REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.: Rp.I.233-3

ACSALAG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM 16
2. A TERVEZÉSI ÉS VÉLEMÉNYEZÉSI FOLYAMAT 17
3. TERVI ELŐZMÉNYEK 20
3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK 20
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK 26
4.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 26
4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK 26
5. RENDEZÉSI LEÍRÁS 28
5.1. AZ 1. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 259/9-11 HRSZ.-Ú TELKEK TERÜLETE) 28
5.2. A 2. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (FŐ UTCA, KIS UTCA CSOMÓPONT, KIS UTCA SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE) 30
5.3. A 3. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 259/6 HRSZ.-Ú TELEK TERÜLETE) 33
5.4. A 4. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 9 ÉS 10 HRSZ.-Ú TELKEK TERÜLETE) 37
5.5. AZ 5. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 356-358, VALAMINT A 359/1-3 HRSZ.-Ú TELEK TERÜLETE) 41
5.6. A 6. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN A SPORTOLÁSSAL KAPCSOLATOS ÉPÜLETEK ELHELYEZHETŐSÉGE) 44
5.7. A 7. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ RÉSZÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA) 46
5.8. A 8. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 14/3 HRSZ.-Ú TELKEN JÁTSZÓTÉR KIALAKÍTÁSÁNAK LEHETŐVÉ TÉTELE) 49
TERVIRATOK 51

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Acsalag Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2012. (IX.06.), a 121/2012. (XII.04.) és a 122/2012. (XII.04.) határozataiban döntött arról, hogy megindítja településrendezési tervének módosítását.

A módosítással érintett területek és a módosítás célja:

1. a 259/9-11 hrsz.-ú telkek területére a hatályos terv kizárólagos funkciót (üzemanyagtöltő-állomás) rögzített. Mivel az üzemanyagtöltő-állomás nem valósult meg, az érintett ingatlanokat az önkormányzat családi ház építése céljára kívánja értékesíteni.
   A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

2. a Fő utca, Kis utca csomópontban a Kis utca szabályozási szélességének bővítését tartalmazza a hatályos terv. A módosítás célja, hogy az előírt, lakótelkek érintésével biztosítható szabályozási szélesség lehetőség szerint csökkenthető legyen.
   A módosítás a szabályozási tervet érinti.

3. A 259/6 hrsz.-ú telken működik a polgármesteri hivatal és több mezőgazdasági, valamint kereskedelmi vállalkozásnak is itt található gazdasági épülete. A hivatali és a gazdasági funkció forgalmát szét kell választani, a hivatalnak megfelelő környezetet kell biztosítani. A telek megosztását tervezik. Ez az övezeti előírások felülvizsgálatával lehetséges.
   A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

4. A 9 hrsz.-ú telken található használaton kívüli iskolaépületet és a hozzá tartozó telekrészt a 10 hrsz.-ú telken található templom telkéhez kívánják csatolni. A változtatás célja, hogy az épületet plébánia céljára lehessen hasznosítani. Ez az övezeti előírások felülvizsgálatával lehetséges.
   A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

5. A Rákóczi F. utcában a 356-358, valamint a 359/1-3 hrsz.-ú telkeket érintően a jelölt lakótelek-alakításra nincs igény. A telekalakítás törlésével az utca érintett szakaszán nem lesz szükség a jelölt méretű közterület-bővítésre.
   A módosítás a szabályozási tervet érinti.

6. A helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó előírásait felül kell vizsgálni annak érdekében, hogy az övezetben – konkrétan a 8 hrsz.-ú telken – sportolással kapcsolatos épületet (sportöltöző) is el lehessen helyezni.
   A módosítás a helyi építési szabályzatot érinti.

7. A 327 hrsz.-ú telekhez a 326 hrsz.-ú telekből kívánnak két teleknyi részt csatolni azért, hogy a telken a helyi gazdálkodáshoz elegendő terület legyen. Ezt az övezeti előírások jelenleg nem teszik lehetővé. A 326 hrsz.-ú telek fennmaradó részét az önkormányzat nem kívánja lakótelekként hasznosítani.
   A módosítás a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

2. A TERVEZÉSI ÉS VÉLEMÉNYEZÉSI FOLYAMAT

Egyeztetési előzmények

A településrendezési eljárást megindító határozat alapján elkészítésre került az előzetes tájékoztató dokumentum.
Az előzetes tájékoztatási eljárás során megkeresett államigazgatási és egyéb szervek, szomszédos önkormányzatok felsorolását, továbbá az általuk adott vélemények kivonatát a következő táblázat tartalmazza.

	Államigazgatási szerv	küldött	állásfoglalása, véleménye (jogszabályokon, általános előírásokon kívüli)	a további folyamatban	
				részt kíván venni	nem kíván részt venni
1.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész (Iksz.: GYD-01/19-1/2013.)	X	1. sz. terület esetében megfontolásra javasolja, hogy lehetőség szerint továbbra is közösségi célokra tartalékolják. 2. sz. módosítás esetében a szabályozási szélesség túlzott csökkentését nem javasolja, a Fő utcai torkolatnál szükséges a mai szabályozás megtartása. 5. sz. módosítás esetében az utca elején indokolt a 12 méter széles közlekedési terület megtartása. A módosításhoz szükséges az alaptérkép aktualizálása is. A hivatalos alaptérképen nem szereplő, de a tervezési területen látható épületeket külön jelzéssel kéri feltüntetni.	X	
2.	Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (Iksz.: 1606-1/2013)	X	-	X	
3.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve (Iksz.: VIII-R-047/00023-2/2013.)	X	Papíralapú dokumentációt kér.	X	
4.	Gy-M-S M. Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iksz.: 256-2/2013.)	X	A tervezési területen a csapadékvíz kezelését biztosítani kell.	ez ügyben nem nyilatkozott	
5.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség (Iksz.: GY/UO/NS/A/48/1/2013.)	X	2. sz. módosítás esetében a Kis utcára vonatkozóan keresztmetszeti helyszínrajzot kér. Papíralapú dokumentációt kér.	X	
6.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal (Iksz.: LR/RK/NS/A/19/1/2012)	X	-		X
7.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kulturális Örökségvédelmi Osztálya (Iksz:)	-			
8.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (Iksz.: 2181-2/2012)	X	-	ez ügyben nem nyilatkozott	

9.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Földhivatala (Iksz.: 10.827/2012.)	X	-	X	
10.	Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága (Iksz.: XVIII-G-001/7441-2/2012)	X	Tájékoztat, hogy kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek listája Acsalag községhatárában a 180/3 hrsz.-ú erdőterületet jelöli kiváló termőhelyi adottságú erdőterületként, melynek termelésből való kivonását az erdészeti hatóság engedélyezte.		X
11.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság (Iksz.: .17.2/8-2/2013.)	X	-	X	
12.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal (Iksz.: 58-1/2013/hho)	X	-		X
13.	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság (Iksz.: VBK/3828-2/2012.)	X	-		X
14.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (Iksz.: CS/18-2/2013.)	X	-	X	
	Önkormányzat				
15.	Gy-M-S M. Önkormányzat Megyei Főépítész (Iksz.:)	-			
16.	Csorna Város Önkormányzata (Iksz.:)	-			
17.	Bősárkány Község Önkormányzata (Iksz.: 1679-2/2012.)	X	-		X
	Egyéb szerv, szolgáltató				
18.	Csorna Város PH Építéshatósági Csoprot (Iksz.:)	-			
19.	Pannon-Víz Zrt. Csornai Üzemmérnökség (Iksz.: PV/50-1/2013/5000)	X	Rendezés alatt álló terület ivóvíz ellátása a település ivóvíz hálózatáról hálózatbővítéssel megoldható. A településen közüzemi csatorna nincs kiépítve.	X	
20.	E-ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. (Iksz.: 251/55/2012.)	X	-	ez ügyben nem nyilatkozott	
21.	Észak-dunántúli Gázszolgáltató Zrt. (Iksz.: F7129-36-2/2013)	X	-	ez ügyben nem nyilatkozott	
22.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Gy-M-S M. Igazgatóság (Iksz.: -)	X	-		X
	Lakosság				
23.	Ifj. Bányi László	A tulajdonában lévő 326 hrsz.-on kialakítható 5 db építési telek kerüljön törlésre, mivel a területet más célra kívánják hasznosítani.			
24.	Bányi Zoltán	A résztulajdonában lévő 259/6 hrsz.-ú telken (polgármesteri hivatal telke) a mg-i tevékenységhez szükséges közlekedést a jelenlegi bejáraton biztosítsák, mivel a másik bejárat a mg-i gépek számára nem felel meg.			
25.	Nagy Ferenc	A 259/6 hrsz.-ú telek megosztása csak közös megállapodás formájában képzelhető el. A hátsó bejáró jelenlegi formájában nem felel meg nagyobb gépekkel történő közlekedésre.			

	Környezet védelméért felelős közigazgatási szervek	küldött	környezeti vizsgálat véleménykérelemre adott válaszok
1.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész (Iksz.: GYD-01/19-1/2013.)	X	elkészítését nem tartja szükségesnek
2.	Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (Iksz.: 1606-1/2013)	X	elkészítését nem tartja indokoltnak
3.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve (Iksz.: VIII-R-047/00023-2/2013.)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
4.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság (Iksz.: .17.2/8-2/2013.)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
5.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (Iksz.: 2181-2/2012)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
6.	Gy-M-S M. Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iksz.: 256-2/2013.)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
7.	Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága (Iksz.: XVIII-G-001/7441-2/2012)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
8.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Földhivatala (Iksz.: 10.827/2012.)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
9.	Gy-M-S M. Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kulturális Örökségvédelmi Osztálya (Iksz.:)	-	
10.	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság (Iksz.: VBK/3828-2/2012.)	X	ez ügyben nem nyilatkozott
11.	Fodor József Országos Közegészségügyi Központ Országos Kémiai Biztonsági Intézete (Iksz.:)	-	
12.	ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal (Iksz.: KEF-994-2/2013.)	X	érintettség hiányában véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik

A véleményezési eljárás további szakaszában való részvétellel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek, szolgáltatók, valamint szomszédos önkormányzatok jelezték, hogy nem kívánnak abban tovább részt venni.

- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakaptányság
- Magyar Közút Nonprofit Zrt. Gy-M-S Megyei Igazgatóság
- Bősárkány Község Önkormányzata

Az előzetes tájékoztató eljárásban az önkormányzat újabb, a megküldött tájékoztatóban nem szereplő fejlesztés lehetővé tételét kérte.
A módosítás célja, hogy a templomhoz közel, a Fő utca sportpályához vezető szakasza mentén játszóteret lehessen kialakítani.
A 14/3 hrsz.-ú telket érintő változtatás a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

3. TERVI ELŐZMÉNYEK

3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A törvény módosítására 2008-ban (2008. évi L. tv.), majd 2011-ben (2011. évi LXXXVIII. tv.) került sor. A terv felülvizsgálata folyamatban van. 2012. év végéig az egyeztetési anyag készült el.

Az ország szerkezeti terve alapján Acsalag közigazgatási területe mezőgazdasági és települési térségbe sorolt.

Az OTrT-ben jelölt szerkezeti elemeket, területfelhasználási elemeket és övezeteket a megyei területrendezési terv (MTrT) pontosítja és részletezi.
Ahol ellentmondás van az OTrT és az MTrT között, ott az OTrT az irányadó terv.

A településszerkezeti módosítással érintett területek tervezett terület-felhasználása nem ellentétes az OTrT-ben foglaltakkal.

3.1.1. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

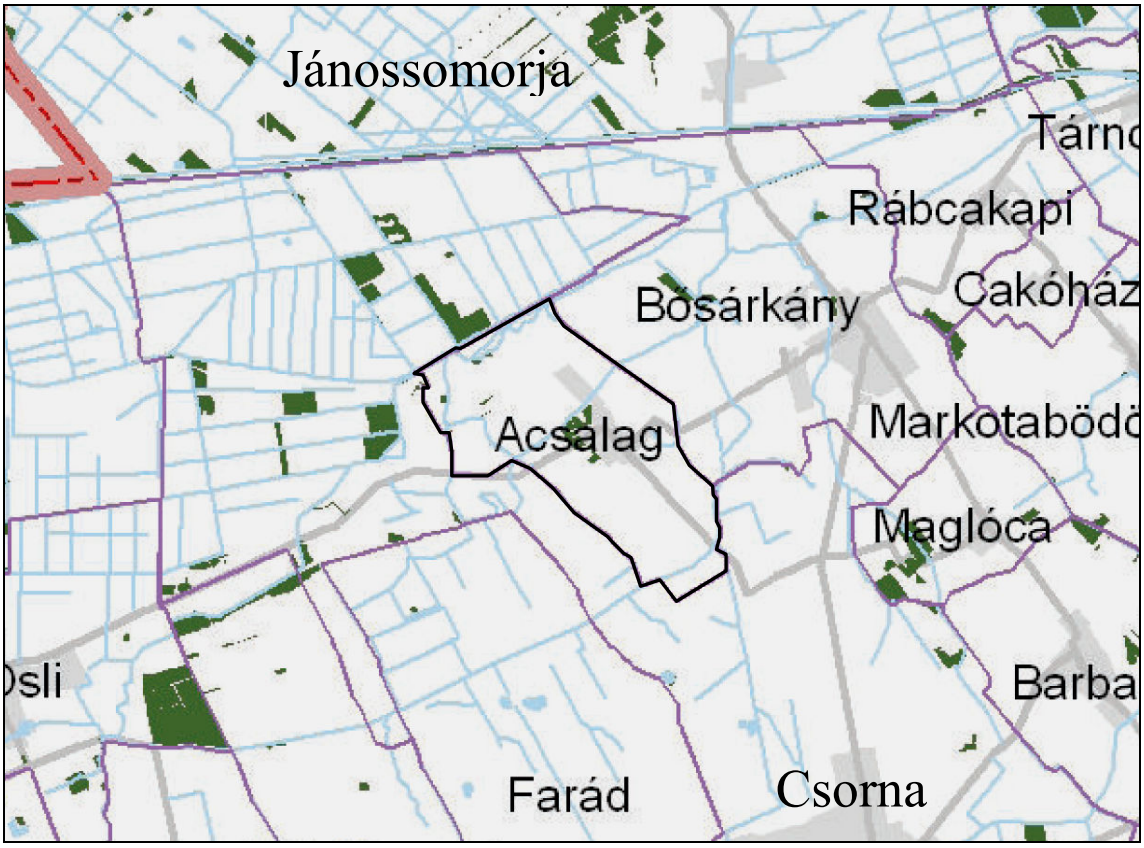
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervét (MTrT) a megyei önkormányzat közgyűlése 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá. A terv módosítását a közgyűlés a 12/2010.(IX.17.) számú rendelettel, valamint a 190/2010.(IX.17.) határozattal fogadta el.

Kivonat Győr-Moson-Sopron megye térségi szerkezeti tervéből (forrás: MTrT)

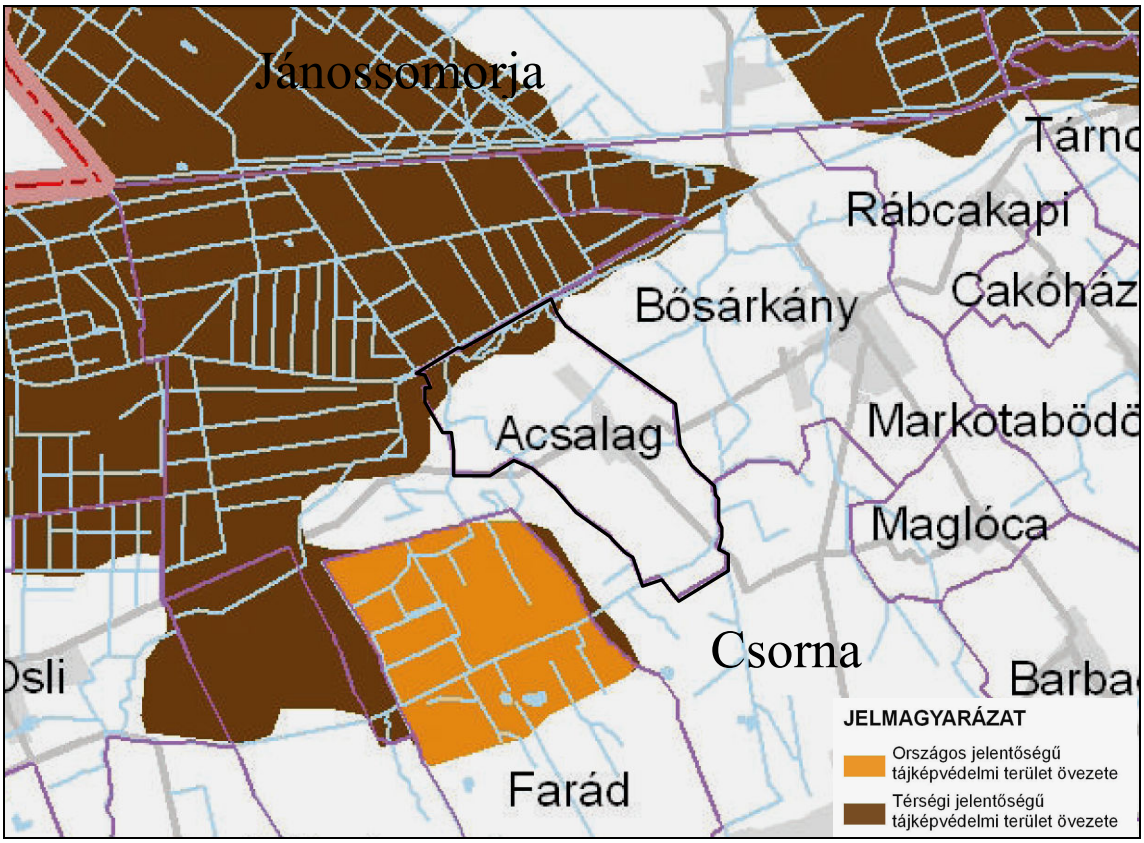
Az MTrT Térségi szerkezeti terve szerint Acsalag község területét térségi kerékpárút-hálózat elem érinti.
A település területe hagyományosan vidéki települési, erdőgazdálkodási, valamint mezőgazdasági térségbe sorolt.

Az MTrT övezetei közül a települést érintő övezetek:

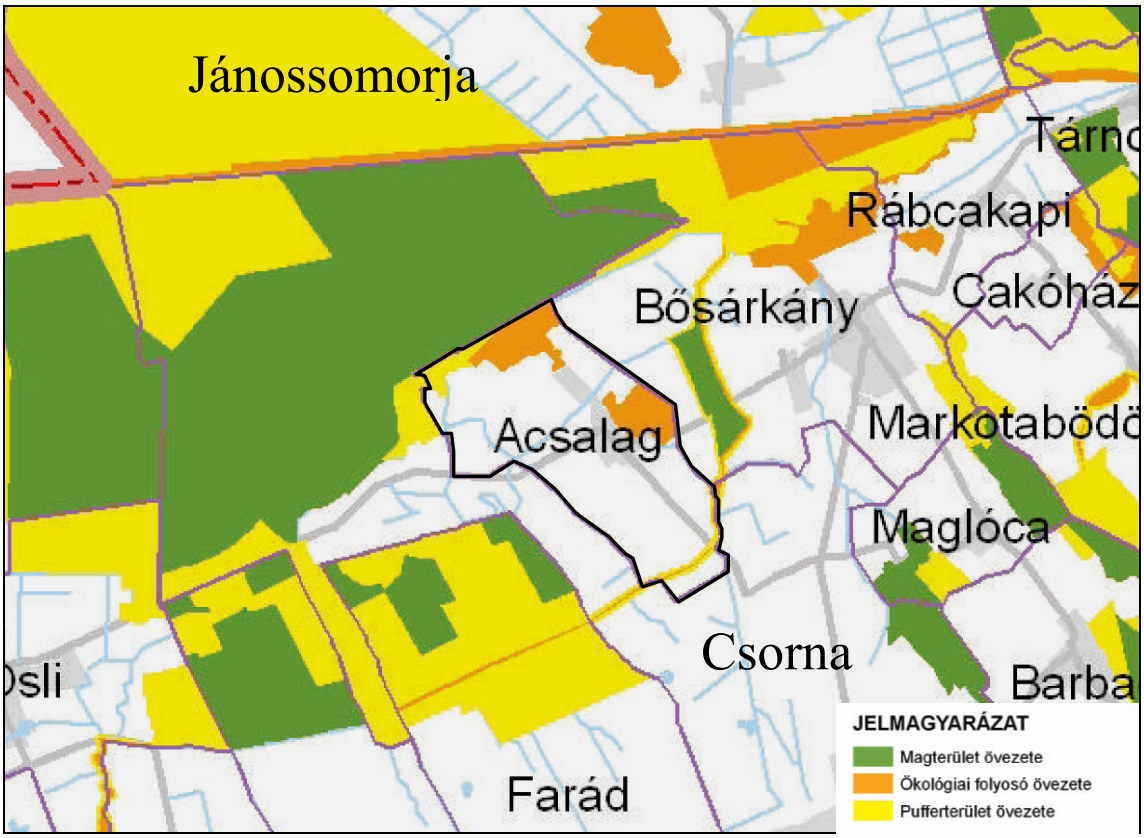
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
- ökológiai folyosó övezete,
- pufferterület övezete,
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- széleróziónak kitett terület övezete,
- térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete,
- szélerőmű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete.



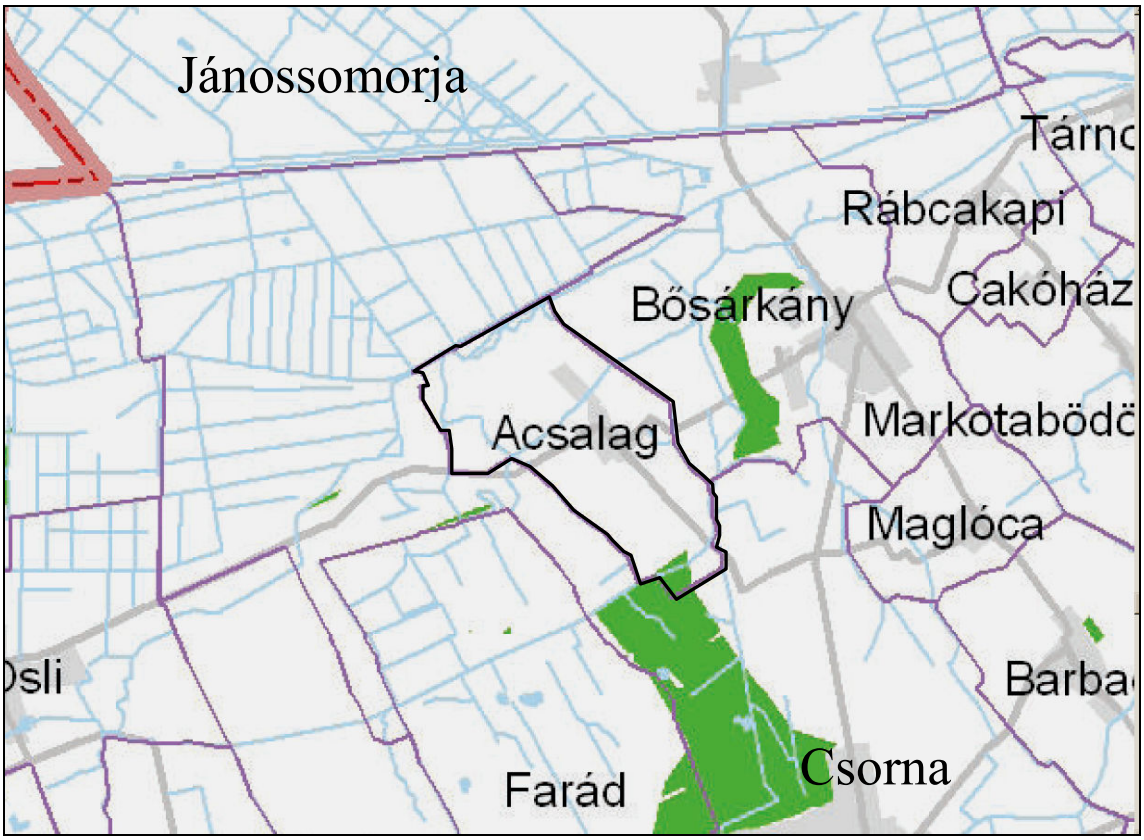
Kivonat a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



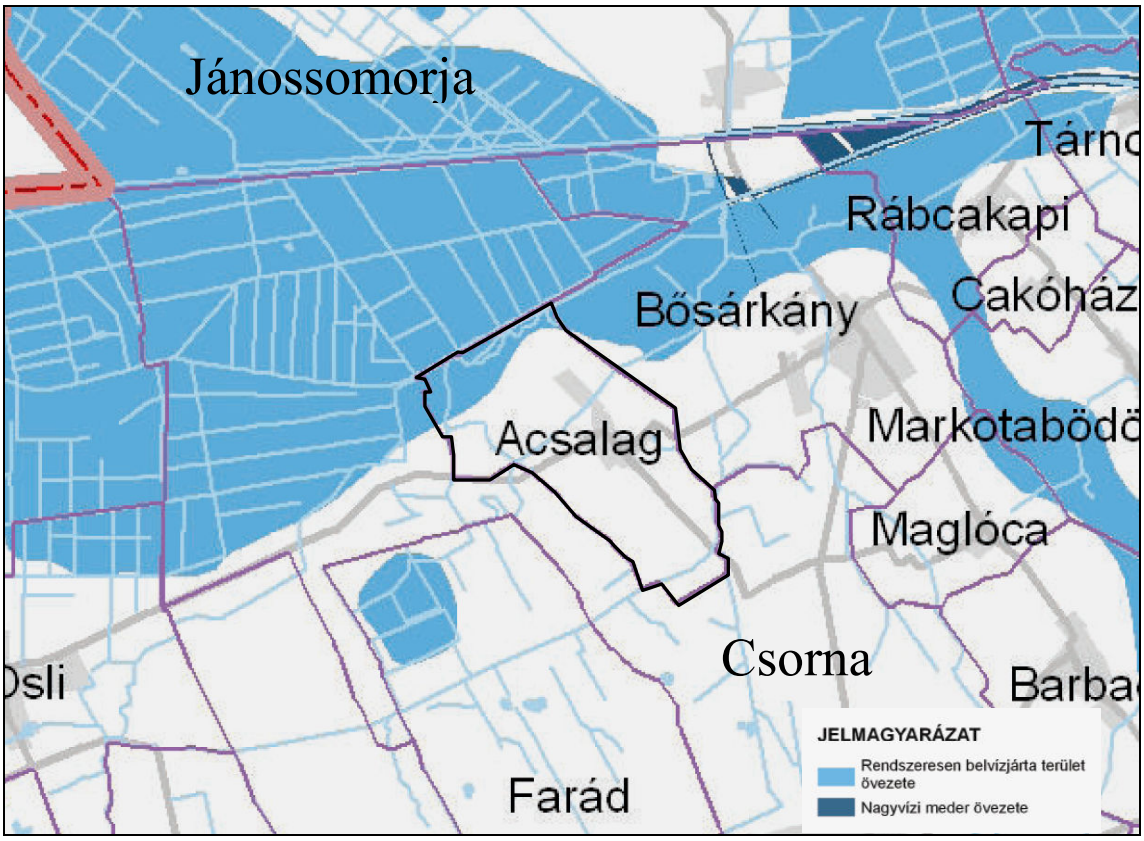
Kivonat az országos és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



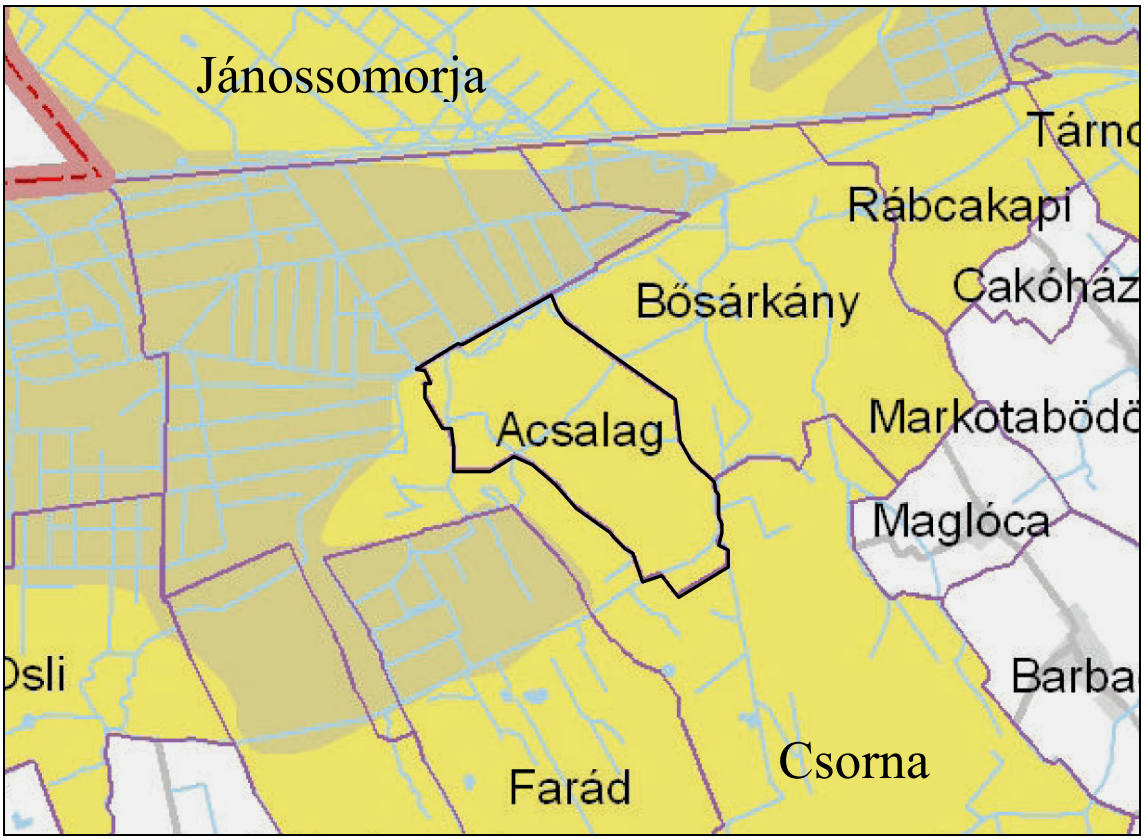
Kivonat a magterület övezete, az ökológiai folyosó övezete és a pufferterület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



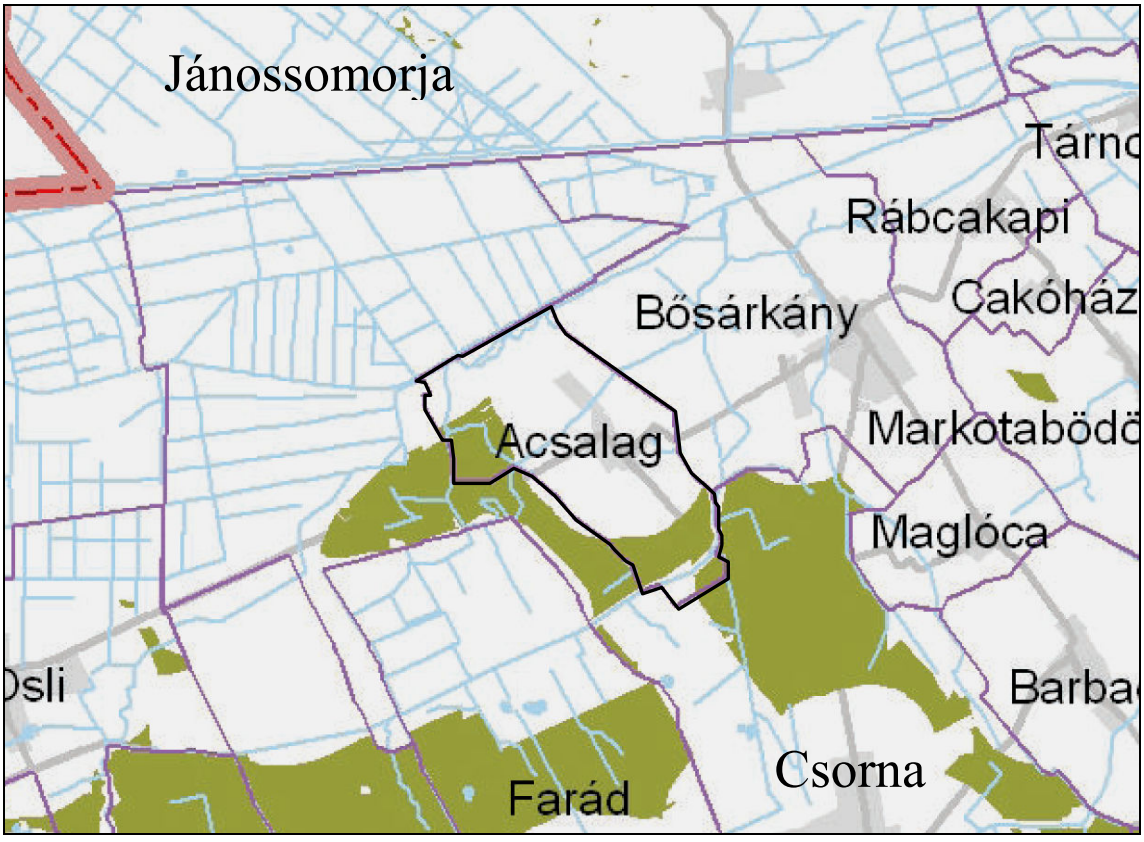
Kivonat az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



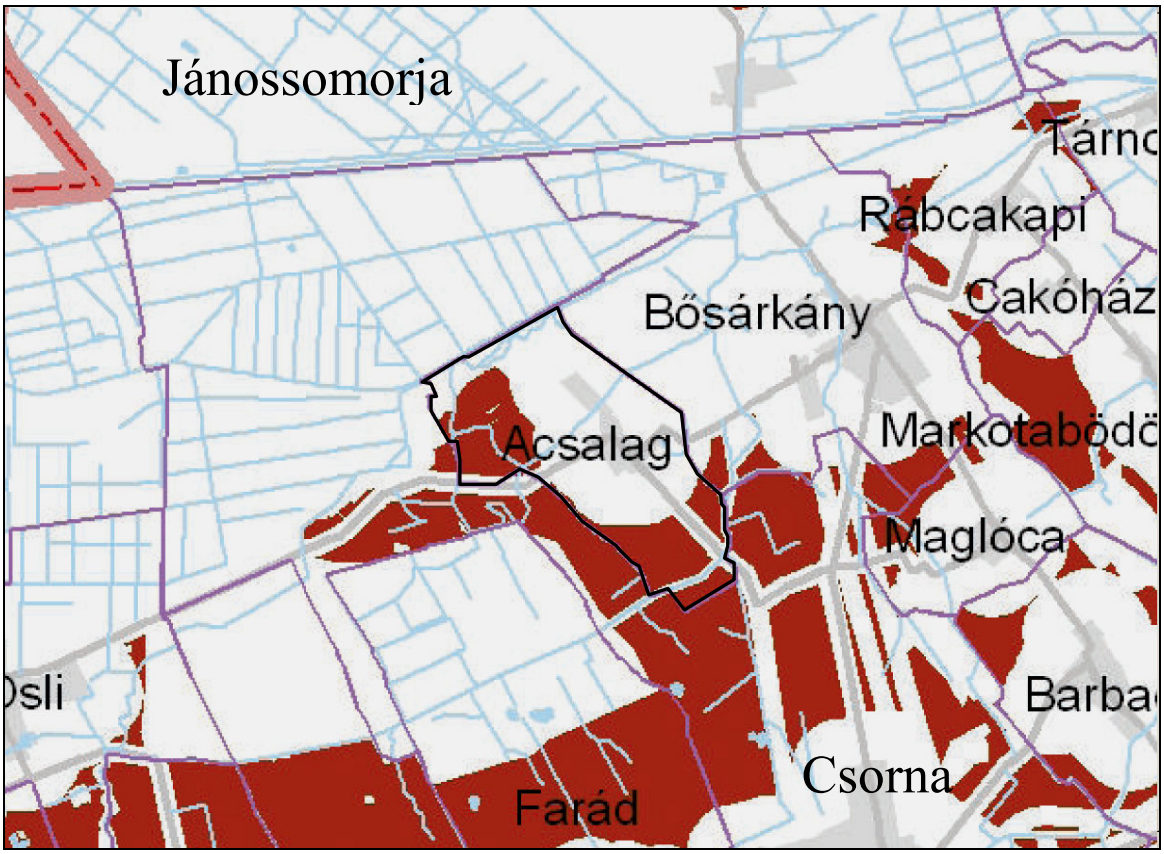
Kivonat a rendszeresen belvízjárta terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



Kivonat a széleróziónak kitett terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



Kivonat a térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)



Kivonat a szélerőmű elhelyezéséhez további vizsgálatra ajánlott terület övezete tervlapból (forrás: MTrT)

A településszerkezeti módosítással érintett területek tervezett terület-felhasználása nem ellentétes a MTrT-ben jelöltekkel.

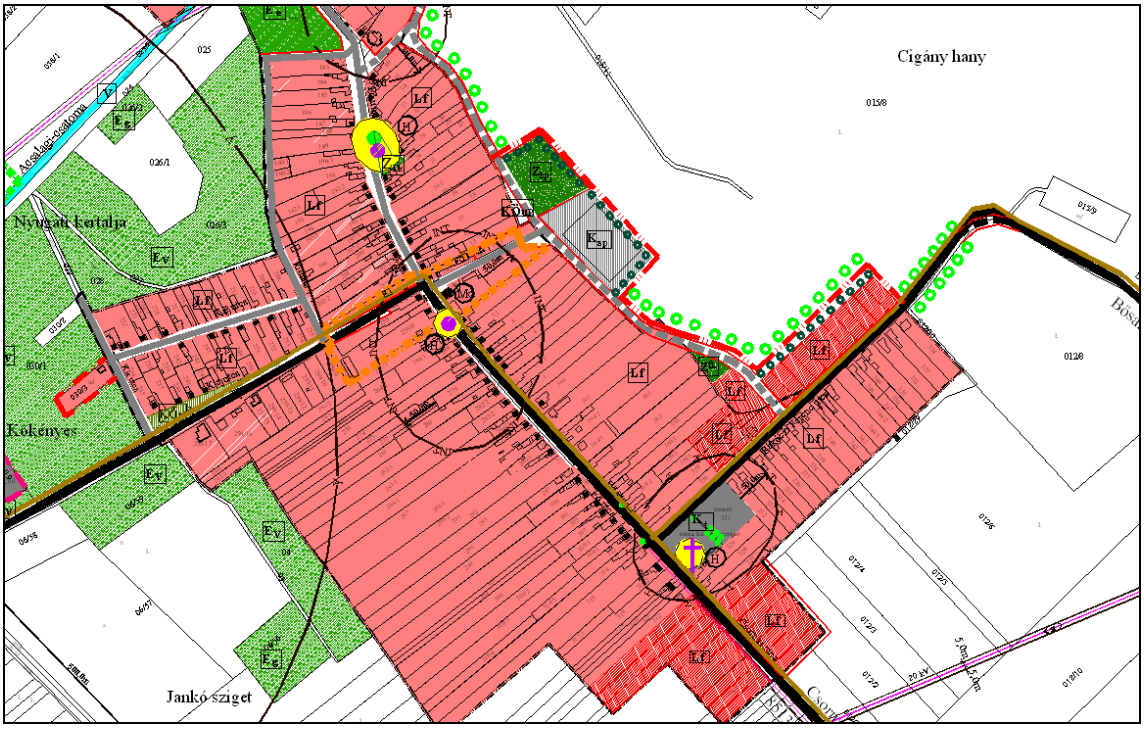
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

4.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

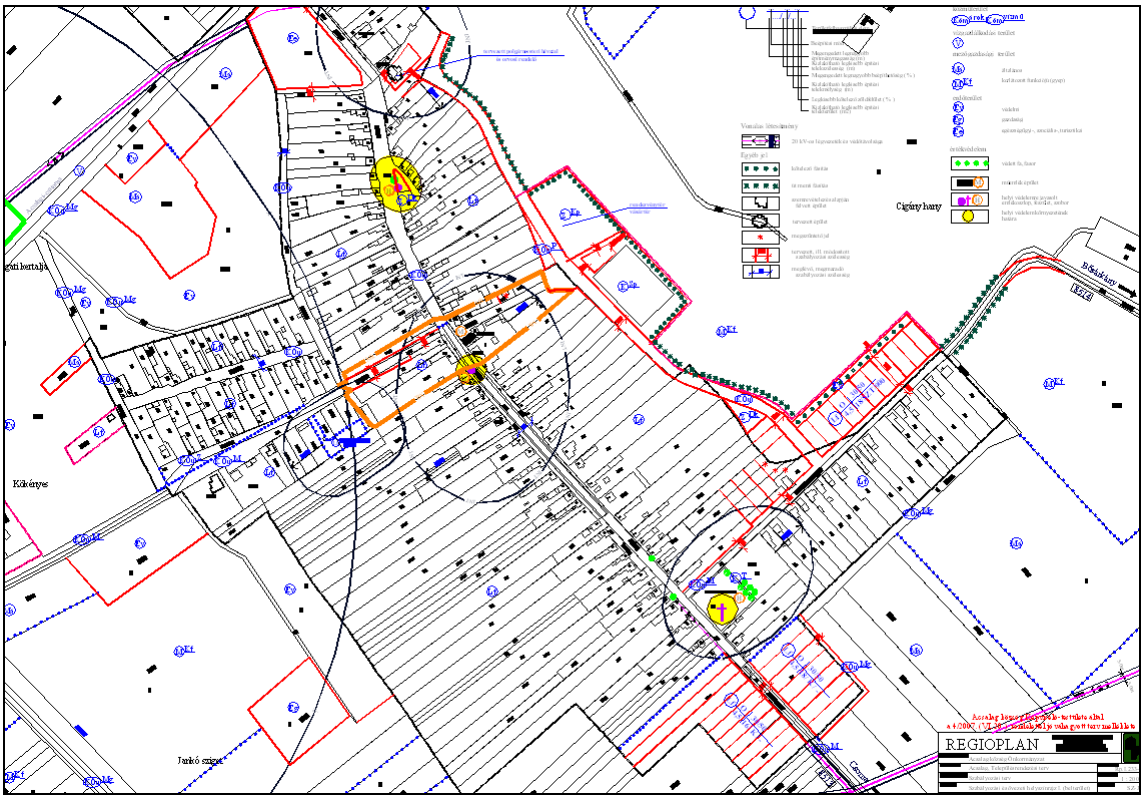
Acsalag község településfejlesztési koncepcióját 2005-ben alkotta meg a település képviselő-testülete. Jelen módosítások közül a Rákóczi F. utcai telekalakítás érinti a koncepcióban meghatározottakat, de az a 2005-ben kijelölt, elsődlegesen a mezőgazdasági területek lakóterületi felhasználását célul kitűző fejlesztéssel nem ellentétes. A többi módosítás a koncepciót nem érinti.

4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

Acsalag község hatályos, a közigazgatási terület egészére kiterjedő településszerkezeti tervét a 21/2007. (VI.20.) határozattal fogadta el a település képviselő-testülete, míg a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot a 4/2007. (VI.20.) rendelettel hagyta jóvá. 2011-ben az egykori tsz területét érintően került sor a tervek módosítására.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

5. RENDEZÉSI LEÍRÁS

5.1. AZ 1. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 259/9-11 HRSZ.-Ú TELKEK TERÜLETE)

A település központi részén, a Földszigetre vezető út mentén található telkek területének egy részére a hatályos terv kizárólagos funkciót, üzemanyagtöltő-állomást határozott meg. A beruházás nem valósult meg, és távlatban nincs már rá igény, ezért a fejlesztési lehetőség törlését kérte az önkormányzat. A felszabaduló területet családi ház építése céljára kívánják értékesíteni.

A terület bemutatása

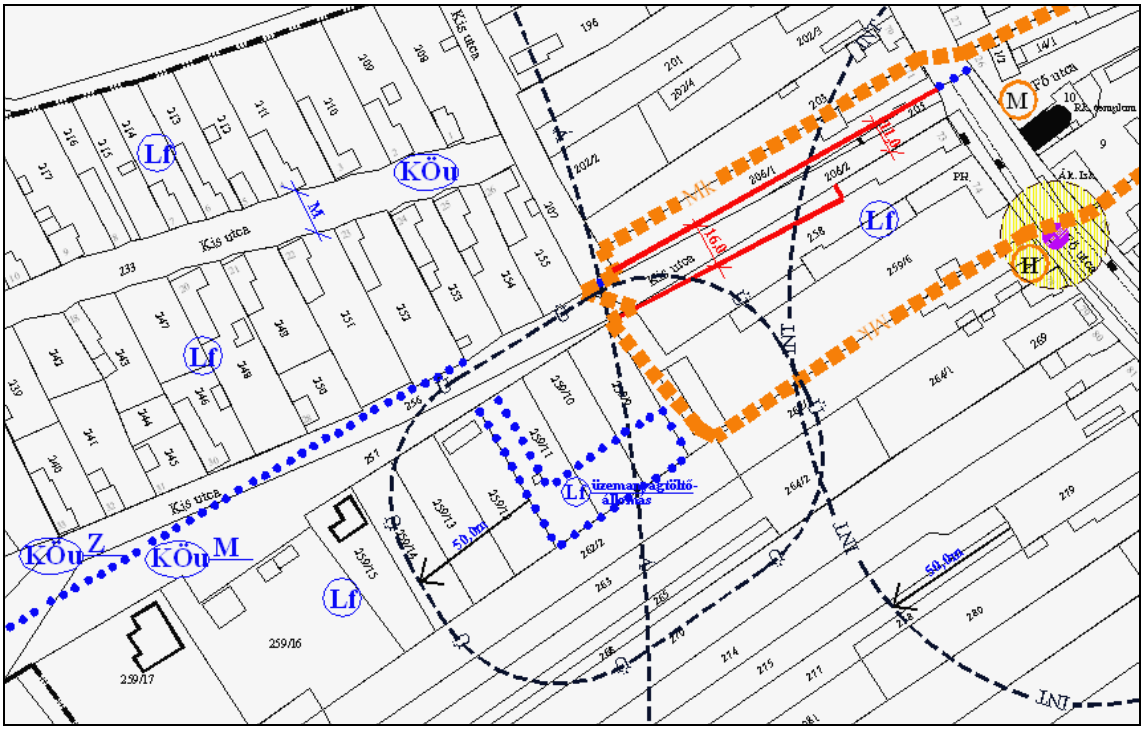
A 259/9-11 hrsz.-ú telkek összesen mintegy 3400 m^2-es területén a mezőgazdasági gépek üzemanyag feltöltése történt. A használat megszüntetése után, a kijelölt fejlesztés elmaradása miatt a terület alulhasznosított vált. A megmaradt építmények ma már akadályai a fejlesztéseknek, a lakótelkek alakításának.

A telkek egyenként 19-20 méter szélességűek, 58-59 m mélységűek, így a beépítésre telekalakítás nélkül is alkalmasak lennének.

A Kis utcában, előbb annak északi részén a telkek megosztásával létrehozott telkeken, később az utca déli részén is lakóépületeket építettek.

A terület keleti részéről, nyugati irányban készített felvétel 2012. év végén (forrás: Regioplan Kft.)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

A hatályos terv amellett, hogy az előzőekben említett kizárólagos funkciót határozott meg, előírta, hogy az üzemanyag-töltő számára kijelölt terület 50 m-es környezetén belül lakóépület, .., oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási épület nem építhető. Ez az előírás akadályozza az utcában megindult lakásépítés központ felé történő folytatását is.
A meghatározott fejlesztési lehetőség törlésével nemcsak a közvetlenül érintett három telek, hanem további három, az 50 m-es védőtávolságba tartozó telek is beépíthetővé válik.

Közlekedés- és közműhálózat

A tervezett változtatás a település meglévő közlekedési- és közműhálózatát lényegében nem érinti. A terület beépítésével a közművek kihasználása kedvezőbbé fog válni.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti. Az alulhasznosított terület megfelelő rendezése, előkészítése, a terület környezetének beépítése azonban pozitívan fog hatni a környezetre.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

Az Lf$^{\text{üzemanyagtöltő-állomás}}$ övezeti előírás törlésre kerül a szabályozási tervről és a helyi építési szabályzatból. A terv a 259/9-11 hrsz.-ú telkek területét Lf_1 övezetbe sorolja. A megengedett építménymagasság, a beépíthetőség és a telekalakítás előírásainak kis mértékű módosítását az indokolja, hogy az adott övezet beépítetlen, így ott a hatályos terv szerinti illeszkedési szabályok értelmezése bizonytalanságot eredményezne.

5.2. A 2. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (FŐ UTCA, KIS UTCA CSOMÓPONT, KIS UTCA SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE)

A módosítás célja, hogy a hatályos terv által jelölt, lakótelkeket érintő közterület-bővítés mértéke csökkenthető legyen úgy, hogy közben a biztonságos közlekedés megteremthető legyen. Az előzetes egyeztetések során született megegyezés alapján a déli oldali bővítés törlendő.

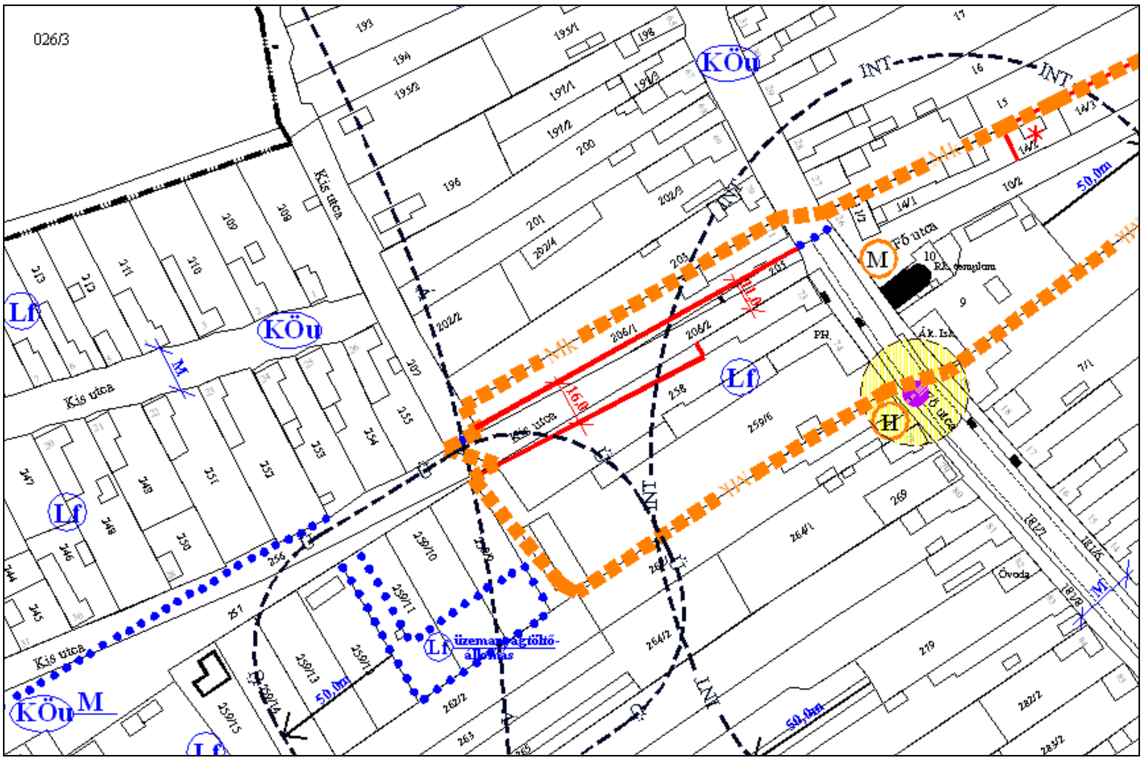
A terület bemutatása

A Földszigetre vezető utca változó szabályozási szélességű. A Fő utcai csomóponttól Földsziget felé haladva (továbbiakban: bevezető szakasz), a közterület szélessége mintegy 100 méteren 10 és 11 m közötti (a csomópontnál 11 m-es). Ezt követően folyamatosan növekszik, a belterületi határig 41 m-re növekszik, majd a külterületen 16 m-rel folytatódik.
Az utat a bevezető szakaszon északról mintegy 40 m-en betonkerítés, délről pedig mintegy 35 m-en lakó- és gazdasági épület határolja.

A terület keleti részéről, nyugati irányban készített felvétel 2012. év végén (forrás: Regioplan Kft.)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv a meglévőségek figyelembe vételével az utca szabályozási szélességét a már említett bevezető szakaszon minimum 11 m-ben, a gazdasági épületet követően pedig 16 m-ben határozta meg úgy, hogy a közterület bővítést mindkét irányban jelölte.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

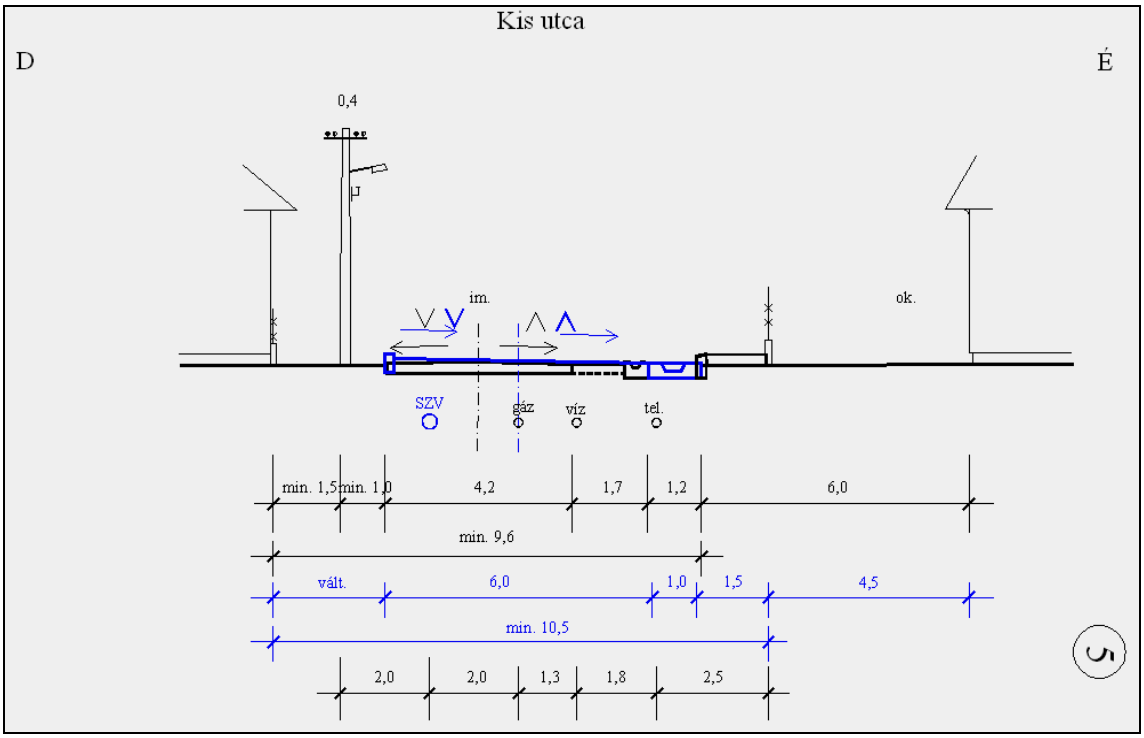
A hatályos tervben jelölt közterület-bővítés csökkentése azt jelenti, hogy a 11 m-es szakaszon a tervezett útépítési elemek közül a déli oldalt kísérő járda nem helyezhető el, a korábban 16,0 m-es szakaszon pedig kisebb zöldfelület lesz kialakítható. Emellett a csomópont továbbra is rossz beláthatóságú marad.
A változtatás a település egészének közlekedési- és közműrendszerét nem befolyásolja.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti. Az alulhasznosított terület rendezése, a területe környezetének beépítése azonban pozitívan fog hatni a környezetre.

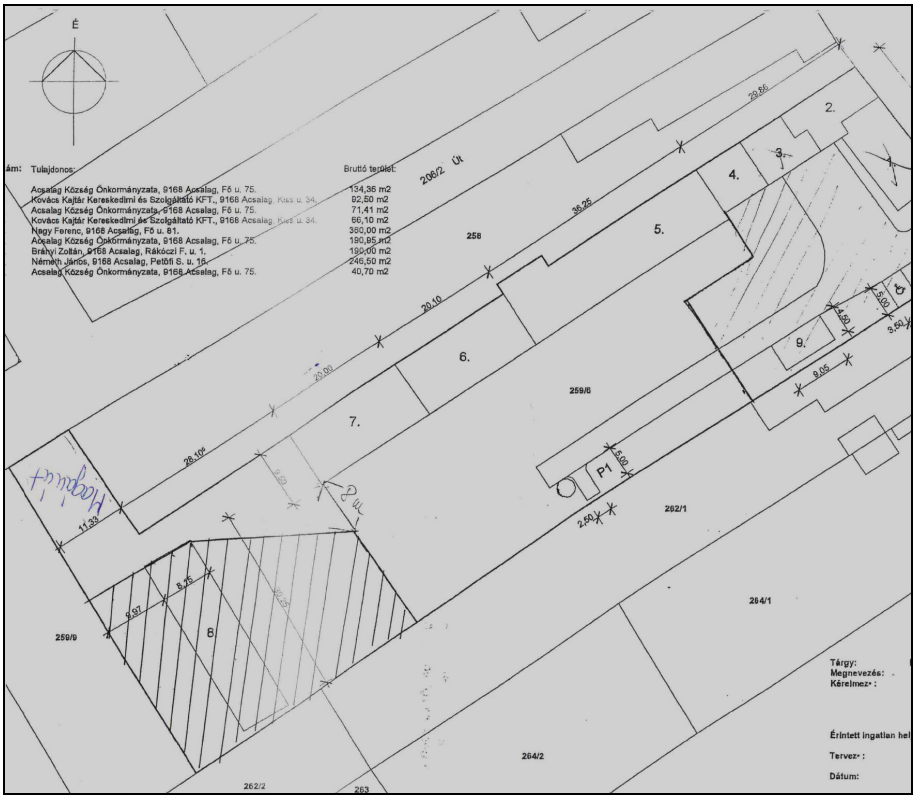
A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

Jelen terv a Kis utca bevezető szakaszán a közterületi szélességet úgy határozza meg, hogy kérésre a déli oldalon nem jelöli a bővítést, az északi oldalon pedig figyelembe veszi a kialakult beépítést. A bevezető szakaszon így a minimális szélességet 10,5 m-ben határozza meg. Ezáltal az északi oldalon a meglévő betonkerítés teljes, vagy csaknem teljes hosszban megőrizhető. Közvetlenül a csomópontnál az utca meglévő, 11,0 m-es szélességű marad, vagyis a szabályozási vonal törlése itt nem jelent változást, kelet felé haladva pedig csak 0,0-0,5 m-es eltérést jelent a hatályos tervhez képest.
Az utca kialakítható szélessége az új szabályozással 10,5-14 m közötti lesz. Az útépítési elemek elhelyezését a következő mintakeresztszelvény mutatja.


Kis utca
D
É
0,4
im.
ok.
SZV
gáz
víz
tel.
min. 1,5
min. 1,0
4,2
1,7
1,2
6,0
min. 9,6
vált.
6,0
1,0
1,5
4,5
min. 10,5
2,0
2,0
1,3
1,8
2,5
5

5.3. A 3. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 259/6 HRSZ.-Ú TELEK TERÜLETE)

A 259/6 hrsz.-ú telken működik a polgármesteri hivatal és több mezőgazdasági, valamint kereskedelmi vállalkozásnak is itt található gazdasági épülete. A hivatali és a gazdasági funkció forgalmát szét kell választani, a hivatalnak megfelelő környezetet kell biztosítani.
Az érintettek elkészítették a telek lehetséges megosztását bemutató ábrát. Ez alapján a három részre tagolt telek középső és nyugati részét a Kis utca felől kialakított magánútról lehetne feltárni.



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Az érintettek emellett kérték, hogy az oldalkert mérete 5,0 m-ben kerüljön rögzítésre. Az adatközlések szerint azonban a nagyobb gépekkel a Kis utca felől továbbra sem tudnának bejutni a telekre.

A terület bemutatása

A 259/6 hrsz.-ú telken működik a polgármesteri hivatal. A hivatal mellett 3 mezőgazdasági tevékenységet és 1 kereskedelmi tevékenységet folytató vállalkozás is itt alakított ki gazdasági épületet magának a meglévő épületek felhasználásával. A mintegy 5500 m^2-es telekre a behajtás két helyről, a Fő utcáról, valamint a Kis utcáról lehetséges. A telek hátsó részén elhelyezkedő gazdasági épület (az ábrán 8. jelű) és feltehetően a burkolat kialakítása miatt előbbi a fő megközelítési hely.
A Kis utcai bejárat felől nagyobb mezőgazdasági gépekkel nem lehet a telekre bejárni az érintettek egy része szerint. Mérésünk szerint a Fő utcai kapu kisebb, mint a Kis utcai kapu (ráadásul utóbbi könnyen szélesíthető), vagyis amely gépjármű az előbbi mintegy 4 méteres nyílásán át tud haladni, az a Kis utcai kapun is át tud haladni, valamint a 8. jelű gazdasági

épület és a telekhatár közötti 4 métert kis mértékben meghaladó sávban is el tudna férni és meg tudná közelíteni a telekbelsőben található épületeket.

A Kis utcai és a Fő utcai bejárat (forrás: Google Earth)

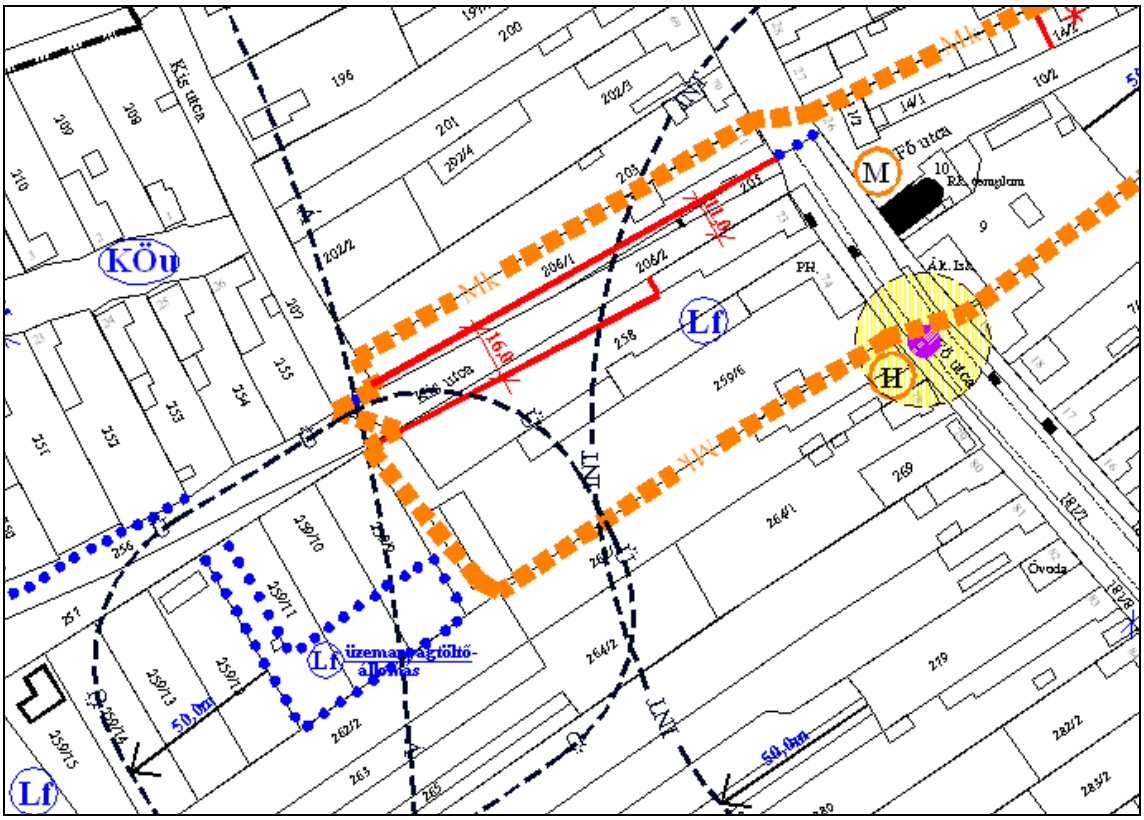
A telek rendezetlen kialakítású, a hivatali forgalom fogadására nem alkalmas és a mezőgazdasági használatnak is csak részben felel meg.
Az adatközlés szerint a területen keletkező napi forgalom megoszlása az alábbi:
- mezőgazdasági vállalkozók által: 3 személygépkocsi, s mezőgazdasági gép,1 kerékpár
- az önkormányzat és a kereskedelmi vállalkozás által: 5 személygépkocsi, 1 falugondnoki busz, 3 áruszállító, 5 kerékpár.

A terület nyugati részéről, keleti irányban készített felvételek 2012. év végén (forrás: Regioplan Kft)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv megállapította, hogy a polgármesteri hivatal jelenlegi helyén ebben a formában nem tudja szerepét megfelelően betölteni. A terv új helyet jelölt ki az intézménynek. A jelenlegi hely, a 259/6 hrsz.-ú telek falusias lakóterületbe sorolt. Az övezeti előírások között az alábbiak szerepelnek a telekre vonatkoztatva:
- az oldalkert kialakult, ha ez nagyobb, mint 6 m, akkor új építés esetén 6,0 m,
- a hátsókert 6,0 m,
- telekalakítás során a legkisebb építési telekmélység 50,0 m, a legkisebb építési telekterület pedig 900 m^2,

- a falusias lakóterületen telkenként fő funkciójú épületként többek között elhelyezhető: a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A telekre a Kis utca felől lehetséges a mezőgazdasági gépekkel úgy behajtani, hogy a keletkező forgalom az intézményi épületre és a lakóépületekre kisebb zavaró hatást fejtsen ki. A meglévő gazdasági épület elhelyezkedése miatt a nagyobb gépekkel a telekbelsőbe már nem lehet bejutni az adatközlők egy része szerint. Ezt a tervezett magánút kialakítása sem oldja meg. Amennyiben ténylegesen fennáll a probléma, úgy az előzőekben fotón is bemutatott, mintegy 4 m szélességű szakasz bővítése lenne szükséges. Ez vagy az épület részbeni elbontásával, vagy a szomszédos, 258 hrsz.-ú telek egy részének felhasználásával megoldható lenne. Bármely megoldást alkalmazzák is, a nagyobb gépekkel a telekbelsőbe való behajtás zavaró lesz az intézményi használatra. A legjobb megoldásként a nagyobb gépek elhelyezését a telek hátsó részén kellene biztosítani. Szükség szerint a szomszédos, önkormányzati tulajdonban lévő 259/9 hrsz.-ú telek egy részének felhasználásával, vagy a 8. jelű épület átalakításával.

A tervezett változtatások a település meglévő közlekedési- és közműhálózatát lényegében nem érintik.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A változtatási igényben szereplő megoldás, a magánút kialakításának lehetővé tétele támogatható. A magánút kialakítását azonban csak ezen, és legfeljebb a szomszédos, 258 hrsz.-ú telken javasolt lehetővé tenni, a település teljes területén nem. A telekalakítás megkönnyítése érdekében a terv a 258 és a 259/6 hrsz.-ú területeket egy övezetbe sorolja.
Az érintettek által bemutatott telekalakítás akkor lesz lehetséges, amennyiben a hátsókert méretét - az épület tűzfalas kialakítása esetén – 0 m-ben határozza meg a terv, valamint a kialakítható legkisebb telek mélysége nem kerül előírásra. A 900 m^2-es legkisebb telekterület előírása biztosítja, hogy a kialakuló telkek mélysége mintegy 30 m legyen.
Az oldalkert 5,0 m-ben történő meghatározása támogatható. Mivel a kialakult állapot szerint a telekhatár közvetlen közelében is vannak épületek, az oldalkertre vonatkozó előírásban a „kialakult, vagy új építés esetén 5,0 m” szerepeltetését javasoljuk. A főépület bővíthetőségét az előírások változása lényegében nem érinti, mivel az mintegy 11 m-re található a telekhatártól.
Az udvar nagy része burkolt, így a kialakítandó zöldfelület minimumát 40%-ra – a magasabb szintű jogszabályban előírt legkisebb értékre – csökkenti a terv.
A tervezett telekalakítást követően olyan telkek jönnek létre, melyeken nem lesz fő funkciójú épület. Ezért az övezeti előírásokat úgy javasolja módosítani a terv, hogy a már meglévő – kiegészítő funkciójú - mezőgazdasági épületek felújíthatósága lehetséges legyen.

5.4. A 4. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 9 ÉS 10 HRSZ.-Ú TELKEK TERÜLETE)

A 9 hrsz.-ú telken található használaton kívüli iskolaépületet és a hozzá tartozó telekrészt a 10 hrsz.-ú telken található templom telkéhez kívánják csatolni. A változtatás célja, hogy az épületet plébánia céljára lehessen hasznosítani.

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A terület bemutatása

A település központi részén, 2000 m^2-es telken találhatók a település általános iskolájának épületei. A helyi oktatás a lakosság jelentős csökkenése, a település anyagi nehézségei következtében az elmúlt években megszűnt. Előbb a felső, majd az alsó tagozat (és az óvoda is). Az egykori iskolaépületek használaton kívüliek. A két főépület közül az egyik a szomszédos római katolikus templom telke mögött, a Fő utca sportpályához vezető szakasza mentén helyezkedik el. Ennek értékesítését, hasznosítását tervezik most.
A templom telke alig haladja meg a 400 m^2-t. A templomépületen kívül csak egy minimális zöldterület tartozik hozzá.

A terület légifelvételen (forrás: Google Earth)

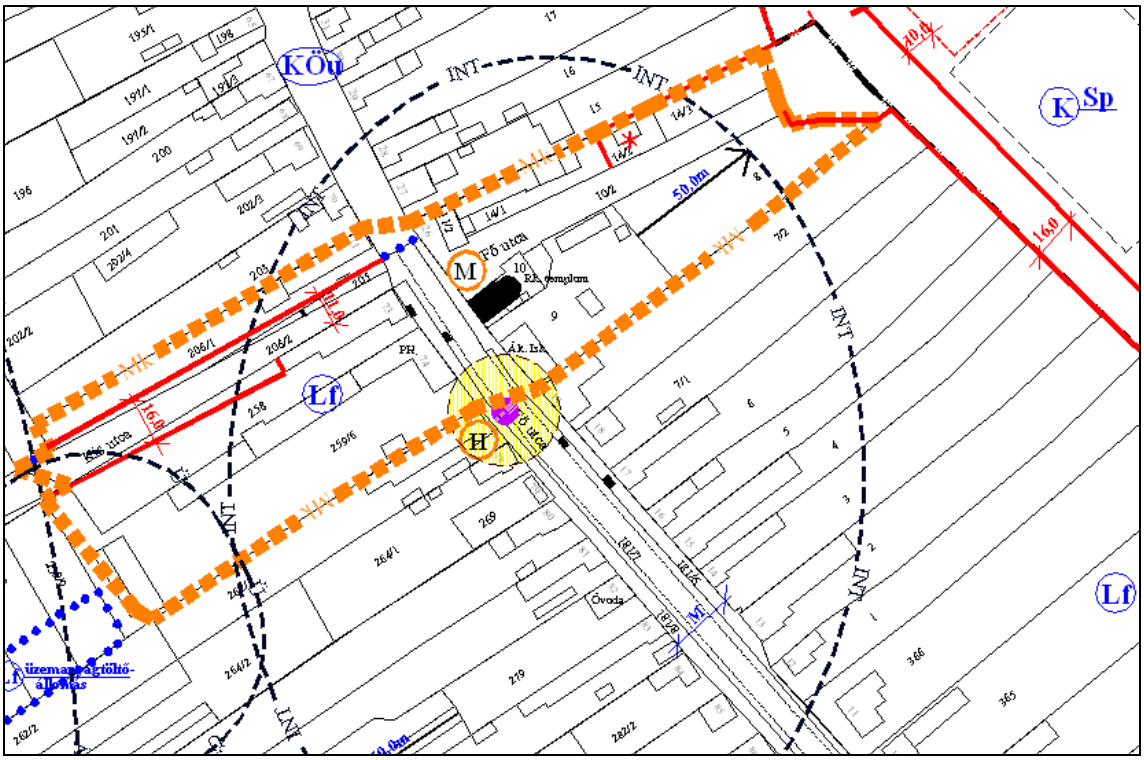
A földhivatali nyilvántartás szerinti alaptérképet megvizsgálva megállapítható, hogy mind a templom, mind pedig a változtatásban érintett egykori iskolaépület alakja, mérete eltér a valóságtól. A légifelvételek során pontosítottuk a két építmény feltüntetését. A beépítettség ez alapján meghaladja a 70%-ot.

A terület nyugati és keleti részéről készített felvételek 2012. év végén (forrás: Regioplan Kft)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv az érintett területeket falusias lakóterületbe sorolja. Az övezetre vonatkozó előírások szerint a telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%. Amennyiben az

építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, amennyiben a kialakult állapot ezt meghaladja, akkor bontás és új beépítés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.
A római katolikus templom műemléki védettség alatt áll. A szomszédos, általános iskolának helyt adó telek így műemléki környezetnek minősül. A műemlék telkét érintő telekalakításban első fokon a körzeti földhivatal jár el, az örökségvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A tervezett telekalakítás a település közlekedés- és közműhálózatát nem érinti. A templom épületének egyes bővítményei a jelen vizsgálat alapján közterületre esnek. Az adatszolgáltatás szerint az épület pontos felmérését tervezik. Az alapján javasolt – jelen tervezési folyamatban - a közterület határát a településrendezési tervben módosítani. Jelen dokumentációban egyelőre a légifelvételek alapján történő módosítást szerepeltetjük.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A tervezett telekalakítással a templomnak nagyobb környezete lesz, valamint a már használaton kívüli iskolaépület is hasznosíthatóvá válik. A változtatás a műemlék használatát kedvezően befolyásolja.
A tervezett telekalakítás azonban több pontban is a hatályos tervbe ütközik:

- a templom telkének jelenlegi beépítettség meghaladja az előírtat, s a telekalakítással létrejövő telek beépítettsége is mintegy 50% lenne. A 30%-os értéket csak a hasznosítani kívánt épületek lebontásával lehetne biztosítani.
Javasolt ezért a helyi építési szabályzat kiegészítése azzal, hogy amennyiben a beépítettség meghaladja az előírtat, de a telekalakítással ahhoz közeledik, úgy a túllépés megengedhető legyen. A módosítás minden, falusias lakóterület övezetbe sorolt telekre vonatkozna.

- a templom telkének szélessége a telekalakítás után is 12-13 méter közötti lesz, így rajta az oldalkertre vonatkozó előírás (4,5 méter biztosítása) nem teljesül. A telekszélesség növelésével az iskola telkén nem lesz biztosított az arra előírt 6,0 m.
Amennyiben viszont a telekszélesség nem változik, a meglévő állapot kialakultnak minősül, így nem kell biztosítani a 4,5 m-t.

-a hatályos terv 4.§ (2) b) pontja szerint, a telekalakítás után a szomszédos telkek szélessége közötti arány 1,7 lehet legfeljebb. Mivel az iskola telkének szélessége a telekalakítás után is meg fogja haladni a 27 m-t, így ez nem teljesül.
Az építési hatóságoktól való visszajelzés szerint a helyi építési szabályzatok azon előírása, mely az egymás melletti telkek, vagy a tömbben a legkisebb és legnagyobb telek szélességének arányára vonatkozik, nem ellenőrizhető. A telekalakítás során ugyanis a szomszédos telkeket nem tüntetik fel. Megoldást a konkrét telekszélesség meghatározása jelenthet. A falusias lakóterületre vonatkozó övezeti előírások tartalmazzák, hogy az alakítható telek legkisebb szélessége 14,0 m legyen, így külön előírás megalkotása, vagy az ettől való eltérés nem indokolt. A legnagyobb szélesség meghatározása azonban ajánlott, ez javaslatunk szerint 40 m lenne. A 7. pontban ismertetett módosítást ez azonban nem tenné lehetővé, így a továbbiakban nem szerepeltetjük.
A nagy telkek kialakulása az utcakép felbomlását eredményezheti és a közművek alacsonyabb hatásfokú kihasználásával járhat!

- hátsókertre vonatkozó 6,0 méteres előírás nem teljesül, mivel egy gazdasági épület, s valószínűsíthetően az egykori iskolaépület is ezen a távolságon belül található. Ez pedig építési korlátozást jelent a hátsókertbe nyúló épületrészre.
Megoldást a 3. pontban ismertetett javaslat jelenthet itt is. Vagyis amennyiben az épület a hátsókerttel szomszédos telek felé tűzfalas kialakítású, abban az esetben a hátsókert 0 m. Ez az előírás az Lf övezetbe tartozó telkekre, így a település beépített területének szinte egészére vonatkozna.

5.5. AZ 5. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 356-358, VALAMINT A 359/1-3 HRSZ.-Ú TELEK TERÜLETE)

A Rákóczi F. utcában a 356-358, valamint a 359/1-3 hrsz.-ú telkeket érintően a jelölt lakótelek-alakításra nincs igény. A telekalakítás törlésével, az utca érintett szakaszának egyoldali beépítésével nem lesz szükség a jelölt méretű közterület-bővítésre.

A terület bemutatása

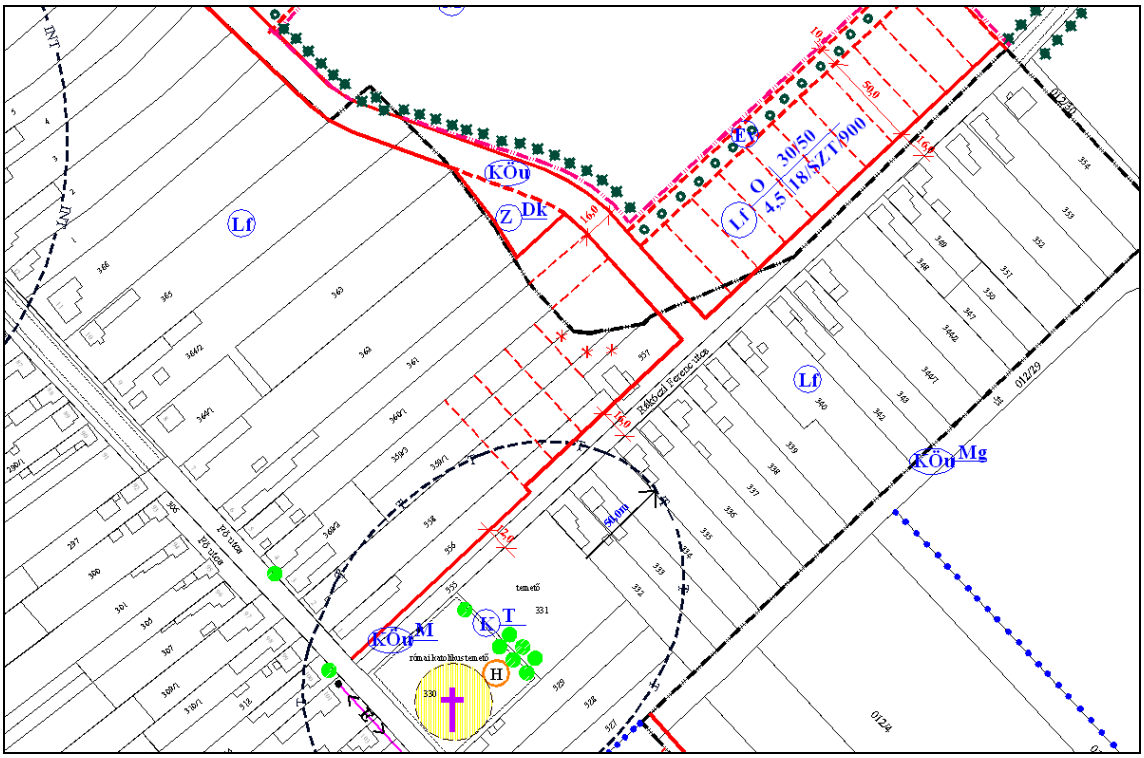
A változtatással érintett terület a település déli részén, a Bősárkányra vezető út északi oldalán, a Rákóczi F. utcában található.
Az érintett utca déli része a belterület határáig beépített. Az utca északi oldalát egy szalagtelek, valamint további egy telek határolja. A fennmaradó terület már külterület, mezőgazdasági hasznosítású.
Az utca mindössze 8 méter szélességű.

A terület légifelvételen (forrás: Google Earth)

Utcafotó, a terület keleti irányban (forrás: Google Earth)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv a szalagtelkek lehetséges megosztását jelölte, megmutatva a lehetséges telekalakítást. Az alkalmazott irányadó telekhatár jelölés nem kötelező szabályozási elem és az egyéb jelként feltüntetett megszüntető jel sem! Az érintett telkekre így semmilyen korlátozást nem jelentenek.
Az utca szabályozási szélességét 12,0 m-ben, a tervezett kétoldali beépítésű szakaszon pedig 16,0 m-ben határozta meg a terv. Utóbbin a szabályozási vonal meglévő lakóépületet érint (357 hrsz.), ami azonban már jelentős korlátozást jelent. Itt még az út 12,0 m-esre történő bővítése is elvenné az előkert jelentős részét.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A Rákóczi F. utca változással érintett szakaszán nem tervezik az északi oldal beépítését. Amennyiben az utca ott egyoldali beépítésű marad, a szélességének 12,0 m-re történő bővítése elegendő. Az utca tervezett kétoldali beépítésű szakaszán a 16,0 m-es tervezett szélesség megmarad.
A közterület-bővítés mértékének csökkentése az utca 110 méteres szakaszát jelenti. A változás kedvezőtlen, de a jelenlegi kialakításon már a 12,0 m-re történő bővítés megvalósítása is segítene.
A tervezett változtatások a település meglévő közlekedési- és közműhálózatát lényegében nem érintik.
Amennyiben viszont mégis sor kerül az északi oldal ezen szakaszának beépítésére is, a javasolt 16,0 m-es szélesség biztosítására már lehet, hogy nem lesz lehetőség.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A változással érintett telkekről az irányadó telekhatár, valamint a megszüntető jel törlésre kerül. Ez azonban nem lesz akadálya annak, hogy a terület igény szerint beépíthető legyen. Amennyiben megtörténik a beépítés, indokolt lenne a 16,0 m-es közterületi szélesség biztosítása, amit viszont a kialakuló beépítések már akadályozhatnak. Mégis, mivel a tervezett útbővítés érinti a – jelenlegi egyetlen beépített – 357 hrsz.-ú telken lévő lakótelket, az út bővítésének 12,0 m szélességűre történő visszavétele támogatható.

5.6. A 6. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN A SPORTOLÁSSAL KAPCSOLATOS ÉPÜLETEK ELHELYEZHETŐSÉGE)

Az önkormányzat a falusias lakóterületen is lehetővé kívánja tenni sportolással kapcsolatos épület elhelyezését. A változtatás elsődleges célja, hogy a Fő utca sportpályához vezető szakasza menti 8 hrsz.-ú telken sportöltöző legyen kialakítható.

A terület bemutatása

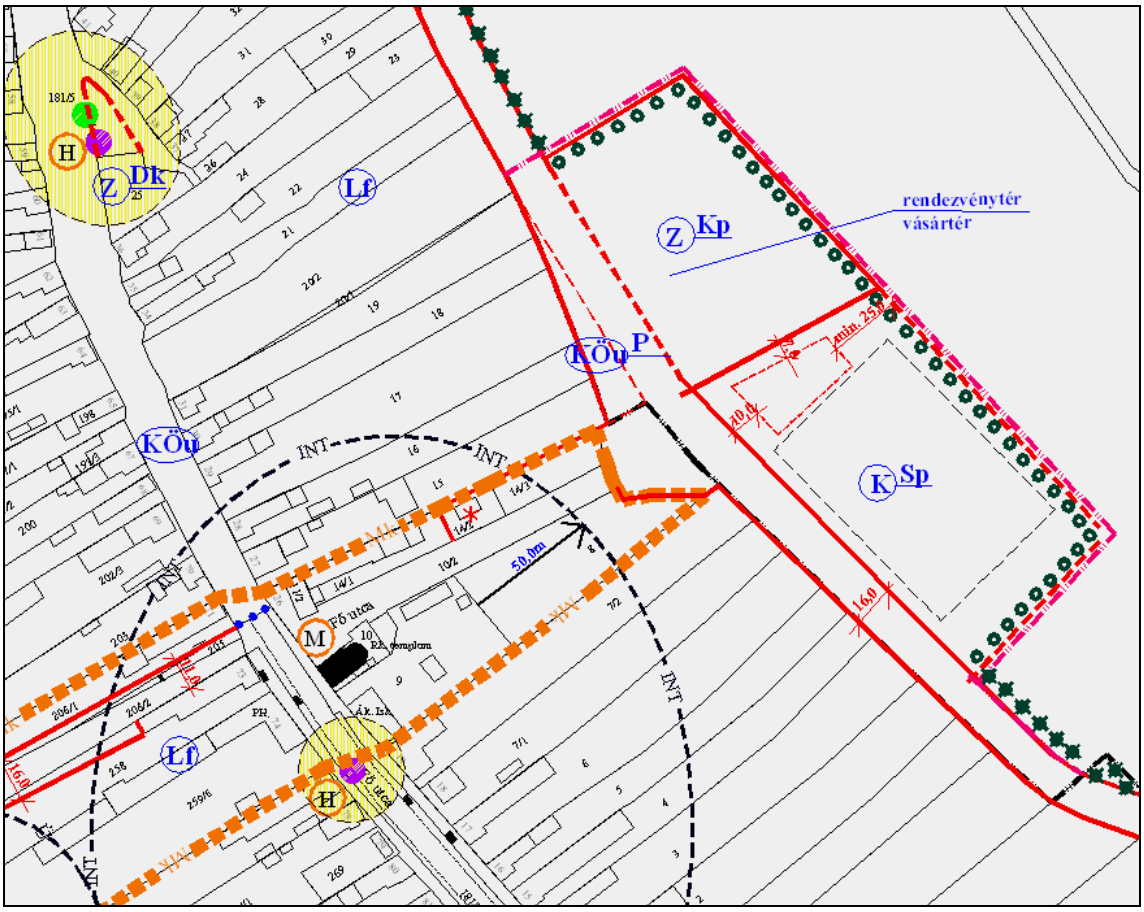
A változtatással érintett terület mintegy 2300 m^2 nagyságú, a település központjában található. Egyes rendezvényeknek helyt adó terület. A sportöltöző kialakításának munkálatai egy nyertes pályázat alapján az elmúlt év végén megkezdődtek.

A terület légifelvételen 2011. év végén (forrás: Google Earth)

és a terület 2012. év végén (forrás: Regioplan Kft.)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv a sportolással kapcsolatos épületek elhelyezhetőségét a zöldterületeken, valamint a különleges területen, azon belül a sportterületen tette lehetővé. A 2007-ben jóváhagyott terv kijelölte a zöldterületek, ezek között a rendezvénytér és a sportterület helyét. (A jelenlegi sportpálya a hatályos tervben vele szomszédos területen, rendezvénytérnek kijelölt helyen van, ami falunapok alkalmával rendezvénytérként is használt. A sportpályának és sportolással kapcsolatos építmények elhelyezésére kijelölt területen a pálya kialakítása folyamatban van.)
A terv előírja, hogy a falusias lakóterületen a nem lakófunkciójú épületet az előkerti építési hely határa vonalra kell építeni.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A tervezett változtatások a település meglévő közlekedési- és közműhálózatát lényegében nem érintik. A sportöltöző számára a közműellátás a 8. hrsz.-ú területen könnyebben biztosítható.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó előírásait kiegészíti a terv azzal, hogy telkenként, fő funkciót hordozó épületként sportépítmények is elhelyezhetők legyenek. Így a tervezett sportöltöző megvalósítható lesz.

5.7. A 7. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ RÉSZÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA)

A változtatás célja, hogy a településen, elsődlegesen a 327 hrsz.-ú és a 326 hrsz.-ú telkeket érintően szélesebb telkeket is ki lehessen alakítani. A fejlesztési szándék szerint a 327 hrsz.-ú telekhez kívánnának mintegy 2 teleknyi részt csatolni a 326 hrsz.-ú területből. A fennmaradó területet továbbra is mezőgazdasági használatúként kívánják fenntartani, így a lakóterület-fejlesztésre nincs igény.

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv telekalakításra vonatkozó általános előírásai között az alábbiak szerepelnek:

„4.§ (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a., Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b., A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telkek megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,7 lehet. Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.”

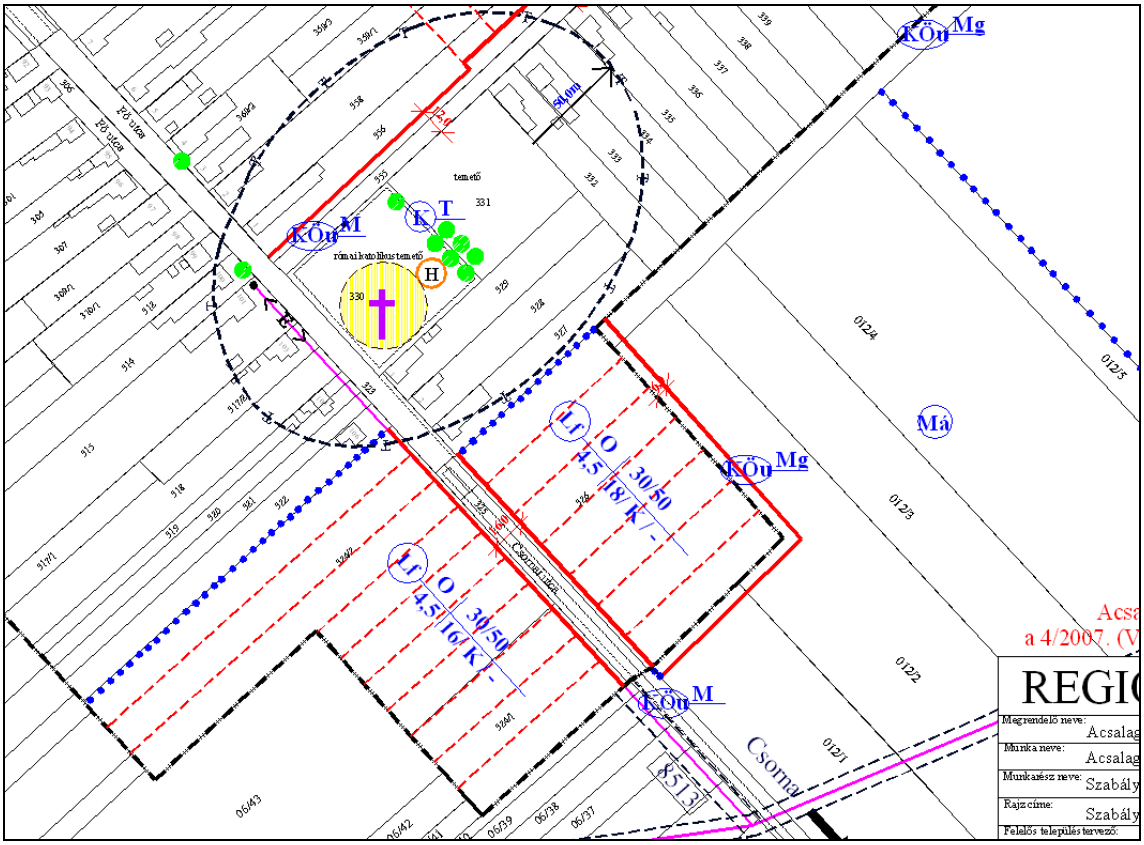
A változtatással érintett telkek falusias lakóterületbe soroltak. Azon belül a 327 hrsz.-ú telek általános övezetbe tartozik, míg a vele szomszédos, 326 hrsz.-ú telken minimum 18 m széles telkek kialakításának lehetőségét tartalmazza a terv.

A terület bemutatása

A település déli részén található telkek közül a 327 hrsz.-ú beépített. A szomszédos, 326.hrsz.-ú telek a kijelölt lakóterület-fejlesztés egyik területe, melyen akár 7 telek kialakítására is lehetőség van. A két telek egy tulajdonban van.

A terület légifelvételen és utcafotón 2011. év végén (forrás: Google Earth)

A 327 hrsz.-ú telken gazdálkodó jelenleg is összesen két teleknyi részt használ gazdálkodáshoz (a 17 m széles telke mellett a szomszédos telekből is mintegy 16 m-es sávot). A sáv egy része közlekedési hasznosítású. Ennek a folytatásában, már külterületen, lejegyzett út található, melyet a terv is mezőgazdasági útként tartalmaz.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A tervezett változtatás a közlekedési hálózatot annyiban érinti, hogy az említett, 012/29 hrsz.-ú mezőgazdasági út megközelítését (azért, hogy arról a mezőgazdasági hasznosítású telkek

kiszolgálhatók legyenek) továbbra is biztosítani kell. A legegyszerűbben ez a külterületi út egyenes vonalú meghosszabbításában, a 327 hrsz.-ú telek mentén lenne lehetséges, a kialakított közlekedési használatú rész (magán)útként történő lejegyzésével, mivel korábban is ezt a földterületet használták erre a célra. Jelenleg a közlekedési sávot kerítés határolja mindkét oldalról, ami erősíti az önálló felhasználásának lehetőségét.
Amennyiben ez nem lehetséges - mivel egy tulajdonban lévő területeket szelne ketté - úgy a hatályos tervben jelölt megoldás továbbra is alkalmas a terület feltárásának biztosítására.
A hatályos tervben biztosított lakóterület-fejlesztés törlése azt eredményezi, hogy a település főútjának ezen szakasza távlatban egyoldali beépítésű lesz, ami nem segíti a közművek gazdaságos kihasználását.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét annyiban érinti, hogy a település biológiai aktivitás értékét kis mértékben növeli. Az érték a vonatkozó jogszabály szerint új beépítésre szánt területek kijelölésekor nem csökkenhet. Mivel a módosítás nem jár ilyen területek kijelölésével, a terv nem tartalmazza az értékszámítást.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A változással érintett 326 hrsz.-ú telekről a terv törli a telekalakítás lehetőségét. A 3. pontban részletezett, telekalakításra vonatkozó előírások módosításával nem lesz akadálya annak, hogy a 327 hrsz.-ú telekhez további területeket, akár a kért, két teleknyi részt csatoljanak, így szélessége mintegy 55 m legyen.
Amennyiben a jelzett igények szerint a 326 fennmaradó része mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra, úgy a 327 hrsz.-ú telekhez csatolható telekrész nagysága kötött lesz!
A 012/29 hrsz.-ú mezőgazdasági út zsákjellegének megszűntetése több módon lehetséges:

1. a 327 hrsz.-ú telek mentén húzódó, közlekedési használatú telekrész köz, vagy magánútként történő lejegyzésével.
2. a 327 hrsz.-ú telekhez csatolt telekrész, vagyis a lakóterület és a mezőgazdasági területek új határán
3. a hatályos tervben meghatározott módon.

Az önkormányzat egy 4. változat, a 012/29 hrsz.-ú úttól északra eső, 012/30 hrsz.-ú, ároknak lejegyzett terület útként való felhasználását kérte. Ez esetben a hatályos tervben jelölt út szerepeltetése a továbbiakban nem szükséges.

A lakóterület-fejlesztés kért visszavételét továbbra is megfontolásra ajánljuk. A lehetőség visszavétele ugyanis később korlátja lesz az esetleges fejlesztésnek. A terület lakóterületként való megtartása pedig a jelenlegi mezőgazdasági használatnak továbbra sem lenne akadálya!

5.8. A 8. SZÁMÚ TERVEZÉSI FELADAT (A 14/3 HRSZ.-Ú TELKEN JÁTSZÓTÉR KIALAKÍTÁSÁNAK LEHETŐVÉ TÉTELE)

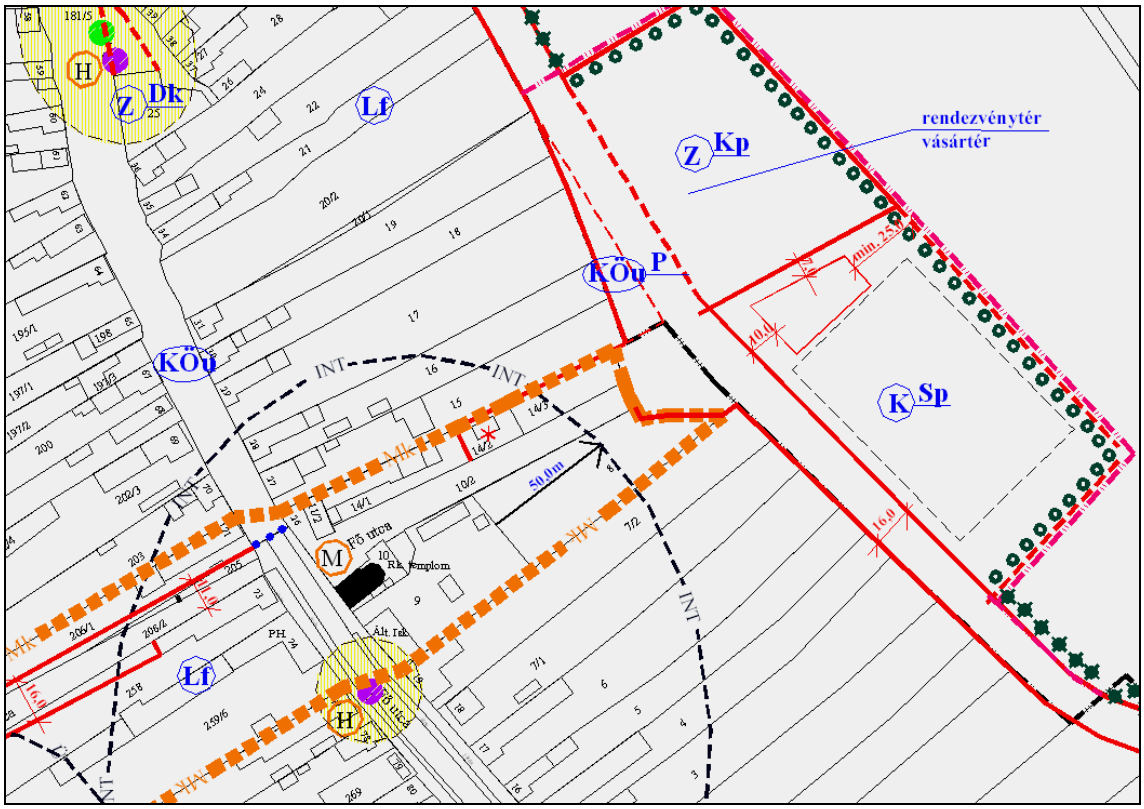
A terület bemutatása

A változtatással érintett terület kis méretű, mintegy 570 m^2 nagyságú, beépítetlen, fás növényzettel borított. A település központjában található, a templomhoz közel, a Fő utca sportpályához vezető szakasza mentén.

A terület légifelvételen (forrás: Google Earth)

A hatályos településrendezési tervek megállapításai

A hatályos terv az érintett, a római katolikus templom műemléki környezetébe tartozó területet (és a vele szomszédos telket) közlekedési területbe sorolta. Az út számára történő lejegyzésre nem került sor.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

Közlekedés- és közműhálózat

A jelzett út lejegyzett szélessége 11 és 12 m közötti. Az egyébként is mindössze 150 méteres szakasz egy részének bővítését tartalmazta a terv a meglévő beépítések miatt. A változtatások ennek a bővítésnek a visszavételét, a tervezett közlekedési célú terület méretét csökkentik. A meglévő közterületi szélességen a minimálisan szükséges útépítési elemek kiépítésével a csak időszakosan (falunap) jelentkező forgalom elvezethető.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás a település táj- és környezetrendszerét nem érinti.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A terv a 14/3 hrsz.-ú telket zöldterületbe, azon belül is játszótér övezetbe sorolja. A terv megfontolásra javasolja a 14/2 hrsz.-ú teleknek is a zöldterületi hasznosítását. Egyébként a közlekedési terület „fogazott” marad. Igaz, a terület akár parkolóként hasznosítható, mintegy 8 személygépkocsi elhelyezhető rajta.