

ELŐTERJESZTÉS

16. sz. melléklet

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2022. november 24 -i ülésére

Tárgy: Döntés Hegyeshalom településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről (Rp.I.116-42.).

2021. áprilisában szerződést kötöttünk a nagyközség településfejlesztési koncepciójának és településrendezési terveinek felülvizsgálatára a 314/2012.(XI.8.) kormány rendeletben foglaltak szerint.

A hatályos tervek felülvizsgálatának első lépéseként lakossági tájékoztató és lakossági kérdőív került összeállításra és kiküldésre 2022 május hónapban. A tájékoztatóban a főbb fejlesztési, rendezési témák ismertetésre kerültek. A témákkal kapcsolatban a lakosok, partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

2022. július 1-től azonban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendeletben foglaltakat kell alkalmazni. Mivel az előzetes tájékoztatási eljárás a jogszabály többszöri módosítása miatt nem indult el a fenti időpontig, ezért az alapszerződés módosításra került.

A módosítás révén a legújabb jogszabályi környezetnek megfelelő tartalmú és formájú, alkalmazási határidő nélküli terv fog elkészülni.

A 419/2021. Korm rendeletben megadott eljárásra való áttérés miatt az alábbi előírások szerint kell eljárni:

A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének együttesen tartalmazó döntése határozza meg melyek a következők:

- településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítése és módosítása,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés,
- amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás és
- a 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzés (tartalomjavaslat) elfogadása. (1. sz. melléklet)

A településtervet, a kézikönyvet, településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

Javaslom a képviselő-testületnek, hogy a 419/2021. korm rendelet 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezze.

Benitsch István

vezető főtanácsos

Határozati javaslat:

...../2022(XI.24.) önkormányzati határozat.

Döntés a Hegyeshalom átfogó rendezési tervének módosítására vonatkozó szándékáról.

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy kinyilvánítja az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vonatkozó szándékát. Megbízta a polgármestert hogy a - 419/2021.(VII.15.) Korm rendelet 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indítását kezdeményezze.

A tervezési feladat a következőkből áll:

- Hegyeshalom nagyközség településtervének felülvizsgálata, a településtervek tartalmáról, elkészítésének rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet figyelembe vételével meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat szerint. A tartalom javaslatot az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- A Képviselő-testület hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. (9022 Győr, Újkapu u. 13.) számára.
- A megjelölt tervezés : általános, az egyeztetés speciális szabályai figyelembe vételével.
- A partnerekkel való együttműködést a Képviselő-testület a településfejlesztéssel, és településrendezéssel, településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (III.31.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el.
- A tervezéshez szükséges adatbázisok kizárólag a településterv felülvizsgálatának elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.
- Három új beépítésre szánt terület kerül meghatározásra:
 1. Nagyrét területén lakóterület-fejlesztési terület kijelölése, mely az érintett területen komplex lakóterületfejlesztés megvalósíthatóságának teszi lehetővé, melynek célja a városias területfelhasználás biztosítása, a további lakóterület-fejlesztés lehetővé tétele. Ezért a település kapujában olyan városias beépítésre lesz lehetőség, melyre a nagyközségben igény van, ám a belterületi területeken arra nincs lehetőség azok beépítettsége miatt. A településen újonnan kialakított beépítésre szánt területek szinte mindegyike eladásra került.
 2. Az Óvári utca és gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági földrészlet (0650/25. hrsz.) gazdasági területbe sorolása, egyben belterületbe vonhatóságának biztosítása. A beépítésre szánt terület növekszik, mely a szomszédos gazdasági területek fejlesztésére lesznek alkalmasak.

3. Határátkelő területén:

- gazdasági terület kiterjesztése a vasútig
- gazdasági övezeten belüli átminősítése egyes területeknek
- a közlekedési kapcsolatok biztosítása

Az érintett területen a meglévő és további tervezett gazdasági funkció támogatása mindenképpen szükséges, mely elősegíti a meglévő és tervezett tevékenységek folytatását. A tervezett akadálymentesítés során szükséges a területek megközelíthetőségét biztosítani.

Felhatalmazza polgármestert, hogy az E-TÉR-ben történő intézkedésekben eljárjon.

Felelős: Szőke László polgármester

Dr Gáli Péter jegyző

Benitsch István vezető főtanácsos

Hegyeshalom, 2022

1. sz. melléklet

Tartalom javaslat:

- 1./ Bányatarület kijelölése a település nyugati részén (0161/11. hrsz.)
- 2./ A hatályos tervben kijelölt, de igénybe nem vett egyes bányatarületek visszavétele azok nagy száma és nagy kiterjedése miatt
 - A határátkelőtől északra fekvő területen
 - az igazgatási határ keleti részén (szabályozási terven mezőgazdasági terület)
 - Csemeztanyától északra
 - Csák-tanya környezetében (Natura 2000 területi érintettség, (szabályozási terven mezőgazdasági terület)
- 3./ Szabadidő park kialakítása a meggyligeti területtől északra, ezzel egyidejűleg a hatályos tervben kijelölt szabadidőpark egy részének visszavétele.
- 4./ Strand/horgásztó kialakítása a Pálincás-tó területén
- 5./ Rekreációs erdő kijelölése a „Kiserdő” területén
- 6./ Szélerőművek visszatelepíthetőségének visszavétele a település keleti részén (jogszabály nem teszi lehetővé már a telepítést.)
- 7./ Csemeztanya kijelölt gazdasági területeinek felülvizsgálata, ugyanitt buszforduló számára terület biztosítása
- 8./ A határátkelő területén
 - gazdasági terület kiterjesztése a vasútig
 - a gazdasági övezeten belüli átminősítése egyes területeknek,
 - a kerékpárút rendezése, a közlekedési kapcsolatok biztosítása
- 9./ Nagyrét területén lakóterületén lakóterület-fejlesztés megvalósítása, az 1501 sz. út, malomi úti csomópont módosítása
- 10./ A vegyes területi besorolás felülvizsgálata, így a vegyes terület helyett lakóterület meghatározása
 - Széchenyi utcától nyugatra eső területeken
 - a Fő utca, a Kertalja, a Pozsonyi utca azon szakaszán, ahol 4,5 m a megengedett épületmagasság
- 11./ a Petőfi S. utcai társasházak vegyes területbe sorolása, az épületmagasság növelése, a lakásszám korlátozásának törlése a kialakult állapot figyelembe vételével
- 12./ a kialakítható lakásszám korlátozása egyes vegyes, valamint központi fekvésű lakóterületen
- 13./ az óvoda, bölcsőde, valamint az iskola telkén nagyobb beépíthetőség meghatározása
- 14./ a Vízpart utcában a gyalugút törlése, a telekhatár rendezése
- 15./ a katolikus templomtól keletre a Fő utcai telekvégek területén a meglévő út 16 m szélességűre növelése
- 16./ a Fő út mentén, a polgármesteri hivatal környezetében az épületmagasság növelése

- 17./ a Kertalja utcában a polgármesteri hivatal környezetében az alakítható telekterület csökkentése
- 18./ A temető határának és a kijelölt zöldterület határának rendezése
- 19./ az evangélikus templomtól keletre eső Fő utcai területen a tervezett telekalakítás átvezetése, az övezeti előírások módosítása
- 20./ a Liget utcától keletre eső lakóterület-fejlesztési területen a tervezett telekalakítás átvezetése, az övezeti előírások módosítása
- 21./ A Filmszínház utcától keletre az építési hely hátsókerti határának jelölése
- 22./ a vegyes területi besorolás felülvizsgálata az un. banánérlelő menti területen (2503-2519. hrsz.)
- 23./ a Barokk hotel környezetében a gazdasági terület kiterjedésének felülvizsgálata, a jelölt végforduló helyének módosítása
- 24./ Óvári utca és a gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági terület gazdasági területbe sorolása, belterületbe vonhatóságának biztosítása.
- 25./ Erdőterület kijelölése a Liget utca folytatásában



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

Tel.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2022. november hó

Munkaszám: Rp.I.116-42



Munkaszám: Rp.I.116-42

HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

települemérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0653

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésépítő
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2022. november

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. évben úgy döntött, hogy felülvizsgálja a település jövőképét megfogalmazó településfejlesztési koncepcióját és a jövőképen alapuló településrendezési terveit, így településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét.

A feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

2021. július hónapban a fejlesztési és rendezési tervek készítésére vonatkozó jogszabályokban jelentős változások történtek azzal, hogy 2022. január 1-jétől majd új rendszerben kell készíteni a terveket. Annak érdekében, hogy a hegyeshalmi tervek is már az új rendszer szerint készüljenek el, az eljárás felfüggesztésre került.

2022. január 1-jén az új terv készítésére vonatkozó változások azonban újabb jogszabályváltozás következtében nem léptek életbe, így a felülvizsgálat a korábbi eljárásrend szerint folytatásra került.

A hatályos tervek felülvizsgálatának első lépéseként lakossági tájékoztató és lakossági kérdőív került összeállításra és kiküldésre 2022. május hónapban. A tájékoztatóban a főbb fejlesztési, rendezési témák ismertetésre kerültek. A témákkal kapcsolatban a lakosok részéről észrevétel nem érkezett.

A meghatározott fejlesztések végrehajtásának érdekében az önkormányzat képviselő-testülete a település egyes területeire változtatási tilalmat rendelt el.

Időközben hatályba lépett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet), mely szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése során ezen új rendelet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet eljárási rendelkezései helyett. **Az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az új szabályozás szerint településtervet készített el.**

Jelen tájékoztatási dokumentáció a településterv készítésének okát, célját, valamint a főbb tervezési feladatokat ismerteti.

Hegyeshalom nagyközség hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei

Hegyeshalom nagyközség településfejlesztési koncepcióját 2009. évben a 33/2009. (IV.30.) határozattal, településszerkezeti tervét 2010. évben a 63/2010. (VI.24.) számú határozattal, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát szintén 2010. évben a 6/2010.(VI.25.) rendeletével hagyta jóvá. A településrendezési terv azóta több alkalommal módosításra került.

2017-18. évben a település elkészítette és jóváhagyta településképi arculati kézikönyvét a 134/2018. (VIII.30.) önkormányzati határozatával, valamint 9/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendeletet alkotott a településképi védelméről, melyeket két alkalommal módosított.

A településtervezésének oka

A hatályos tervek elkészítése óta eltelt időszakban a településrendezéssel kapcsolatos jogszabályi környezet jelentősen megváltozott. Megalkotásra került a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, melyek részletesen szabályozzák a megalapozó vizsgálatok, a koncepció és a településrendezési terv tartalmi és eljárási követelményeit. Hatályba lépett a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, valamint módosításra került az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) is. Emellett módosították az országos és a megyei településrendezési tervet.

Fontos továbbá, hogy a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz a jelenlegi előírások szerint 2023. december 31-ig alkalmazható.

A fenti jogszabályváltozások mellett Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat is számos változtatási igényt jelzett, melyet érvényesíteni kíván rendezési tervében.

A településfejlesztési terv fogalma

A településfejlesztési terv a település jövőképe meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A településfejlesztési terv a Rendelet 3. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján készül.

A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg. A településfejlesztésről szóló döntés meg kell, hogy előzze a településrendezési tervről szóló döntést.”

A helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat a fejlesztési tervvel összhangban készül.

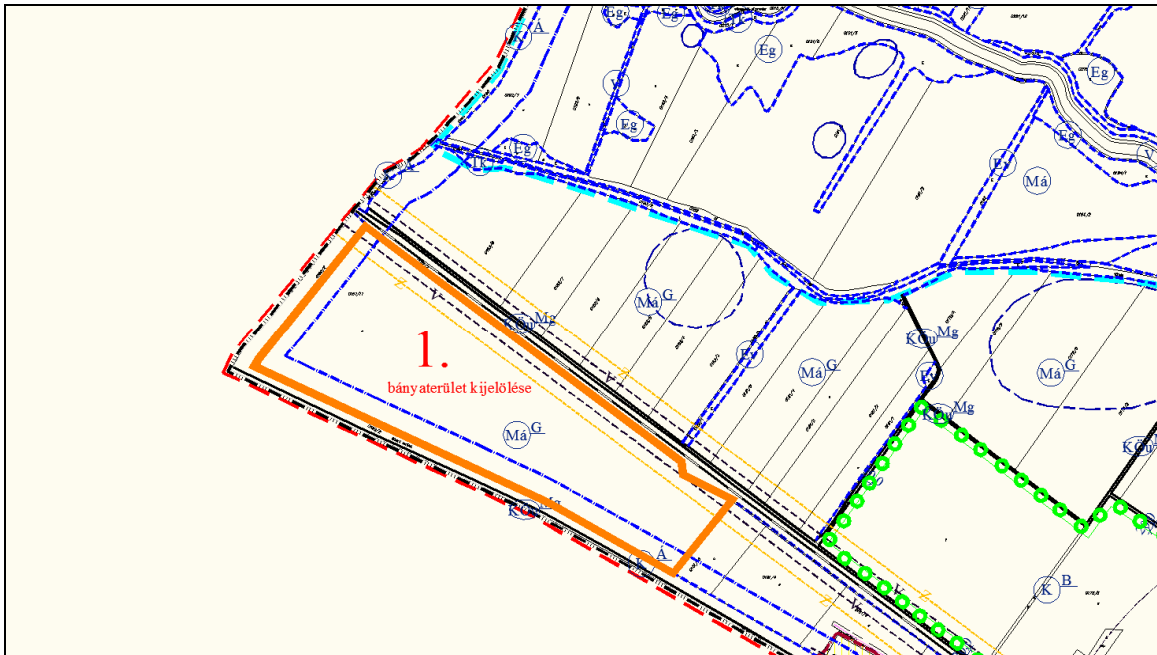
A helyi építési szabályzat a Rendelet 4. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján készül.

A jelentősebb fejlesztési, rendezési témák

1. **Bányaterület kijelölése** a település nyugati részén, az 1. sz. vasúti fővonal és az 1. sz. főút közötti területen

A módosítás célja és oka:

A változtatással érintett területen bányatelek található. A módosítás célja az érintett terület bányászati célú felhasználása, melyet a hatályos terv nem tesz lehetővé.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

A módosítás várható hatása:

A bányászati tevékenység folytatásának rendezési tervi akadálya megszűnik. Olyan területen jön létre bánya, mely a település területeinek felhasználását nem korlátozza. A bányaművelés a fő közlekedési vonalakat nem veszélyeztetheti.

2. A hatályos tervben kijelölt, de igénybe nem vett egyes **bányaterületek visszavétele**

A módosítás célja és oka:

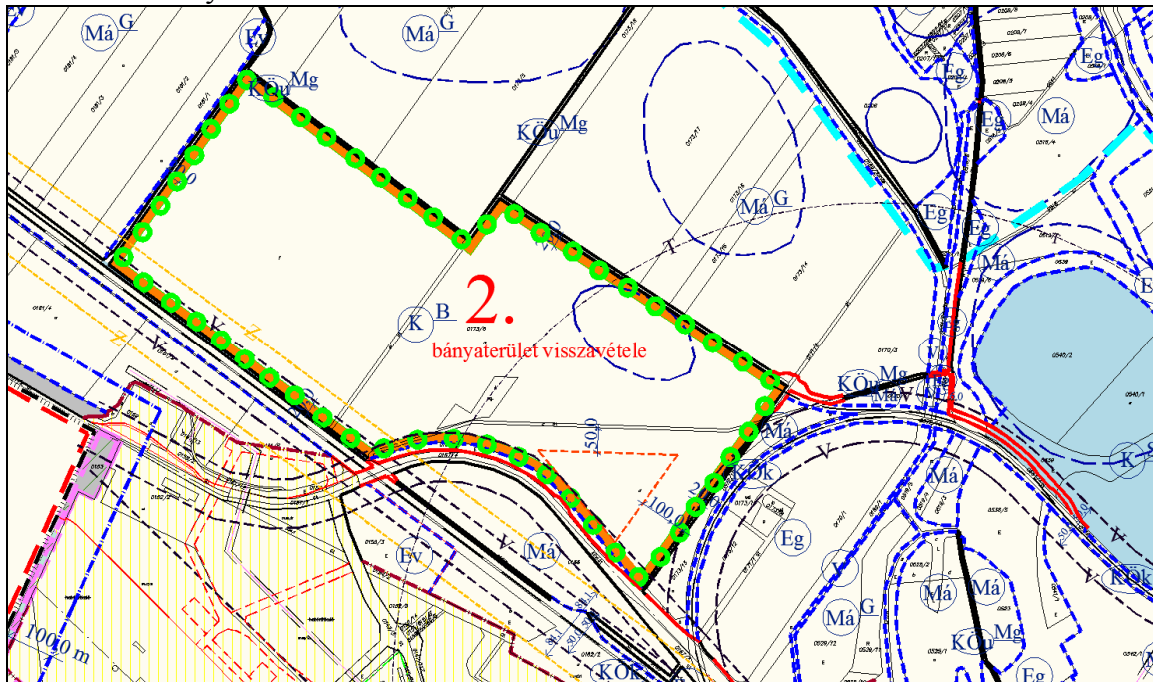
A hatályos terven kijelölt nagy területi kiterjedésű, de mindeddig igénybe nem vett bányaterületeket nem kívánja az önkormányzat tovább bányaterületként szerepeltetni rendezési tervében. Ezen területek egy része Natura 2000 területen helyezkedik el, vagy külterületi lakott hely közelében található, más részén pedig a mezőgazdasági művelés fenntartása tervezett.

A település a már működő bányák mellett csak az 1-es pontban szereplő helyen kívánja az új bánya nyitására megadni a lehetőséget.

A módosítás várható hatása:

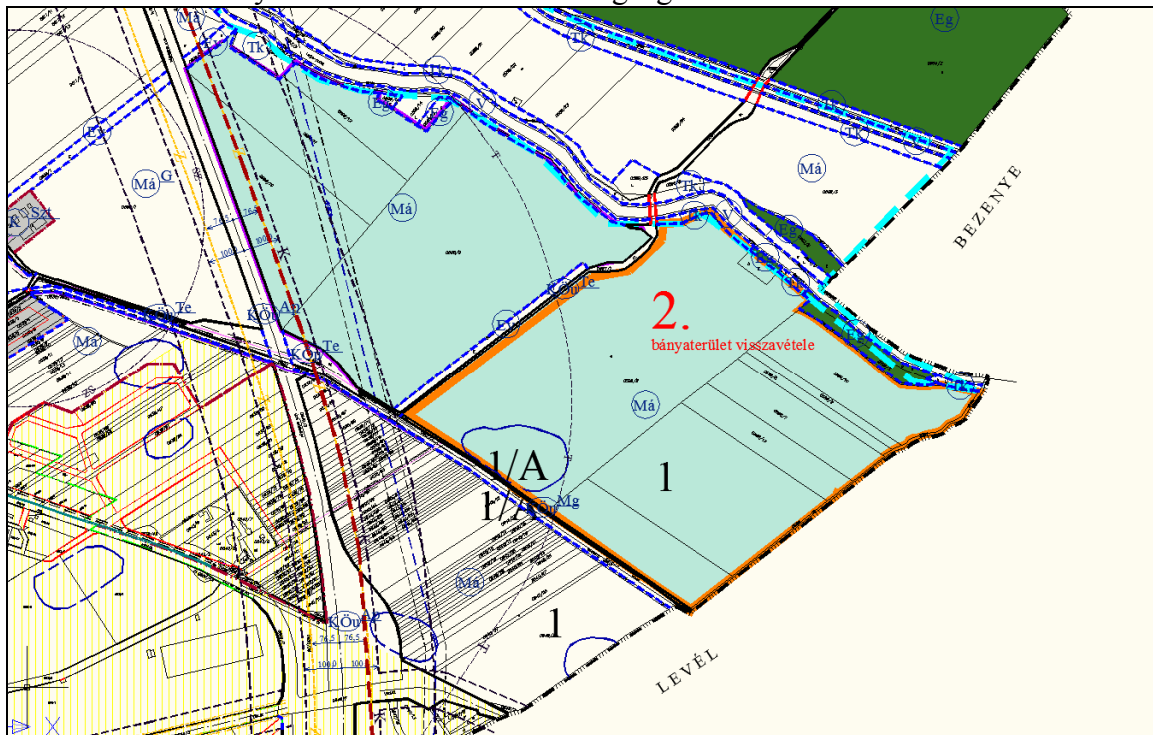
A bányaterületek visszavétele hozzájárul a külterületi mezőgazdasági területek, a külterületi lakott hely, a természetvédelmi területek védelméhez, miközben korlátozza a bányászati célra történő túlzott mértékű területi igénybevételt.

- bányaterületek visszavétele a határátkelőtől északra fekvő területen

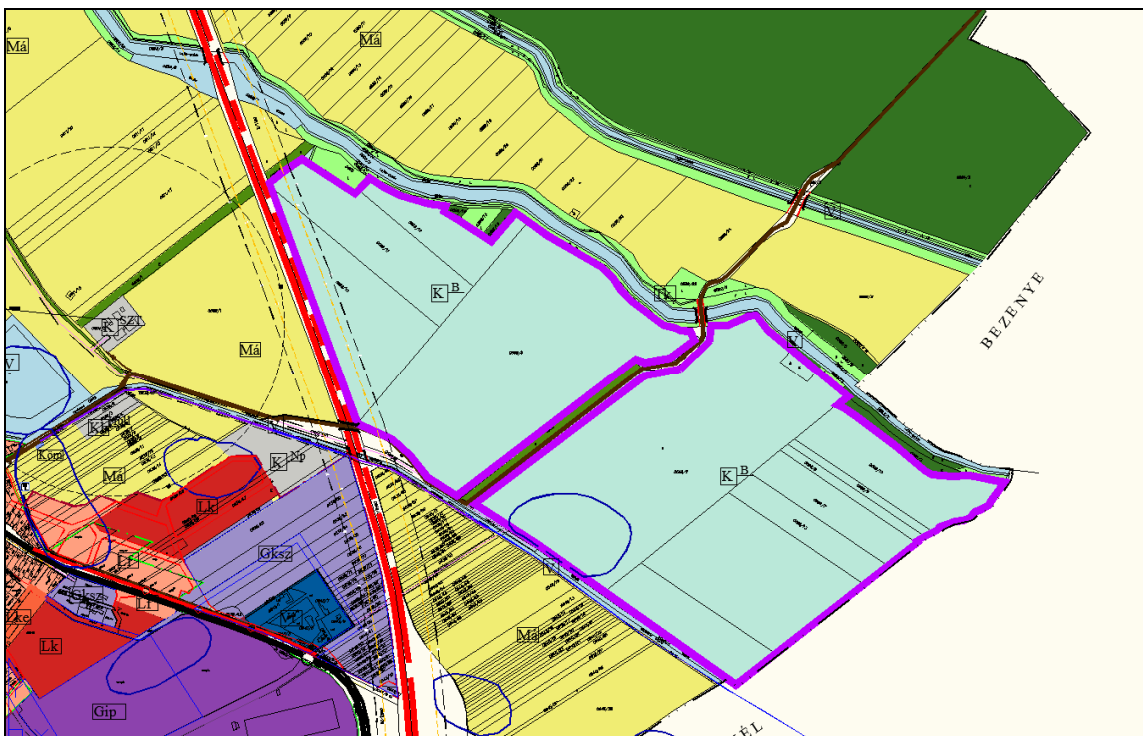


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

- bányaterületek visszavétele az igazgatási határ keleti részén

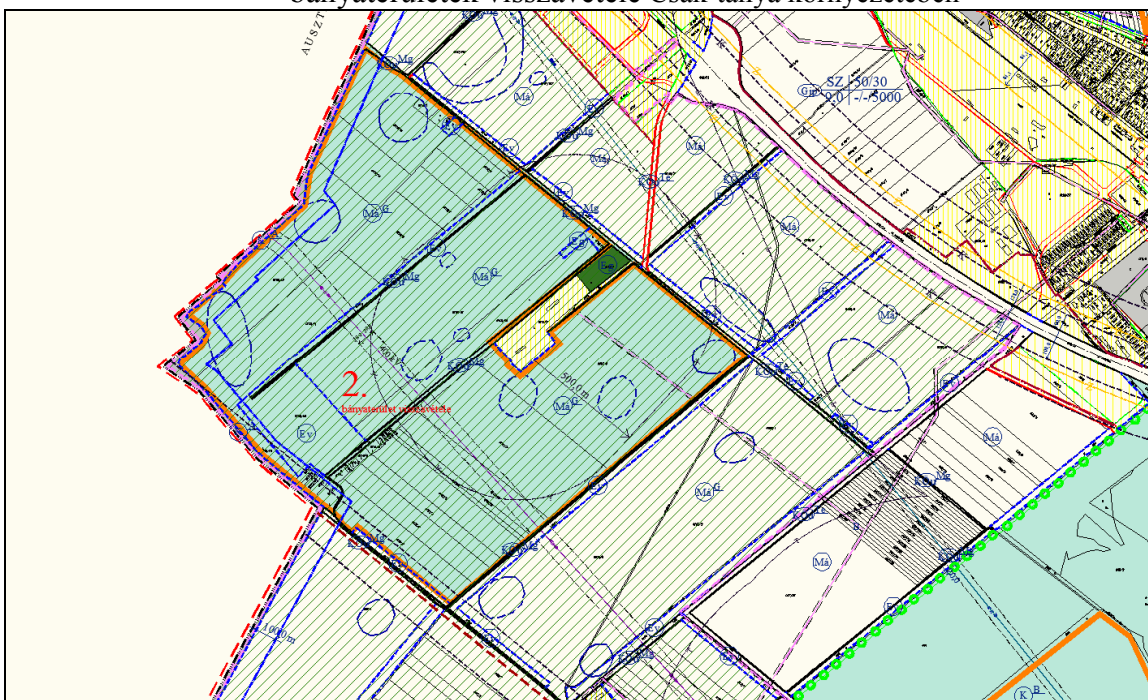


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)



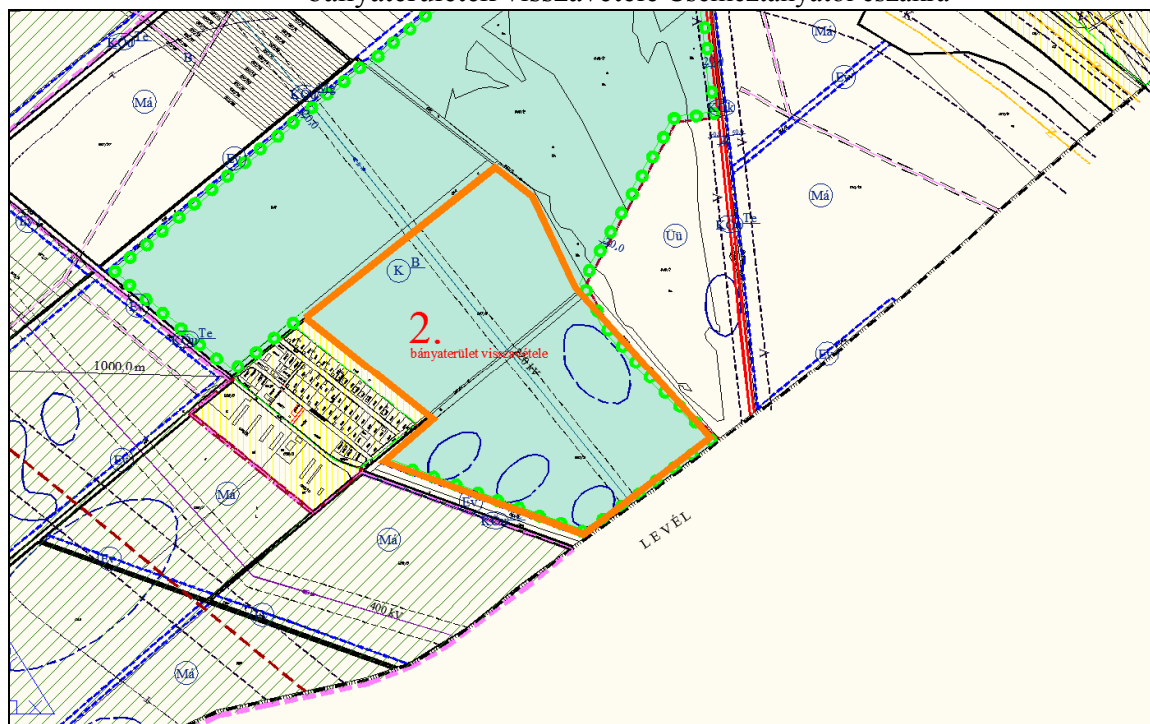
Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

- bányaterületek visszavétele Csák-tanya környezetében

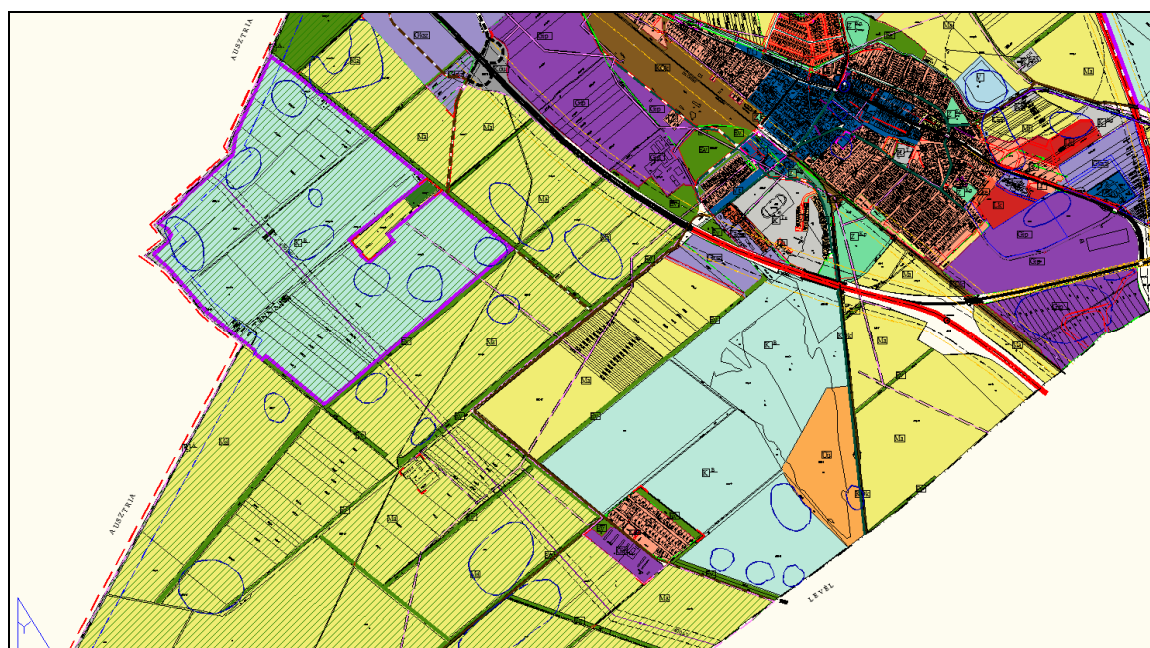


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

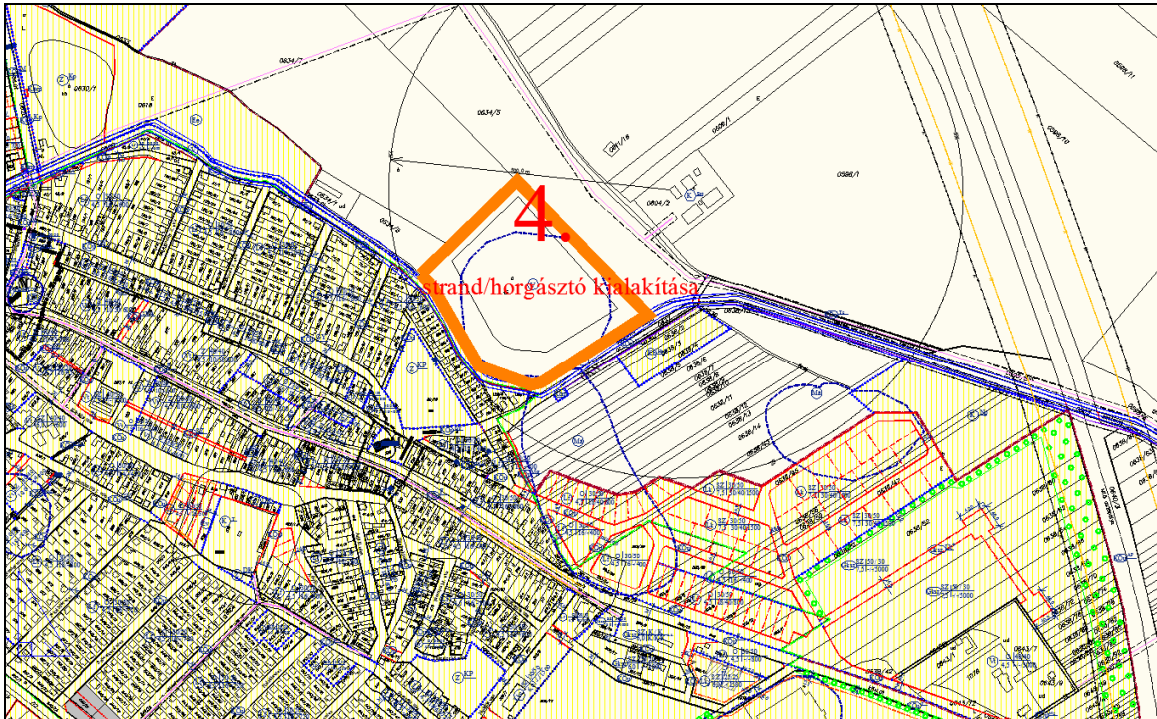
- bányaterületek visszavétele Csemeztanyától északra



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)



Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

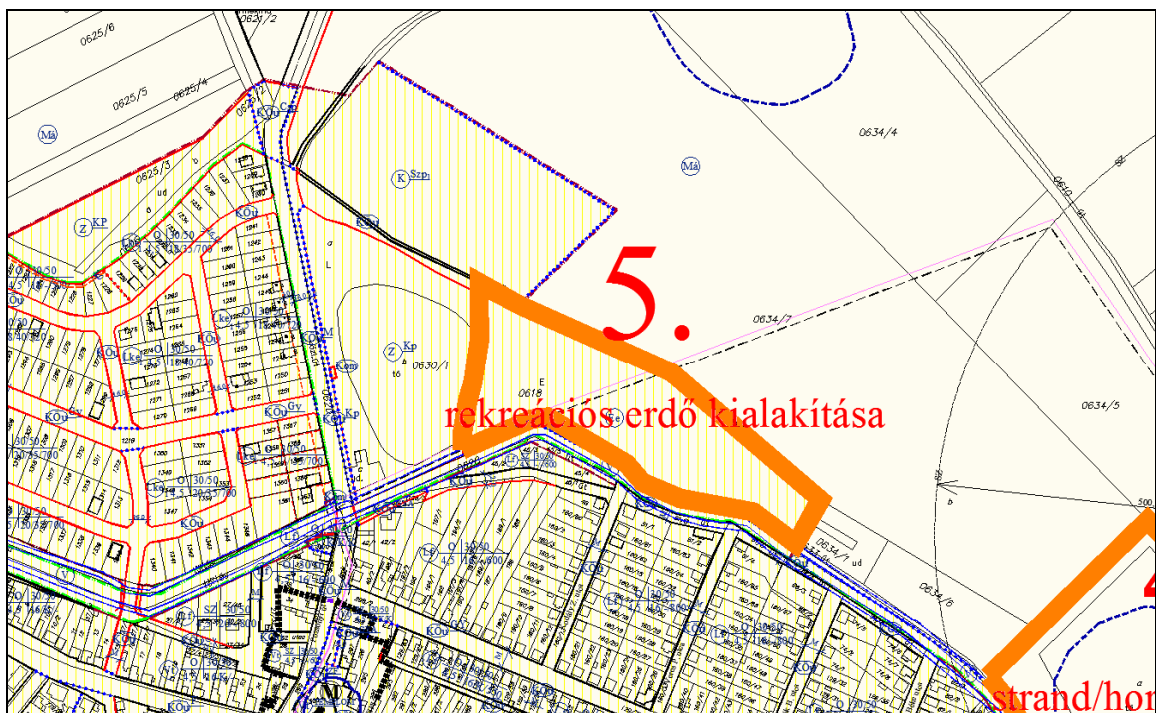


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

5. Rekreatív erdőterület kijelölése a Kiserdőben

A módosítás célja és oka:

A Stettini-tó menti erdő közösségi funkciókkal való bővítése és közösségi célú felhasználása az élővilág védelme mellett.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás várható hatása:

Lehetővé válik a terület közösségi célú felhasználása. A módosítás tulajdonképpen a megváltozott jogszabályok követése, melyek az egészségügyi helyett a rekreációs erdőt nevesítik.

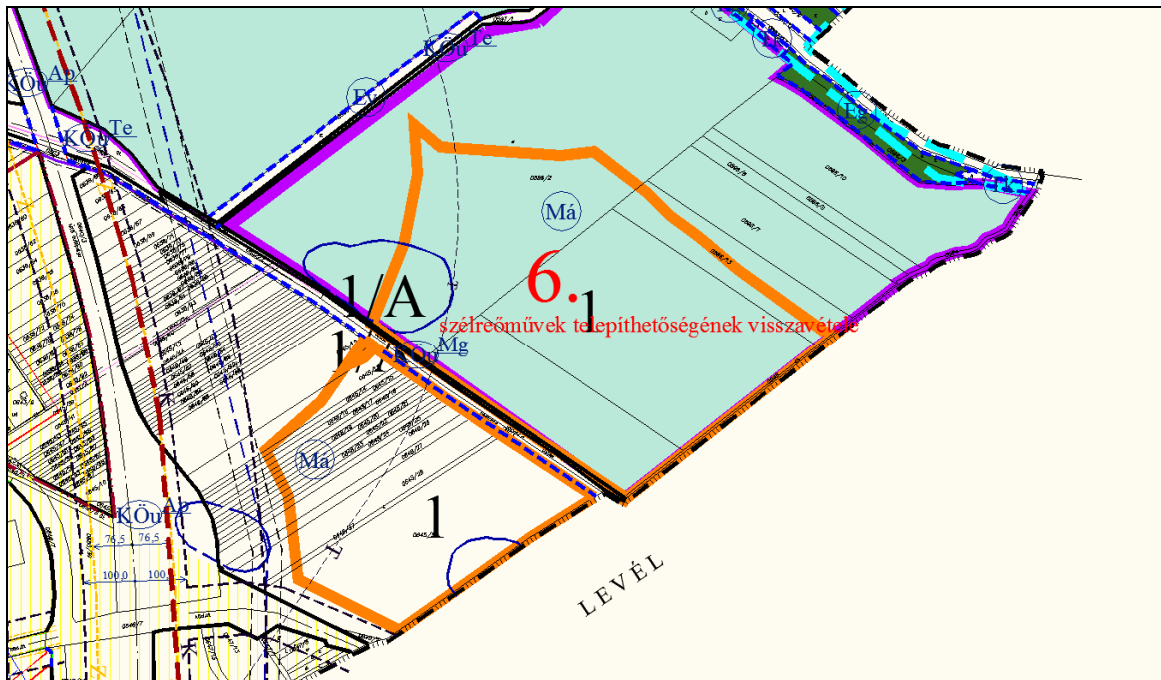
6. Szélreóművek telepíthetőségének visszavétele a település keleti részén

A módosítás célja és oka:

A hatályos terven jelölt fejlesztést a jogszabályok ma már nem teszik lehetővé.

A módosítás várható hatása:

Nem jelenik meg olyan fejlesztési elem a rendezési tervben, mely nem végrehajtható.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

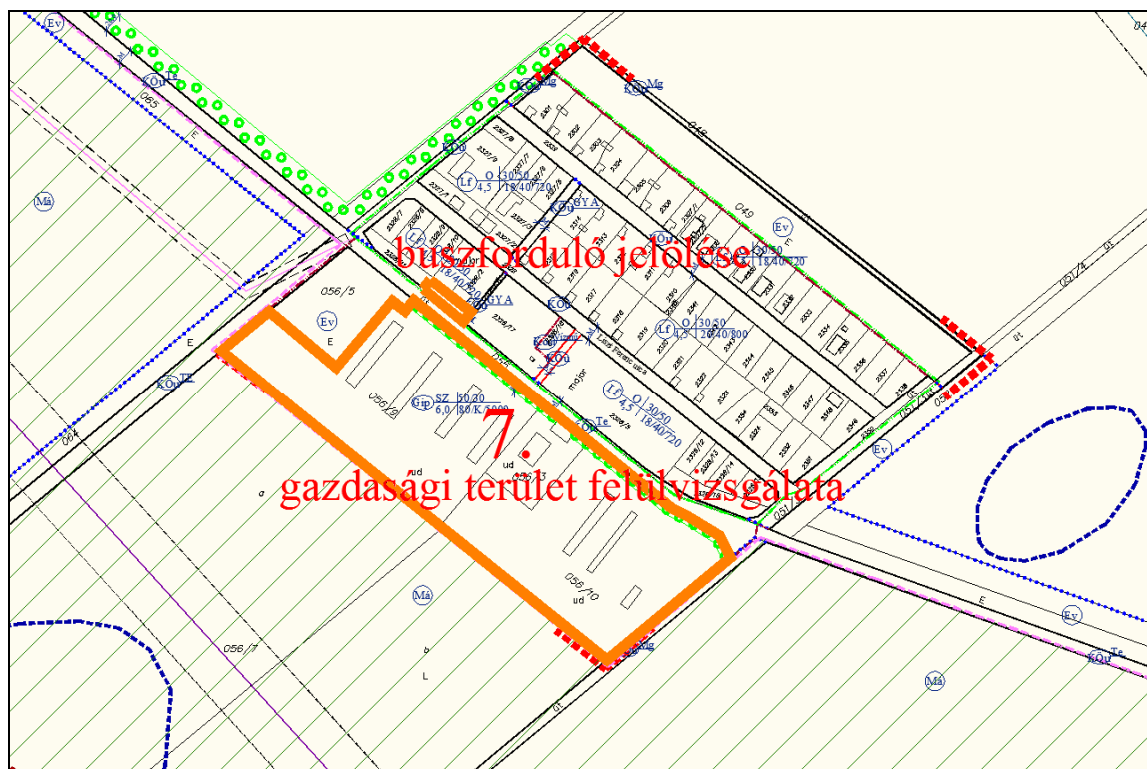
7. Csemeztanya kijelölt gazdasági területeinek felülvizsgálata, ugyanitt a buszforduló számára terület biztosítása

A módosítás célja és oka

Az egykori gazdasági funkció nem tudott megújulni a területen, miközben a lakófunkció fejlődött. Jelen eljárás során vizsgálandó, hogy szükséges-e, és ha igen, akkor mekkora területen és milyen rendeltetéssel kell a gazdasági funkciót fenntartani? Ugyanitt a kialakult buszforduló számára a helyet annak közlekedési területbe biztosítani szükséges.

A módosítás várható hatása:

Az alulhasznosított terület megfelelően hasznosíthatóvá válhat, emellett a buszforduló számára megfelelő hely alakítható ki és válik rendezhetővé.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

8. A határátkelő területén

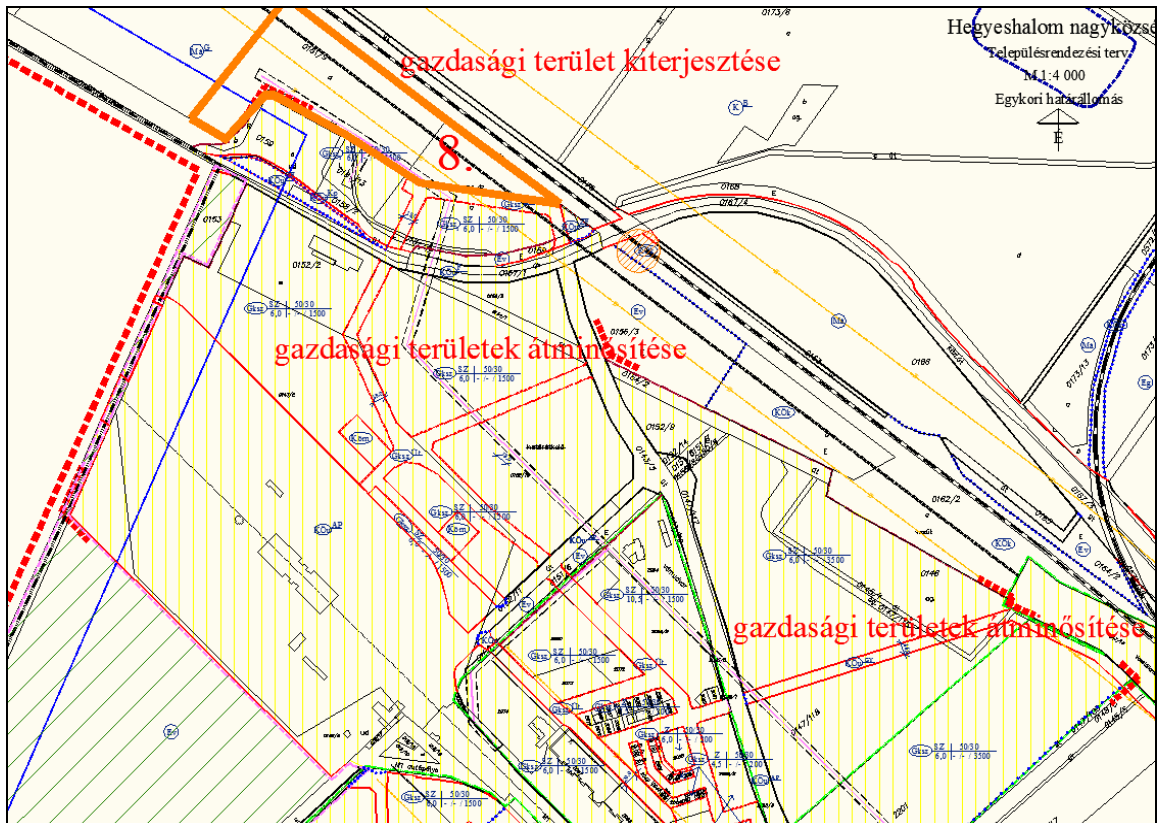
- a gazdasági terület kiterjesztése a vasútig,
- a gazdasági övezeten belüli átminősítése egyes területeknek,
- a közlekedési kapcsolatok biztosítása

A módosítás célja és oka:

Az érintett területen a meglévő és további tervezett gazdasági funkció támogatása a megváltozott jogszabályi előírások adta lehetőségek figyelembe vételével. A tervezett akadálymentesítés során szükséges a területek megközelíthetőségét biztosítani. A terület északi oldalán a vasút határáig a gazdasági terület kiterjeszthetőségének biztosítása.

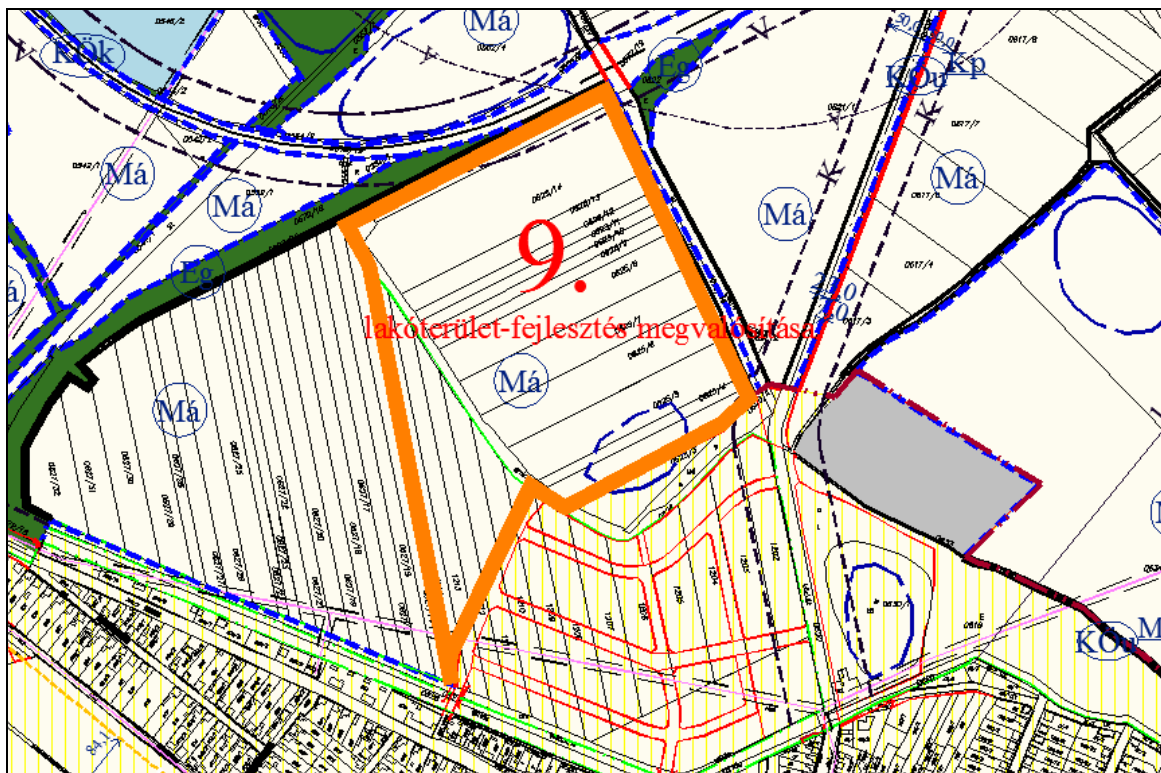
A módosítás várható hatása:

A módosítás elősegíti a meglévő és a tervezett tevékenység folytatását. A gazdasági terület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti helyszínrajzból (határállomás)

9. Nagyrét területén lakóterület-fejlesztési terület kijelölése



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

A módosítás célja és oka

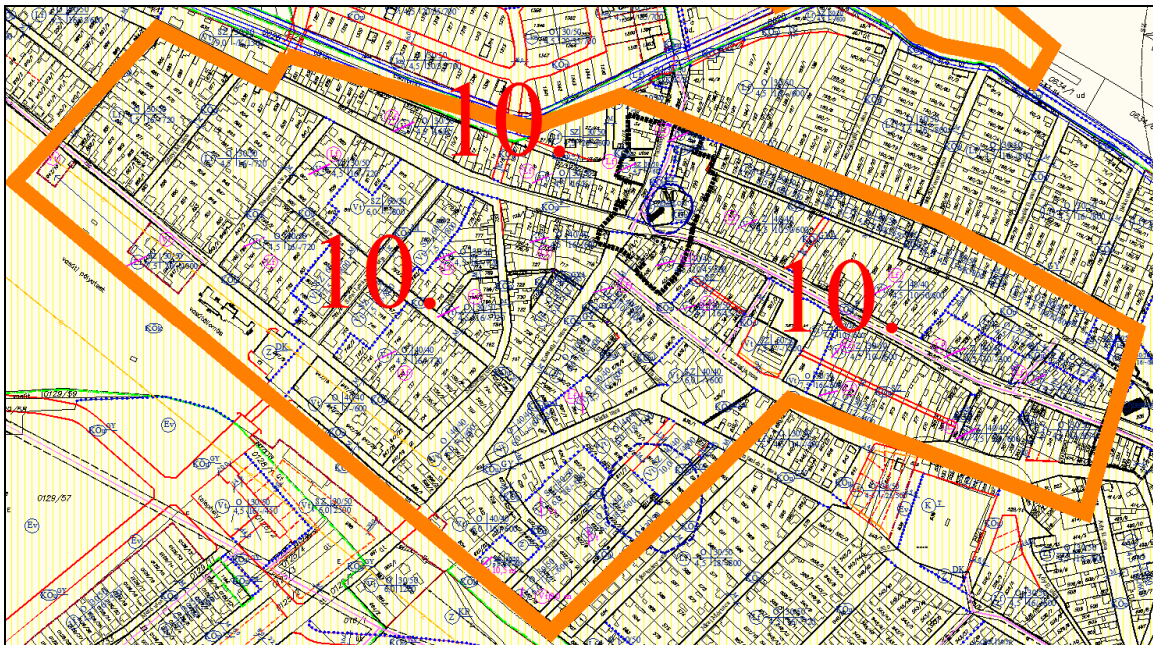
Az érintett területen komplex lakóterület-fejlesztés megvalósíthatóságának lehetővé tétele, így elsősorban a városias területfelhasználás biztosítása, a meglévő lakóterület-fejlesztés további kiterjesztése.

A módosítás várható hatása:

A település kapujában olyan városias beépítésre lesz lehetőség, melyre a nagyközségben igény van, ám a belterületi területeken arra nincs lehetőség azok beépíttessége miatt. A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**

10. A vegyes területi besorolás felülvizsgálata, így a vegyes terület helyett lakóterület meghatározása

- a Széchenyi István utcától nyugatra eső területeken
- a Pozsonyi utcától a laktanyáig terjedő területen
- a Fő, a Kertalja, a Pozsonyi utca azon szakaszán, ahol 4,5 m a megengedett épületmagasság



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka

A nagyközség központi területén jelentős kiterjedésben vegyes területfelhasználási kategória került megállapításra, melynek nagy részén homogén lakófunkció található, emellett a lakásszám nem korlátozott. Több, családi házas beépítésre alkalmas méretű telken megkezdődött a többlakásos épületek építése. A terület túlépítésének elkerülése, a kisméretű telkeken a többlakásos épületek megjelenésének megakadályozása érdekében szükséges a változtatás.

A módosítás várható hatása:

A terület túlépítése, ezzel a területhasználati konfliktusok megjelenése elkerülhető.

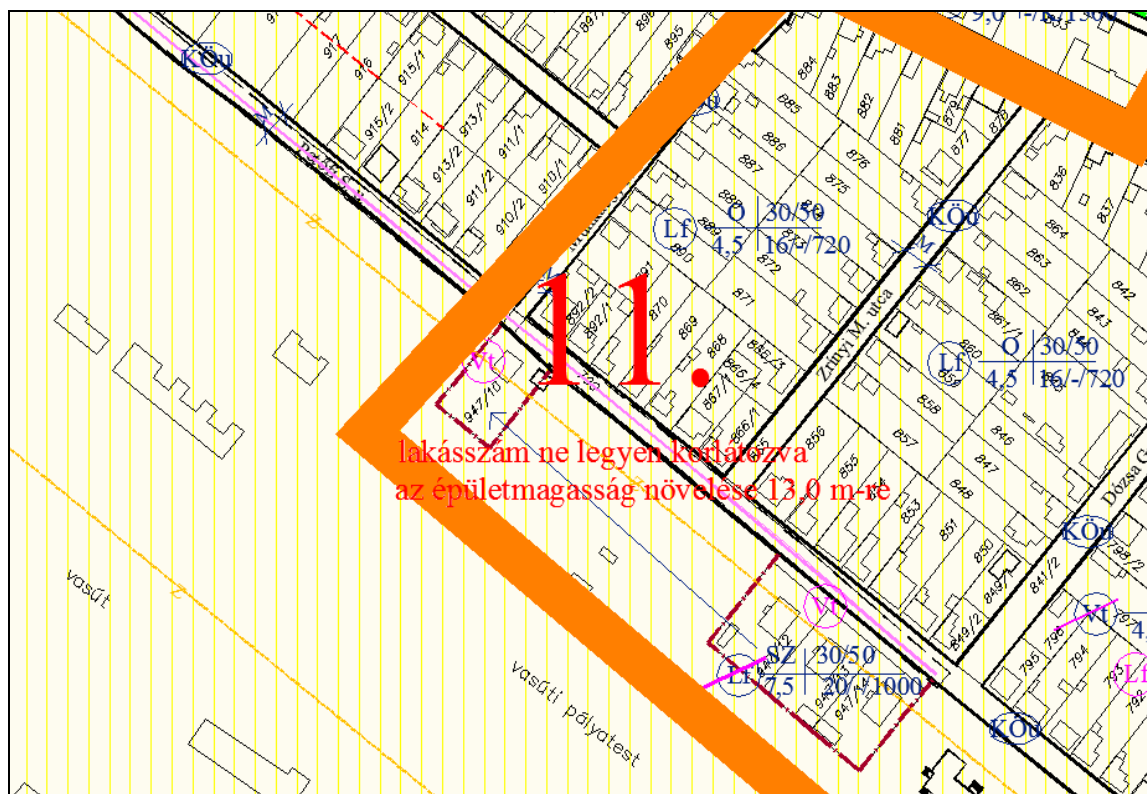
11. A Petőfi S. utcai társasházak vegyes területbe sorolása, az épületmagasság növelése, a lakásszám korlátozásának törlése a kialakult állapot figyelembe vételével

A módosítás célja és oka:

A vasút mellett nagy épületmagasságú és lakásszámú lakóépületek találhatók. A változtatás célja a meglévő, megtartandó állapot szerinti előírások megalkotása.

A módosítás várható hatása:

A meglévő, megtartandó állapotnak megfelelőbb építési jogok kerülnek megalkotásra.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

12. A kialakítható lakásszám korlátozása egyes vegyes, valamint központi fekvésű lakóterületen

A módosítás célja és oka:

A 10. ponttal összefüggésben a terület túlépítésének elkerülése.

A módosítás várható hatása:

A terület túlépítése, ezzel a területhasználati konfliktusok megjelenése elkerülhető.

A módosítás várható hatása:

A tervezett intézményfejlesztések megvalósíthatóvá válnak.

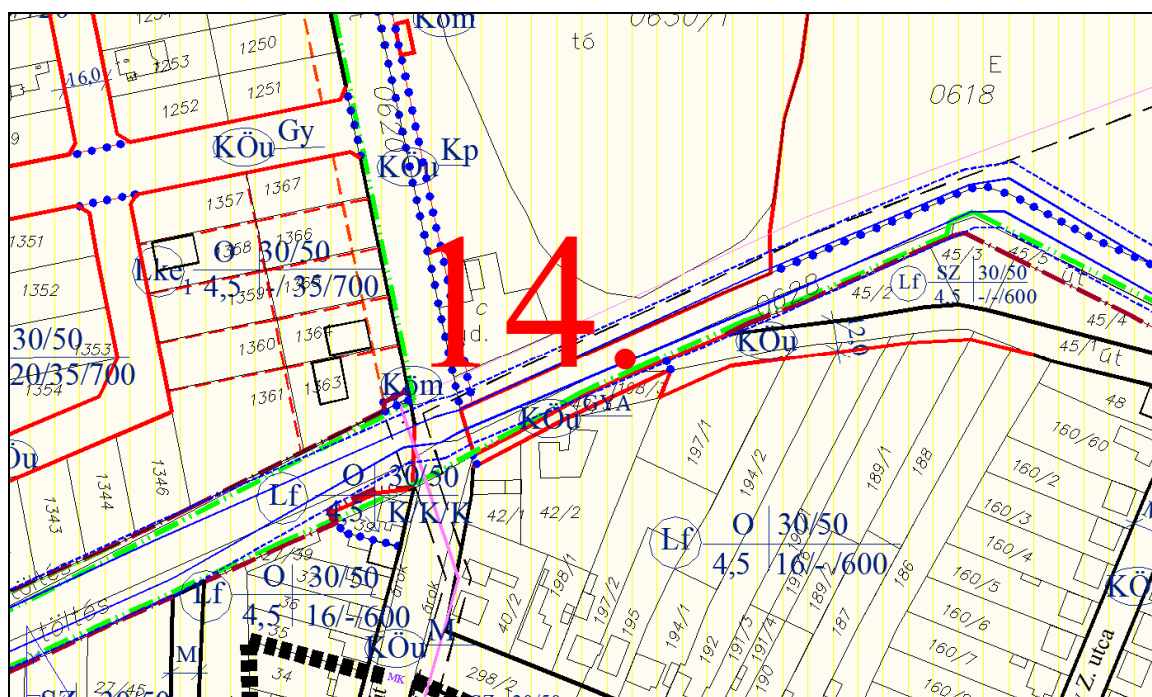
14. A Vízpart utcában a gyalogút törlése, a telekhatár rendezése

A módosítás célja és oka:

Az érintett területnek a meglévő állapot szerinti rendezése, vagyis a 42/2 hrsz.-ú telek határának északi irányú kiterjesztése. A burkolt felület a töltésen vezet.

A módosítás várható hatása:

A meglévő telekhasználat biztosítottá válik.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

15. A katolikus templomtól keletre, a Fő utcai telekvégek területén **a meglévő út közterületi szélességének növelése**

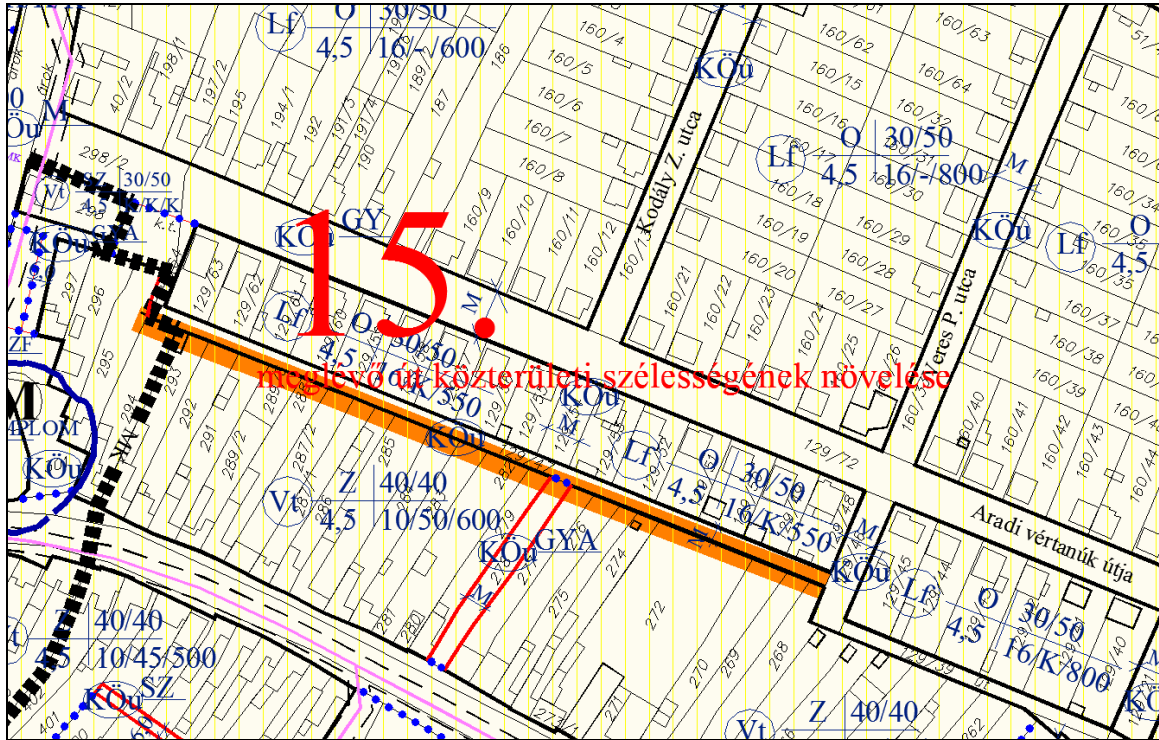
A módosítás célja és oka:

Az érintett területen zárt sorú beépítés alakult ki. A telkek megközelítése északi irányból lehetséges, ám a lejegyzett út erre csak korlátozott mértékben alkalmas.

A telkek megoszthatósága nem tervezett.

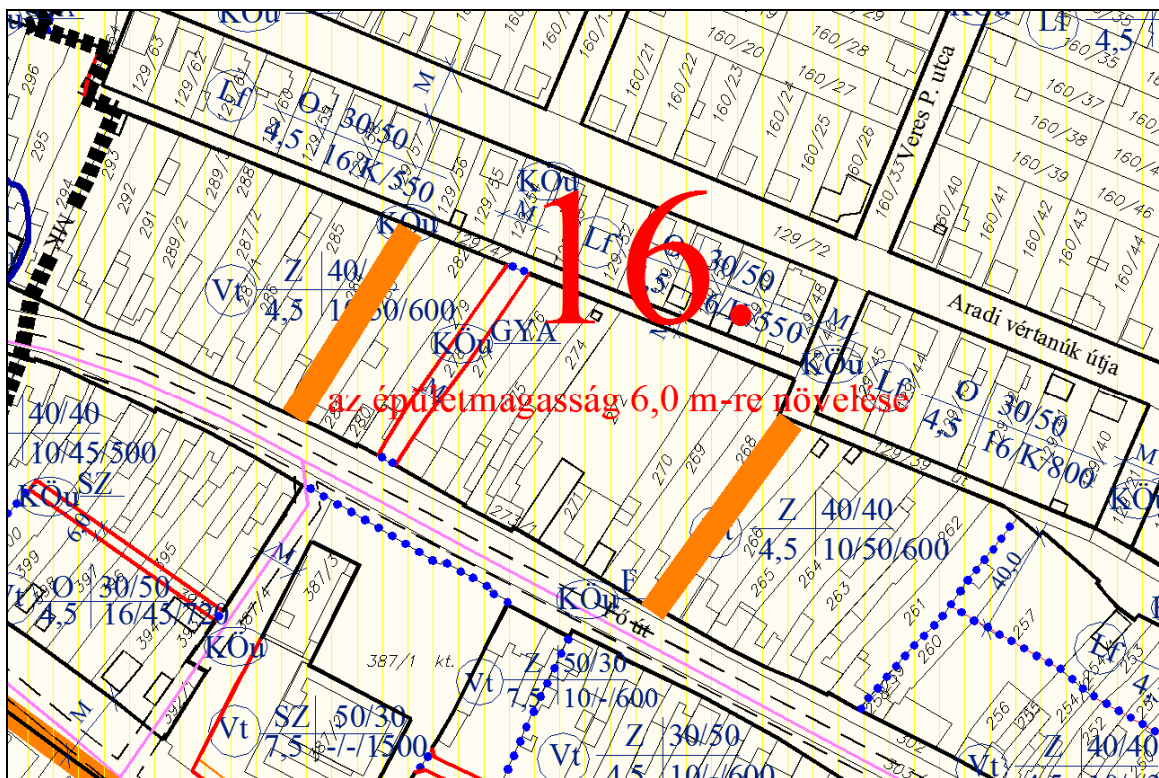
A módosítás várható hatása:

Az út szélességének növelésével a telkek megfelelő megközelíthetősége lehetővé válik.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

16. A Fő út mentén, a polgármesteri hivatal környezetében az épületmagasság növelése



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka:

A nagyközség központjában városiasabb beépítés és településkép kialakításának lehetővé tétele.

A módosítás várható hatása:

A település központjában a már megkezdődött városiasabb beépítés kiterjesztésével a települési ranghoz illeszkedőbb központ létrehozására válik lehetőség.

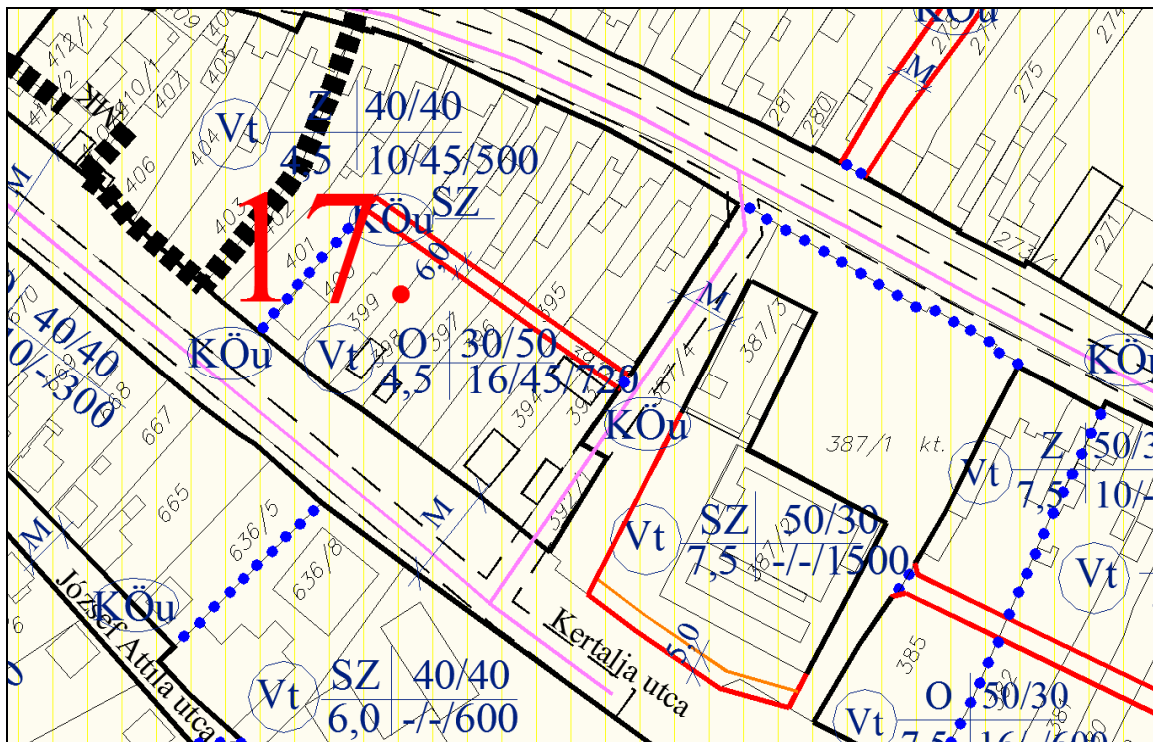
17. A Kertalja utcában a polgármesteri hivatal környezetében az **alakítható telekterület csökkentése**

A módosítás célja és oka:

A hatályos terv lehetővé tette a Fő utcai telkek megoszthatóságát. A területen beépítések történtek. A cél a fennmaradó területek beépítésének elősegítése, a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás megalkotása.

A módosítás várható hatása:

A módosítás elősegíti a fennmaradt területek beépítését, ezáltal kedvezőbb utcaképet eredményezhet.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

18. A temető határának és a kijelölt zöldterület határának rendezése

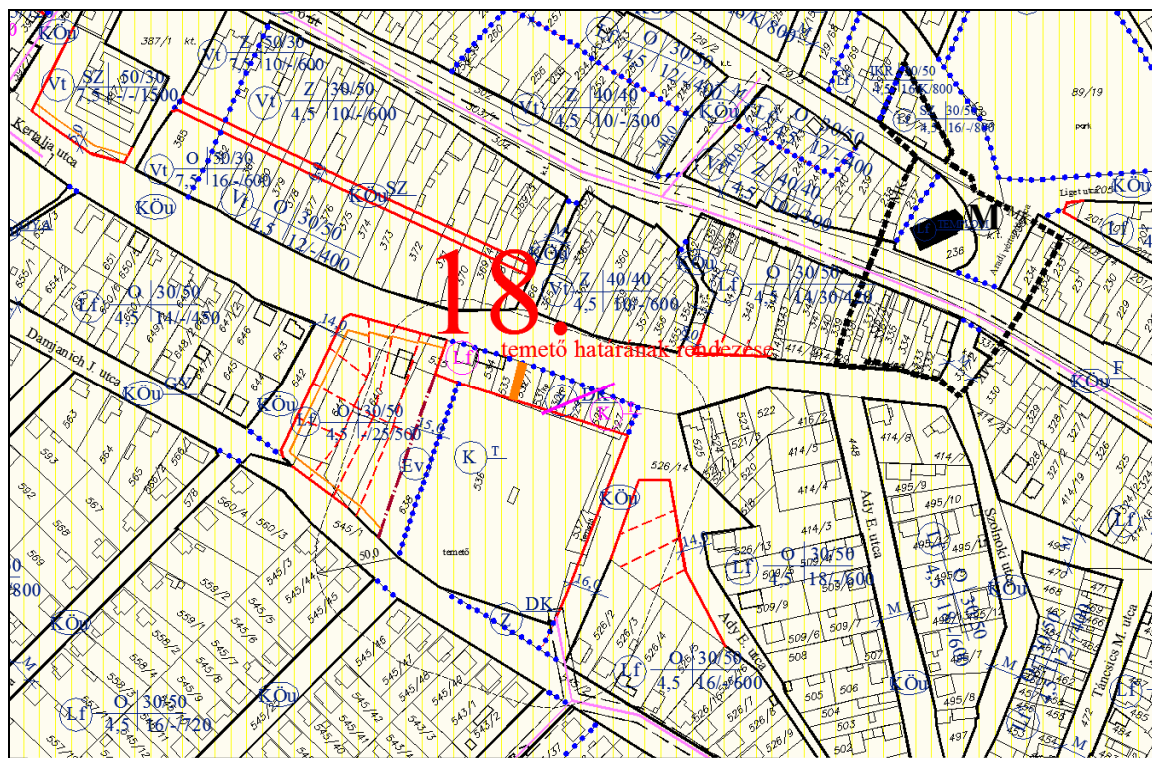
A módosítás célja és oka:

A temető északi részén található tűzoltószertár részére önálló terület alakításának biztosítása, valamint a temető északi irányú kiterjesztésének lehetővé tétele.

A módosítás várható hatása:

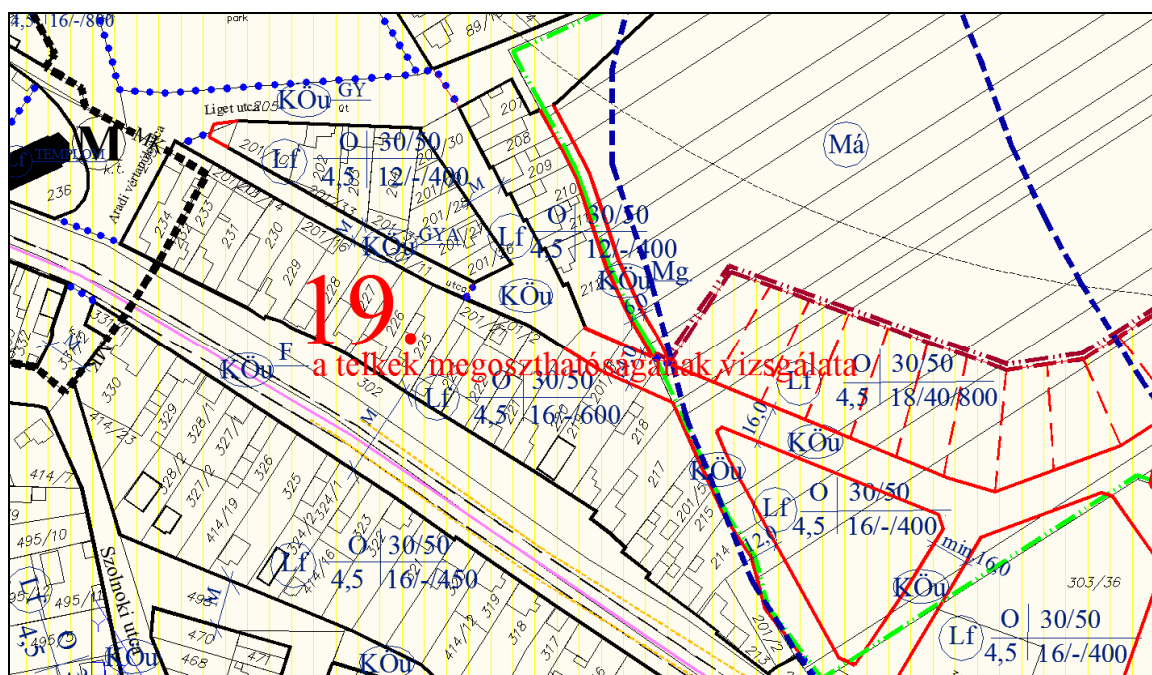
A módosítással a fejlesztési célok megvalósíthatóvá válnak rendezési tervi szempontból.

A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

19. Az evangélikus templomtól keletre eső Fő úti területen **a telkek megoszthatóságának vizsgálata**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka:

Ahol a telekméret lehetővé teszi, biztosítani javasolt a telkek megosztásának és beépítésének lehetőségét.

A módosítás várható hatása:

A megfelelő méretű telkek beépíthetővé válnak. Ahol nincs kialakult, a telkek megközelítését biztosító út, ott azt a hatályos terv szerint ki kell alakítani.

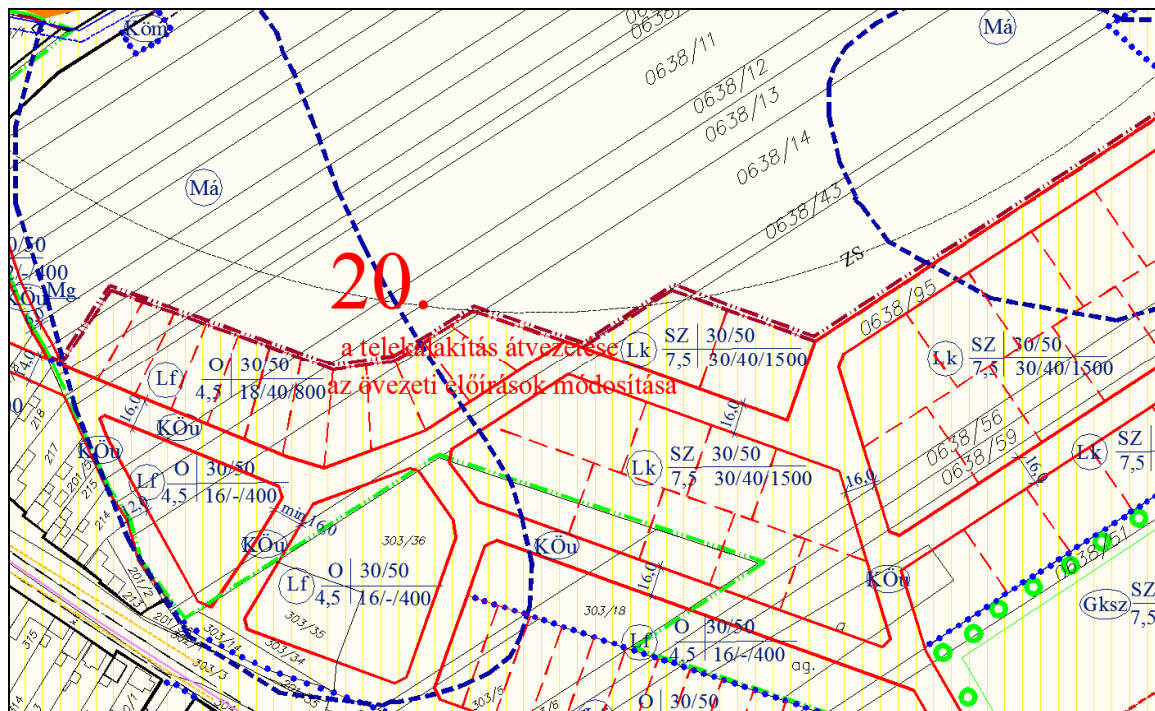
20. A Liget utcától keletre eső lakóterület-fejlesztési területen a telekalakítás átvezetése, az övezeti előírások módosítása

A módosítás célja és oka:

A hatályos terven kijelölt fejlesztés alapján telekalakítás történt és további telekalakítás tervezett. A cél az előírások kismértékű módosítása a tervezett telkek kialakíthatóságának érdekében.

A módosítás várható hatása:

Az érintett telkek kialakíthatóvá és beépíthetővé válnak.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből



ekozmu.e-epites.hu

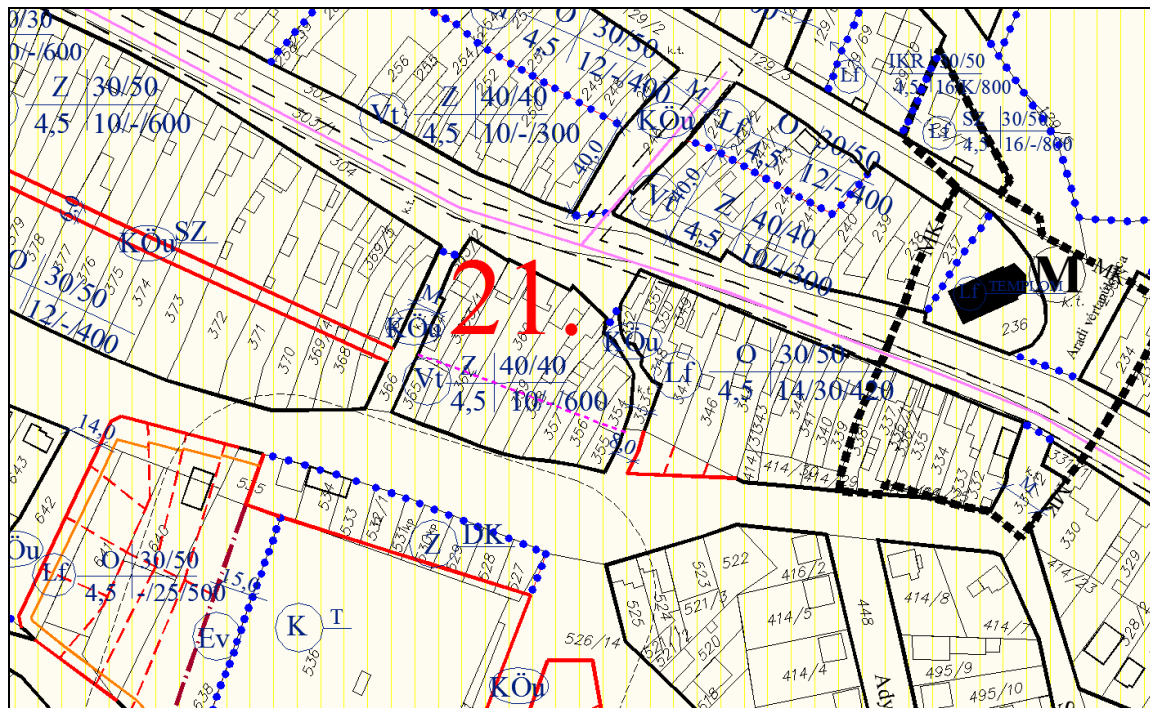
21. A Filmszínház utcától keletre az építési hely hátsókerti határának jelölése

A módosítás célja és oka:

A Fő úti telekvégeken lakóépület megjelenése nem támogatott, ezt az építési hely határának kijelölése egyértelműsítheti.

A módosítás várható hatása:

Az érintett terület nem kerül beépítésre.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

24. Az Óvári utca és a gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági földrészlet **gazdasági területbe sorolása, egyúttal belterületbe vonhatóságának biztosítása**

A változtatással érintett terület lakóterület és folyamatos fejlesztés alatt álló gazdasági terület közé ékelődik be. Mérete, megközelíthetősége és a szomszédos területek fejlesztése alapján gazdasági használatra alkalmasabb.

A beépítésre szánt terület növekszik. A lakó és gazdasági terület megfelelő elválasztását biztosítani kell a szomszédos területekhez hasonlóan. A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**

An aerial photograph showing a large, irregularly shaped brown field, possibly a construction site or cleared land. The field is surrounded by residential areas with red-roofed houses and green trees. A road and railway line are visible at the bottom. The image is watermarked with 'Image © 2022 Maxar Technologies' and 'made © 2022 CNES / Airbus'. The Google Earth logo is in the bottom right corner.

REGIOPLAN KFT

