



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények	12
1.1. Megbízási előzmények	12
1.2. Tervi előzmények	12
1.2.1. Beépítési vázlat	12
1.2.2. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció	14
1.2.3. Területrendezési tervek	16
1.3. A tervezési eljárás folyamata	23
2. Rendezési leírás	24
2.1. A módosítás célja	24
2.2. OTÉK alóli felmentés	24
2.3. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	25
2.4. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása	27
2.5. A módosítás hatásai	28
2.6. További tervezési feladat (gazdasági terület)	28
2.7. További tervezési feladat (609 hrsz.-ú út)	30
3. Terviratok	33

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. évben, 56/2017. (III.30.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy telektulajdonosi kérésre módosíttatja településrendezési tervét.

A meghatározott tervezési feladat az alábbi:

Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy az 1201, 1356 hrsz.-ú telkek területén lakóépületek elhelyezésére legyen lehetőség.

A feladat kiegészítéseként az önkormányzat kérte a Fő utca menti 835/10-11 hrsz.-ú telkek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolását, majd a véleményezési eljárás során a 609 hrsz.-ú út szabályozási szélességének módosítását.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

Jelen dokumentáció az Rp.I.116-26 munkaszámú tervvel egyidejűleg, egy határozattal és rendelettel került jóváhagyásra.

1.2. Tervi előzmények

1.2.1. Beépítési vázlatterv

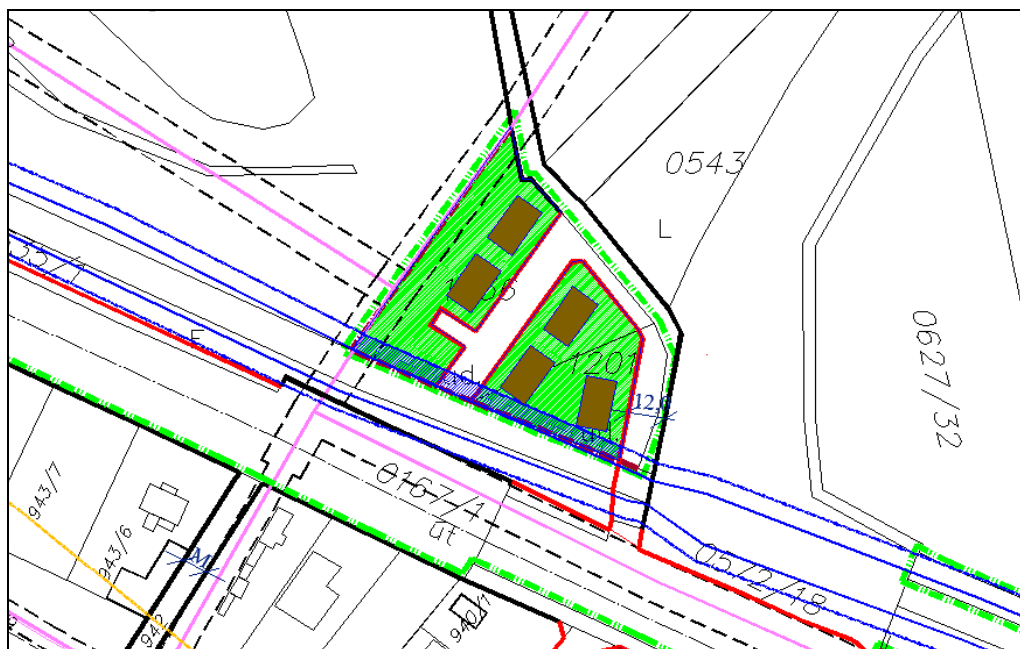
Az egykori Vágóhíd (1201, 1356) hrsz.-ú területére vonatkozóan telektulajdonosi kérésre a tervezés előkészítő fázisában mind családi házas, mind társasházas beépítésre készült beépítési terv.

Az 1. változat szerint a területen legfeljebb 8 darab, egyenként legalább 450 m² területű telek kerülne kialakításra. Telkenként egy, legfeljebb kétlakásos, optimálisan egylakásos lakóépület kerülne elhelyezésre. A terv szerint az előkert a terület nyugati oldalán nagyobb, 5 méter, a keleti oldalon, a telkek kisebb mélysége miatt 3 méter.



Forrás: Regioplan Kft.

A 2. változat szerint a területen többlakásos lakóépületek kerülnének elhelyezésre. A beépítési terv szerint 2-3, közel 150-200 m² alapterületű, négylakásos (szintenként 2-2 lakás) lakóépület elhelyezhető úgy, hogy az épületekhez közel 500 m² külön telekterület tartozzon. Az épületek tájolása északkelet-délnyugati. Az előkert 5 méter.



Forrás: Regioplan Kft.

Az építménymagasság értékének meghatározásánál mivel a terület az 1-es út koronaszintjénél alacsonyabban fekszik, az a kérés, hogy az építménymagasság a 6,0 m-t meghaladhassa, támogatható. A 7,5 m-t meghaladó érték megengedése nem javasolt. Különleges területfelhasználás esetén a beépíthetőség meghaladhatja a 30%-ot, javasoltan legfeljebb 40%.

Mindkét beépítés esetén telepítési korlátozó tényezőt jelent:

- a területen lévő oszloptranzformátor. Ennek - amennyiben a fejlesztési terület lakó rendeltetése véglegesítésre kerül - áthelyezése lenne kívánatos. Ebben az esetben nem kellene külön közterületet biztosítani számára.
- a területet nyugatról határoló 20 kV-os légvezeték, melynek védőövezete a terület nyugati sávjában húzódik.
- a terület déli részét érintő Lajta jobbparti csatorna parti sávja, mely a partétől számított 6-6 méter. A területet be nem építhető területként kell figyelembe venni.

Mindkét beépítés esetén telepítési korlátozó tényezőt jelenthet:

- a terület déli részét érinti az országos főút tengelyétől mért 50 méteres területsáv, mely lakóterületté nem minősíthető.

A beépítési vázlatok megtekintését követően **döntés született arról**, hogy a terület belső feltárását magánútról kívánják megvalósítani. A terület megközelítését biztosító út pedig a hatályos tervben rögzítettek szerint kerüljön kialakításra.

Döntés született továbbá arról, hogy a terület különleges, zöldbe ágyazott besorolású legyen, az építménymagasság 7,5 m-ben, a beépíthetőség 40%-ban legyen maximalizálva, a zöldfelület pedig 40%-ban minimalizálva.

A területen az előzetes tervek szerint a beruházók, 15-20 lakásos, három szintes lakóépületeket kívánnak elhelyezni. Az elhelyezés egy lehetséges módját a következő, 3. változat szerinti térkép mutatja.



Forrás: Regioplan Kft.

A terület intenzív beépítése kerülendő. Javasolt a lakások bruttó alapterülete után 100 m² nagyságú telekhányad, lakásonként legalább 50 m² nagyságú, intenzív kert kialakításának biztosítása, vagy lakásokként 30-50 m² közös zöldfelület biztosítása a hazánkban meglévő ajánlásokat figyelembe véve. Az ajánlás szerint 21-30 m²-nyi zöldterület kialakítása javasolt főnként, melyből 7-10 m²-nyi zöldterület a lakás körül, ugyanakkora területet 300 méteres távolságon belül és ugyanakkora területet nagyobb közparkként kellene kialakítani.

A kiszolgáló út céljára igénybe vett területen kívül 5610 m² a figyelembe vehető fejlesztési terület nagysága.

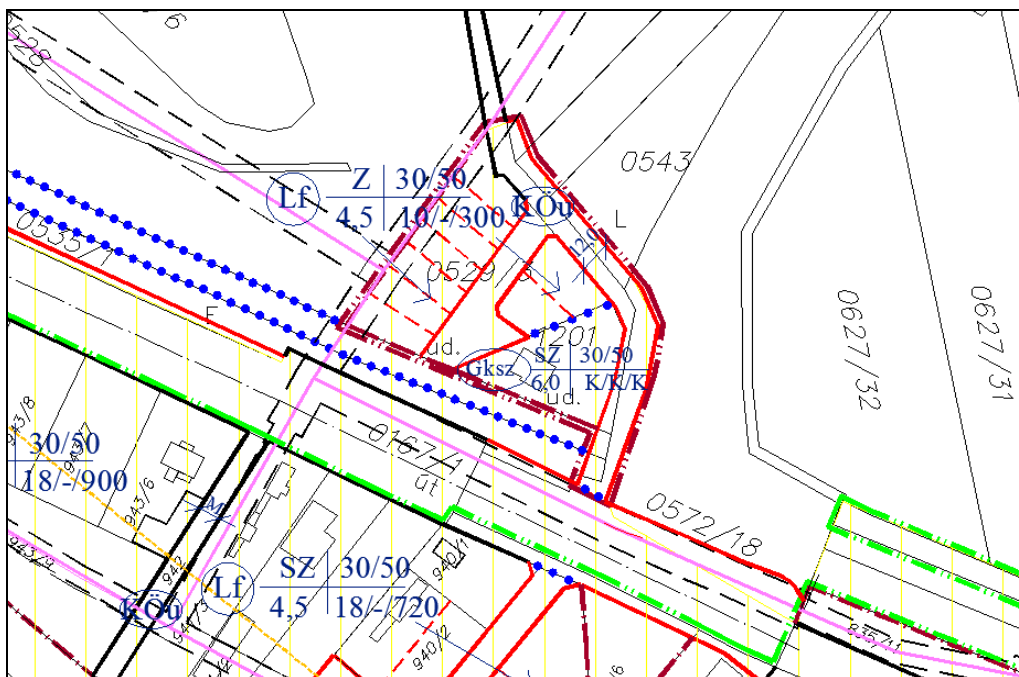
1.2.2. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció

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.

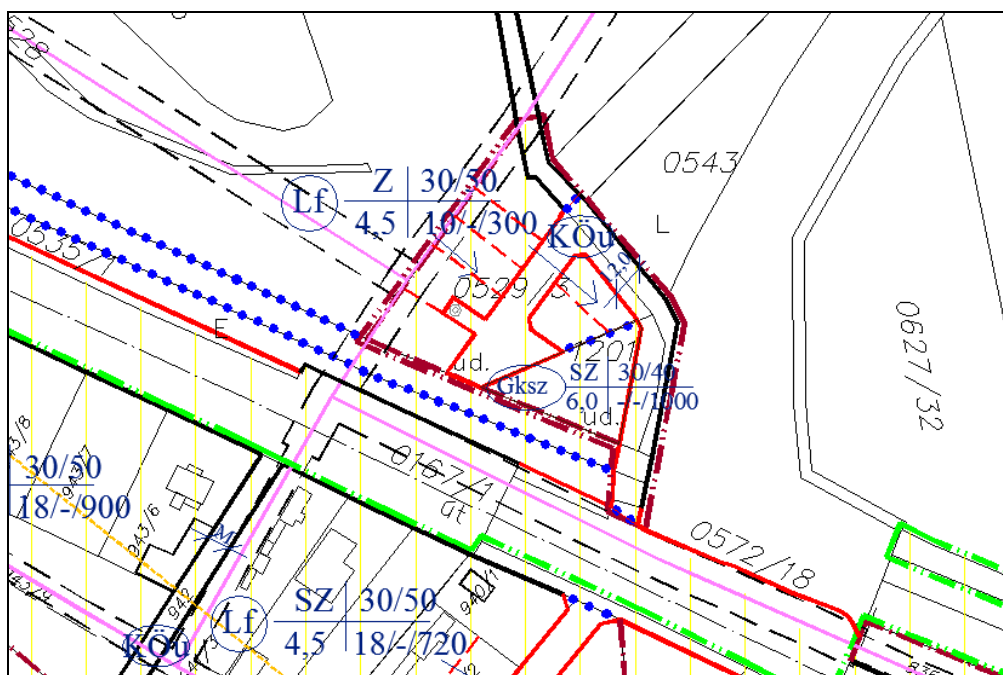
A módosítások többször érintették jelen rendezés alá vont területet is az alábbiak szerint:
 - 2010. évi felülvizsgálat (Msz.: Rp.I.116-12,13): az 1201 hrsz.-ú terület gazdasági területbe sorolása, az akkor 0529/3 hrsz.-ú telek (ma 1356) lakóterületbe sorolása.

A lakóterületen kisméretű telkek kialakításának lehetősége, zárt sorú beépítéssel. A terület megközelítését egy 12,0 m szabályozási szélességű kiszolgáló út biztosítja az egykori vasúti terület igénybevételével.



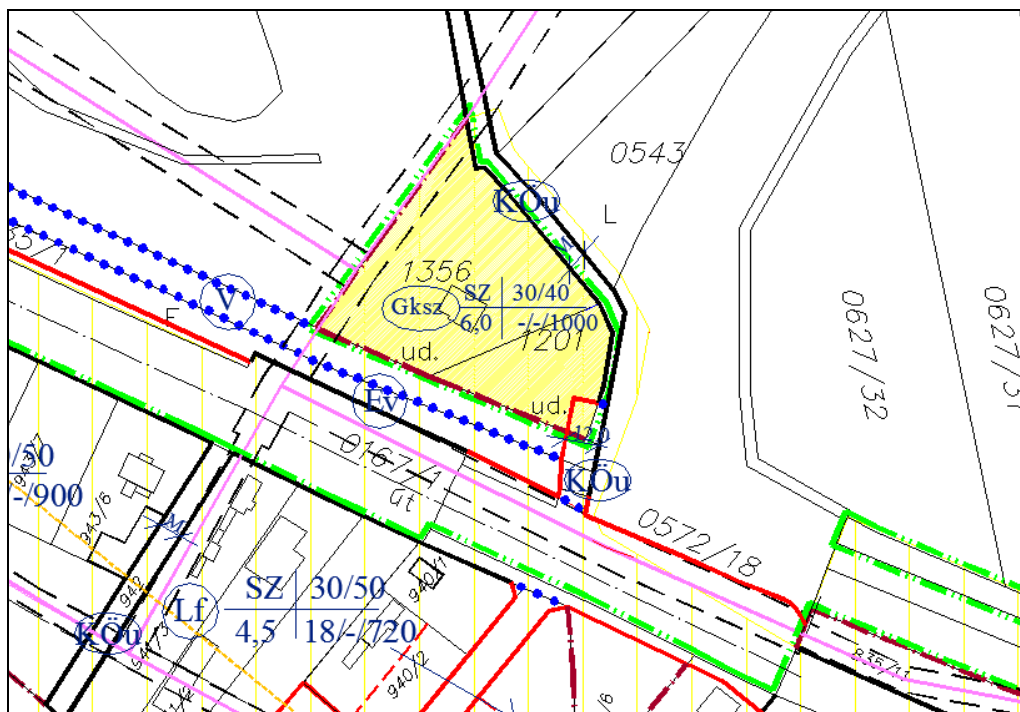
Forrás: Regioplan Kft.

- 2012. évi módosítás (Msz.: Rp.I.116-17): az övezeti besorolás változatlan, de a területen lévő oszloptranszformátor számára közterület kerül kijelölésre, valamint a tervezett feltáró út számára hely a lakó, valamint gazdasági területből kerül biztosításra az egykori vasút területének igénybevétele nélkül.



Forrás: Regioplan Kft.

- 2016. évi módosítás (Msz.: Rp.I.116-19): az immár 1356 hrsz.-ú telek gazdasági területbe sorolása, szálláshely-szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezésének igénye. A tervezett feltárási útnak a telephely bejáratáig történő kijelölése, a további szakaszon a kialakult állapot rögzítése.



Forrás: Regioplan Kft.

Jelen módosítások a településfejlesztési koncepcióban rögzítettekkel nem ellentétesek.

1.2.3. Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Terv

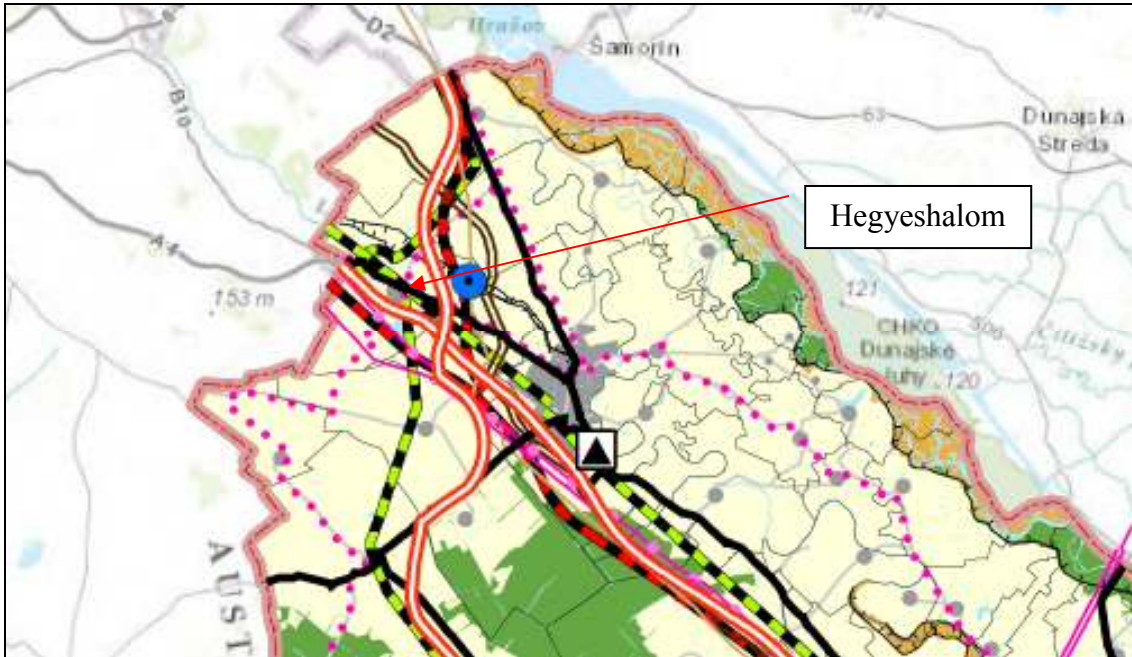
Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A jóváhagyás óta eltelt időszakban a törvényt többször módosították. Jelen fejezet a jogszabály 2016. július 1-től hatályos állapota szerint készült.

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 (●)

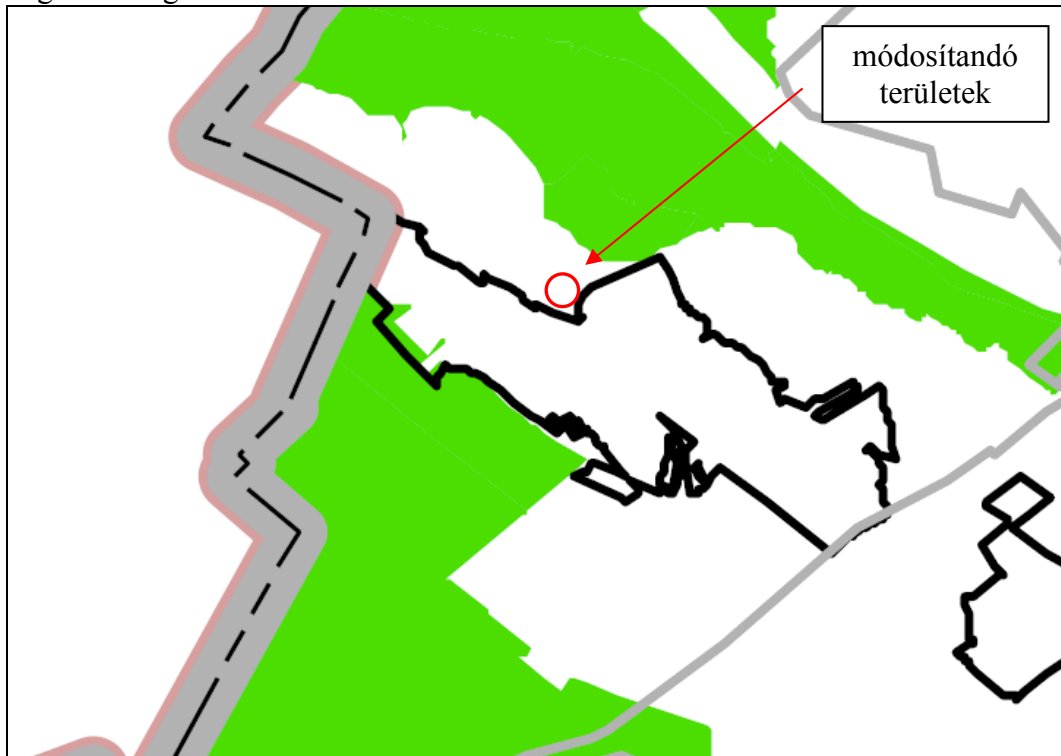


Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

Az országos övezetek a módosítandó területeket az alábbiak szerint érintik:

- Országos ökológiai hálózat övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete: nem 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.

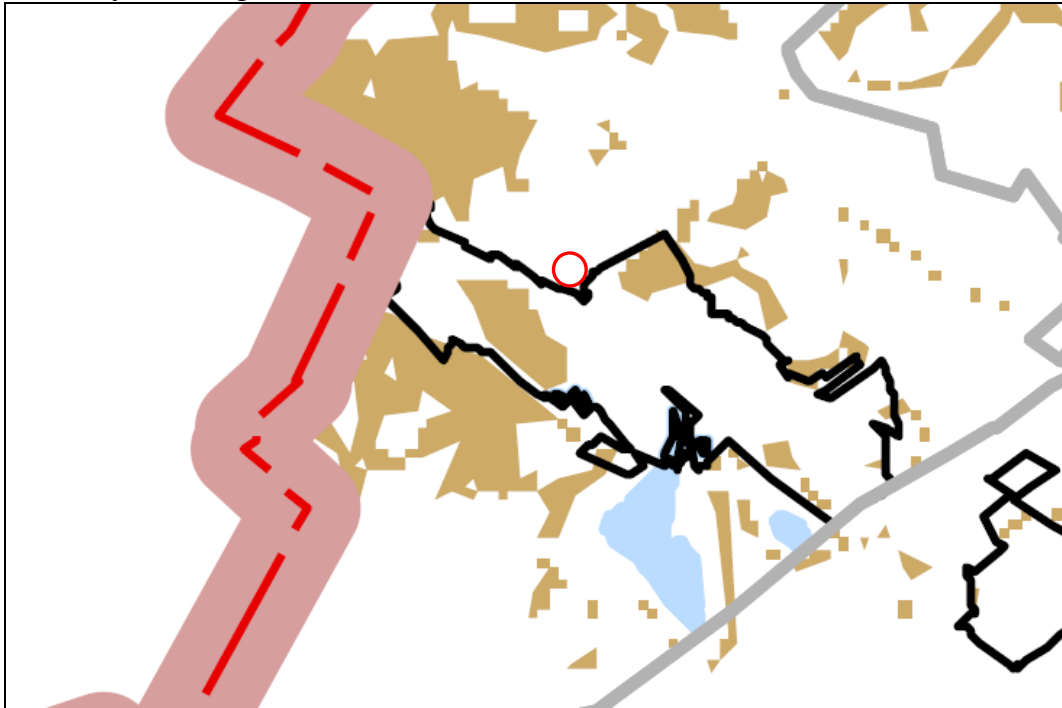
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

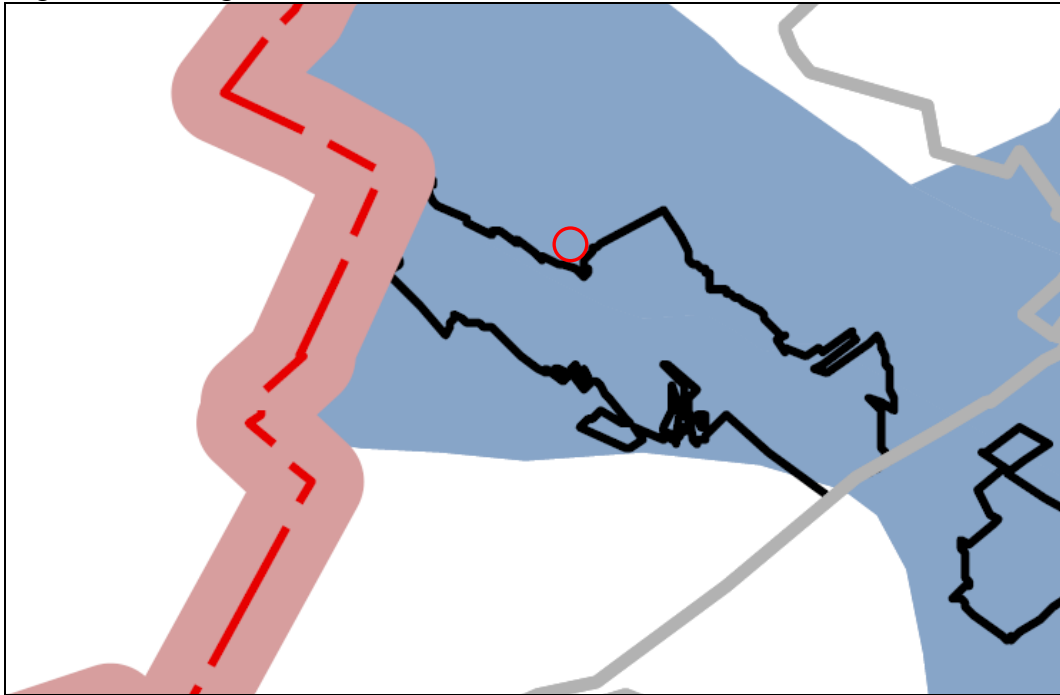
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: OTrT

A tv. 2. §-a szerint:

„25. országos vízminőség-védelmi terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak, ”

Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 15. §-a szerint:

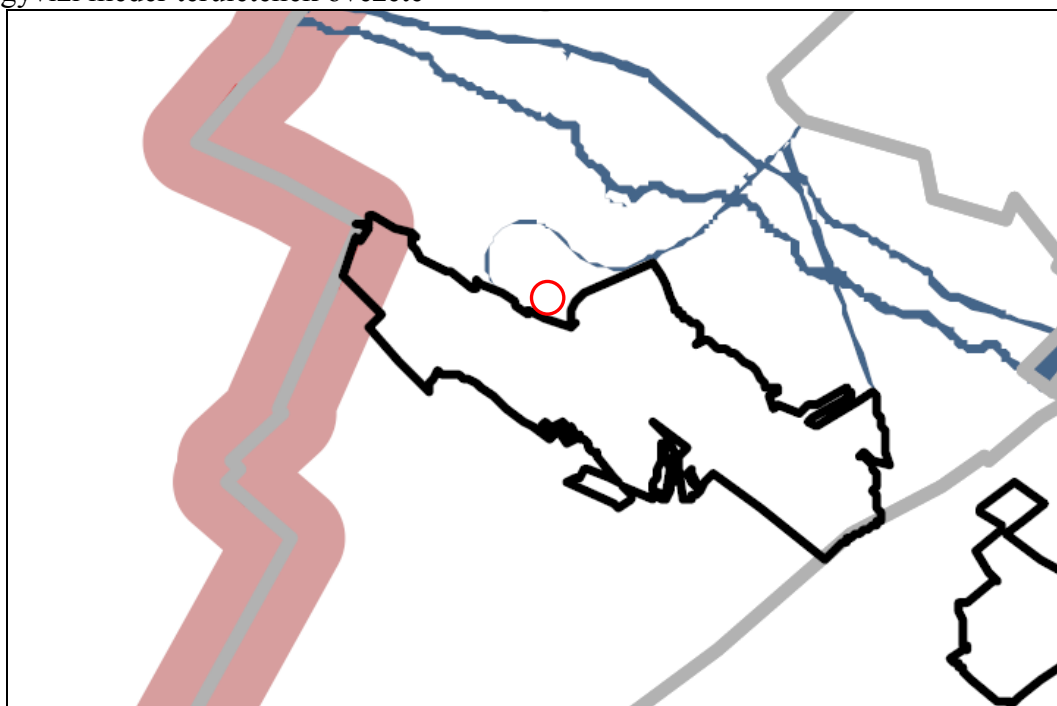
„15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel 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.”

Az övezet a település területének jelentős részét, így a módosítandó területeket is fedi. A hatályos előírások szerint a beépített és beépítésre szánt területek telkein a szennyvizet közüzemi csatornán keresztül a szennyvíztisztítóba kell vezetni.

Nagyvízi meder területének övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítandó területeket.

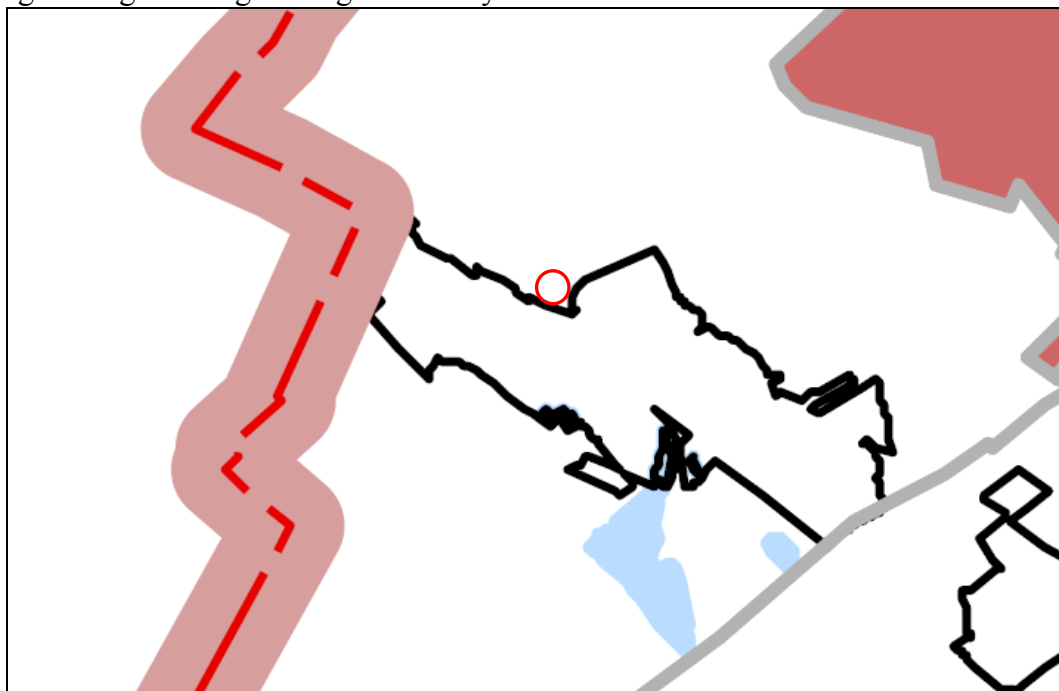
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



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 területeket.

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 közül

- az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érinti a módosítandó területeket.

Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érinti az egész települést, így a módosítandó területeket is. Tekintettel arra, hogy a vizsgált területek bányászati szempontból nem érintett, így az övezeti érintettség nem jelent területfelhasználási, beépítési korlátozást.

Előzőek alapján a módosítással érintett terület, valamint a kiegészítésként kért 835/10-11 hrsz.-ú terület felhasználását **a területrendezési tervek nem akadályozzák.**

1.3. 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.

A **véleményezési eljárás** alatt a partnerek részéről vélemény, kifogás nem érkezett a települési önkormányzat kérésének kivételével. Az önkormányzat kérte, hogy az Rp.I.116-25-ös munkaszámú rendezési terv módosításának azon pontja, mely az Árpád és az Alkotmány utca közötti, 609 hrsz.-ú út Damjanich utcai kicsatlakozásánál a szabályozási szélességet növeli - jelen eljárásban kerüljön rendezésre.

A kérelem oka, hogy a 25-ös eljárásban szereplő fő módosítási pont (lakóterület-fejlesztés a 0128/2 hrsz.-ú területen) rendezhetősége a terület megközelítésének nehézsége miatt kérdésessé vált. A kérelemben szereplő, kis beavatkozást igénylő változtatást azonban az önkormányzat mielőbb szeretné megvalósítani.

Mindkét eljárás, vagyis a 25-ös és 27-es munkaszámú eljárásoknál is lezárult a véleményezési eljárás. A 25-ös eljárás során a 609 hrsz.-ú utat érintő módosítással kapcsolatban kifogás nem érkezett.

Az államigazgatási szervek közül Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály jelezte, hogy a tervezett 7,5 m építménymagasságot indokolatlannak tartja. Javasolják a 6,0 m építménymagasság és a magastetős kialakítás előírását.

A beérkezett vélemények az ún. véleményösszesítő dokumentációban kerültek összegyűjtésre, melyet a terviratok fejezet tartalmaz.

A település képviselő-testülete a véleményezési eljárás lezárásáról a 146/2017. (IX.28.) önkormányzati határozatot hozta meg, melyben nem fogadta el az örökségvédelem véleményét, továbbá határozott arról, hogy a 609 hrsz.-ú utat érintő szabályozási szélesség változtatását jelen eljárásban kívánja rendezni.

Az állami főépítész által összehívott **eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán** - az ott elhangzottak alapján - az örökségvédelem elfogadta a tervben szereplő 7,5 m-es építménymagasság értéket.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

A módosítás célja, hogy a nagyközség 1201, 1356 hrsz.-ú (Vágóhid) telkeinek területét a jelenlegi telektulajdonos szándéka szerint lakóterületbe sorolva ott elsődlegesen többlakásos lakóépületeket, vagy egylakásos, család házas lakóépületeket lehessen elhelyezni.

Kiegészítésként az önkormányzat kérte a 835/10-11 hrsz.-ú területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolását. Ennek vizsgálatát külön fejezet tartalmazza.

2.2. OTÉK alóli felmentés

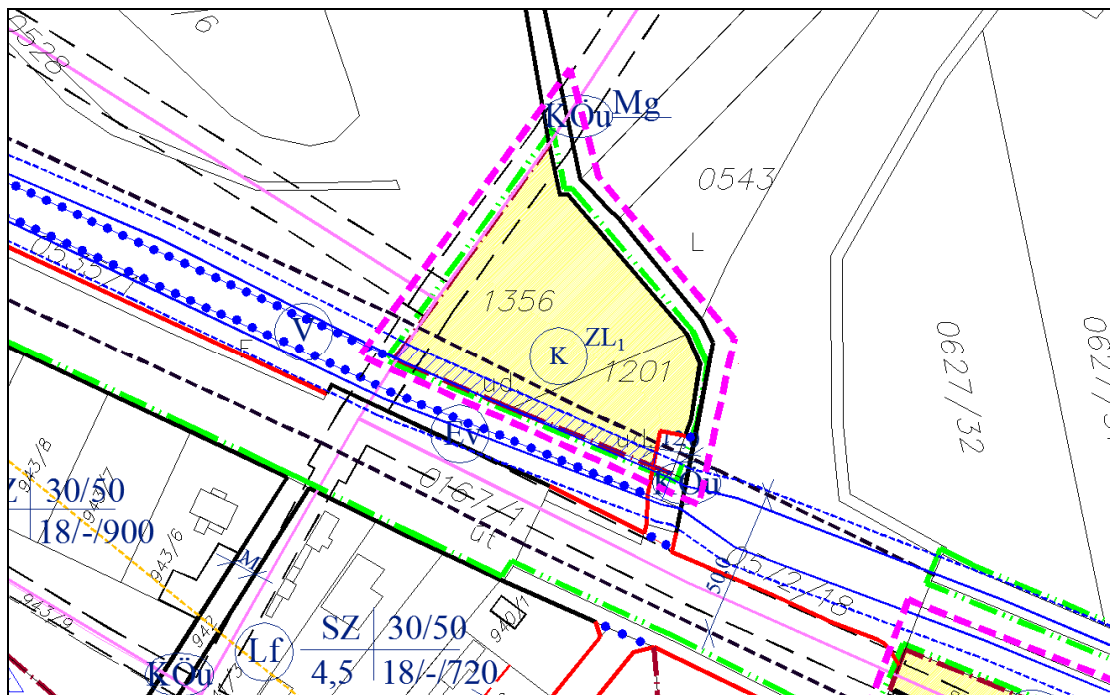
A fejlesztéssel elsődlegesen érintett terület déli területsávját érinti az 1-es számú főút tengelyétől mért 50,0 m-es határvonal. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-a (8) bekezdése szerint

„38. § (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.”

A tengelytől mért 50 m széles területsávba a fejlesztési terület 1000 m²-es területe esik, mely az összesen 5700 m² nagyságú területhez viszonyítva jelentős terület.



Kivonat a módosított szabályozási és övezeti helyszínrajzból

A terület beépítését eleve korlátozza a Lajta jobbparti csatornája menti 6,0 m-es parti sáv. A további korlátozás a telekalakítást nehezítené, valamint a lakásokhoz kialakítandó zöldfelületet csökkentené. Emellett a nagyközségeget nevezett út átszeli, a belterületi, központi területeken a beépítés előkert nélküli.



Forrás: Google Earth

Előzőek alapján kérjük az OTÉK jelzett előírása alóli felmentést.

2.3. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A fejlesztéssel érintett terület a település központjától nyugati irányban, az 1-es számú főút mentén helyezkedik el, annak tengelyétől mintegy 40 méterre. A főúttól csatorna választja el. A csatornán átvezető híd teljes szélessége 5 méter. A hídtól a telephely felé vezető út fizikailag ezt követően kiszélesedik, valójában azonban itt a legkeskenyebb az út számára lejegyzett szakasz, mely a 3 métert sem éri el. Jelenleg (2017. május hó vége) a főút és a híd közötti területen a növényzet meggátolja a beláthatóságot a főútra történő kikanyarodás esetén. A területet minden oldalról fás terület határolja.

A közel 0,6 ha nagyságú terület jelenleg 2 telekre osztott. Az 1356 hrsz.-ú telken oszloptranzformátor, az 1201 hrsz.-ú telken kis alapterületű építmény található. A hatályos tervben, valamint a megelőző módosítások alapján lakó, szálláshely-szolgáltató, gazdasági funkciójú építmények nem kerültek elhelyezésre. Az egykori vágóhídi épületeket elbontották.

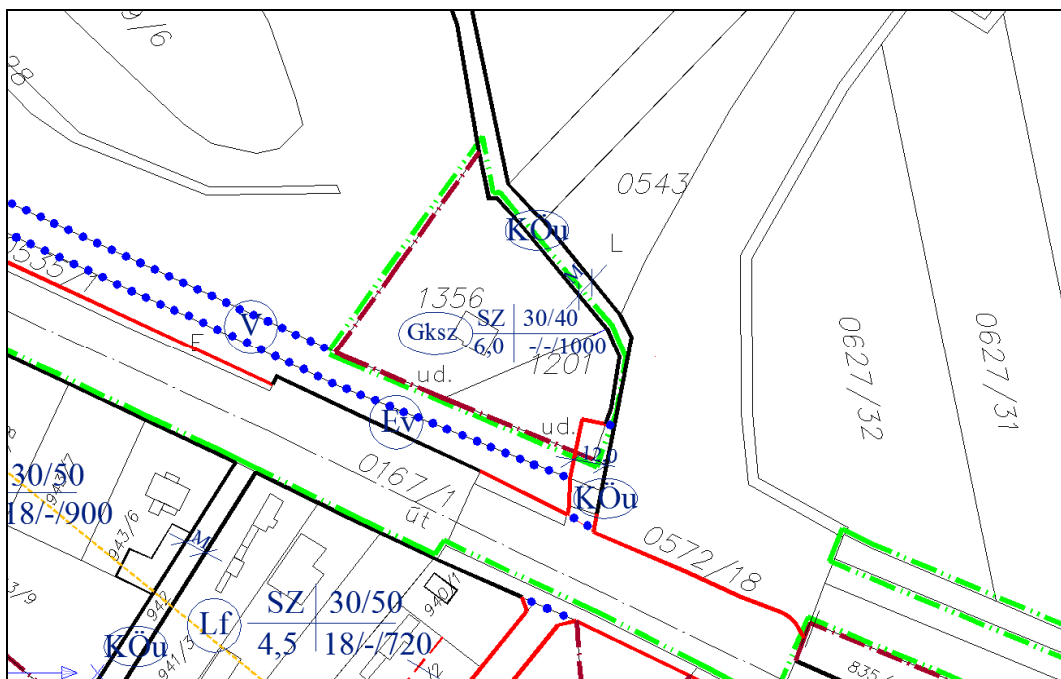
A változtatással érintett terület és környezete



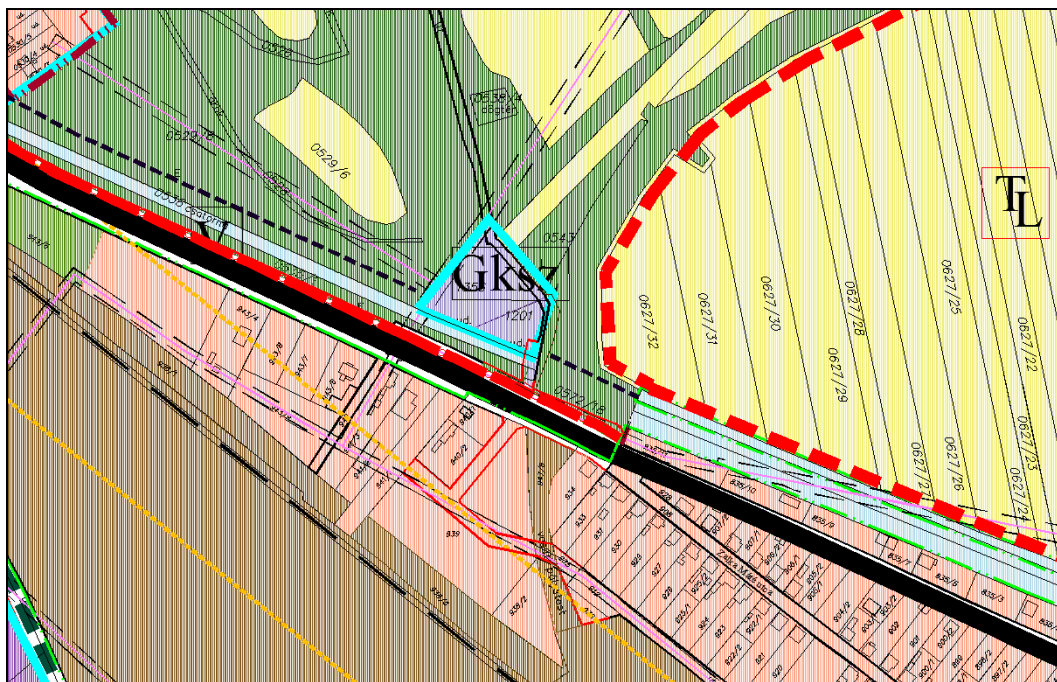
Forrás: Google Earth

A nagyközség hatályos településrendezési tervei a fejlesztéssel érintett területet gazdasági területként tartalmazzák. A fejlesztések megvalósítására nem került sor. A gazdasági válság elmúltával és az építések állami támogatásának következményeként a nagyközségben is fellendült az érdeklődés a telkek lakóterületté minősítésével kapcsolatban. Az építkezések száma egyelőre elmarad a várakozástól.

A telektulajdonos és egy befektetői csoport a területen lakóépületek elhelyezésének lehetővé tételét kérte.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti helyszínrajzból



Kivonat a hatályos területfelhasználási helyszínrajzból

A fejlesztéssel érintett területet örökségi elem nem érinti.

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

Jelen terv - figyelemmel az állami főépítész Nagyörs területére vonatkozó véleményére - az önkormányzat által támogatott telektulajdonosi kérésre a területet különleges, zöldbe ágyazott lakóterületbe sorolja. A kérelemnek megfelelően a terv a területre vonatkozó előírásokat úgy állapítja meg, hogy a társasházas beépítés helyett akár a családi házas beépítésre is sor kerülhessen.

Az övezeti előírások a megengedett legnagyobb beépítettséget 40%-ban, az alakítandó zöldfelületet 40%-ban, az építménymagasságot 7,5 m-ben határozzák meg. A telkek kis mélysége, közterületekkel történő határolása, valamint a légvezetékekkel és a parti sávval történő érintettsége, az oszloptranzformátor megléte miatt az építési hely határát 3,75 m-ben határozza meg a terv azzal, hogy a parti sáv és a légvezeték biztonsági övezete figyelembe veendő.

A beépítési mód szabadon álló.

A területet feltáró magánút kialakítására vonatkozóan a hatályos terv az alábbiakat tartalmazza:

„50.§

(1) Magánút létesítése esetén – amennyiben az SZ-JI terven kijelölt szabályozási szélesség azt lehetővé teszi – a magánút területén minimálisan elhelyezendő elemek az alábbiak:

- a) Kétoldali beépítésű lakóterületen*
 - aa) legalább 6,0 m-es burkolat*
 - ab) legalább kétoldali 2,0-2,0 m-es járda*

-
- ac) legalább kétoldali fasor*
 - ad) zárt csapadécsatornás vízelvezetés*
 - b) Egyoldali beépítésű lakóterületen*
 - ba) legalább 6,0 m-es burkolat*
 - bb) legalább egyoldali 2,0 m-es járda*
 - bc) legalább egyoldali fasor*
 - bd) zárt csapadécsatornás vízelvezetés”*

2.5. A módosítás hatásai

Közlekedés

A módosítás a település közlekedéshálózatát nem érinti, de a fejlesztés megvalósítása forgalomnövekedést fog eredményezni a település fő közlekedési útvonalán. Javasolt forgalomtechnikai beavatkozás az érintett útsatlakozásnál.

Jelen terv a fejlesztéssel érintett terület megközelítését a kialakult, útként lejegyzett út 12,0 méterre történő bővítésével kialakítandó útról biztosítja. A terület belső feltárása magánútról is történhet. A magánút kialakítására vonatkozó paramétereket a nagyközség helyi építési szabályzata tartalmazza

A parkolást és gépjármű-elhelyezést telken belül, térszínen és/vagy térszín alatt kialakított parkolók révén kell biztosítani. Javasolt a magasabb rendű előírásokban megfogalmazottaknál (lakásonként 1 gépjármű elhelyezésének biztosítása) nagyobb gépjármű elhelyezési igény kielégítésére felkészülni.

Tájrendezés és környezetalakítás

A tervezett beépítések megvalósulása a település környezetét nem befolyásolja. Mivel a terület az 1-es számú útnál mélyebben fekszik, és fás terület határolja, ezért az épületek nagy része nem fog feltárulni.

Közműellátás

A módosítás a település közműellátásában változást nem jelent. A kiépített közműhálózatról kell a terület ellátását biztosítani.

Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.

2.6. További tervezési feladat (gazdasági terület)

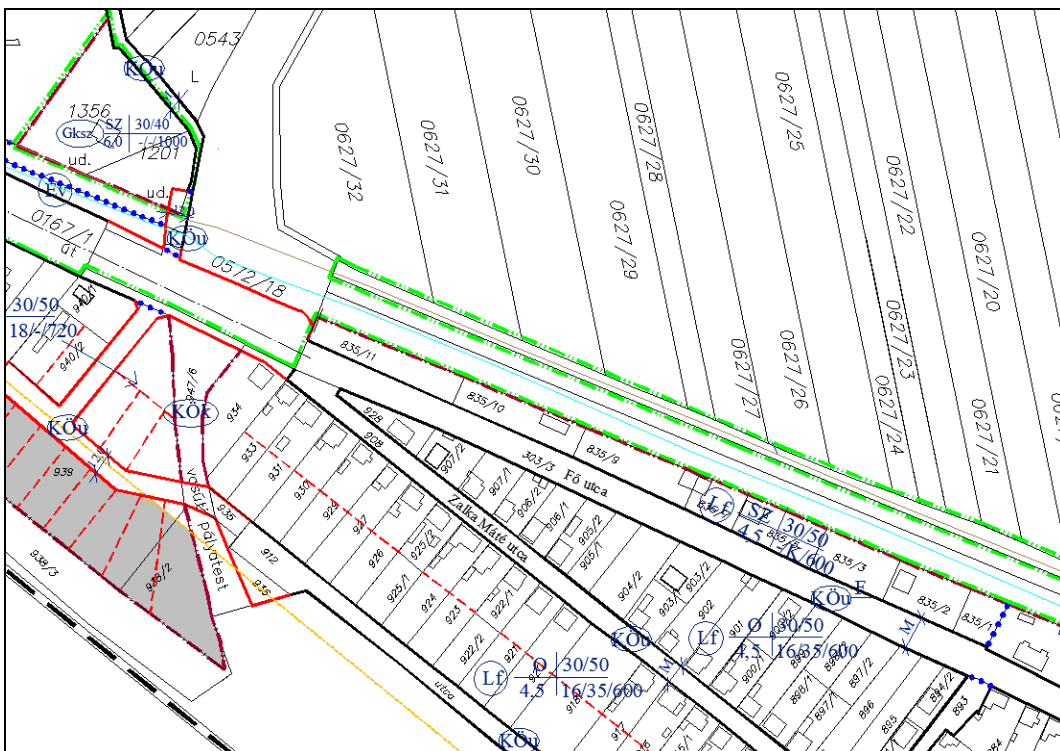
Kiegészítésként az önkormányzat kérte a 835/10-11 hrsz.-ú területek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolását.

A módosítással érintett terület a Fő utca-Zalka Máté utak csomóponti területéhez közel található.



Forrás: Google Earth

A hatályos terv szerint falusias lakóterületbe sorolt telkek nem beépítettek.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti helyszínrajzból

A fejlesztési elképzelések szerint a területen gépjármű mosó, gumijavító üzem kerülne elhelyezésre. A jelzett funkciót jelen terv a település Levél felőli részén meglévő

üzemanyagtöltő állomás menti, kijelölt gazdasági területen javasolta elhelyezni, de a fejlesztő ott nem rendelkezik területtel, így a gazdasági terület az önkormányzati döntés szerinti területen kerül kijelölésre.

A módosítás a szabályozási és övezeti terv, valamint a településszerkezeti terv módosítását igényli.

A módosítás a település közlekedési- és közműhálózatát, táji környezetét, valamint örökségvédelmi elemeit nem érinti, azokra hatással nem lesz. A területen forgalomnövekedéssel kell számolni.

2.7. További tervezési feladat (609 hrsz.-ú út)

A tervezési feladatot az Rp.I.116-25 munkaszámú eljárás véleményezési dokumentációjában szereplő leírás változtatás nélküli közlésével ismertetjük.

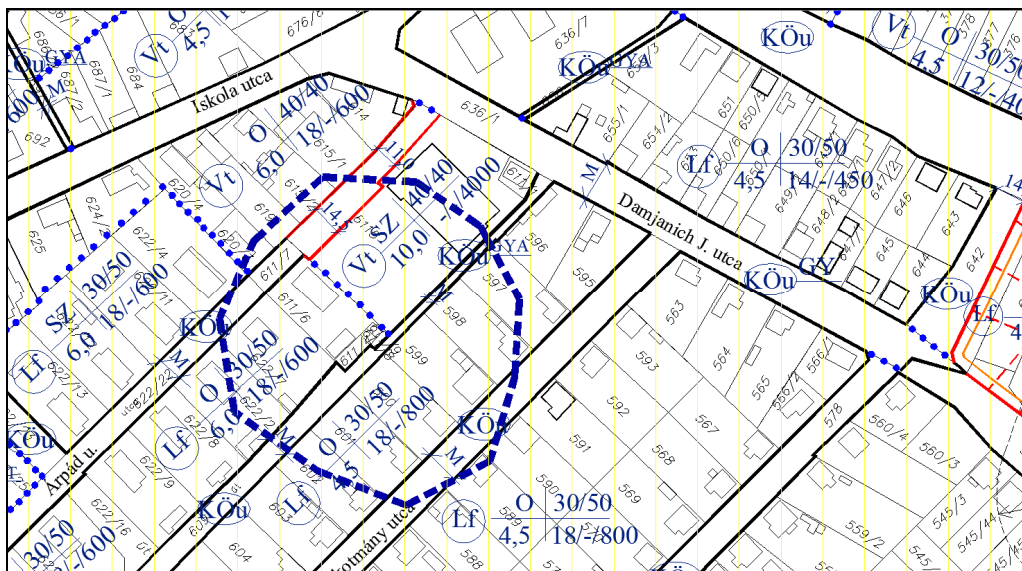
A módosítás célja

Önkormányzati kérésre az Árpád és az Alkotmány utca közötti, 609 hrsz.-ú út Damjanich utcai kicsatlakozásánál a szabályozási szélesség növelése annak érdekében, hogy az 596/2 hrsz.-ú telek gépjárművel megközelíthető legyen.

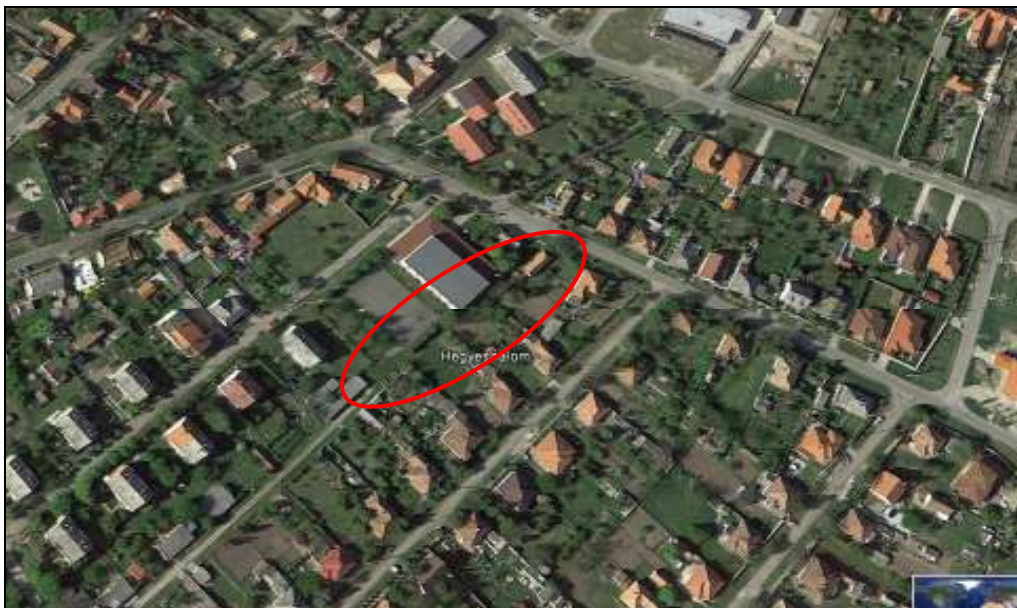
A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A hatályos terv az érintett út 3-4 m közötti szabályozási szélességű szakaszát gyalogútként szabályozta. Ezen a szakaszon nem merült fel igényként és a telkek méretét figyelembe véve nem is volt kívánatos az Alkotmány utcai telekvégek megosztásának és beépíthetőségének biztosítása.

Az 596 hrsz.-ú saroktelek megosztását követő beépítési igény miatt az önkormányzat a szabályozási szélesség növelését kérte egy telekmélységig.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti helyszínrajzból



Forrás: Google Earth

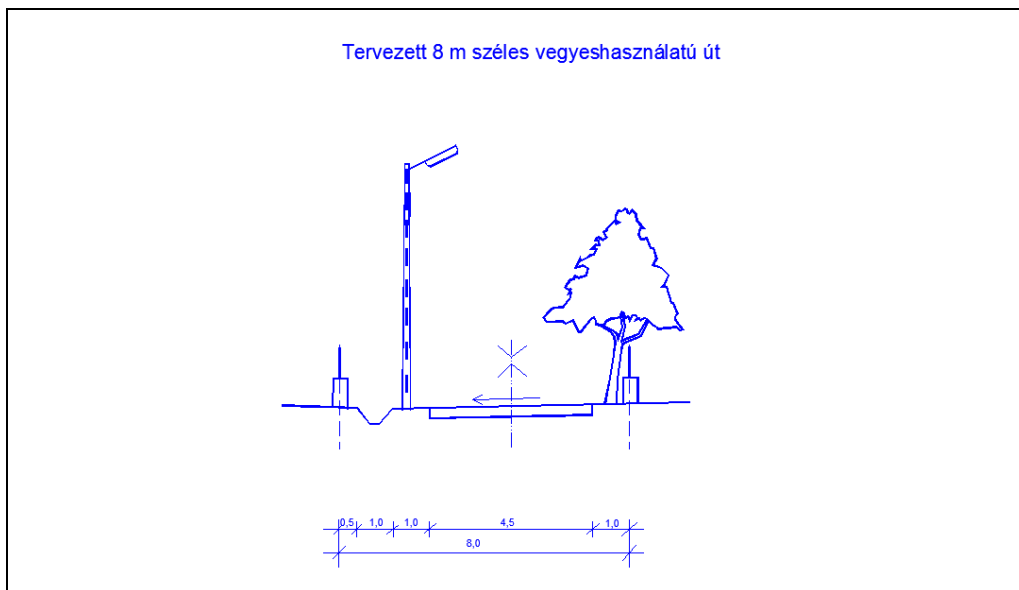


Forrás: Google Earth

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

A 609 hrsz.-ú út Damjanich utcai kicsatlakozásánál (fenti fényképen) a közterület lejegyzett szélessége 8,4 m. A meglévő épületek közötti távolság 8,9 m. Az út bővítése 1 telek kiszolgálása érdekében történik.

Az alábbi mintakeresztelvényen látható út kialakításával az 596/2 hrsz.-ú telek megközelítése gépjárművel biztosítható úgy, hogy a bővítés nem érint sem épületet, sem épített kerítést. A közterület számára a hely önkormányzati tulajdonban lévő területek igénybe vételével történhet.



A módosítás hatásai

A módosítás a település közlekedés- és közműhálózatát nem befolyásolja, örökségi elemeit nem érinti, zöldfelületi elemeit nem károsítja.