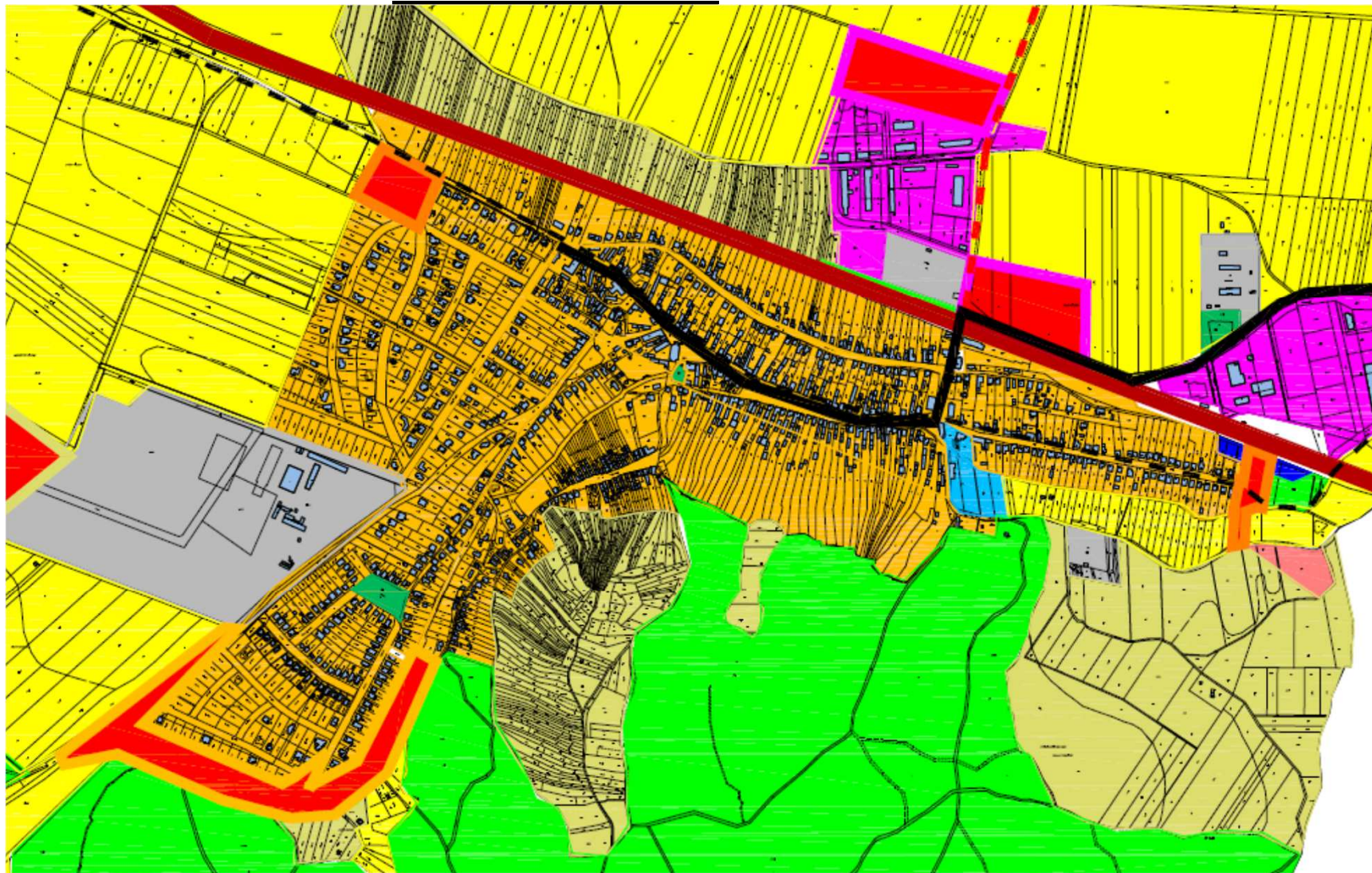
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Ipari terület



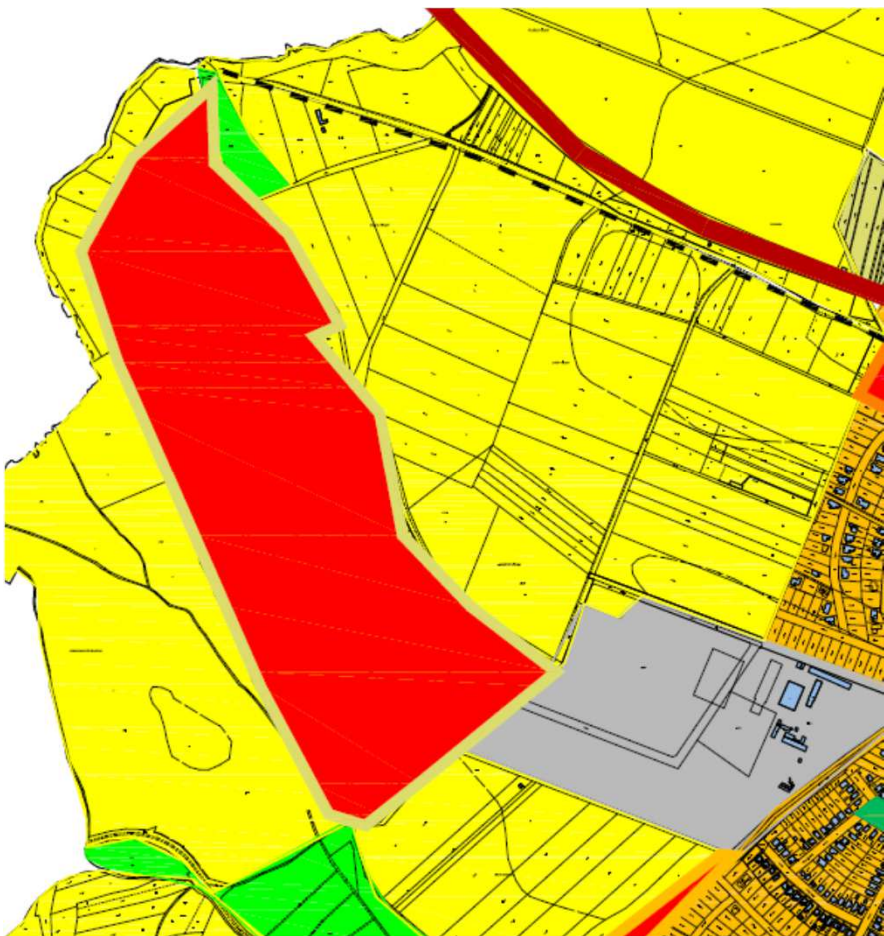
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Lakóterület



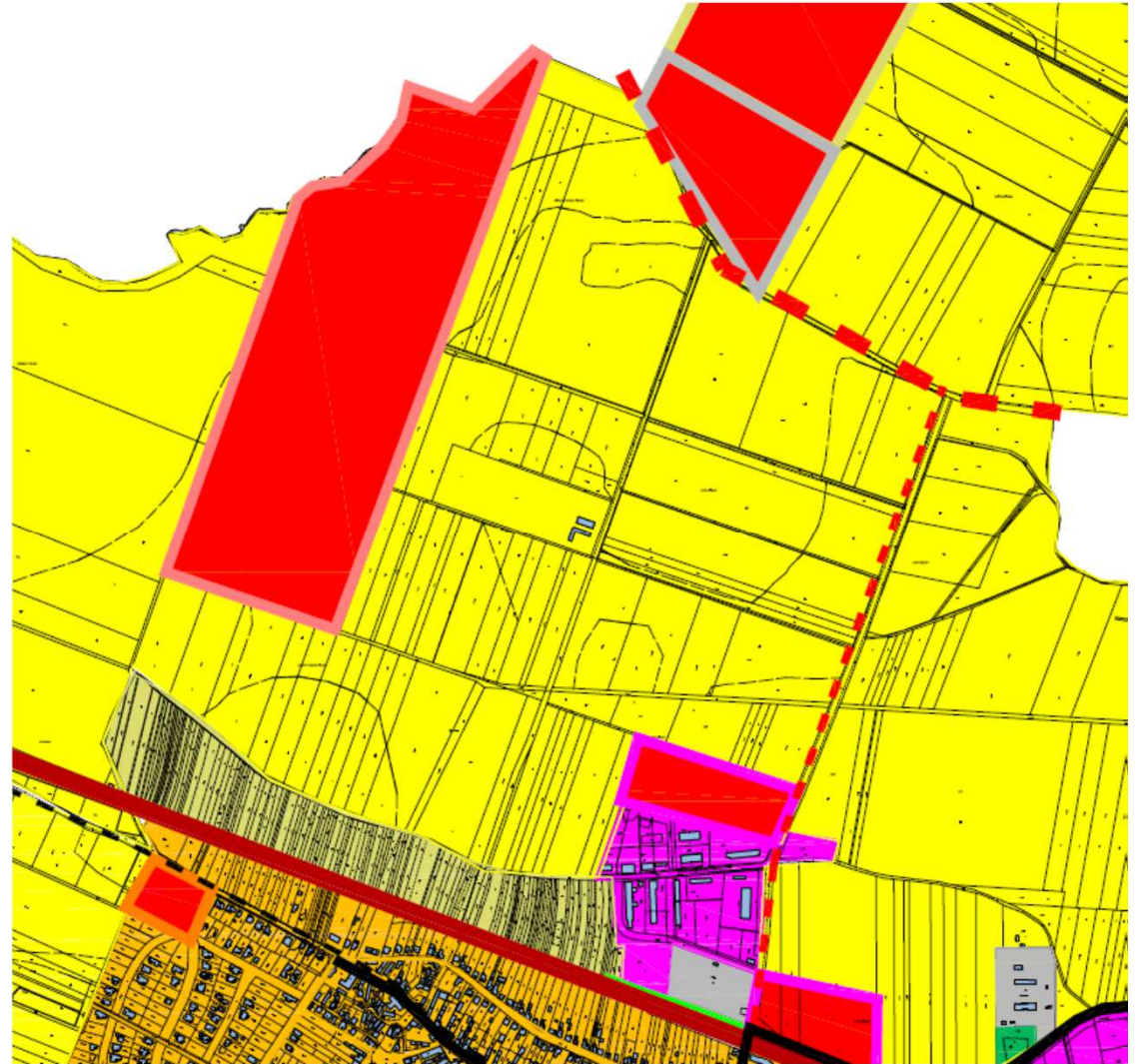
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Kertterület



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Öko üdülőterület és különleges rekreációs terület



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

Közlekedés, térségi összefüggések

