



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Jóváhagyott dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	12
1.1. Megbízási előzmények	12
1.2. Adatszolgáltatás	12
1.3. Tervi előzmények	15
1.3.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció	15
1.3.2. Területrendezési tervek	15
1.4. A tervezési eljárás folyamata	25
2. Rendezési leírás.....	25
2.1. A módosítás célja	25
2.2. A területek bemutatása, hatályos tervi elhatározások	26
2.3. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása	30
2.4. A módosítás hatásai	32
3. Terviratok	33

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. év végén elvi támogatását adta egy, az 1-es számú főúttól és az ottani benzinkúttól északra eső területen nagyobb tömegű és lakásszámú épületek elhelyezését bemutató fejlesztési tervhez. A fejlesztés többszöri pontosítását követően 2018. május hónapban a tervezési feladat pontosításra, valamint kiegészítésre került a következők szerint:

A módosítás célja, hogy

1. a nagyközség 1-es sz. főúttól és az ottani benzinkúttól északra eső lakóterület-fejlesztésre kijelölt területén, a fő úttól távolabb eső területen, nagyobb tömegű és lakásszámú lakóépületek elhelyezésére, egyúttal a feltáró úthálózat kis mértékű módosítására legyen lehetőség
2. mivel a meglévő temetőben hosszú távon biztosított a temetkezési lehetőség, így a hatályos tervben a 0638/2-3 hrsz.-ú területre kijelölt fejlesztés megszüntethető legyen. Helyette, a 0638/4 hrsz.-ú terület bevonásával hulladékudvar kijelölése tervezett. A hatályos tervben a tervezett temetőhöz közel kijelölt hulladékudvar megszüntetésre kerül.
3. a 0643/1-9 hrsz.-ú területekre vonatkozóan a hiányzó övezeti előírás pótlásra kerüljön, vegyes területhasználat legyen az előírt.
4. a Mező utca, Május 1. utca közötti 0129/54 hrsz.-ú út törlésére, annak lakóterülethez csatolására legyen lehetőség.
5. kiegészítésként: Az Óvári utca, 1066/7 hrsz.-ú utak, vasút által határolt telektömbben az építési hely előkert határa 3, az oldalkerti határ 4,5 m-re változzon a saroktelek beépíthetősége érdekében.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. Adatszolgáltatás

2017. évben befektetők elkészítettek egy beépítési tervet, mely szerint az 1-es számú főúttól és az ottani benzinkúttól északra eső területen a hatályos tervben megengedettnél (6,0 m-es építménymagasság, telkenként egy, legfeljebb négylakásos lakóépület) nagyobb tömegű és lakásszámú épületek elhelyezését kívánják lehetővé tenni.

A tervezett telekszám 21, melyek átlagos területe 2000 m². A tervezett építménymagasság 7,5 m, az építési hely a telekhatároktól mért 10,0 m. Épületenként 12-12, a szélső, nagyobb telkek esetében ezt meghaladó lakásszám tervezett.



forrás: Bodó Balázs, építész, 2017



forrás: Bodó Balázs, építész, 2017

1.3. Tervi előzmények

1.3.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció

Hegyeshalom nagyközség hatályban lévő településrendezési tervét 2010-ben készítette el a Regioplan Kft. (Msz.: Rp.I.116-12,13) és hagyta jóvá a település képviselő-testülete.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban beruházói, vagy tulajdonosi kérésre elsősorban az ún. központi belterületet, valamint a lakott területeket határoló gazdasági és közlekedési területeket érintően a rendezési terv többször is módosításra került.

A módosítások közül a következők érintették a jelen dokumentációban vizsgált területeket:

- 2014-ben (Msz.:Rp.I.116-18), gazdasági, egyéb ipari terület övezeti előírásainak módosítása
- 2015-ben (Msz.:Rp.I.116-19), gazdasági, egyéb ipari terület övezeti előírásainak módosítása, a lakóterület övezeti előírásainak módosítása, a temető védőfásításának csökkentése, Barokk hotelnél a gyűjtőút törlése, napelempark kijelölése
- 2017-ben (Msz.:Rp.I.116-26), napelempark és a szomszédos lakóterület határának módosítása

Jelen módosítások a településfejlesztési koncepcióban rögzítettekkel nem ellentétesek azzal a megjegyzéssel, hogy a temető esetében a település elhatárolása, hogy egyelőre, szükség esetén a meglévő temetőt fogja bővíteni. A bővítési terület temető céljára történő kijelölését teljes eljárásban fogja rendezni, mivel az kijelölt zöldterületet érint.

1.3.2. Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Terv

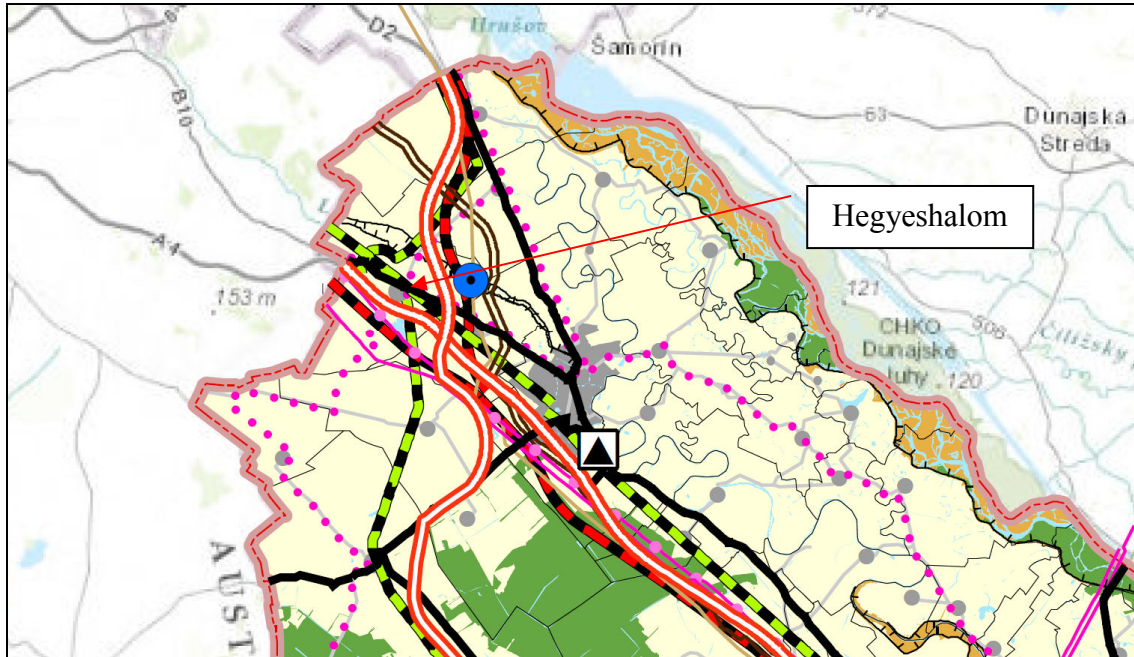
Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A jóváhagyás óta eltelt időszakban a törvényt többször módosították. Jelen fejezet a jogszabály 2017. június 30-tól hatályos állapota szerint készült.

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

- települési térség (●)
- mezőgazdasági térség (■)
- vízgazdálkodási térség (■)

A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (M1, M15) (==)
- főút (1-es sz. és 101-es sz. út) (—)
- nagysebességű vasútvonal (—●—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (1-es sz. vasútvonal) (—■—)
- országos kerékpárút törzshálózat eleme (.....)
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme (—●—)
- országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó (●)

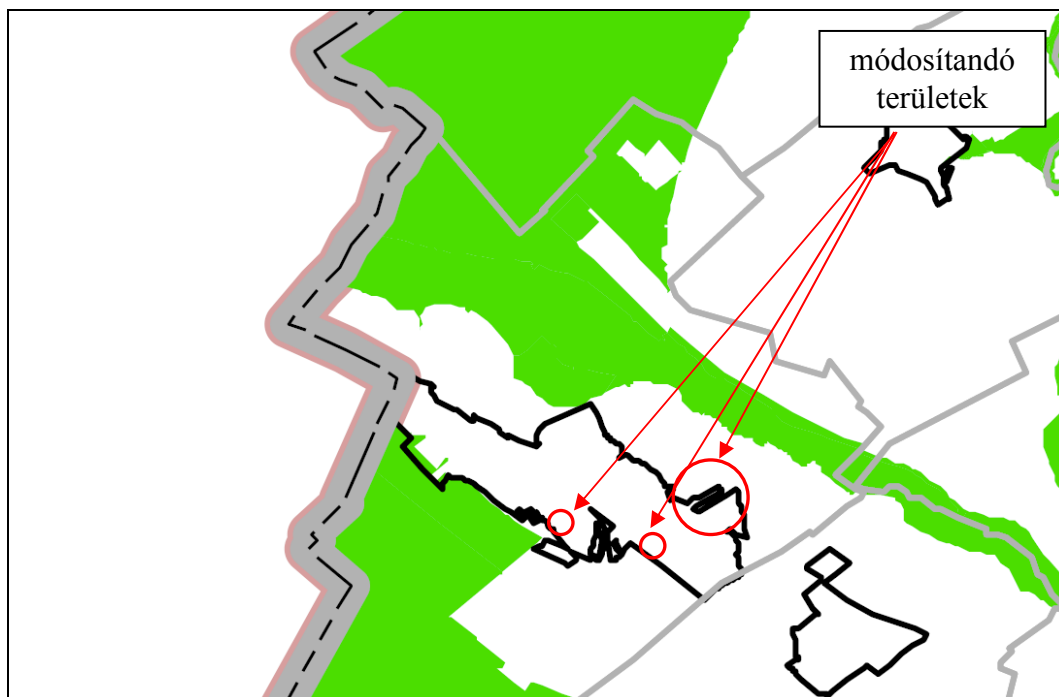


Országos Területrendezési Terv
 Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

Az országos övezetek a módosítandó területeket az alábbiak szerint érinti:

- Országos ökológiai hálózat övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete: **érinti**
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: nem érinti
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
- A nagyvízi meder területének övezete: nem érinti
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete: nem érinti
- Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: nem érinti
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete: nem érinti

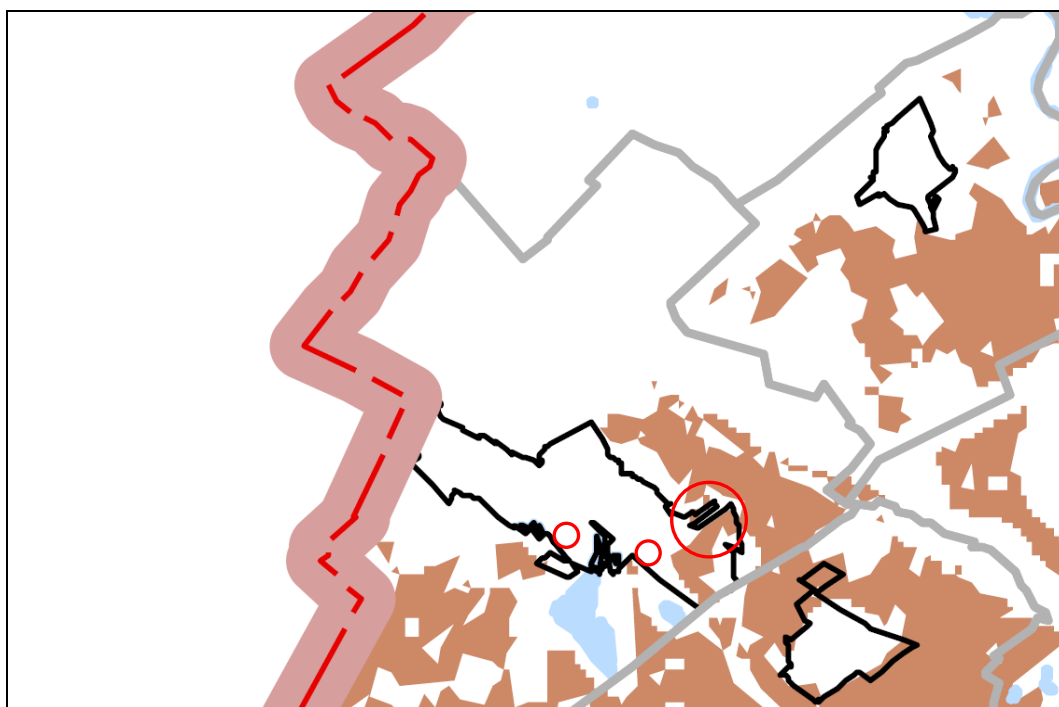
Országos ökológiai hálózat övezete



Forrás: OTrT

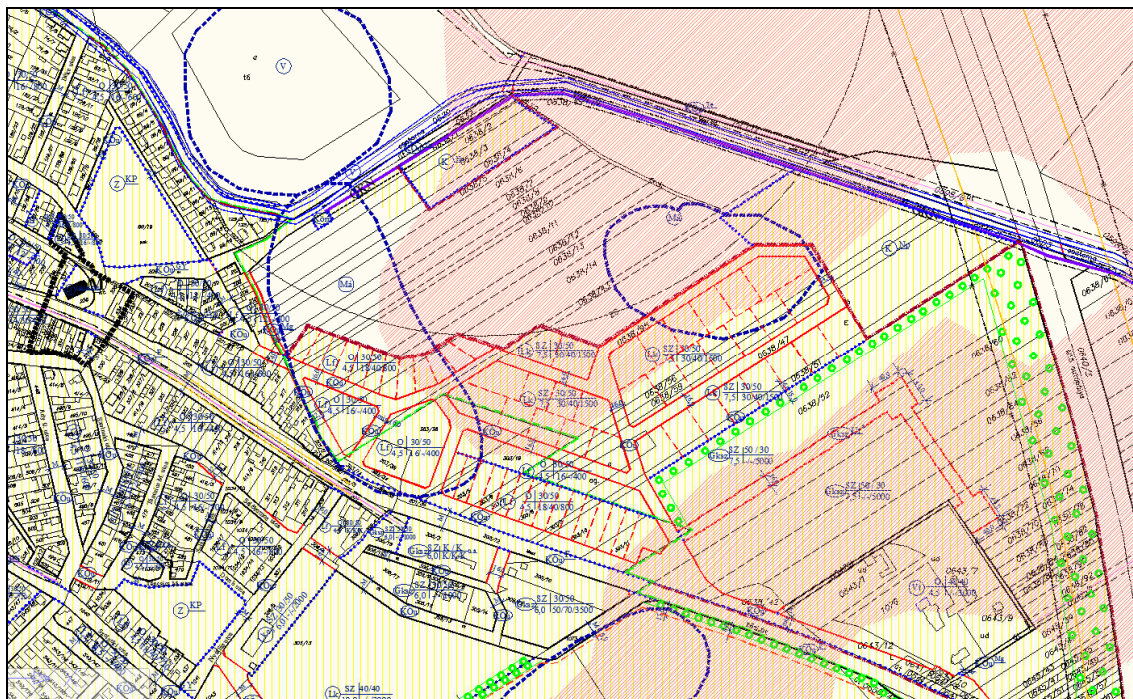
Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet érinti a módosítandó területeket. A pontos érintettség megállapítására az önkormányzat 2017. évben (egy megelőző módosítás során) Budapest Főváros Kormányhivatalától kért adatszolgáltatást. A megküldött digitális térképet a módosuló szabályozási tervlappal összevetve a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (pirosan sraffozva) a tervezett hulladékudvar, valamint a tervezett kisvárosias lakóterület területének mintegy felét fedi.



kivonat a módosuló szabályozási tervből

A tv. 2. §-a szerint:

„16. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak, ”

Az övezetre vonatkozó szabály:

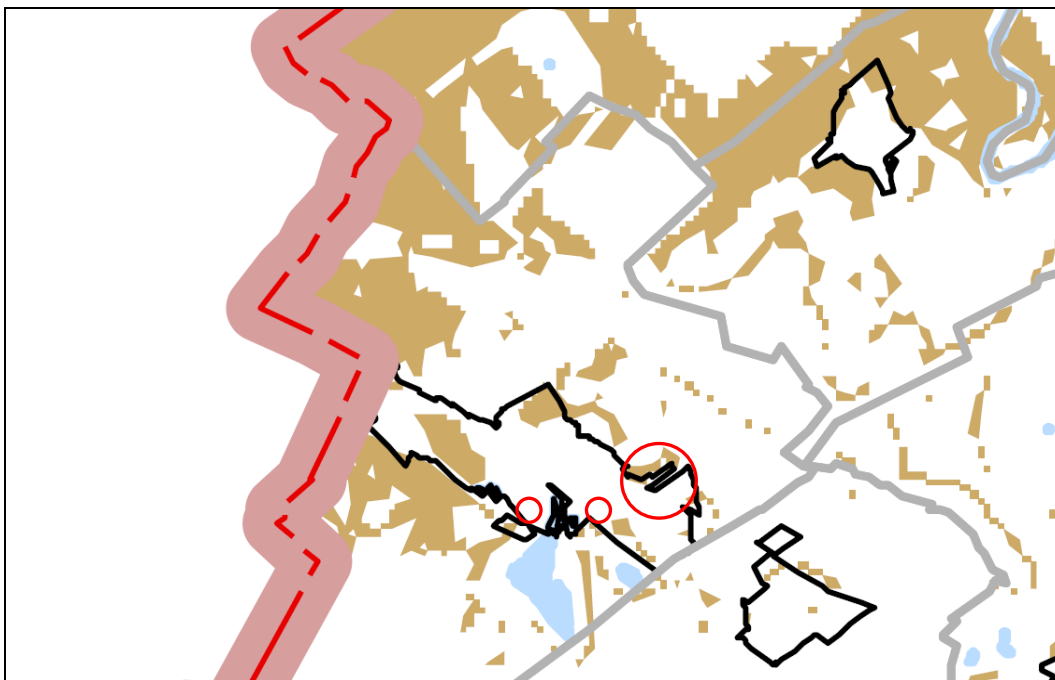
A tv. 13/A. §-a szerint:

„(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Mivel mind a lakóterület, mind a hulladékudvar esetében nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért az érintettség a módosítást nem korlátozza.

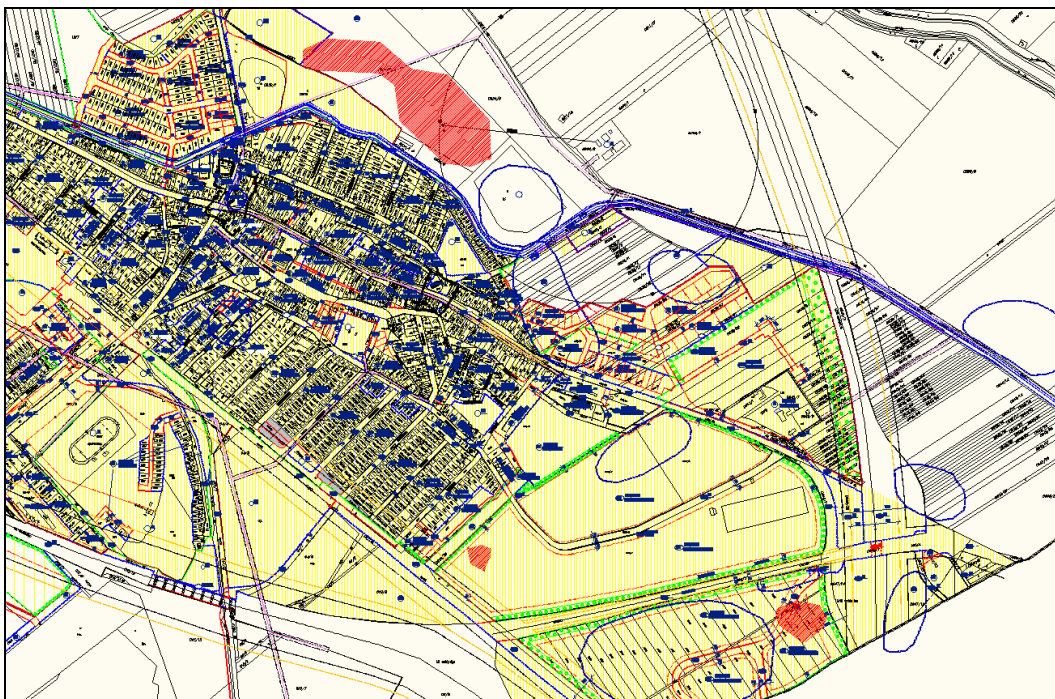
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet érintheti a módosítandó területeket.

A Budapest Főváros Kormányhivatala által megadott digitális térkép alapján az övezet (pirossal sraffozva) nem érinti a módosítandó területeket!



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: OTrT

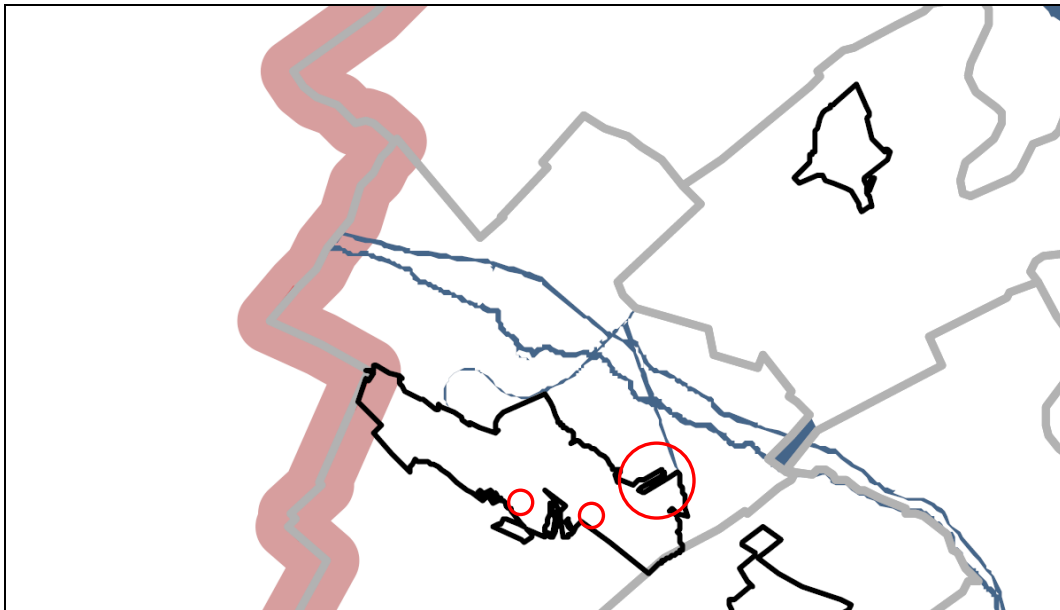
Az övezet a település területének jelentős részét, így a módosítandó területeket is fedi.

A tv. 15. §-a szerint:

- (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
- (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

A hatályos előírások szerint a beépített és beépítésre szánt területek telkein a szennyvizet közüzemi csatornán keresztül a szennyvíztisztítóba kell vezetni. A módosítás megfelel a jogszabályi előírásnak.

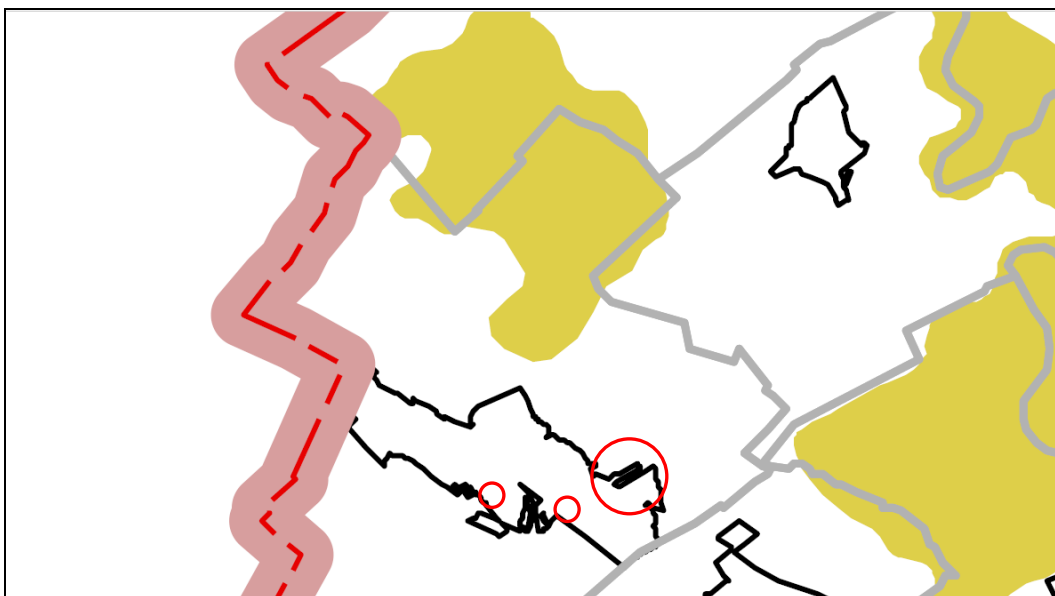
Nagyvízi meder területének övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

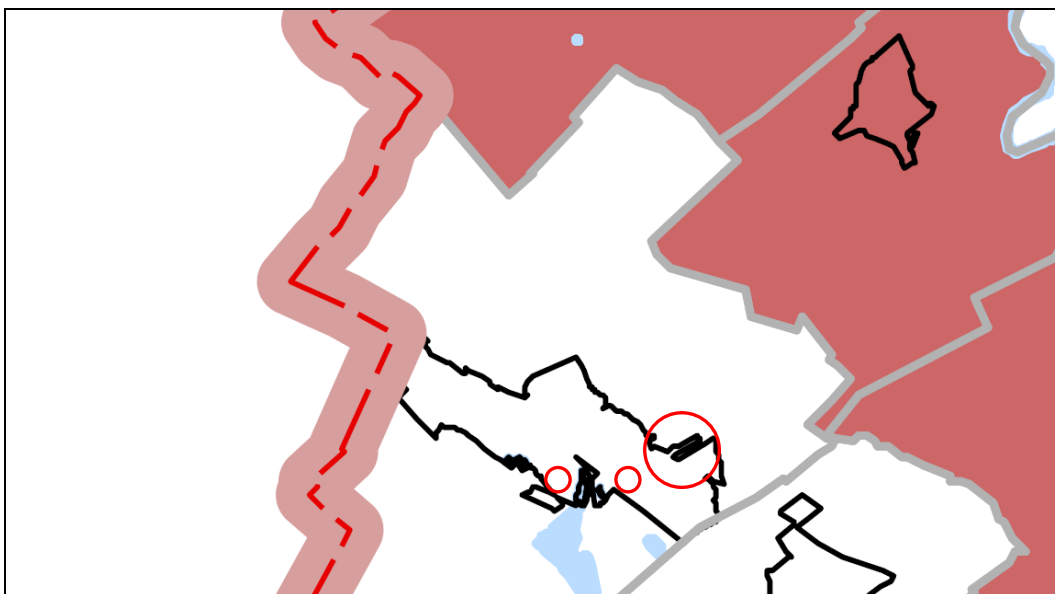
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

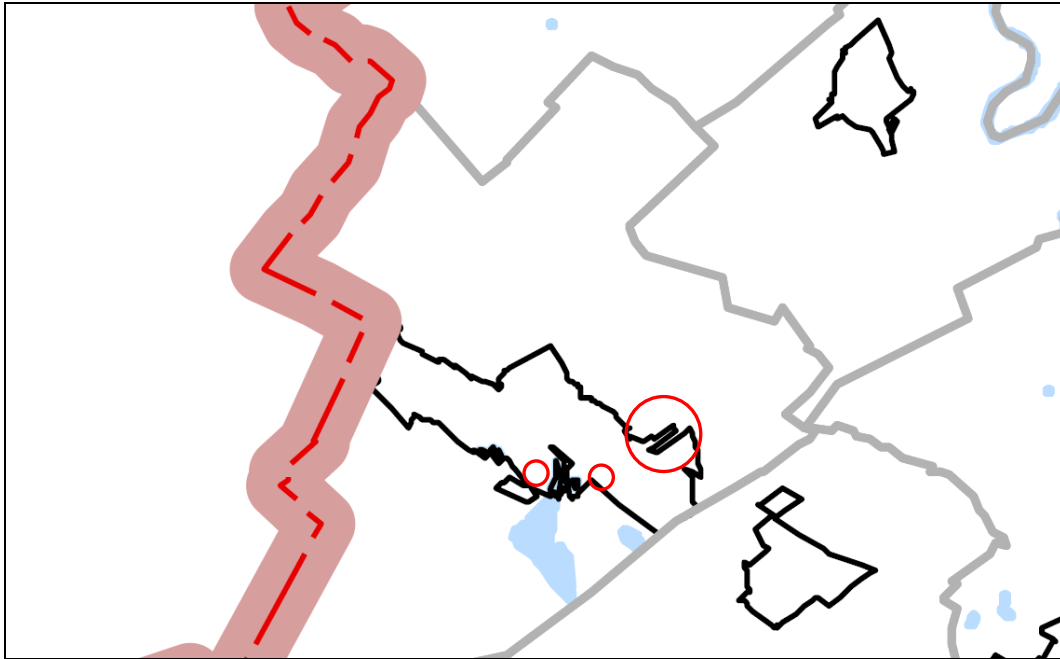
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területet.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) az önkormányzat közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá, majd 12/2010. (IX.17.) számú rendeletével, valamint 190/2010. (IX.17.) határozatával módosította azt.

A megyei tervi övezetek a módosítandó területeket az alábbiak szerint érintik

- **kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- **a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- **országos, valamint térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete: nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2015. január 1-től megszüntette
- **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete: nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- **felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete: nem érinti**
- **ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete: a teljes települést fedi**
az övezet elnevezése az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től hatályos állapota szerint: ásványi nyersanyag-vagyon terület
- **együtt tervezhető térségek területe: nem érinti**
- **kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete: nem érinti**
- **magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete: nem érinti**
- **erdőtelepítésre alkalmas terület övezete: nem érinti**
az övezet elnevezése az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től hatályos állapota szerint: erdőtelepítésre javasolt terület

- **térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete:**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- **világörökség és világörökség várományos terület övezete:**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- **történeti települési terület övezete:**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- rendszeresen belvízjárta terület övezete és nagyvízi meder övezete: nem érinti
- földtani veszélyforrás területének övezete: nem érinti
- **vízéróziónak kitett terület övezete:**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- **széléróziónak kitett terület övezete:**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
- térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete: nem érinti
- szélérőmű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete: nem érinti

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Forrás: MTrT

A tv. 2. §-a szerint:

1. ásványi nyersanyagvagyon-terület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett és bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az Országos Ásványanyag Nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók.

A tv. 19/B. §-a szerint:

(1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

1.4. A tervezési eljárás folyamata

A tervezési eljárás **egyszerűsített** eljárással került megindításra. A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

Hegyeshalom nagyközség településrendezési terv módosítása című eljárás (Msz.: Rp.I.116-30) véleményezési határideje 2018. október hónapban lejárt.

Az államigazgatási szervek közül a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, valamint a Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály-Erdészeti Osztály, továbbá a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala adott olyan véleményt, mely a dokumentáció módosítását igényelhetné volna.

A partnerek részéről egy vélemény érkezett, mely nem tárgyi módosítással kapcsolatos, de ahhoz közeli területen lévő saroktelek beépítésére vonatkozott.

A települési önkormányzat képviselő-testülete november hónap végén, a véleményekre adott tervezői állásfoglalás alapján határozatot hozott a vélemények, észrevételek elfogadásával kapcsolatban. A határozat értelmében a partneri vélemény került elfogadásra, melynek következtében jelen dokumentáció az érintett telektömbre vonatkozó szabályozást kiegészítette, valamint a rendezési leírásban a változtatást okát, célját és hatását ismertette.

A véleményezési eljárás iratait a terviratok fejezet tartalmazza.

A végső szakmai véleményezési dokumentáció 2018. decemberi dokumentálása, majd egyeztető tárgyalás keretében 2019. január hó elején történt megbeszélését követően a települési önkormányzat a tervezet kis mértékű módosítását kezdeményezte.

A változtatási szándék az 1-es számú lakóterület-fejlesztést érinti, ahol az önkormányzat a lakóterület-fejlesztés keleti határát kívánja úgy módosítani, hogy az ne érintse a 0638/51 hrsz.-ú földrészletet, mivel az nem önkormányzati tulajdon, így a fejlesztés megvalósítását akadályozná. Az érintett földrészlet, mely a hatályos tervben tervezett útterület, a szomszédos gazdasági terület része lesz.

Az állami főépítésszel történt egyeztetést követően a kért módosítást a tervbe beépítve újfent összeállításra került a végső szakmai véleményezési dokumentáció. **A módosítás a műszaki leírás 25, 31. oldalát, valamint a jóváhagyandó rajzi munkarészeket érinti – a 2018. decemberi végső szakmai véleményezési dokumentáció többi része változatlan tartalmú.**

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

A módosítás célja, hogy

1. a nagyközség 1-es sz. főúttól és az ottani benzinkúttól északra eső lakóterület-fejlesztésre kijelölt területén, a fő úttól távolabb eső területen, nagyobb tömegű és lakásszámú lakóépületek elhelyezésére, egyúttal a feltáró úthálózat kis mértékű módosítására legyen lehetőség

2. mivel a meglévő temetőben hosszú távon biztosított a temetkezési lehetőség, így a hatályos tervben a 0638/2-3 hrsz.-ú területre kijelölt fejlesztés megszüntethető legyen. Helyette, a 0638/4 hrsz.-ú terület bevonásával hulladékudvar kijelölése tervezett. A hatályos tervben a tervezett temetőhöz közel kijelölt hulladékudvar megszüntetésre kerül.
3. a 0643/1-9 hrsz.-ú területekre vonatkozóan a hiányzó övezeti előírás pótlásra kerüljön, vegyes területhasználat legyen az előírt.
4. a Mező utca, Május 1. utca közötti 0129/54 hrsz.-ú út törlésére, annak lakóterülethez csatolására legyen lehetőség.
5. kiegészítésként: Az Óvári utca, 1066/7 hrsz.-ú utak, vasút által határolt telektömbben az építési hely előkert határa 3, az oldalkerti határ 4,5 m-re változzon a kialakult saroktelek beépíthetősége érdekében.

2.2. A területek bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A lakóterület-fejlesztési terület (1-es terület), valamint a hulladékudvar számára igénybe venni kívánt terület (2-es terület), továbbá az ún. Barokk hotel területe (3-as terület) az 1-es sz. főút mentén, attól északra helyezkedik el.

Önkormányzati tulajdonban a tervezés idején (2018 július-augusztus) a 0638/14, 43, 95, 56, 59, 47, továbbá a 303/5, 6, 7, 18 hrsz.-ú telkek voltak.



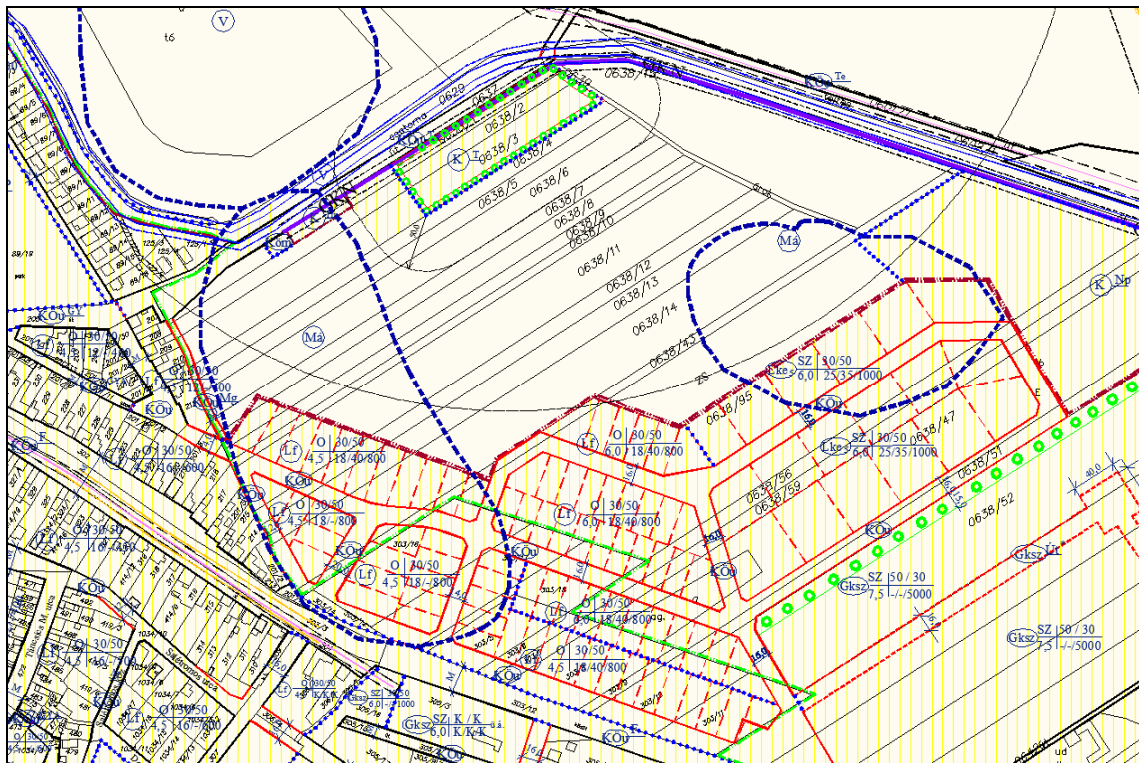
A nagyközség hatályos településrendezési terve már 2010-ben kijelölte a lakóterület-fejlesztési területet. A fejlesztés megvalósítására napjainkig nem került sor, de a terület döntő hányada ma már önkormányzati tulajdonban van, így a beépítés koordinálására lehetősége van. A többszöri módosítás célja az volt, hogy mind a település, mind a befektetők, a kereslet számára optimális övezeti előírások kerüljenek megalkotásra. Ez pedig a területbelsőben nagyobb lakásszámú épületek elhelyezhetőségének megengedése felé történő eltolódást eredményezte.

Az ún. Barokk hotel területén egy ottani feltáró utat érintő módosítás során az övezeti jelölés nem került feltüntetésre. A terület gazdasági övezetbe sorolt.

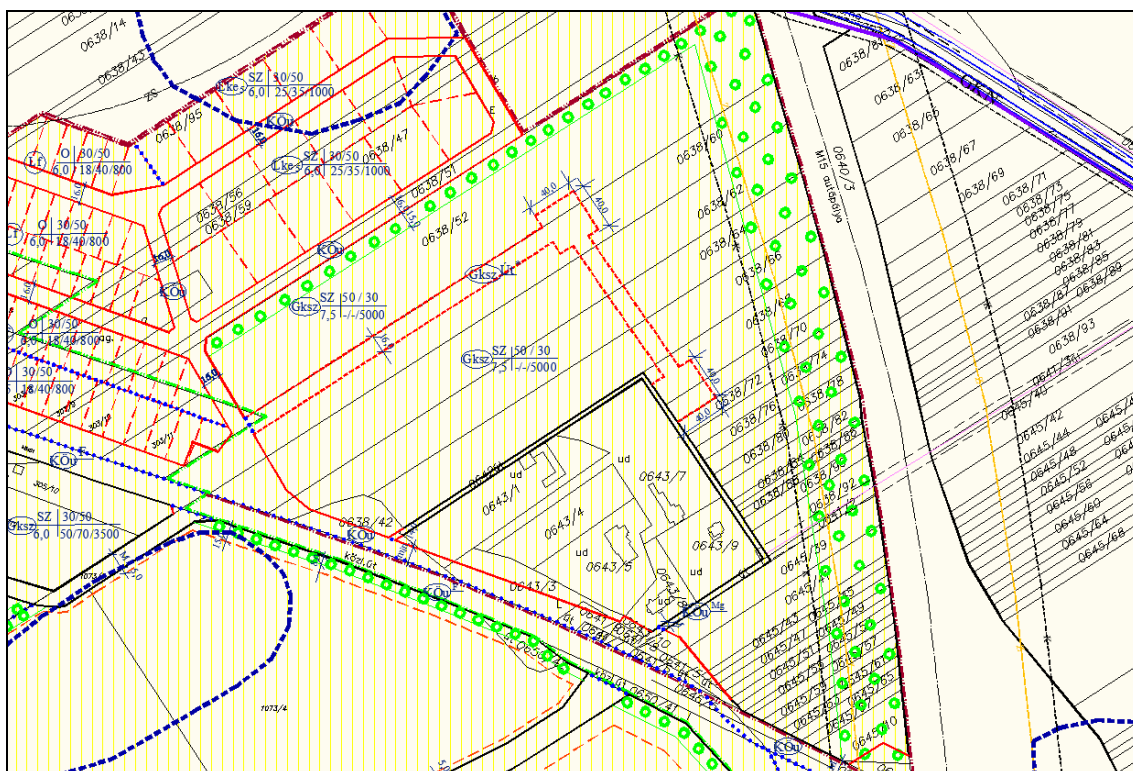
Jelen módosítás célja egyrészt a hiányzó övezeti jel pótlása, másrészt a jelenlegi és fennmaradó használatnak, funkciónak megfelelő övezetbe sorolás. A területen, a hotel épülete mögött „megbújva” lakófunkció van jelen, mely rendeltetés önállóan nem működhetne gazdasági övezetben.

A tervezett temető helyén, annak területi kiterjedésén kis mértékben módosítva az önkormányzat hulladékudvar megvalósítását kívánja lehetővé tenni. A terület elhelyezkedése ennek a funkciónak kedvez, hiszen jó minőségű úton elérhető, lakóterület kis mértékű érintése mellett. A meglévő temető pedig még hosszú távon elegendő helyet biztosít a temetkezésre. Az önkormányzat szándéka, hogy elsőként a meglévő temető bővítési lehetőségét biztosítsa. Ez külön tervezési eljárást igényel, mivel kijelölt zöldterület megszüntetésével jár.

A hatályos terven ugyanezen terület mellé tervezett hulladékudvar kijelölése megszüntetésre kerül.

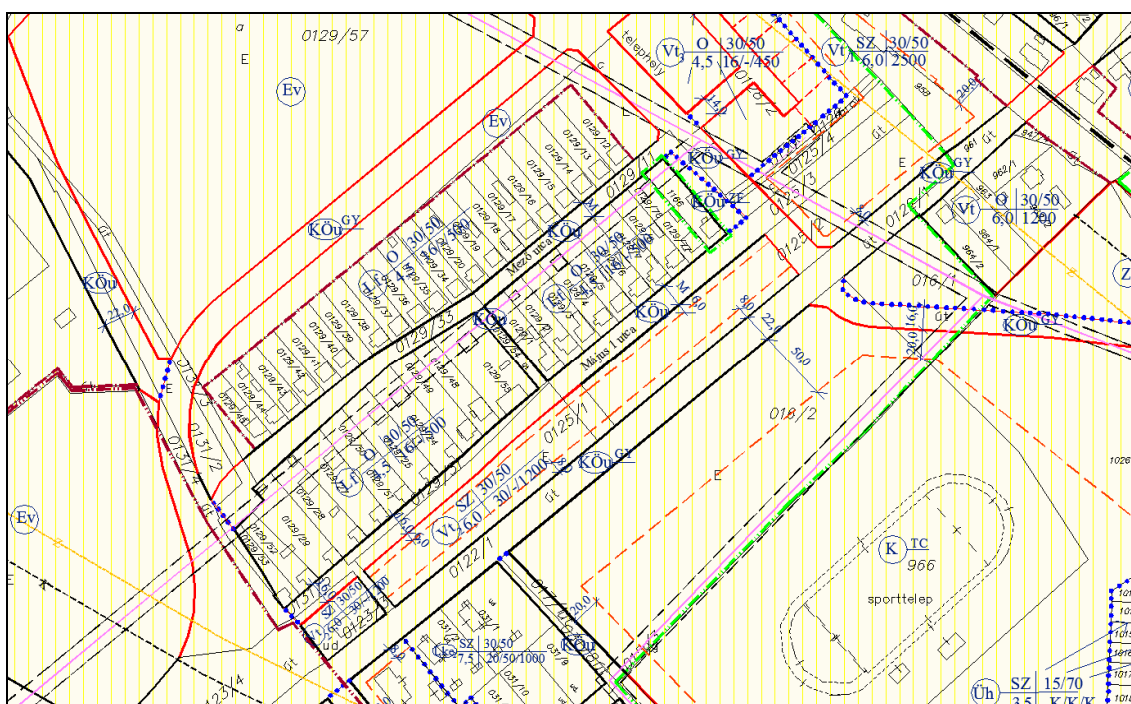


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

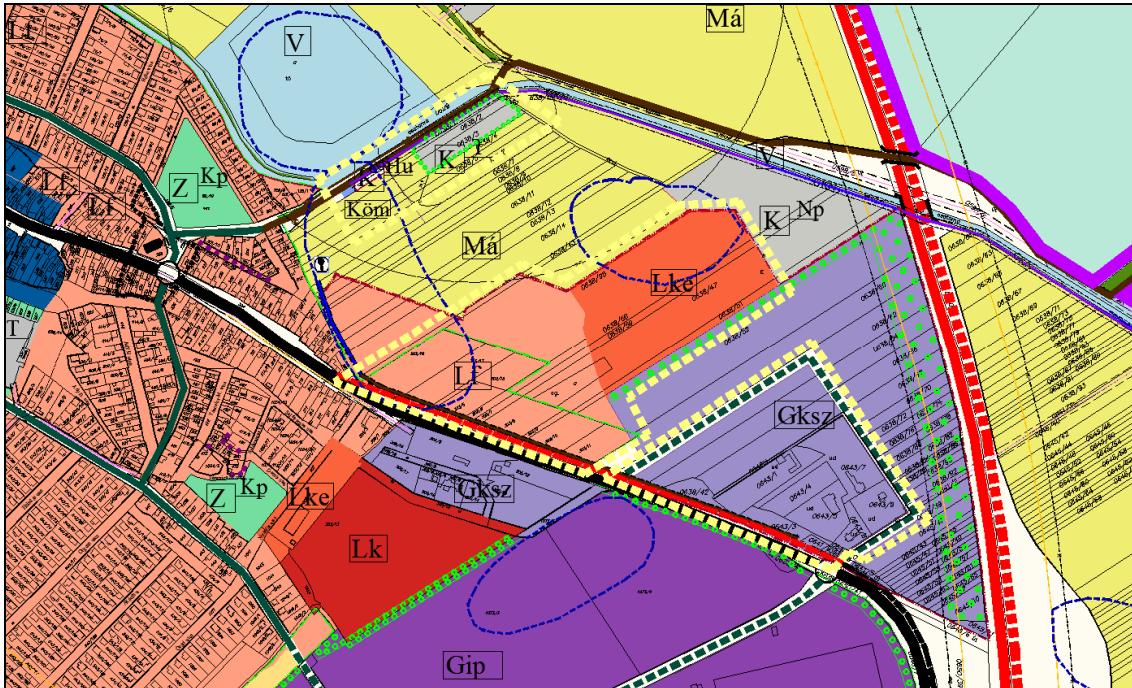


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A Mező és Május 1. utcákat összekötő, útként lejegyzett földrészletet a hatályos terv meglévő (8,0 m) szélességgel útként jelölte. Az önkormányzat tájékoztatása és helyszíni felmérés alapján megállapítást nyert, hogy ezt a területet korábban is csak a 0129/55 hrsz.-ú telek tulajdonosa használta telephelyének megközelítésére. Az útnak jelölt terület a nevezett telekkel egy használatban van ma is, ezen változtatni pedig az önkormányzat nem kíván.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a hatályos területfelhasználási tervből

/sárga szaggatott vonallal jelölve a módosítással érintett területek/

Az Óvári utca és a vasút mentén a hatályos rendezési terv lehetőséget adott kis mértékű lakóterület-fejlesztésre, összesen 6 telket érintően. Egy 2015-ben elkészített telekalakítási terv szerint az Óvári utcától kiindulva egységes, 16-17 méter szélességű, míg a szántóterülettel határos területen ennél szélesebb, 20 méter feletti szélességű telek alakítása volt tervezett. Bár a telekalakítást nem végezték el, a telkek egy része értékesítésre került a tervezet alapján az érintettek közlése szerint. Az érintett tömb saroktelkére történő épülettervezéskor derült ki a korábbi beruházó és telekcsoporthoz tartozó tulajdonos számára, hogy az 5 méteres előkert és a 6 méteres oldalkert elhagyásával mindössze 5 méter széles sáv marad, mely nem teszi lehetővé lakóépület elhelyezését. A saroktelekkel szomszédos telek eladásra került, így a telekhatárok módosítása már nem lehetséges.

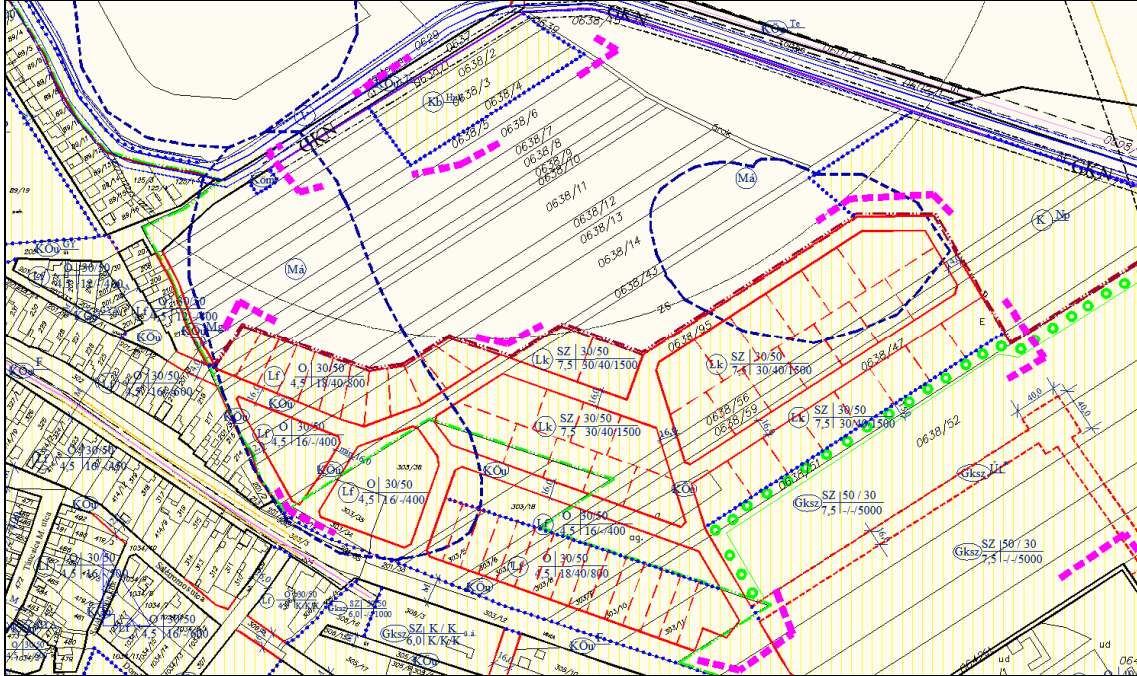
A tömbben a beépítési oldal az északi oldal. Tervezői állásfoglalás alapján az épület Óvári utcára kihelyezése, vagyis az előkert 0-ra csökkentése nem kívánatos, tekintve, hogy az utca teljes szakaszán előkertes beépítés a kialakult és előírt. 3 méter elhagyásával azonban lehet igazodni a kialakult, 3-5 méter közötti előkerti méretekhez úgy, hogy a kialakult utcakép nem sérül, az utak kereszteződésében a belátás még biztosítható. Az oldalkerti méret 4,5 méterre csökkentése a tömb 16 méternél kisebb telkein – a kialakult helyzetre is tekintettel – telekhasználati konfliktust várhatóan nem fog eredményezni. Ezzel a két beavatkozással az érintett saroktelken 8,5 méteres sáv marad, melyen épület már reálisan elhelyezhető.

2.3. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása

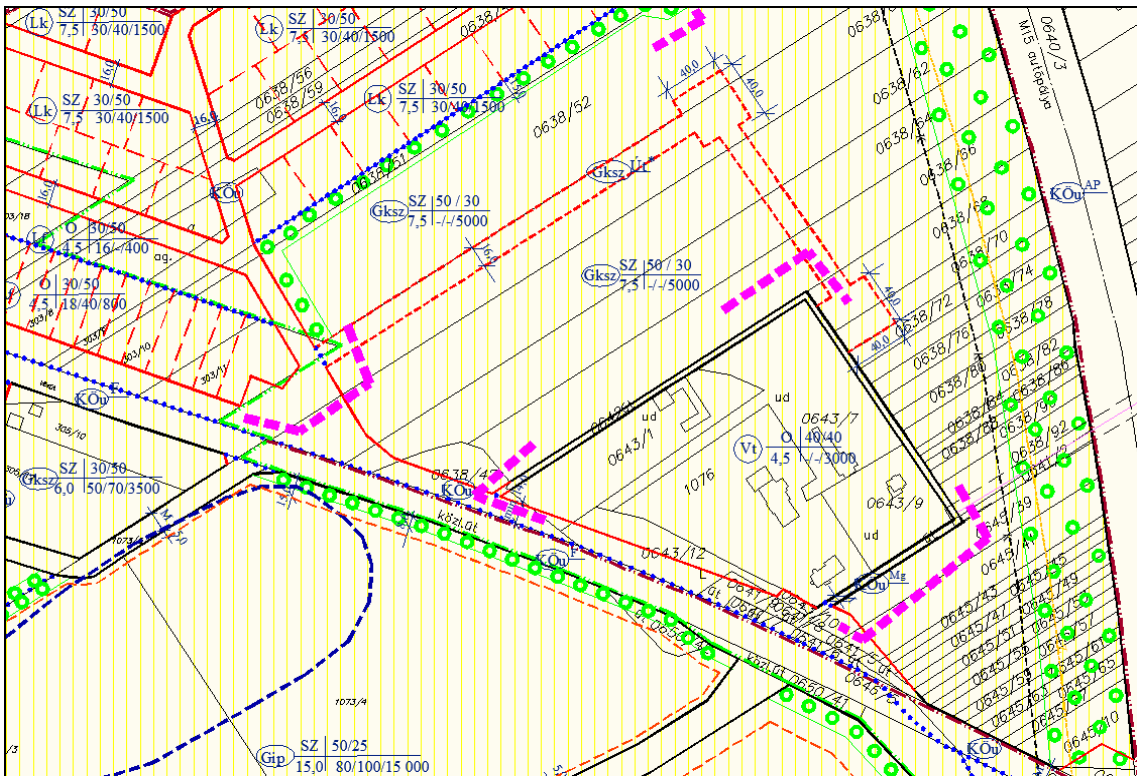
A 3-as számú területen, a Barokk hotel területe vegyes besorolást kap. Ez megfelelőbb a fenntartani kívánt szálláshely és lakó funkciónak. Az övezeti előírások igazodnak a kialakult telekméretekhez és beépítéshez azzal a megjegyzéssel, hogy az építési hely

esetében az oldalhatáron állásnál az északi oldal beépítése tekintendő jellemzőnek. Ez pedig egy esetben, ahol a déli oldalhatárra történt az épület elhelyezése, korlátozást jelent.

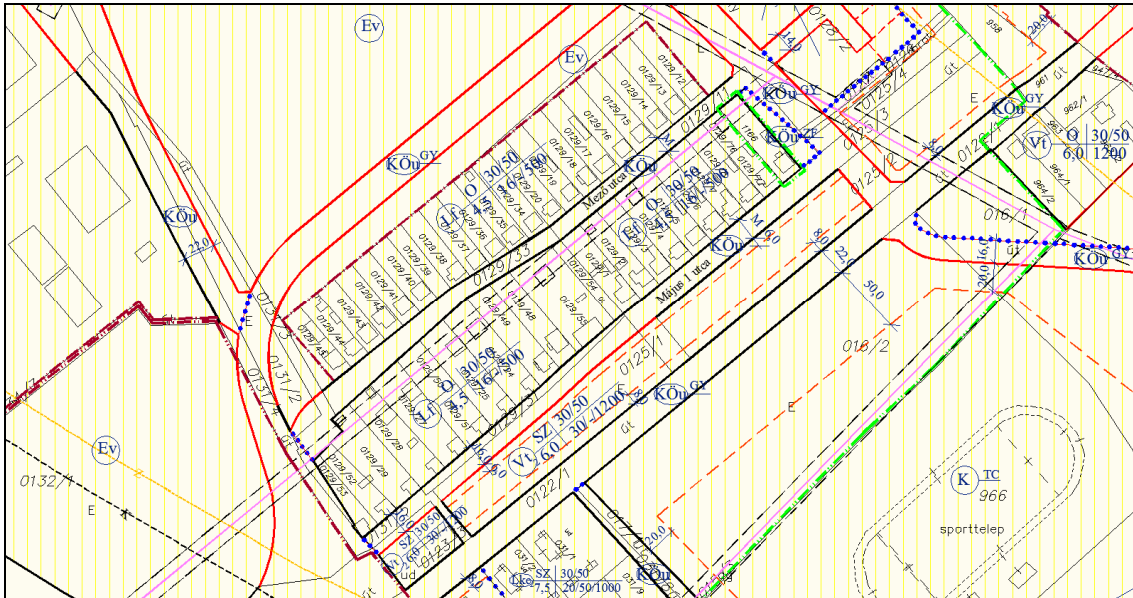
A szerkezeti terven emellett törlésre kerül az a gyűjtőút, mely egy megelőző módosítás során a szabályozási tervből törlésre került.



Kivonat a módosított szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

Az Óvári utca és a vasút menti telektömbben jelen terv az övezeti előírásokat úgy módosítja, hogy az előkert 3, az oldalkert – a 18 méternél kisebb szélességű telkeken - 4,5 méterre történő csökkentésével lehetőség legyen a saroktelek beépítésére is.

2.4. A módosítás hatásai

Közlekedés

A módosítások közlekedési területet érintenek ugyan, de a közlekedéshálózatban kiemelt szerepkörű utat nem. A lakóterület-fejlesztési területen kötöttséget jelent az 1-es sz. útra való kicsatlakozási lehetőség, a szennyvíztisztító jelölt védőtávolsága, valamint - a fejlesztések nagyobb eséllyel történő megvalósíthatósága miatt - a feltáró utaknak az önkormányzati területeken való vezetése.

A módosítás során kedvező tényező, hogy a feltáró út áthelyezésével szétválik a lakó és gazdasági területek feltárása.

A Mező, Május 1. utcákat (terven) összekötő út megszüntetése az ottani lakóterület kis kiterjedése miatt nem lesz hiányzó elem.

Tájrendezés és környezetalakítás

A módosítás a település feltárolásában változást nem eredményez, védett táji és környezeti elemet nem érint, nem befolyásol.

Közműellátás

A módosítás a lakóterület-fejlesztési területen a hatályos tervi elhatárolásnál nagyobb közműigényt és terhelést fog eredményezni.

Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.