



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	16
1.1. Megbízási előzmények	16
1.2. Adatszolgáltatás, kérelmek	16
1.3. Tervi előzmények	24
1.4. A tervezési eljárás folyamata	30
2. Rendezési leírás	30
2.1. A módosítás célja	30
2.2. A területek bemutatása, hatályos tervi elhatározások	31
1-es számú tervezési terület	31
2-es számú tervezési terület	34
3-as számú tervezési terület	37
4-es számú tervezési terület	40
5-ös számú tervezési terület	42
2.3. A településrendezési terv módosítása és annak hatása	44
1-es számú tervezési terület	44
2-es számú tervezési terület	45
3-as számú tervezési terület	45
4-es számú tervezési terület	46
5-ös számú tervezési terület	46
3. Terviratok	47

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

A tervezési terület lehatárolása

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete előbb 2018. év végén, majd 2019-ben határozott arról, (42/2019. (III.7. önkormányzati határozat) hogy telektulajdonosi kéréseket elfogadva módosíttatja településrendezési tervét.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

A módosítás célja, hogy

1. a Fő út menti 1073/2 hrsz.-ú kivett út művelési ágú, hatályos tervben gyűjtőútként szereplő út a gyűjtőúti hálózathoz törlésre kerülhessen, az út ki nem épített szakaszát a gazdasági területhez lehessen csatolni, emellett az építési hely határa kiterjeszhető legyen. Kiegészítésként kérte az önkormányzat, hogy a belterület határa a 0650/25 hrsz.-ú telekre kiterjeszhető legyen.

2. a Fő út menti 305/12 hrsz.-ú, kivett művelés ágú, beépítetlen területet gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből kisvárosias lakóterületbe lehessen sorolni Kiegészítésként az önkormányzat kérte a korábbi egyeztetések alapján a 305/10-es hrsz.-ú telek lakóterületbe sorolását.

3. a határátkelő környezetében lévő 0152/11, 0143/3 hrsz.-ú utak és az M1 autópálya által határolt területen a megengedett legnagyobb építménymagasság növelhető legyen az M1 jelű autópálya menti gazdasági övezetben 7,5, az ettől távolabb eső gazdasági övezet telkein 10,5 m-re

4. a vasút, valamint az Alkotmány és Jókai M. utcák által határolt telektömb déli részén, az 581 hrsz.-ú telek megosztható legyen

5. a 071 hrsz.-ú, mezőgazdasági, gazdálkodási besorolású telken az építési hely előírt határa csökkenthető legyen.

1.2. Adatszolgáltatás, kérelmek

1. tervezési feladat

- a Fő út menti 1073/2 hrsz.-ú kivett út művelési ágú, hatályos tervben gyűjtőútként szereplő út a gyűjtőúti hálózathoz való törlése

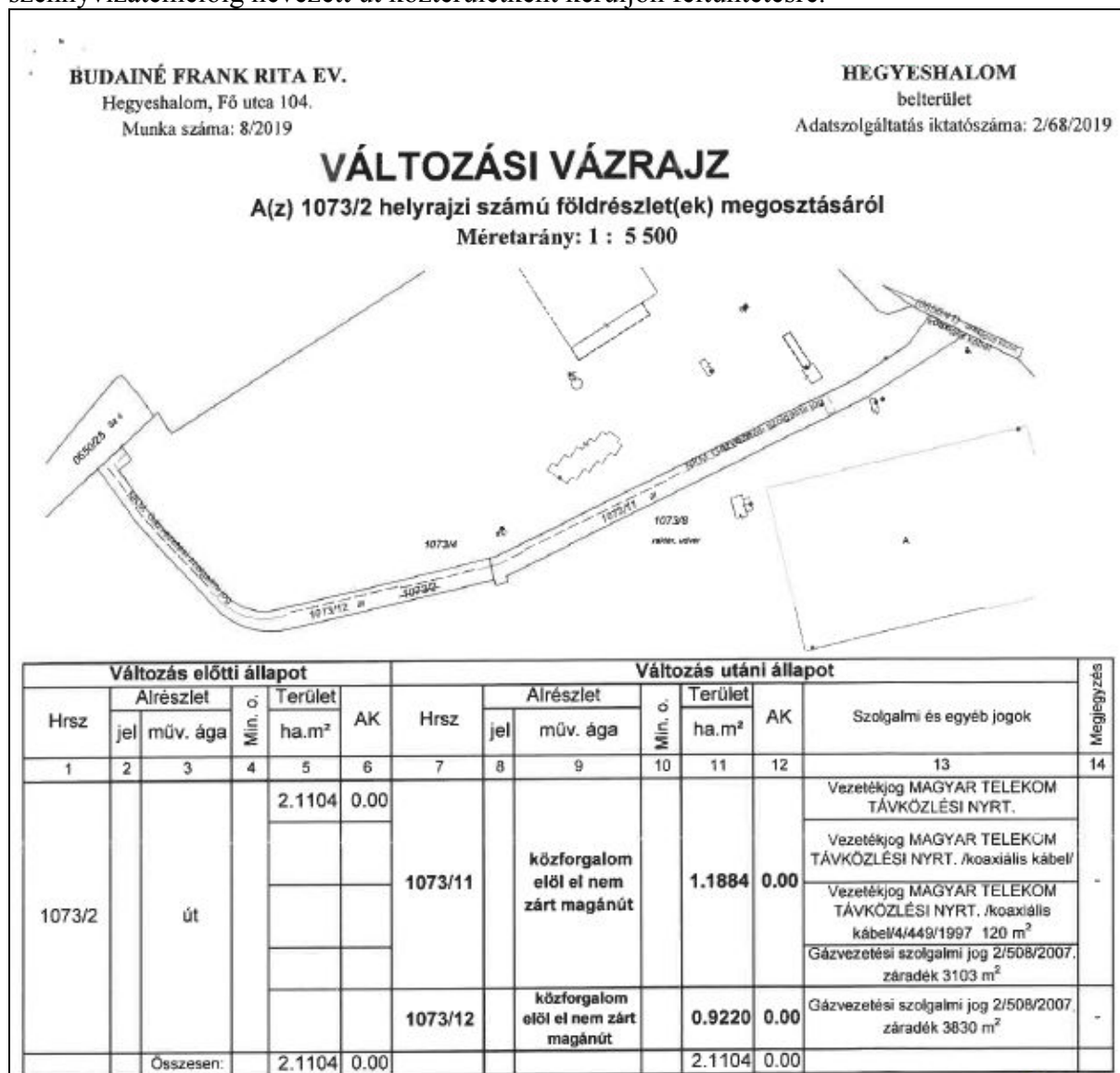
Az érintett gazdasági területek **tulajdonosai az alábbiakat kérték:**

- az 1073/2 hrsz.-ú út meg nem épült része az 1073/8 hrsz.-ú telek területéhez csatolható legyen

- az építési hely és a védőfásítás határa az 1073/8 hrsz.-ú telken csökkenthető legyen 15-15 méterről 6-6 méterre a telekhatárok mentén

- az építési hely határa csökkenthető legyen az 1073/2 hrsz.-ú út mentén

A települési önkormányzat kérése, hogy az 1-es számú úttól az út mentén található szennyvízátelőlg nevezett út közterületként kerüljön feltüntetésre.



Forrás: beruházói adatszolgáltatás, 2019

Tervezői észrevétel:

Mind az építési hely, mind a fásítás határa 2010 óta fokozatosan csökkentésre került, ugyanakkor látható, hogy az egykori Prologis épülete az 1-es útról még így is jelentős nagyságban tárul fel. Ebben szerepet játszik, hogy a fásítást nem hajtották végre.

A fásítás 8,0 méternél kisebbre csökkentése esetén már szinte nincs is értelme azt alkalmazni. A 8 méter az a legkisebb méret, mely során fogazottan még elhelyezhetők a fák.

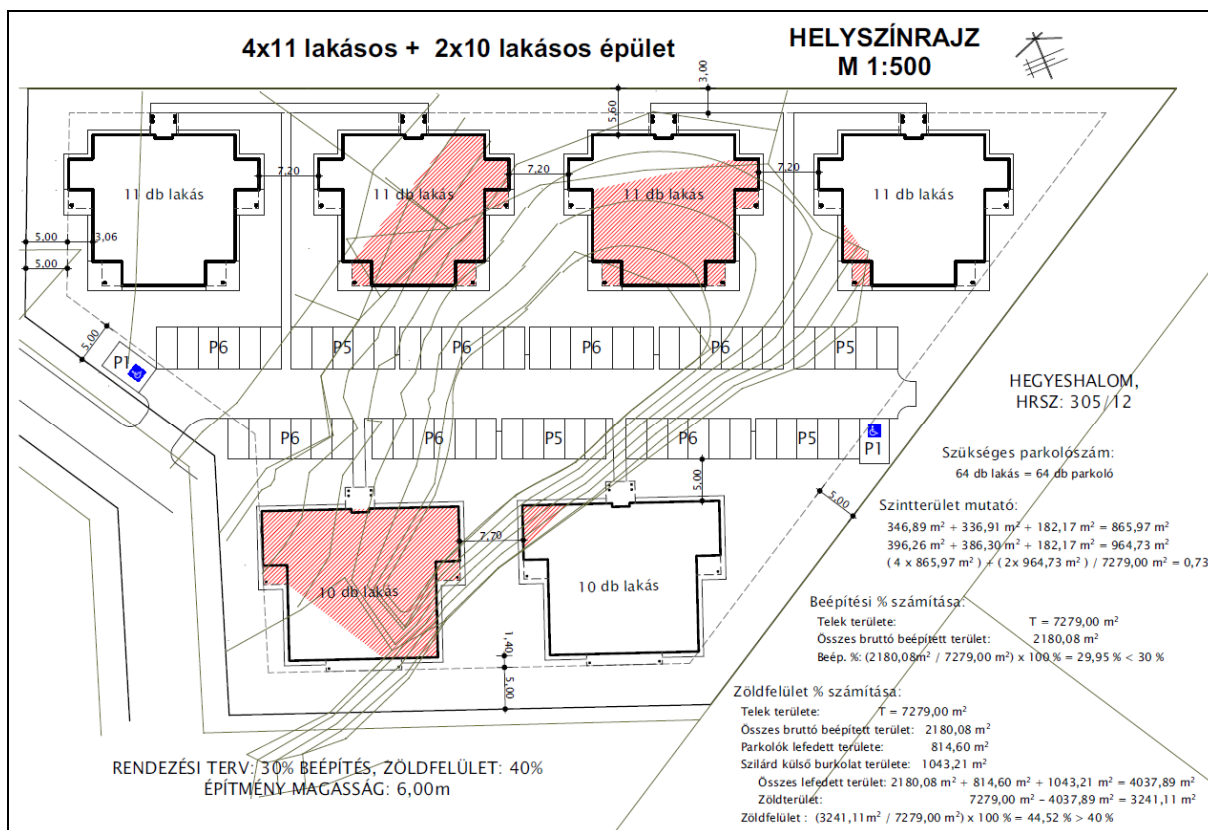
Az építési hely egységesíthető 15 méterben. Ezáltal a két gazdasági terület megkapja ugyanazokat az építési jogokat.

2. tervezési feladat

- a Fő út menti 305/12 hrsz.-ú, kivett művelés ágú, beépítetlen területet gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kisvárosias lakóterületbe sorolása

Beruházói kérelem:

- a 7279 m² nagyságú telken 6 db, egyenként 10-11 lakásos (összesen 64 lakás), háromszintes épület elhelyezése
- lakásonként 1 parkoló biztosítása
- 30%-os beépíthetőség, 45% zöldfelület
- építménymagasság 6,0 m
- építési hely határa: 3, valamint 5,0 m, épületek közötti távolság: 7,2, valamint 7,7 m.



Forrás: beruházói adatszolgáltatás, 2019

Tervezői észrevétel:

Maga a beépítési terv egy jelentős forgalmat indukáló gazdasági terület mellett számol intenzív beépítéssel, mely intenzitás alatt a magas lakásszám értendő. A mintegy 7300 m²-es területen 64 lakás kialakítása kerülendő. Lakásonként 40m² zöldfelület biztosítása ajánlott, figyelemmel az országos ajánlásokra és a hatályos tervi elhatározásokra, emellett lakásokként 2 gépjármű elhelyezése biztosítandó. A megközelítő burkolatokat is figyelembe véve állásonként 30 m² terület igénybevétele szükséges. Ugyan a fejlesztési területet a gazdasági terület felől út határolja, mégis javasolt nagyobb telepítési távolság tartása ebből az irányból. Nagyobb, 8,5-9,0 m-es építménymagasságú épületek elhelyezésekor (a beépítési terv 3 szintes épületet ábrázol, melynek nem lehet 6 méter a magassága) szintén kevés a 3-5 m-es elő/oldalkert elhagyása (mégha teljesül is a magasabb rendű jogszabály szerinti H/2-es előírás). Vagyis az építési hely csökkentése javasolt.

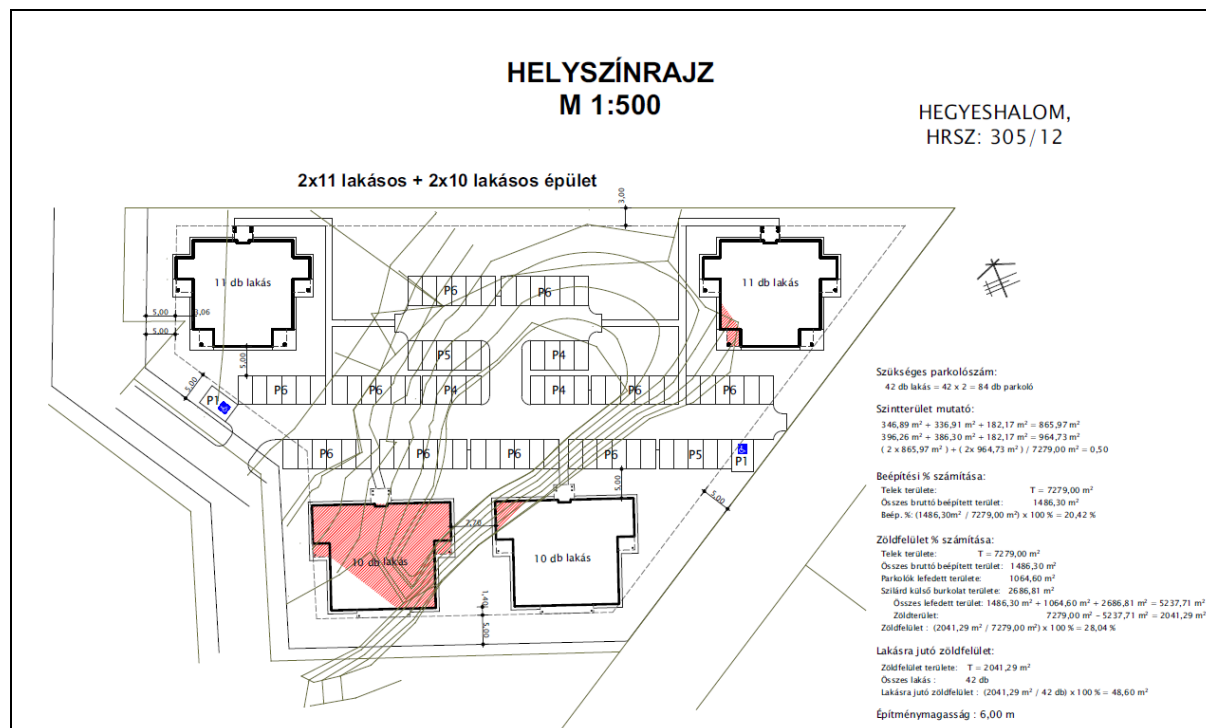
A tervezett lakásszám jelentős csökkenése javasolt.

Szintén megfontolásra ajánlott a nagyobb építménymagasság alkalmazása, alapvetően a 7,5-es értéket nem javasolt meghaladni.

Beruházói változtatás:

Az észrevétel alapján a beépítési terv módosításra került.

- a lakásszám és az épületszám csökkentésre került (42 lakás, 4 épület)
- a lakásonkénti 2 parkoló elhelyezése biztosítható
- az építménymagasság növelését nem kéri, a 6 méter megfelelő
- a lakásonkénti 40 m² zöldfelület biztosításra került
- a korábbi anyagödör területének minél kisebb érintése miatt az építési hely határát nem szeretnék a telekhatároktól beljebb megállapítani.
- 20%-os beépíthetőség, 28% zöldfelület



Forrás: beruházói adatszolgáltatás, 2019 módosított terv

Tervezői megjegyzés:

Mivel a terület korábban anyaggödör volt, ezért az épületek elhelyezését talajmechanikai vizsgálatnak kell megelőznie. Csak annak pozitív eredménye után lehessen a területen épületeket elhelyezni. A terület egészén, de különösen annak keleti oldalán a Duvenbeck logisztikai telephely működése zavaró hatású lehet, míg északnyugati oldalon a benzinkút működése lehet zavaró.

Mivel az építménymagasság megállapítása újfent 6 méterben kért, ezért a korábbi látványterven szereplő 3 szintes épület helyett feltehetően 2 szintes épületek építése tervezett.

3. tervezési feladat

- a határátkelő környezetében lévő 0152/11, 0143/3 hrsz.-ú utak és az M1 autópálya által határolt területen a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése az M1 jelű autópálya menti gazdasági övezetben 6,0 m-ről 7,5, az ettől távolabb eső gazdasági övezet telkein 10,5 m-re.



Forrás: beruházói adatszolgáltatás, 2018

ARCHI-BALD
MÉRNÖKI IRODA BT

9024 GYŐR, ZRÍNYI U. 34.
Tel/Fax.: 96/412-796

HEGYESHALOM SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az M1 autópálya és 0143/3-0152/11 utak által közrezárt területhez

Jelenlegi állapot leírása:

Az érintett terület: beépítésre szánt terület, kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) besorolással. Jelenlegi beépítettsége: az autópálya vonalában beépített, a többi ingatlan részben beépített. Az épületek funkciója meghatározóan a szállás jellegű épületek. E mellett találunk kereskedelmi épületeket, vámudvart, benzinkutat. Terület mintegy 50 %-a jelenleg beépítetlen.

A beépítés módja: szabadon álló és zárt sorú
Épületmagasság: 6,0 m 7,5 m. A hrsz:2085/2 ingatlanon 10,5 m

Javasolt módosítás:

Az ingatlanok kihasználtságának tervezhetőségét javítaná, néhány telek beépítési intenzitásának a növelése. Ezzel gazdaságosabban kialakítható épületek kerülhetnének elhelyezésre.

Az ingatlanokra tervezhető épületek magasságait szeretnénk megnövelni, a többi szabályozási paraméter megtartásával.

Ennek eredményeként az autópálya melletti területeken 6,0 m helyett 7,5 m a belső területeken 10,5 m épületmagasság alakulna ki. Az autópálya és a 0143/3 számú út határolta terület rész magassága nem változna, ami a szabályozási terv szerint 6,0 m.

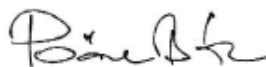
A 0152/11 és a 0143/3 számú utak találkozásánál lévő hrsz:2085/2 ingatlan egy korábbi módosítás eredményeként 10,5 m értéket kapott, ami illeszkedik a módosítási javaslat törekvéseihez.

A módosítást alátámasztó helyszínrajzunkon szabályozási terv helyszínrajzát felhasználva jelöltük a terven a javasolt beépítési paramétereket.

Másik tervlapunkon tömegvázlatokban feldolgoztuk a területen található épületeket, valamint feltüntettük kék kubaturával a javaslat szerinti nagyobb épületmagasságokkal építendő épületeket. A látványtervből kitűnik, hogy a javasolt módosítás összeegyeztethető a korábban épült épületekkel. A korábban épültek lehetőségét kapnak, hogy felújításuk, átépítésük során az új épületmagasság tartalékot biztosítson számukra.

Elképzelésünk megfelel annak a tervezői törekvésnek, hogy az autópálya felől alacsonyabb, míg a tömb belsőben magasabb épületek alakulhassanak ki.

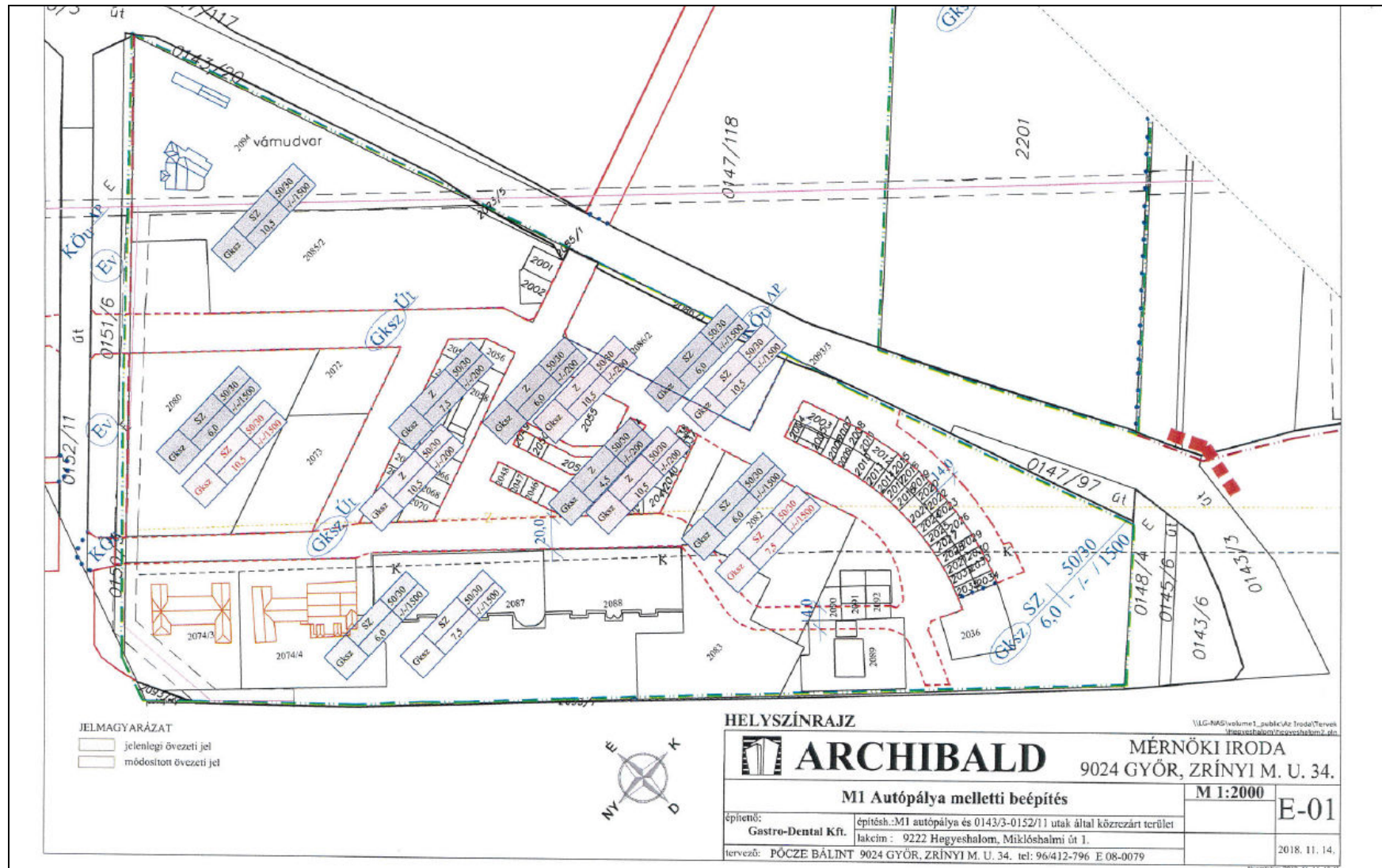
Győr, 2018. november 16.



PÓCZE BÁLINT

Okl. építészmérnök
E 08-0079

9024 Győr, Zrínyi u. 34.
Tel/Fax: 96/412-796



Forrás: beruházói adatszolgáltatás, 2018

Tervezői észrevétel:

A határátkelő területén az önkormányzat által támogatott módosítást lehetségesnek tartjuk azzal, hogy azokon a területegységeken, ahol a kialakult és nem megváltoztatható telekmélység 10 méter, az építménymagasság 10,5 méterre emelése és a zárt sorú beépítés együtt irreleváns.

4. tervezési feladat

- a vasút, valamint az Alkotmány és Jókai M. utcák által határolt telektömb déli részén, az 581 hrsz.-ú telek megosztható legyen

Telektulajdonosi kérelem:

- az 581 hrsz.-ú telek nagysága meghaladja az 1200 m²-t. Megosztását követően az újonnan kialakuló telken – családtag számára – szeretné az építési lehetőséget biztosítani.

5. tervezési feladat

- a 071 hrsz.-ú, mezőgazdasági gazdálkodási besorolású telken az építési hely előírt határa csökkenthető legyen.

Telektulajdonosi kérelem:

- az építési hely határa csökkenthető legyen 1-3 m-re a 071 hrsz.-ú területen, mivel a hatályos terv által a telekhatároktól 15 méterre kijelölt építési hely jelentősen korlátozza a telek használhatóságát és egyébként sem tartja indokoltnak a 15 méter elhagyását.

- már nem kívánja a szélkerék számára hely biztosítását a 072/12 hrsz.-ú telken.

**Tervezői észrevétel, javaslat:**

A terv lehetőséget adott a 071 hrsz.-ú telek birtokközpontként való működésére, akár 45%-os beépítettséggel. Az építési hely határának kijelölése az akkor meglévő épületek határát követte. Mivel állattartó telepről van szó, indokolt volt a nagyobb telepítési távolság kijelölése. Az érintett telek 19000 m² területű, jelentős építési lehetőséget biztosít, különösen

úgy, hogy több épület (K-en) lebontásra került. Az ÉNy-i feltáró út irányában az ép. hely a kerítéshatáron vezet - ezért abba az irányba kiterjeszteni egyébként sem indokolt. D-en a telekhatárig 5 m van - ez elviekben csökkenthető, de nem javasolt még lakófunkció esetén sem.

Ék-en és DNy-on a kerítés a 072/12 hrsz.-ú telek határán vezet, vagyis az egy telekként hasznosított. Az épületek bővítése, vagy újak létrehozása DNy-i irányba javasolt és erre van is lehetőség.

Megjegyzendő az is, hogy az ép. hely határát a terv nem a 071, hanem a 072/12 hrsz.-ú telek határától mérte, így a valós, 071-re vetített értékek DNy-on 5, ÉK-en 9,5 m.

Javaslat: Szükséges tudni, hogy a tulajdonos melyik irányba kíván bővíteni és milyen rendeltetés számára. Alapvetően a DK-i, ÉK-i irányba történő kis mértékű csökkentés elképzelhető.

Ami javasolt, a közösen használt 071, 072/12 hrsz.-ú telkek egy telekként való kezelése. A szélkerék, amennyiben még megvalósítható, maradjon, ettől DNy-ra pedig lenne lehetőség építés biztosítására.

Telektulajdonosi észrevétel:

A terület nem állattartó telep, így a telepítési távolság során kéri ennek figyelembe vételét. Továbbra is kéri az építési hely határának csökkentését.

1.3. Tervi előzmények

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 a határátkelő és a gazdasági telephely területét több módosítás is érintette.

A határátkelő esetében a legjelentősebb változtatás az akadálymentesítéshez kapcsolódik, ez a feltáró utak szabályozását érintette, emellett növelésre került egyes területeken az építménymagasság.

A gazdasági telephelyek esetében az építménymagasság növelése mellett az építési hely került fokozatosan kiterjesztésre.

Jelen változtatások a település fejlesztésének elveivel, céljaival nem ellentétesek. Az arculati kézikönyv módosítása azonban szükséges, mivel a kisvárosias lakóterület kijelölése a kézikönyv szerinti gazdasági karakterű területen történne.

Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Terv

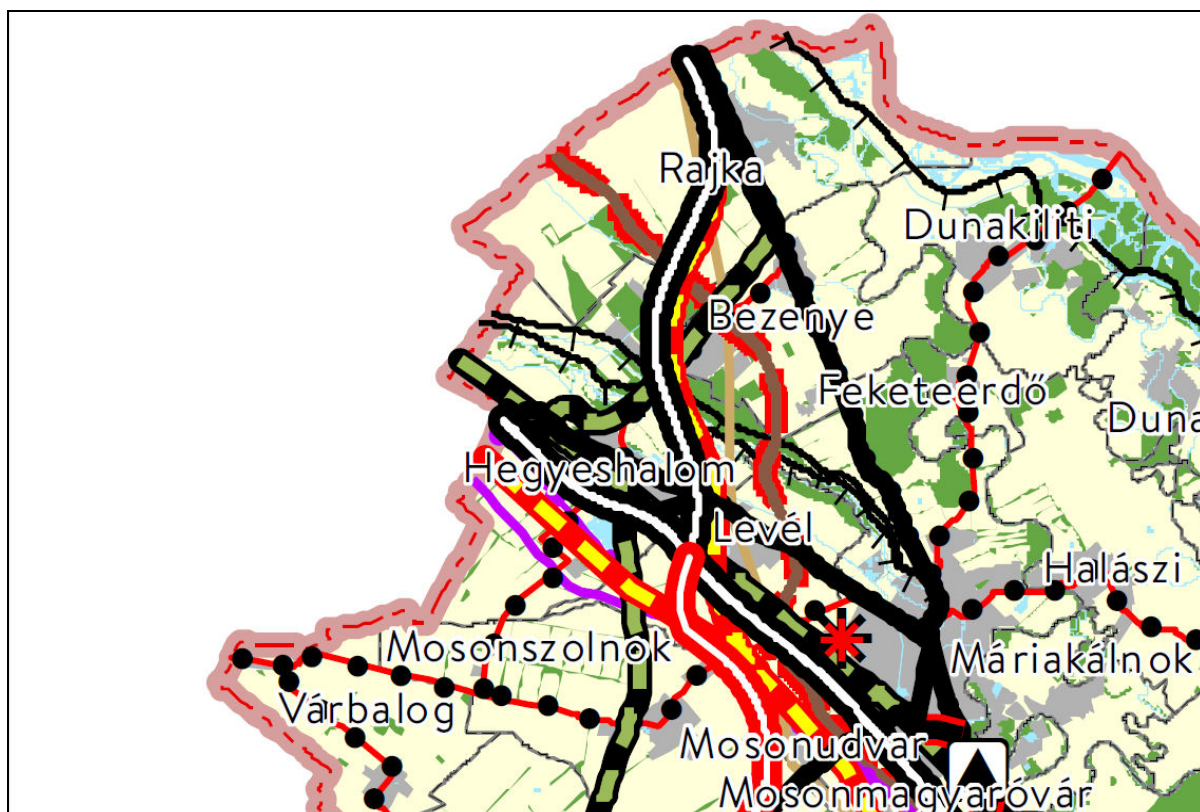
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTrT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. Jelen fejezet a jogszabály 2019. március 15-étől hatályos állapota szerint készült.

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

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

A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (meglévő) (—)
- gyorsforgalmi út (tervezett) (—)
- nagysebességű vasútvonal (tervezett) (—)
- főút (meglévő) (—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) (—)
- országos kerékpárútvonal (—)
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték (meglévő) (—)
- elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) (—)
- földgázszállító vezeték (—)



Országos Területrendezési Terv

Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

Az országos övezetek a módosítandó területet az alábbiak szerint érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete:

a magterület övezete fedi

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete:

határolja, de nem fedi

- Erdők övezete

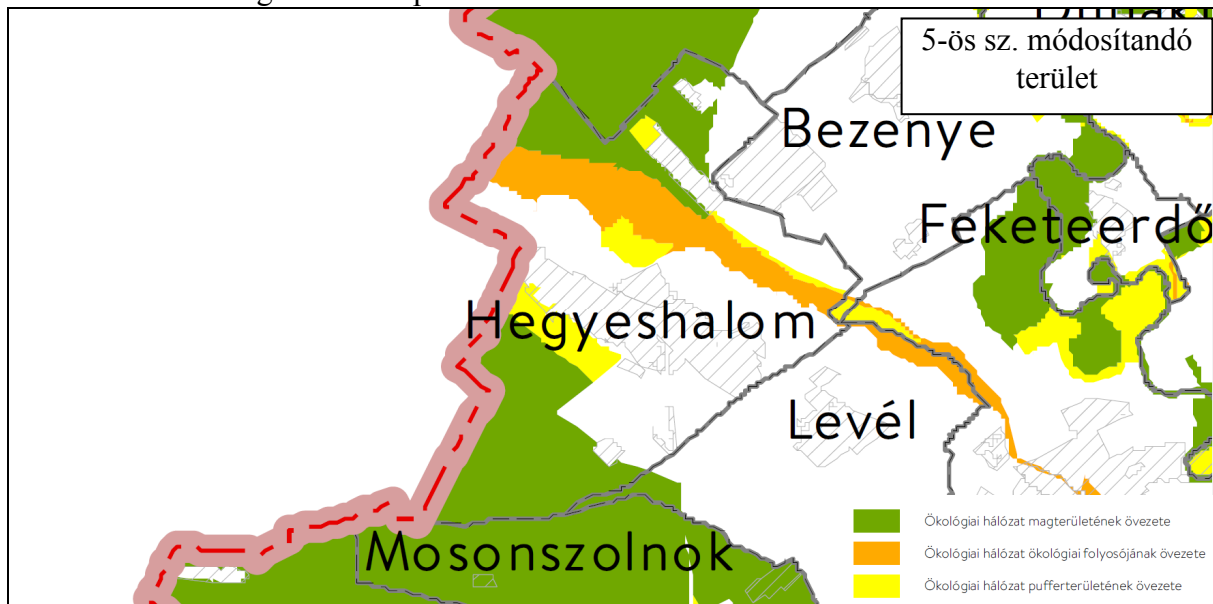
határolja, de nem fedi

- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések:

a település nem érintett

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:
a település nem érintett

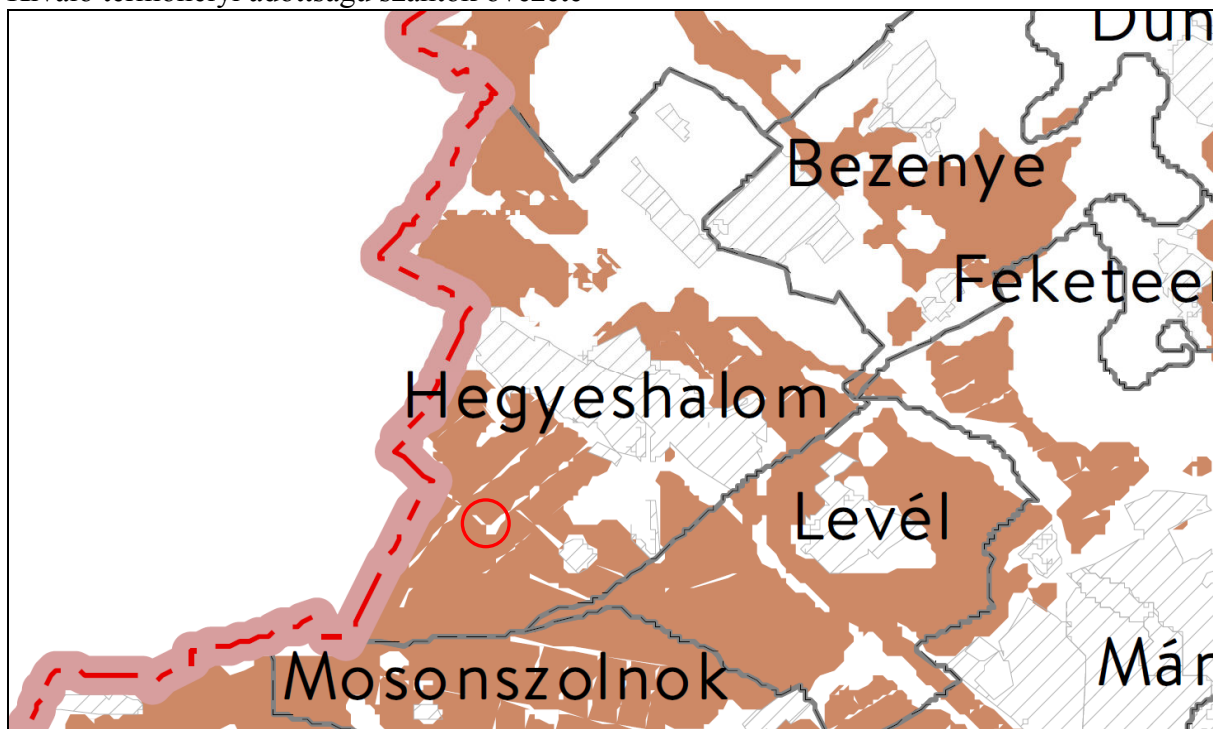
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete:



Forrás: OTrT

A módosítandó területek közül az 5-ös számú terület (071 hrsz.) érinti a magterületét övezetét. Mivel az építési hely módosítása tervezett, ezért az érintettség nem befolyásolja a tervezést.

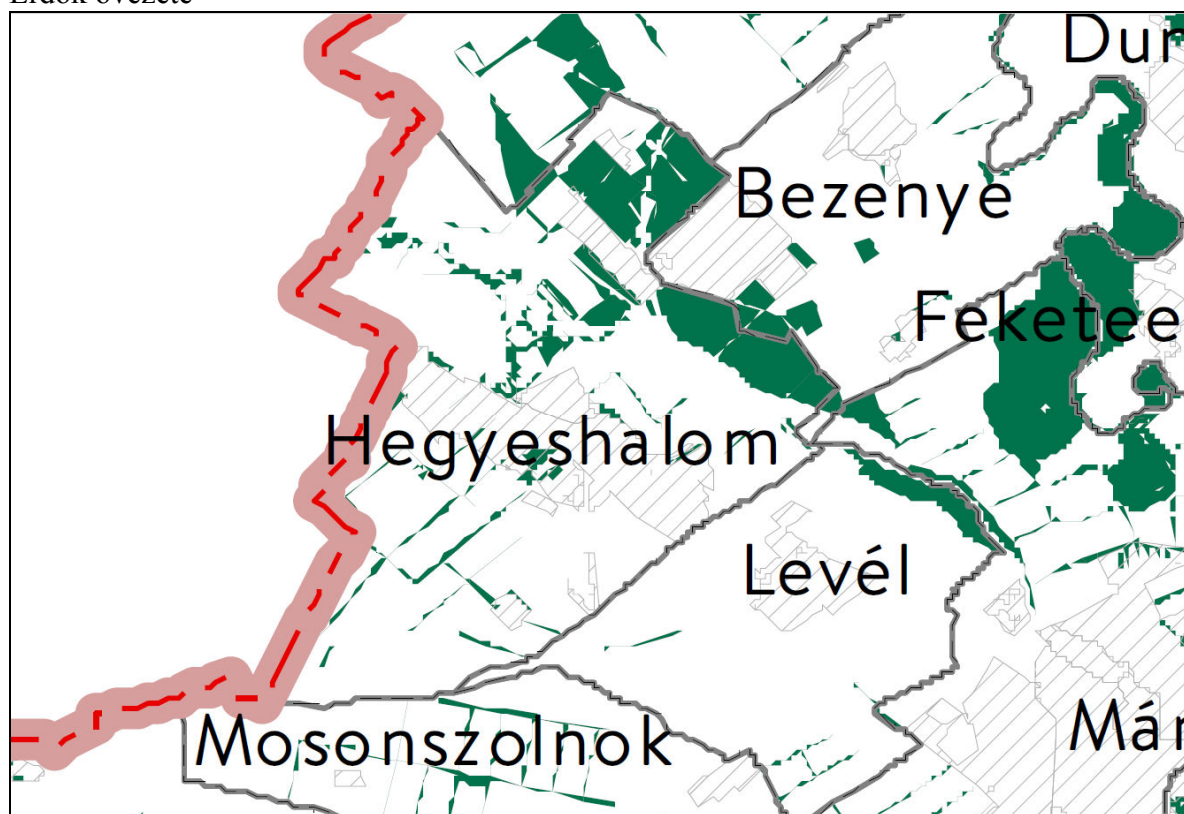
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: OTrT

Az övezet csak határolja az 5-ös számú módosítási területet.

Erdők övezete



Forrás: OTrT

Az övezet csak határolja az 5-ös számú módosítási 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 terv felülvizsgálata folyamatban van.

A térségi terület-felhasználási kategóriák nem befolyásolják a tervezett fejlesztést.

A megyei tervi övezetek a módosítandó területet az alábbiak szerint érintik

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:
az 5-ös számú módosítási területet **határolja, de nem fedi**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: **nem érinti**
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: **érinti**
a magterület övezete érinti az 5-ös számú módosítási területet
 - 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: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
 - világörökség és világörökség várományos terület övezete: **nem érinti**
az Országos Területrendezési Terv övezete az irányadó és alkalmazandó
 - történeti települési terület övezete: **nem érinti**
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**
 - szélerőmű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv 2014. január 1-től megszüntette
 - vízerózióknak kitett terület övezete: **nem érinti**
 - szélerózióknak kitett terület övezete: **nem érinti**
az övezetet az Országos Területrendezési Terv megszüntette

A megyei tervi övezetek közül mindössze az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érinti a módosítással érintett területet, egyúttal a teljes igazgatási területet.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

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.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált terület bányászati szempontból nem érintett, így az övezeti érintettség nem jelent területfelhasználási, beépítési korlátozást.

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Forrás: MTrT

Összegzés:

Előzőek alapján a módosítással érintett területek felhasználását a területrendezési tervek nem befolyásolják.

1.4. A tervezési eljárás folyamata

A településrendezési terv módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírása szerint **egyszerűsített eljárásban** kerül rendezésre. Az eljárás első lépéseként jelen véleményezési dokumentáció került összeállításra.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

1. A Fő út menti 1073/2 hrsz.-ú kivett út művelési ágú, hatályos tervben gyűjtőútként szereplő utat a gyűjtőúti hálózathoz törölni kívánják, emellett cél, hogy az út ki nem épített nyugati szakaszát a gazdasági területhez lehessen csatolni, továbbá, hogy az építési hely határa kiterjeszhető legyen.

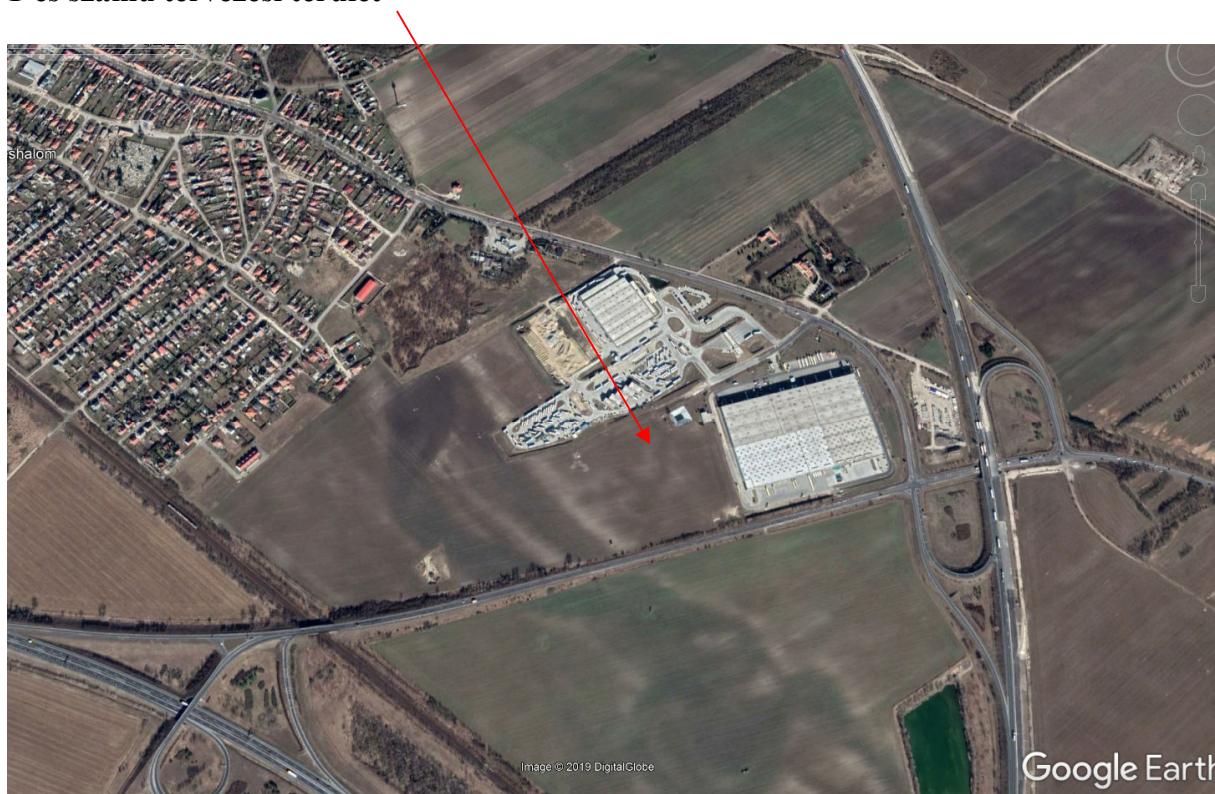
Kiegészítésként kérte az önkormányzat, hogy a belterület határa a 0650/25 hrsz.-ú telekre kiterjeszhető legyen.

2. a Fő út menti 305/12 hrsz.-ú, kivett művelési ágú, beépítetlen területet gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből kisvárosias lakóterületbe lehessen sorolni. Kiegészítésként az önkormányzat kérte a korábbi egyeztetések alapján a 305/10-es hrsz.-ú telek lakóterületbe sorolását.

3. A határátkelő környezetében lévő 0152/11, 0143/3 hrsz.-ú utak és az M1 autópálya által határolt területen a megengedett legnagyobb építménymagasságot növelni kívánják úgy, hogy az az M1 jelű autópálya menti gazdasági övezetben 7,5, az ettől távolabb eső gazdasági övezet telkein 10,5 m legyen.
4. A vasút, valamint az Alkotmány és Jókai M. utcák által határolt telektömb déli részén az 581 hrsz.-ú telket meg kívánják osztani.
5. A 071 hrsz.-ú, mezőgazdasági, gazdálkodási besorolású telken az építési hely előírt határát csökkenteni kívánják.

2.2. A területek bemutatása, hatályos tervi elhatározások

1-es számú tervezési terület

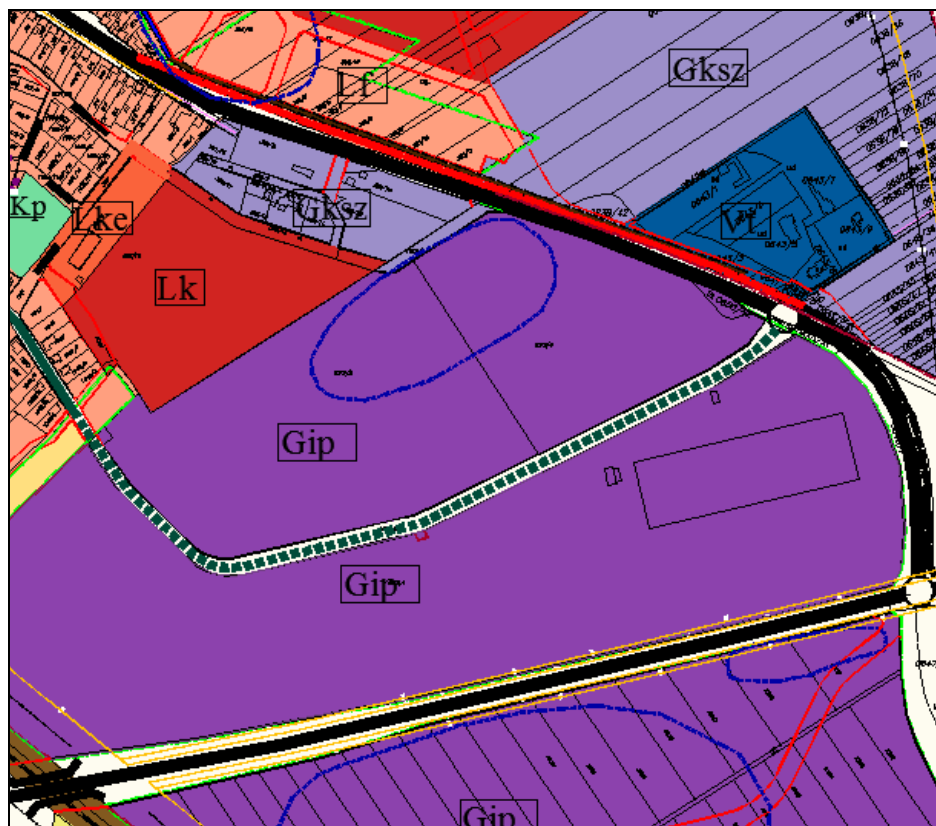


Forrás: google earth pro

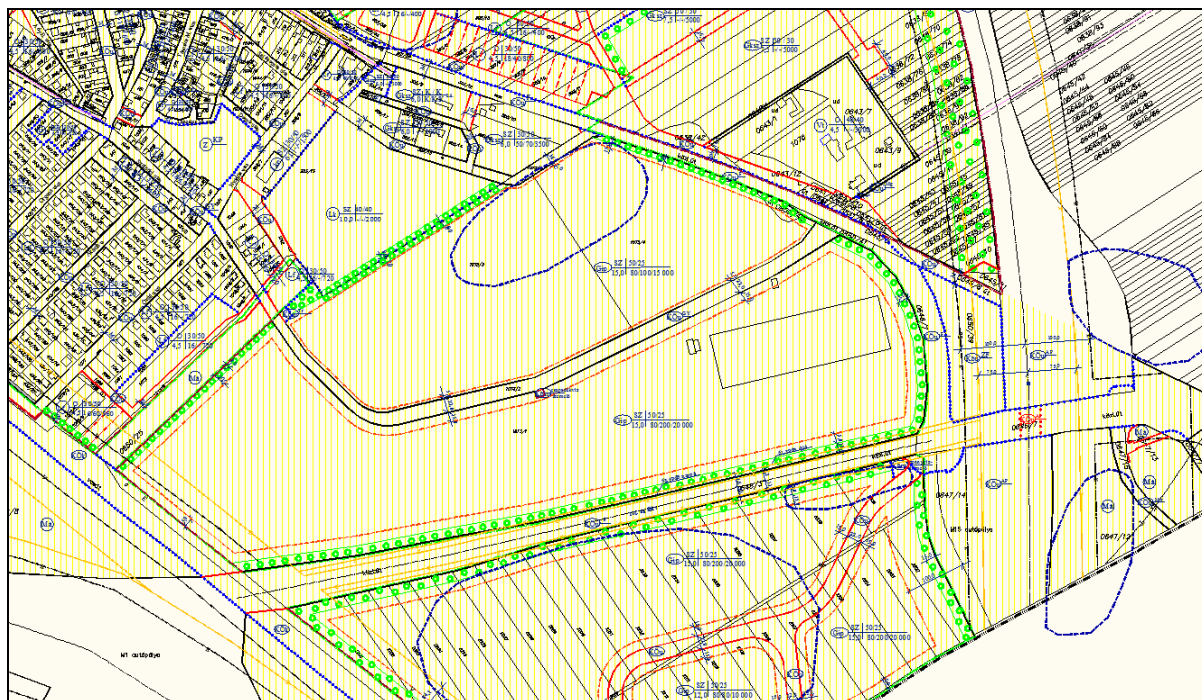
A változtatással érintett terület az 1-es, 101-es és M15-ös utak által határolt területen fekszik. Jelentős nagyságú logisztikai tevékenységet folytató vállalkozások telephelyeként működik. Fejlesztése a 2010-es évek elejétől folyamatos. A terület feltárása egy, az 1-es számú útról kicsatlakozó, mintegy 240 méter hosszú burkolt útról történik. A telephely további beépítése tervezett.

A fejlesztésekkel egyidejűleg a 2010. évben felülvizsgált településrendezési terv többször módosításra került. A tervezett gyűjtőút által kettészelt terület egy részére kijelölt kereskedelmi funkciót felváltotta az ipari funkció, ezáltal egységes lett a területhasználat. Változott, növelésre került az építménymagasság, míg a terület északi részén változott az építési hely határa. A változásokat követően a két gazdasági területre vonatkozó előírások egyre egységesebbek lettek.

Jelen módosításkor hatályban lévő településrendezési terv a gazdasági terület egészét gazdasági, egyéb ipari területbe sorolja úgy, hogy azt kettészeli a Szolnoki utcát az 1-es számú úttal összekötő tervezett gyűjtőút.



Kivonat a hatályos területfelhasználási tervből



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti tervből



az iparterületet feltáró út kiépített szakasza, Regioplan Kft. 2019



az iparterületet feltáró út ki nem épített szakasza, Regioplan Kft. 2019

2-es számú tervezési terület



Forrás: google earth pro

A változtatással érintett terület az 1-es számú főúthoz közel helyezkedik el, a főútról megközelíthetően, gazdasági területek és tervezett kisvárosias lakóterület által határoltan.

A tervezéssel érintett telek területe mintegy 7300 m². A beruházó adatközlése szerint egykori anyagödör, melyet napjainkra feltöltöttek, így felszíne közel sík. Beépítetlen, művelésből kivett. Északnyugatról és nyugatról benzinkút, valamint szolgáltató és vendéglátó egység, délkeletről logisztikai központ határolja. A logisztikai egység területét e terület felől 4 méteres fémkerítéssel választották el.

Északról lakóépületnek is helyt adó telek, délről beépítetlen, de lakóterületként tervezett terület határolja.

A hatályos településrendezési eszközök a területet gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolják.

A település jóváhagyott településképi arculati kézikönyve a területet a rendezési tervvel összhangban gazdasági karakterű területbe sorolta. **Szükséges tehát az arculati kézikönyv módosítása.**



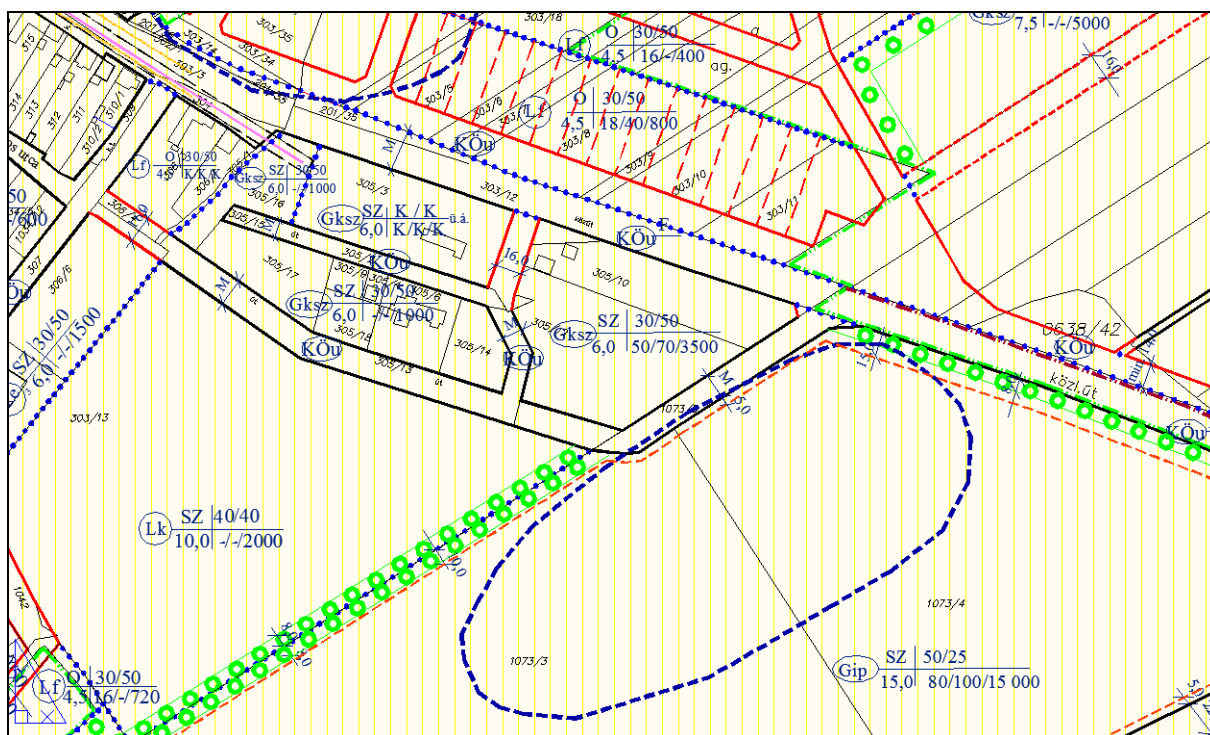
a fejlesztési terület, keletről a Duvenbeck logisztikai telephely, Regioplan Kft. 2019



a fejlesztési terület, északnyugatról a benzinkút, Regioplan Kft. 2019



hanggátló fal és megközelítést biztosító út keletről, Regioplan Kft., 2019



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti tervből

3-as számú tervezési terület

A változtatással érintett terület a határátkelő területén található, az autópálya északi oldalán. A beruházók célja, hogy a területen az építménymagasság növelésére, nagyobb tömegű építmények elhelyezésére legyen lehetőség.



Forrás: google earth pro

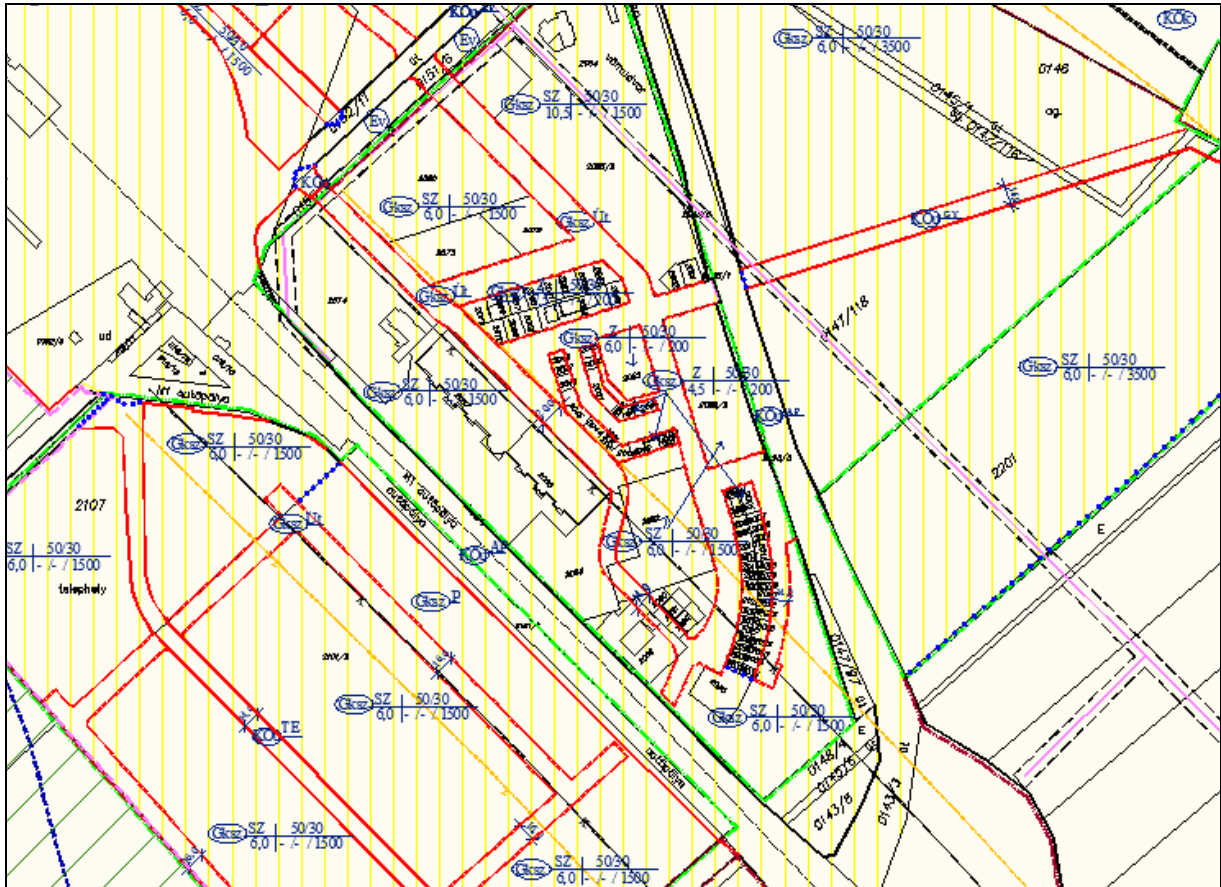
A területen a szálláshely szolgáltatás és vendéglátás funkciót betöltő építmények fejlesztése volt a jellemző az elmúlt évtizedben, ez a terület északnyugati részét érintette. A kistelkes, szolgáltató funkcióra tervezett területek beépítése nem történt meg.

A 2010. évi felülvizsgálat óta a területet több rendezési tervi módosítás érintette. Legjelentősebb az akadálymentesítéshez kapcsolódó, a közlekedési területeket érintő módosítás, de emellett módosításra, növelésre került egy területegységen az építménymagasság is.

A hatályos településrendezési terv a vámudvarral jelölt egységen 10,5 m-ben, az autópálya mentén 6,0 m-ben, a kistelkes területeken pedig 4,5 m-ben (egy változással érintett övezetben 7,5 m-ben) határozza meg az építménymagasságot. A területfelhasználás egységesen gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató.

A település jóváhagyott arculati kézikönyve építészeti ajánlasként megfogalmazta, hogy a területet feltáró utak mentén legfeljebb földszint+emelet+tetőtér szintszámú épületek elhelyezése ajánlott (szándék szerint az autópálya mentén), az ettől beljebb eső területeken megengedett a nagyobb magasság.

Javasolt a „fő feltáró utak” kifejezés pontosítása annak megfelelően, hogy az az autópályára vonatkozzon.



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti tervből



a fejlesztési terület a 0143/3 hrsz.-ú területről, Regioplan Kft., 2019



a fejlesztési terület a 0143/3 hrsz.-ú területről, Regioplan Kft., 2019



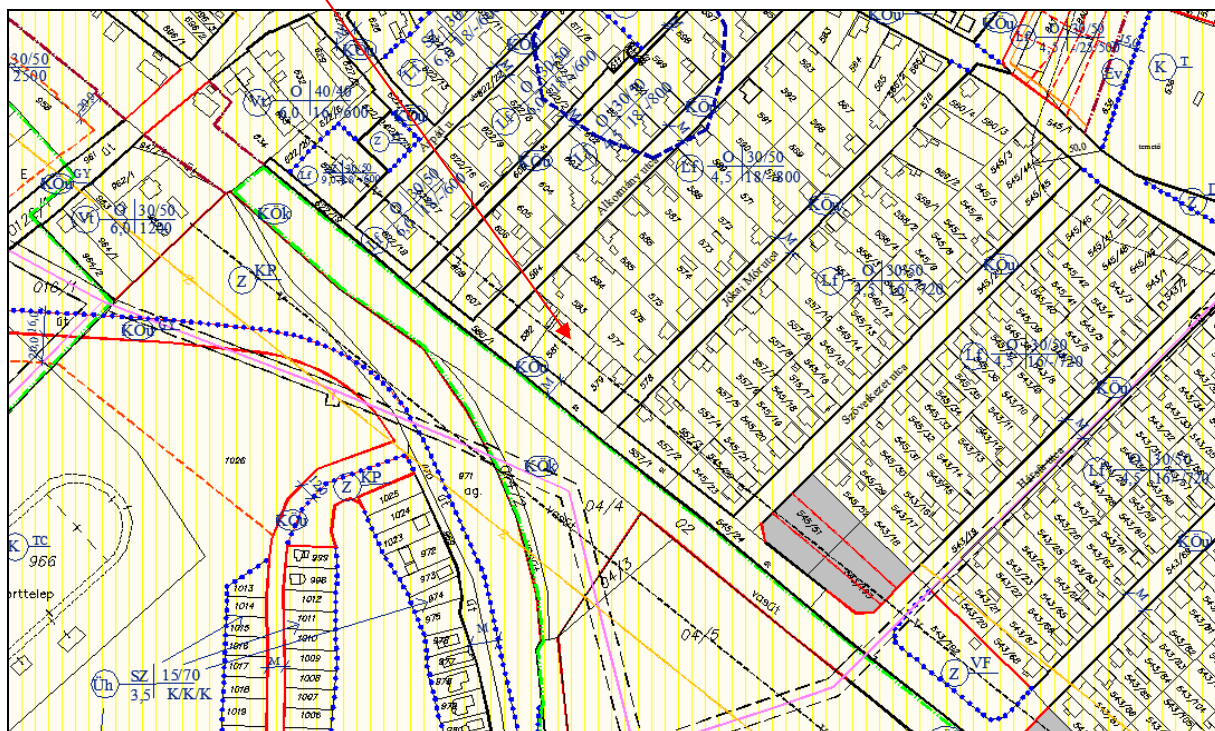
a fejlesztési terület az autópályáról, google earth pro

4-es számú tervezési terület

A változtatással érintett 581 hrsz.-ú terület a település központi belterületén található, az 1-es számú vasút, valamint az Alkotmány és Jókai M. utcák által határolt telektömb déli részén. A terület zajvédő fal által védett.

Az 1220 m² nagyságú telken jelenleg egy lakóépület áll, a vasúti zaj határvonalán túl. A település ezen részén kisebb méretű, jellemzően 7-800 m² nagyságú telkeket hoztak létre a vasúttal párhuzamosan, némely esetben a vasúthoz közel, arra merőlegesen. A vasútra merőlegesen forduló telkek területe 1000 m²-t meghaladó.

A változtatással érintett területnek a vasúti zaj határvonalán túli beépítése illeszkedni tud a már kialakult beépítési módhoz és ritmushoz.





Forrás: Google Earth Pro





a fejlesztési terület a vasút menti útról, Regioplan Kft, 2019

5-ös számú tervezési terület

A változtatással érintett terület a település külterületén található, a központi belterülettől déli irányban. Mezőgazdasági jellegű tanya, melyet a hatályos terv mezőgazdasági, gazdálkodási területbe sorolt azzal, hogy ott mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A szomszédos, 072/12 hrsz.-ú területre szélérőmű elhelyezhetősége volt biztosított.

Az építési hely határát a kialakult állapotot is figyelembe véve 15,0 m-ben határozta meg a terv.



Forrás: Google Earth Pro

Közműellátás

A módosítás a közműhálózatot nem érinti. Az út jelzett szakaszának közterületbe sorolása a közműterület megközelítését hivatott biztosítani.

Örökségvédelem

A fejlesztési területen régészeti lelőhely található, de a módosítás a település örökségi értékeit a meglévő állapothoz viszonyítva nem károsítja.

2-es számú tervezési terület

A 305/12 hrsz.-ú terület lakóterületi felhasználása talajmechanikai vizsgálat eredményéhez kötendő. A szabályozás tervezett eszközei, így a lakásonkénti 40 m² zöldfelület biztosítása, a lakásonkénti 2 parkoló elhelyezésének biztosítása, a legfeljebb 25%-os beépíthetőség a terület intenzív beépítésének elkerülését szolgálják.

A beépítési terv szerint a teljes beépített terület mintegy 1500 m², mely 20,4%-os beépítettséget jelent. A parkolók lefedett területe 1065, a szilárd külső burkolat területe 2686 m², összesen a lefedett terület 72%. A zöldfelületre 28% terület marad; az egy lakásra jutó zöldfelület 48,6 m².

A területet határoló, meglévő és kiépítendő utak a szomszédos gazdasági egységektől némileg nagyobb telepítési távolságot biztosítanak, ugyanakkor a terület zajjal terhelt lesz.

A tervezési területtel északról határos, 305/10 hrsz.-ú telek a rajta elhelyezkedő lakóépület miatt falusias lakóterületi besorolást kap. A benzinkút területére tervezett 16,0 m széles út területe a meglévő és megtartandó, kiépített állapot szerint kiigazításra kerül.

Hatások:**Közlekedés**

A terület megközelítéséhez ki kell építeni az 1073/5 hrsz.-ú utat és annak 1-es úttal való csatlakozását úgy, hogy a megfelelő belátás biztosítva legyen. Jelenleg a terület mélyebben fekszik, mint az 1-es út útkoronaszintje, ez pedig a kihajtást nehezíti.

Szintén megvalósítandó a benzinkút területére jelölt úthoz való csatlakozás.

Tájrendezés és környezetalakítás

A módosítás a település védett táji és környezeti elemét nem érinti, a településképet nem befolyásolja.

Közműellátás

A terület a meglévő hálózatról ellátandó.

Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.

3-as számú tervezési terület

A terv az építménymagasságot az érintettek kérésére 7,5 m-re növeli az autópálya menti területeken. Az ettől beljebb eső területeken – kivéve az aprótelkes egységeket – szintén jelöli a kért 10,5 m-es értéket.

Az aprótelkes, 100 m² körüli területű telken az építménymagasság kisebb mértékű, 6,0 m-re való növelését tartjuk lehetségesnek.

Hatások:

A módosításnak a közlekedés- és közműhálózatra, az örökségvédelemre nincs hatása. Településképi szempontból az autópályától beljebb eső területeken az építménymagasság növelése sem az autópályáról, sem a település felől nem fog markánsan megjelenni, együttláthatóságot nem fog befolyásolni.

4-es számú tervezési terület

A szabályozási terv a változtatással érintett telket, valamint a vele szomszédos 1-1 saroktelek területét a tömbtől eltérő övezetbe sorolja úgy, hogy ott megengedi a 800 helyett a 600 m² területű telek alakítását is.

Hatások:

A módosításnak a közlekedés- és közműhálózatra, az örökségvédelemre, valamint a táji- és természeti környezetre nincs hatása.

5-ös számú tervezési terület

Figyelemmel a telektulajdonosi kérésre, a szabályozási terv növeli az építési helyet úgy, hogy annak határát egységesen 5,0 m-ben határozza meg. Szélerőmű elhelyezésére, különösen a magasabb rendű jogszabály előírásai alapján – mely tulajdonképpen nem teszi lehetővé azok elhelyezését – nem jelöl ki külön építési helyet és övezetet. A 071 és 072/12 hrsz.-ú telkeket egy övezetbe sorolja.

Hatások:

A módosításnak a közlekedés- és közműhálózatra, valamint az örökségvédelemre nincs hatása. Táji- és természeti környezeti szempontból előnyös, amennyiben szélerőmű nem jelenik meg a területen.