



## HEGYESHALOM

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### MÓDOSÍTÁS

9/2016. (I.28.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1/2016. (I.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTOTT  
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

#### 03 Műszaki leírás

<b>1. Előzmények .....</b>	<b>14</b>
1.1. Megbízási előzmények .....	14
1.2. Tervi előzmények .....	15
1.1.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció .....	15
1.1.2. Területrendezési tervek .....	15
1.3. A tervezési eljárás folyamata .....	21
<b>2. Rendezési leírás.....</b>	<b>25</b>
2.1. Az 1-es számú módosítási terület (az ún. Barokk hotel környezete).....	25
2.1.1. A módosítás célja .....	25
2.1.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások .....	25
2.1.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	26
2.1.4. A módosítás hatásai .....	28
2.2. A 2-es számú módosítási terület (Fő utca) .....	28
2.2.1. A módosítás célja .....	28
2.2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások .....	28
2.2.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	31
2.2.4. A településszerkezeti terv módosítása .....	31
2.2.5. A módosítás hatásai .....	31
2.3. A 3-as számú módosítási terület (Orgona utca).....	32
2.3.1. A módosítás célja .....	32
2.3.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások .....	32
2.3.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	34
2.3.4. A módosítás hatásai .....	34
2.4. A 4-es számú módosítási terület (Vágóhíd).....	34
2.4.1. A módosítás célja .....	34

2.4.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	35
2.4.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	36
2.4.4.	A módosítás hatásai .....	37
2.5.	Az 5-ös számú módosítási terület (tervezett temető).....	37
2.5.1.	A módosítás célja .....	37
2.5.2.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	37
2.5.3.	A módosítás hatásai .....	37
2.6.	A 6-os számú módosítási terület (az egykori határállomás területe).....	38
2.6.1.	A módosítás célja .....	38
2.6.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	38
2.6.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	39
2.6.4.	A módosítás hatásai .....	39
2.7.	A 7-es számú módosítási terület (Prologis területe) .....	39
2.7.1.	A módosítás célja .....	39
2.7.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	39
2.7.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	40
2.7.4.	A módosítás hatásai .....	40
2.8.	A 8-as számú módosítási terület (650/1 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb) 41	
2.8.1.	A módosítás célja .....	41
2.8.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	41
2.8.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	41
2.8.4.	A módosítás hatásai .....	42
2.9.	A 9-es számú módosítási terület (tervezett temető és tervezett lakóterület közötti terület).....	42
2.9.1.	A módosítás célja .....	42
2.9.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	42
2.9.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	43
2.9.4.	A módosítás hatásai .....	43
2.10.	A 10-es számú módosítási terület (a 0638/.. hrsz.-ú területekre tervezett lakóterület).....	44
2.10.1.	A módosítás célja .....	44
2.10.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások .....	44
2.10.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	45
2.10.4.	A módosítás hatásai.....	45
2.11.	A 11-es számú módosítási terület (a 668 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb).....	45
2.11.1.	A módosítás célja .....	45
2.11.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások .....	46
2.11.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása .....	46
2.11.4.	A módosítás hatásai.....	46
<b>3.</b>	<b>Terviratok .....</b>	<b>47</b>

---

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. év elején, 43/2014.(II.27.) határozatában döntött arról, hogy módosíttatja településrendezési tervét. A módosítási igényt akkor 7 pontban foglalták össze. A rendezési terv módosítására végül két tervezési feladat kapcsán került sor, az érintett fejlesztések mielőbbi megvalósíthatósága érdekében. Az eljárás az Rp.I.116-18 munkaszámú tervben került rendezésre. Jelen, Rp.I.116-19 munkaszámú módosítás célja a fennmaradt tervezési feladatok rendezése. A rendezéssel kapcsolatban a testület újabb, 126/2014.(VII.10.) és 127/2015. (VIII.6.) önkormányzati határozatokat hozott.

A határozatok alapján a tervezési feladatok az alábbiak:

1. az 1-es számú és M15 jelű utak, valamint a tervezett kertvárosias lakóterület által határolt gazdasági területet feltáró gyűjtőút egy szakaszának megszüntetése, a fennmaradó szakasz kialakításának felülvizsgálata,
2. a Fő és Aradi utcák, a katolikus és az evangélikus templom által határolt lakóterületi tömbben a telkek megoszthatóságát biztosító feltáró út és a jelölt útbővítés megszüntetése. Emellett a Fő és Aradi utcák között átjárást lehetővé tevő, a 257, valamint a 271, 272-es hrsz.-ú telkek igénybevételeivel tervezett út megszüntetése, egyúttal annak a 278-as hrsz.-ú telken történő kijelölése,
3. a 479 és 482 hrsz.-ú telkek, egyúttal az érintett közterület határának felülvizsgálata, valamint az Orgona és Óvári utcákat összekötő, 543/167 hrsz.-ú közterület határának felülvizsgálata és lehetőség szerint területe egy részének lakóterületbe sorolása,
4. az 1201, 1356 hrsz.-ú telkek, az ún. Vágóhid területén gazdasági tevékenységi célú, valamint szálláshely-szolgáltató, szolgáltató építmény elhelyezésének lehetővé tétele, egyúttal a megközelítését biztosító út bővítésének felülvizsgálata,
5. jogszabályváltozás miatt a tervezett temető határán belül kijelölt védőfásítás törlése, a visszamaradó temető terület határának felülvizsgálata,
6. a Határ Kft. és a hozzá kapcsolódó kamionparkoló területén a hatályos tervben megengedett 6,0 m-es építménymagasság 9,0 m-re történő növelése,
7. Az 1073/1 hrsz.-ú területen az építménymagasság egységesen 15 m-re történő növelése,
8. A 650/1 hrsz.-ú telket tartalmazó tömbben az alakítható legkisebb telek méretének felülvizsgálata annak érdekében, hogy az érintett telek és a hozzá hasonló nagyságú telkek megoszthatók legyenek,
9. A tervezett temető és lakóterületek, valamint a csatorna által határolt területen napelempark elhelyezhetőségének vizsgálata,
10. Az 1. sz főút menti benzinkúttal szemközti tervezett lakóterületen nagyobb építménymagasság biztosítása,
11. A 668 hrsz.-ú telket tartalmazó tömbben a zárt sorú építési hely oldalhatárra történő módosítása.

---

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

A településrendezési terv partnerségi egyeztetési szabályait a Képviselő-testület a 86/2015. (IV.30.) határozatában rögzítette.

## **1.2. Tervi előzmények**

### **1.1.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció**

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

A jóváhagyás óta eltelt időszakban beruházói és/vagy tulajdonosi kérésre:

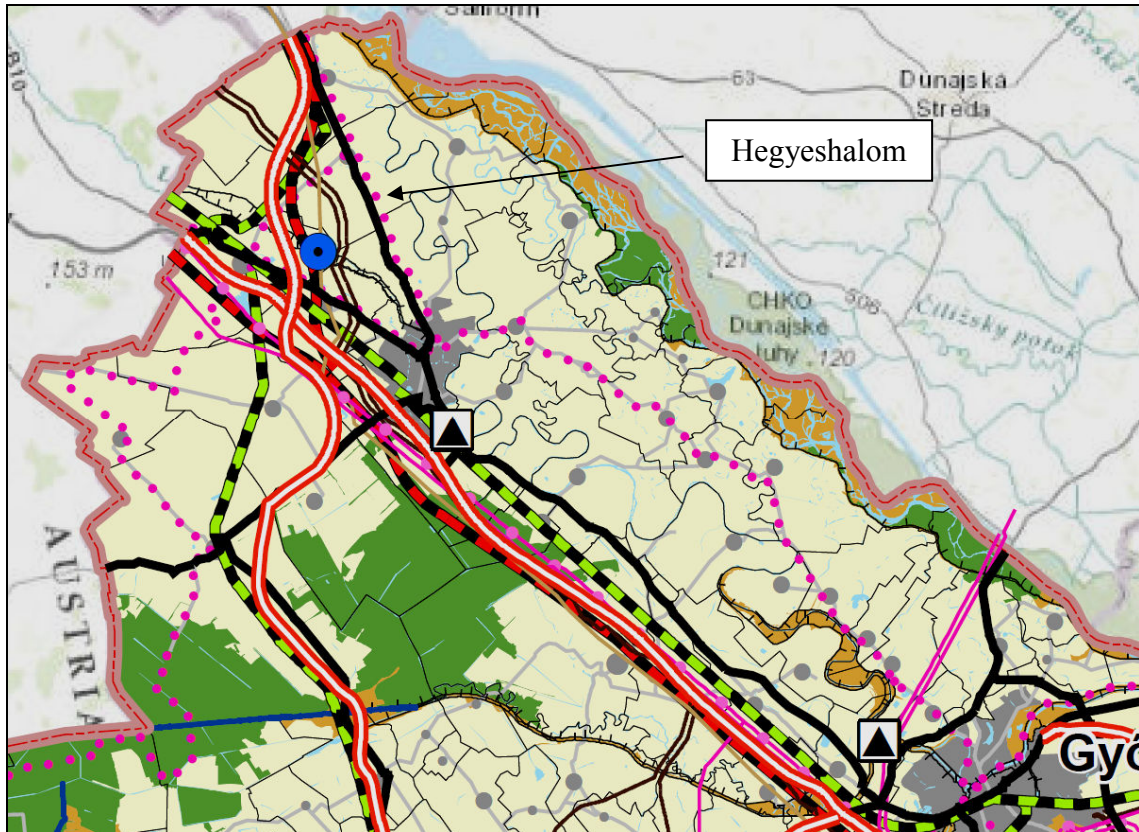
- 2010 év végén az eurovegasi lakóterület-fejlesztéssel érintett 2601 hrsz.-ú területrésze (Msz.: Rp.I.116-15),
- 2011 év első felében a csemeztanyai településrésze (Msz.: Rp.I.116-16) készült településrendezési tanulmányterv,
- 2012-ben az önkormányzat a 2010-ben elkészített, 2601 hrsz.-ú telekre elkészített tanulmányterv alapján megindította településrendezési tervének módosítását (Msz.: Rp.I.116-17). Ekkor az egykori határállomás területére vonatkozó előírások, az 1-es sz. főutat kísérő kerékpárút szabályozásának, valamint a gazdasági területekre vonatkozó előírások kis mértékű módosítására is sor került,
- 2014-ben a gazdaságfejlesztéssel érintett 1073/3-4 hrsz.-ú területre készült rendezési terv módosítás,
- 2015-ben, jelen eljárással egyidejűleg az 1072 hrsz.-ú terület rendezése zajlik abból a célból, hogy a területen többlakásos lakó, vagy szállás jellegű épületek elhelyezésére legyen lehetőség.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióban rögzítettekkel nem ellentétes.

### **1.1.2. Területrendezési tervek**

#### **Az Országos Területrendezési Terv**

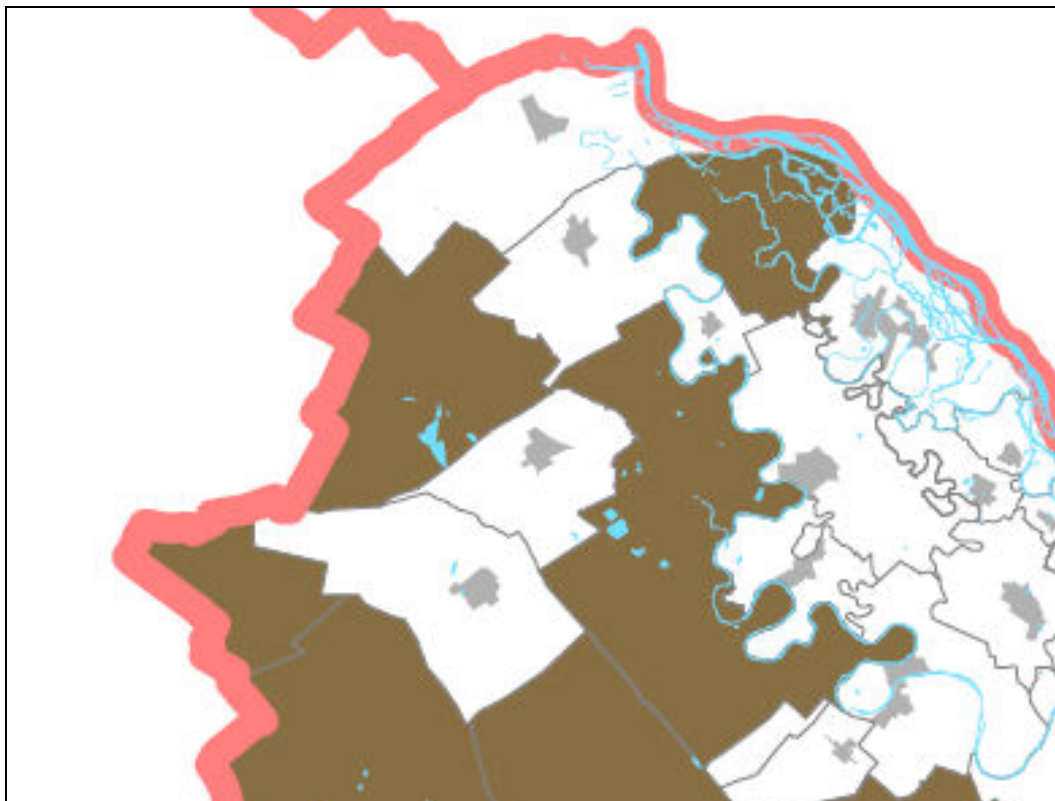
Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A törvényt 2008-ban (2008. évi L. törvény) jelentősebben, majd 2009-ben, 2011-ben, 2012-ben és 2013-ban is kisebb mértékben módosították.



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

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a módosítandó területet és környezetét:

- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete  
(a teljes igazgatási terület)
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
(a település délnyugati, keleti része, így a módosítandó terület is)
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
(a kiváló termőhelyi területekkel szomszédos területek és a település északi része)
- országos vízminőség-védelmi terület övezete  
(a teljes igazgatási terület)



**Országos Területrendezési Terv**

*Kivonat az „Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete” című tervlapból*

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 találhatóak.”*

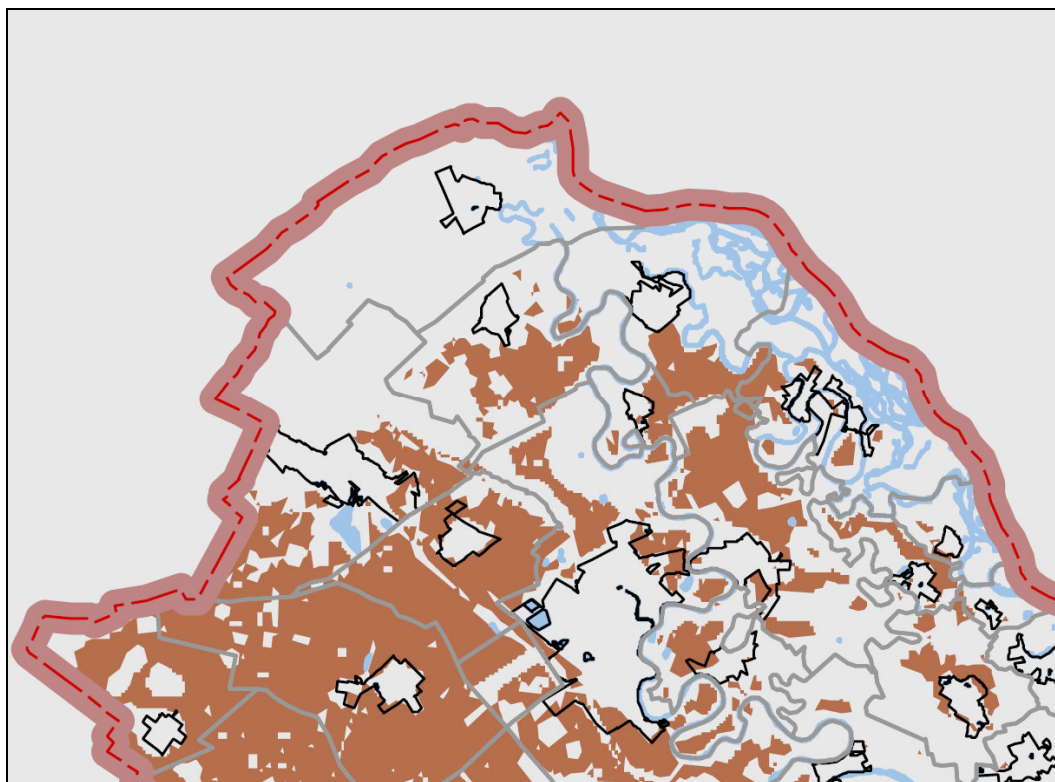
Az övezetre vonatkozó szabályok:

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.”*

**Az övezet fedi a módosítandó területeket. A bányaterületek kijelölésre kerültek a hatályos tervben, így az övezeti fedettség jelen tervezést nem befolyásolja.**



**Országos Területrendezési Terv**

*Kivonat a „Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete” című tervlapból*

A tv. 2. §-a szerint:

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

Az övezetre vonatkozó szabályok:

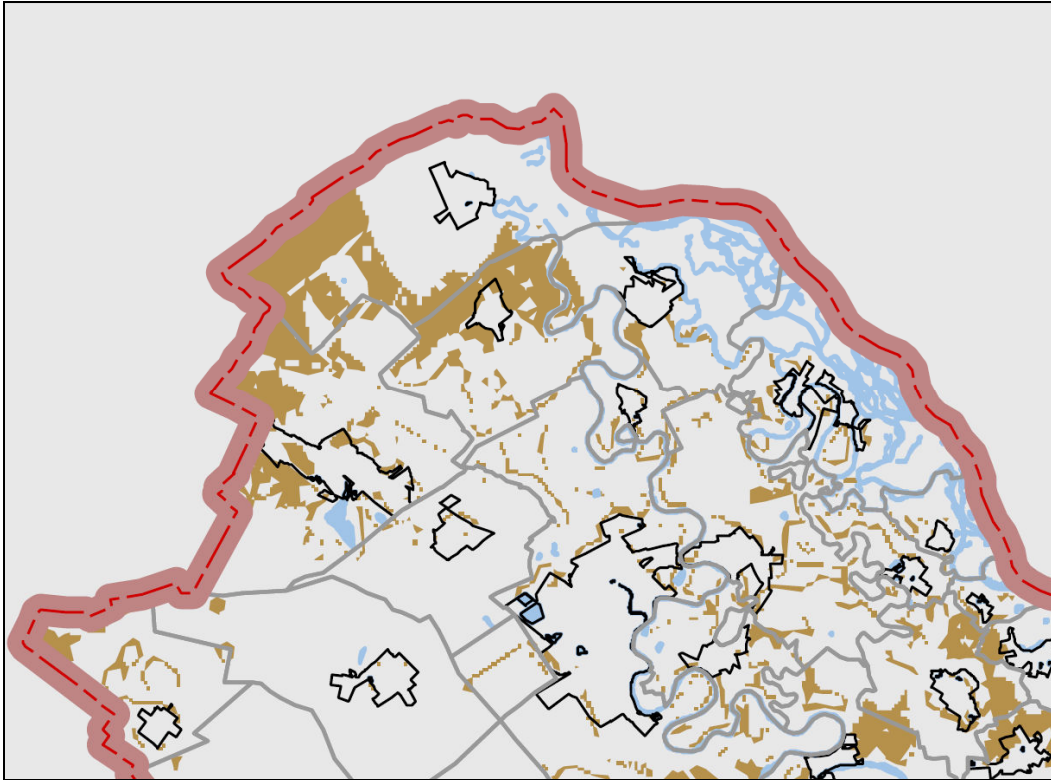
A tv. 13/A. §-a szerint:

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

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

**Az övezet érinti a település keleti részét, így az ún. Barokk hotel környezetét.**

**Az érintettség a módosítandó terület felhasználását nem befolyásolja, mert már beépítésre kijelölt területről van szó.**



**Országos Területrendezési Terv**

*Kivonat a „Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete” című tervlapból*

A tv. 2. §-a szerint:

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

Az övezetre vonatkozó szabályok:

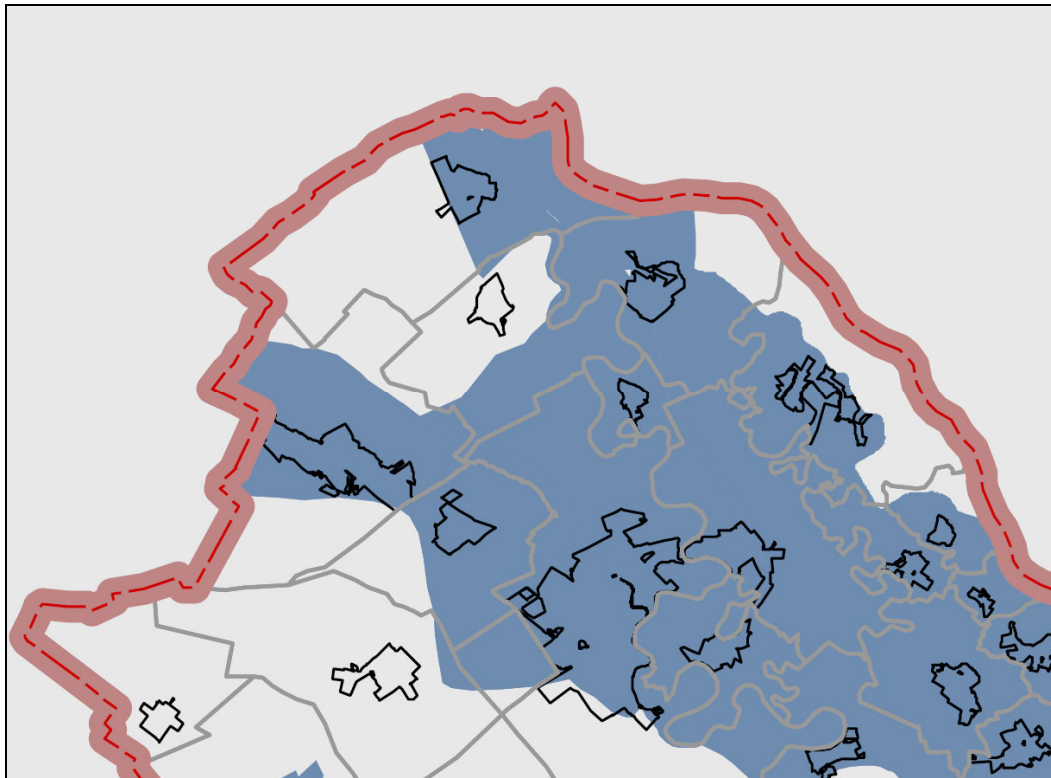
A tv. 13/B. §-a szerint:

*„A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”*

**Az övezet érinti az ún. Barokk hotel környezetét, annak keleti részét.**

**Az érintettség a módosítandó terület felhasználását nem befolyásolja, mert már beépítésre kijelölt területről van szó.**





**Országos Területrendezési Terv**

Kivonat az „Országos vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

A tv. 2. §-a szerint:

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

Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 15. §-a szerint:

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

*(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*

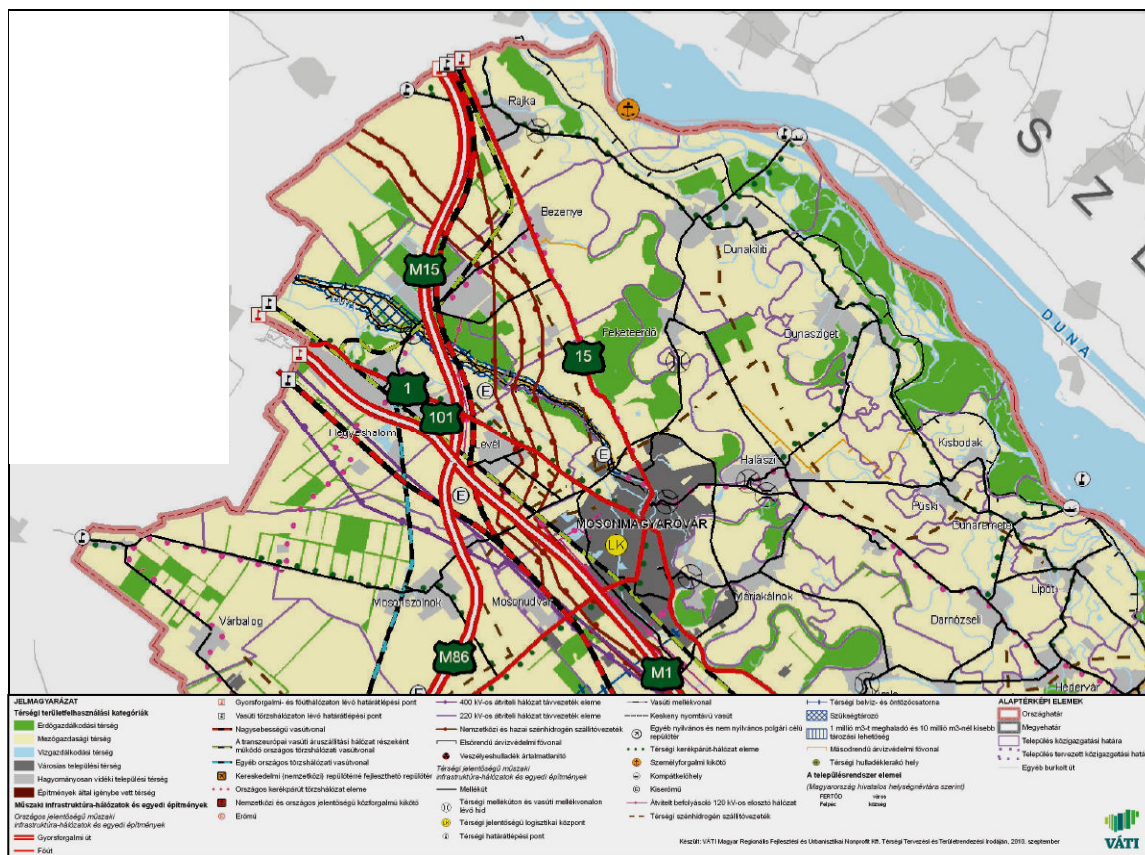
*(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”*

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

**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. A megyei terv módosítását a Közgyűlés 12/2010. (IX. 17.) számú rendeletével, valamint 190/2010.(IX.17.) határozatával fogadta el.

A megyei terv térségi szerkezeti tervében rögzítettek és a megyei tervi övezetek az alábbiak szerint érintik a település területét.



*Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve  
Kivonat a „Térségi szerkezeti terv” című tervlapból*

A megyei tervi övezetek közül az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érinti az egész települést, így a módosítandó területeket is.

Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területek bányászati szempontból nem érintettek, így az övezeti érintettség nem jelent területfelhasználási, beépítési korlátozást.

A többi övezet nem érinti a módosítandó területeket.

### 1.3. A tervezési eljárás folyamata

A tervezési eljárás **egyszerűsített** eljárással került megindításra. Az eljárás során az önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott a partnerségi egyeztetés szabályairól. A határozat kivonatát a terviratok fejezet tartalmazza.

A véleményezési eljárás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, valamint Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata nem adott véleményt.

A beérkezett vélemények kivonatát az alábbi táblázat tartalmazza, a vélemények egésze a terviratokban került elhelyezésre.

Államigazgatási szerv	Vélemény
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- a tervezett 11 módosítás ellen - figyelembe véve a kialakult állapotot, a közösség akaratát és a kidolgozott tervezet szakszerűségét - kifogást nem emel</li> <li>- a 6. sz. módosításnál az építménymagasság növelését nem kifogásolja, de javasolja a szabályozás kibővítését a homlokzatmagasság max. 9 m-es megkötésével, így az átlagszámítás következtében sem lehet túl magas épületrészeket elhelyezni</li> <li>- a 10. sz. módosítás esetén a Fő út felőli építménymagasság növelését oly módon tartja elfogadhatónak, ha az épületek elé (a járda mentén, kerítésen kívül) egy zöldsávban nagynövésű fasor kerül</li> <li>- részt kíván venni a tervezés további részében</li> </ul>
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- a módosítás tartalmát tudomásul veszi</li> <li>- részt kíván venni a tervezés további részében</li> </ul>
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- a módosítás közlekedési létesítményeket közvetlenül nem érint, ezért észrevételt nem tesz, elfogadását támogatja</li> </ul>
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- a módosítások védett területet nem érintenek, védett értéket nem veszélyeztetnek, azzal kapcsolatban eltérő véleményt nem fogalmaznak meg</li> </ul>
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- megadta a hatáskörébe tartozó, figyelembe veendő jogszabályokat</li> <li>- részt kíván venni a tervezés további részében</li> </ul>
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- közegészségügyi szempontból a módosításhoz hozzájárul</li> <li>- részt kíván venni a tervezés további részében</li> </ul>
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nincs eltérő vélemény</li> <li>- a módosításhoz hozzájárul</li> <li>- nem kíván részt venni a tervezés további részében</li> </ul>
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- megadta a műemlékek és a régészeti lelőhelyek adatait</li> </ul>

Államigazgatási szerv	Vélemény
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	- a módosítások régészeti lelőhelyeket érintenek. Kéri, hogy a lelőhelyeket, műemlékeket és műemléki környezetet a Forster Központ adatszolgáltatása alapján tüntessük fel.
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	- nincs eltérő vélemény - az 1., 2., 3. és 11. számú módosítási területekre művelési ágak alapján nem terjed ki a termőföld védelméről szóló jogszabály, így észrevételt nem tesz - az 5-8. és 10. számú módosítási területeken a hatáskörükbe tartozó törvények alapján kifogást nem emel - a 9. számú módosítási terület átlagosnál alacsonyabb minőségű szántóterület, így a hatáskörébe tartozó jogszabályok alapján kifogást nem emel. - részt kíván venni a tervezés további részében
Vas Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	- nincs eltérő vélemény - a 4. számú módosítás szomszédos, a 9. számú módosítás pedig érint Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületet. Felhívja a figyelmet arra, hogy erdőterület más célú igénybe vételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az engedélyezés csereerdőtítés, vagy erdővédelmi járulék fizetése esetén lehetséges.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	- nincs eltérő vélemény - a módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, azzal kapcsolatban észrevételt nem tesz
Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	- nincs eltérő vélemény - határrendészeti szempontból kifogása, észrevétele nincs - nem kíván részt venni a tervezés további részében
Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	- véleményt nem közölt
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	- nincs eltérő vélemény - a módosítás hírközlési érdeket nem sért, ellene kifogást nem emel
További véleményezők	Vélemény
Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal	- nincs eltérő vélemény - a településszerkezeti tervet érintő tervezett változtatásokkal kapcsolatban ellenvéleménye, kifogása nincs. Tájékoztat arról, hogy a megyei területrendezési terv a település közigazgatási területét milyen területfelhasználási kategóriákat alkalmaz
Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata	- véleményt nem közölt
Rajka Község Önkormányzata	- a dokumentáció a település érdekeit nem sérti, a módosítás ellen kifogást nem emel
Levél Község Önkormányzata	- a módosítás ellen kifogást nem emel
Mosonszolnok Község Önkormányzata	- a módosítás ellen kifogást nem emel
Bezenye Község Önkormányzata	- a módosítás ellen kifogást nem emel

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály véleménye alapján a 6. sz. módosításnál előírásra került, hogy az építmény legmagasabb pontja 9,0 m lehet. A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által szolgáltatott régészeti lelőhelyek a településrendezési tervben átvezetésre kerültek.

A beérkezett vélemények és a módosítási javaslat elfogadásáról a képviselő-testület 203/2015. (XI.26.) önkormányzati határozatában döntött.

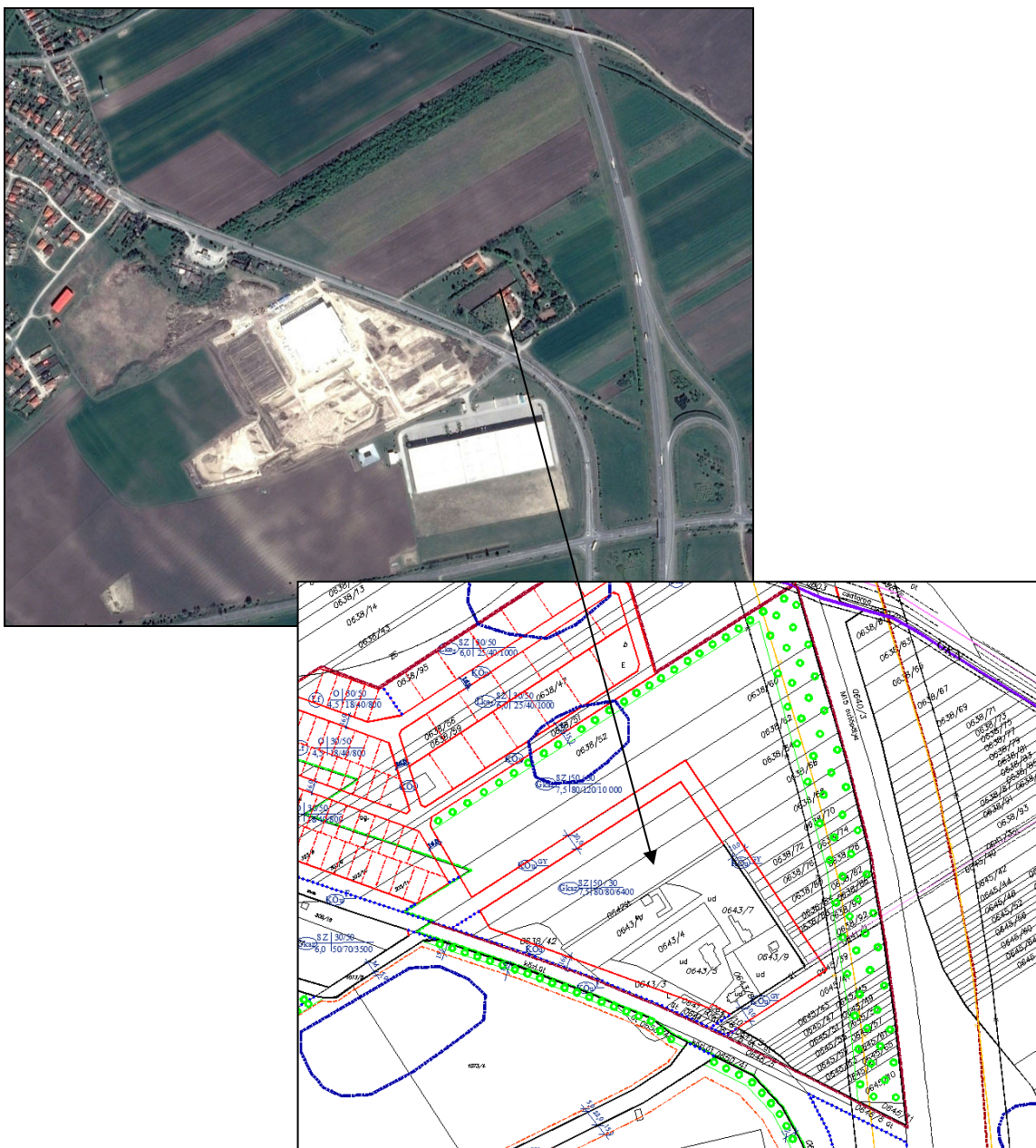
## 2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

### 2.1. Az 1-es számú módosítási terület (az ún. Barokk hotel környezete)

#### 2.1.1. A módosítás célja

A települési önkormányzat telektulajdonosi kérésre az 1-es számú és M15 jelű utak, valamint a tervezett kertvárosias lakóterület által határolt gazdasági terület feltárási gyűjtőút egy szakaszát meg kívánja szüntetni, a fennmaradó szakasz kialakítását pedig felül kívánja vizsgáltatni.

#### 2.1.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások



A módosítással érintett 22 ha nagyságú terület egy része, 3,5 ha művelésből kivett terület, melyen szállás jellegű építmények (Barokk hotel, Wind rancho) és néhány lakóépület található, a fennmaradó terület jelentős része 1000-2000 m<sup>2</sup>-es telkekre felosztott mezőgazdasági művelés alatt álló, szántó művelési ágú terület.

Annak ellenére, hogy a hatályos tervek már több, mint másfél évtizede gazdasági területként tartják nyilván a területet, fejlesztés végrehajtására még nem került sor. A fejlesztések az 1-es számú főút délnyugati oldalán kezdődtek meg (Prologis) és jelenleg is tartanak (Duvenbeck).

Jelen módosítást az indította el, hogy a telektulajdonosok egy része nem kívánja azt, hogy a területükön végighaladjon egy 20,0 m szélességűre szabályozott, gazdasági területet feltáró gyűjtőút, mert az korlátozza a már beépített telkekhez közeli fejlesztési szándékaikat (állatsimogató létrehozása a 0645/39 hrsz.-ú területen). Felmerült a tervezett gazdasági terület egy részének mezőgazdasági területté való visszaminősítése is, de végül az önkormányzat képviselő-testülete a terület egészének gazdasági területként való megtartása mellett döntött.

### **Közlekedés**

A módosítással érintett terület Hegyeshalom közigazgatási területén, az 1. számú főút szelvényezés szerinti jobb oldalán /az úttól északra/ a 171+400 és 171+900 kmsz közötti szakaszon az M15 jelű autópálya és a belterület közötti sávban található.

Az érintett terület külső közlekedési kapcsolatát az 1. számú Budapest-Győr-Hegyeshalom országos I. rendű főút biztosítja. A főút a módosítással érintett területtől 370 méterre csomópontot képez az M15 jelű M1-Rajkai határátkelő gyorsforgalmi úttal és a 101. számú Hegyeshalom 1. számú főút-M1 jelű autópálya összekötés másodrendű főúttal. Mindezekből kitűnik, hogy az érintett területnek kiváló közúti nemzetközi, nagytérségi közúti feltárása van.

Az Hegyeshalom vasútállomás vasúti gócpont melyen áthaladnak az 1. számú Budapest-Hegyeshalom-Rajka és a 16. számú Hegyeshalom-Porpác vasúti fővonalak, így közvetlen kapcsolatot biztosít Bécs, Pozsony, Szombathely és azon keresztül a Balkán felé. Az állomás mindössze 2,5 kilométerre helyezkedik el, vagyis vasúti közlekedési szempontból is kiváló az ellátottsága.

A vizsgált területnek az 1. számú főút módosítással érintett szakaszán két csomópontja van:

- a 171+445 kmsz-nél a Prologis raktárbázis és a Barokk Hotel felé vezető utakkal alkotott útkereszteződés
- a 171+845 kmsz-nél az üzemanyag töltő állomás felőli útsatlakozás.

A korábbi rendezési tervekben a Barokk Hotel körüli, ma mezőgazdasági használatú területeket gazdasági területbe sorolták, és ennek közúti feltárására a hotel tömbjét határoló mezőgazdasági utak vonalán azok szabályozási szélességének növelésével egy gyűjtőúti hurkot jelöltek.

### **2.1.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

#### **Közlekedés**

Jelen módosítási eljárás során felmerült a gazdasági terület kiterjedésének csökkentése, mely feleslegessé tette a gyűjtőúti hurok kialakítását. A megtartásra javasolt gazdasági terület feltárására egy végfordulóval ellátott zsákutca tervét vázoltuk fel. A tervváltozat megismerését követően döntött a testület arról, hogy mégis meg kívánja tartani a gazdasági területeket, ám a gyűjtőúti hurkot el kívánja hagyni. Jelen módosítás során az érintett gazdasági terület közúti feltárására a következő javaslatot tettük:

Első ütemben a javasolt, végfordulóval ellátott feltáró utat javasoljuk kiépíteni, melyről a gazdasági terület jelentős, északi része szolgálható ki. Amennyiben a gazdasági terület felhasználását keleti irányba kiterjesztik, úgy a tervezett végfordulóból egy újabb, végfordulóval ellátott zsákutca indítható.

A Barokk Hotelről keletre eső terület gazdasági célú felhasználása esetén annak közúti feltárására a felhagyott 1. számú főút felhasználását javasoljuk. Ez az út már ma is a Barokk Hotelhez vezető útkereszteződésből érhető el, és felhasználása esetén annak keleti végén a visszafordulásra lehetőséget biztosító fordulóval kell ellátni.

A gazdasági területet feltáró kiszolgáló utak szabályozási szélességén, keresztmetszeti elrendezésén a jóváhagyott tervben szereplő gazdasági területi kiszolgáló közúti-hurok mintakeresztszelvényhez képest változtattunk. A hatályos szabályozási tervben szereplő 20 méteres szabályozási szélességű gyűjtőút helyett 16 méter szabályozási szélességű gazdasági területi feltáró utak alkalmazását jelöltük. A gazdasági területi feltáró út keresztmetszeti elrendezése egyezzen meg a település hatályos rendezési tervében már jelölt gazdasági területi utak keresztmetszeti elrendezésével. A Barokk Hotelről keletre elhelyezkedő gazdasági terület feltáró útja esetében (a felhagyott 1. számú főút) meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel számoltunk. Megtartható a korábbi burkolat a korábbi szélességgel a hozzá csatlakozó padkákkal és árkokkal és itt elegendő egyoldali járdát kialakítani. Az 1. számú főúttal határos, vele párhuzamosan vezetett kiszolgáló utak esetében, az „átvilágítás” elkerülése érdekében a fasort sövénnyel is ki kell egészíteni.

A gazdasági területen a járműtárolás rendszerében változtatásra nincs szükség.

A módosítással érintett terület közforgalmi ellátását a korábban rögzített módon, az 1. számú főúton vezetett járatviszonylatok biztosíthatják.

A terület kerékpáros közlekedése a korábbi tervi állapotokhoz képest javult: az érintett szakaszon átadásra került a főutat kísérő független pályás, kétirányú forgalmú kerékpárút, mely a tervezéssel érintett oldalon vezet.

A tervezési terület gyalogos hálózatát a tervezett feltáró utak mentén, a mintakeresztszelvényekben rögzített járdák fogják alkotni, melyek közvetlenül csatlakoznak a tervezett lakóterületeket feltáró kiszolgáló utak járdáihoz.

A gazdasági területet feltáró út új nyomvonala az övezeti előírások módosítását igényelte. A terület egyes részein a hatályos terv szerinti 80 méter mélységű telkek kialakítására nem lesz lehetőség. Jelen terv az alakítható telkek szélességét és mélységét nem, hanem annak területét rögzíti, azt 5000 m<sup>2</sup>-ben határozza meg. Az egyéb előírásokat változatlanul hagyja.

A területet feltáró út besorolása közforgalom számára megnyitott magánút. A hatályos terv szerint a magánút határa irányadó szabályozási elem, helye változtatható. A terület 1. sz. főúthoz való csatlakozásának kötöttsége, a terület felaprózottsága miatt (mely előrevetíti azt, hogy a telektulajdonosok nem tudnak megegyezni az út tényleges helyéről) a szabályozási és övezeti helyszínrajzon jelölt magánút határa ezen a területen csak 5,0-5,0 mértékben módosítható.



---

#### **2.1.4. A módosítás hatásai**

##### **Közlekedés**

A terület szakaszosan is feltárható lesz a végfordulóval ellátott utak révén. Ez elősegítheti a gazdasági igénybevétel korábbi megvalósulását.

##### **Tájrendezés és környezetalakítás**

A módosítás tájrendezési és környezetalakítási kérdést nem érint.

##### **Közműellátás**

A módosítás a terület közműellátásában változást nem jelent.

##### **Örökségvédelem**

A módosítással érintett területen a Forster Központ 2015. év decemberi adatszolgáltatása szerint régészeti lelőhely nem található.

#### **2.2. A 2-es számú módosítási terület (Fő utca)**

##### **2.2.1. A módosítás célja**

A települési önkormányzat a telektulajdonosok kérésére a Fő és Aradi utcák, valamint a katolikus és az evangélikus templom által határolt lakóterületi tömbben a telkek megoszthatóságát biztosító feltárási út és a jelölt útbővítés megszüntetését kérte. Emellett kérték a Fő és Aradi utcák között átjárást lehetővé tevő, a 257, valamint a 271, 272-es hrsz.-ú telkek igénybevételével tervezett gyalogút megszüntetését, egyúttal gyalogút kijelölését a 278-as hrsz.-ú telek területén.

##### **2.2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások**

##### **Közlekedés**

A módosítással érintett terület az 1. számú főút települési átkelési szakaszával határos, annak északi oldalán, a szelvényezés szerinti jobb oldalon található. A lakótömböt a Fő utca és az Aradi vértanúk utca és a Pozsonyi utca határolják:

- A Fő utca az 1. számú Budapest-Győr-Hegyeshalom országos I. rendű főút települési átkelési szakasza.
- A Pozsonyi utca az 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye összekötőút települési átkelési szakasza.
- Az Aradi vértanúk utca kiszolgáló út, lakóút.

A főút érintett szakasza a 172+642 kmsz, Aradi vértanúk utca útsatlakozása és a 173+429 kmsz, Pozsonyi utca közötti rész.

A két templom közötti ősi beépítésbe tartozó terület a Fő utca felől zártan beépített. A hosszú telkeket a hajdani hátsókerthi megközelítést biztosító út vonalán kialakított Aradi vértanúk utca felől megosztották és a Fő utcai kertek megközelítésére a tömb belsejében szervízutat alakítottak ki.

A Fő utcai ingatlanok így az 1. számú főútról, illetve a telkek északi oldalán futó szervízútról közelíthetők meg. A zársorú beépítéseknél szokásos használatnak megfelelően a lakások gyalogos megközelítését a főút felől alakították ki, míg az udvarok

---

járműves megközelítését vagy a főút felől áthajtos kapun keresztül, vagy a hátsó szervizút felől biztosították.

A hatályos településrendezési terv a Fő utcai telkek megoszthatósága érdekében a hátsó kertek megközelítését biztosító szervizút vonalán, az út szabályozási szélességének növelésével lakóterületi kiszolgáló utat jelölt.



### **2.2.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

A Fő utcai ingatlanok tulajdonosai ma már nem kívánják megosztani telkeiket, nem kívánják a több esetben melléképületet is érintő útbővítés végrehajtását, ezért a hátsókerteknél jelölt kiszolgáló út kialakítására, valamint a tervezett szervizútra nem lesz szükség. Jelen módosítás során, a szabályozási tervben a meglévő szervizutat a mai vonalán, a mai meglévő szélességével visszaállítjuk.

Az övezeti előírások úgy kerülnek módosításra, hogy a katolikus templom és a 261 hrsz.-ú telek által határolt területen, ahol a név nélküli út szélessége 6 m körüli – és annak bővítését jelen eljárásban törölni kívánják -, fő funkciójú épületet ezen út mentén ne lehessen elhelyezni, a telkek megosztására ne kerüljön sor. Ahol ezen út kiszélesedik, s ahol már napjainkig is építettek lakóépületet, a terv biztosítja a telkek megosztásának, valamint további lakóépületek elhelyezésének a lehetőségét.

A hatályos terv a Fő és az Aradi utcák között a mai használatnak megfelelően két gyalogút számára biztosított helyet. A gyalogutak azonban magántelkeken vezetnek keresztül. Az út lejegyzéséhez a telektulajdonosok nem járultak hozzá. Az önkormányzat ezért egy üres telek felhasználásával kívánja a konfliktusmentes gyalogos kapcsolatot biztosítani a korábbi két lehetőség helyett.

### **2.2.4. A településszerkezeti terv módosítása**

A tervezett szervizút eddig két részre, vegyes- és lakóterületre osztotta az érintett tömböt. Törlésével a terv a tömb legnagyobb részét vegyes területbe sorolja.

### **2.2.5. A módosítás hatásai**

#### **Közlekedés**

A módosítás a település közlekedéshálózatát nem befolyásolja jelentősen. A terület közúti feltárása továbbra is biztosított lesz. A terület forgalma nem fog megnövekedni. A két gyalogos kapcsolat „papíron” való megszüntetése nem fog a gyalogos közlekedésben jelentős kitérőket eredményezni.

#### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A tervezett módosítás a településképet annyiban befolyásolja, hogy a településbelsőben nem jelenik meg egy újabb beépítési sor. A telkek felaprózására nem kerül sor, az egykori telekhasználat (a főépület mögött gazdasági épületek sorakoznak a telekbelső felé, akár egészen a telekvégig) megmarad. Ez összességében kedvező változásként értékelhető.

#### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

## 2.3. A 3-as számú módosítási terület (Orgona utca)

### 2.3.1. A módosítás célja

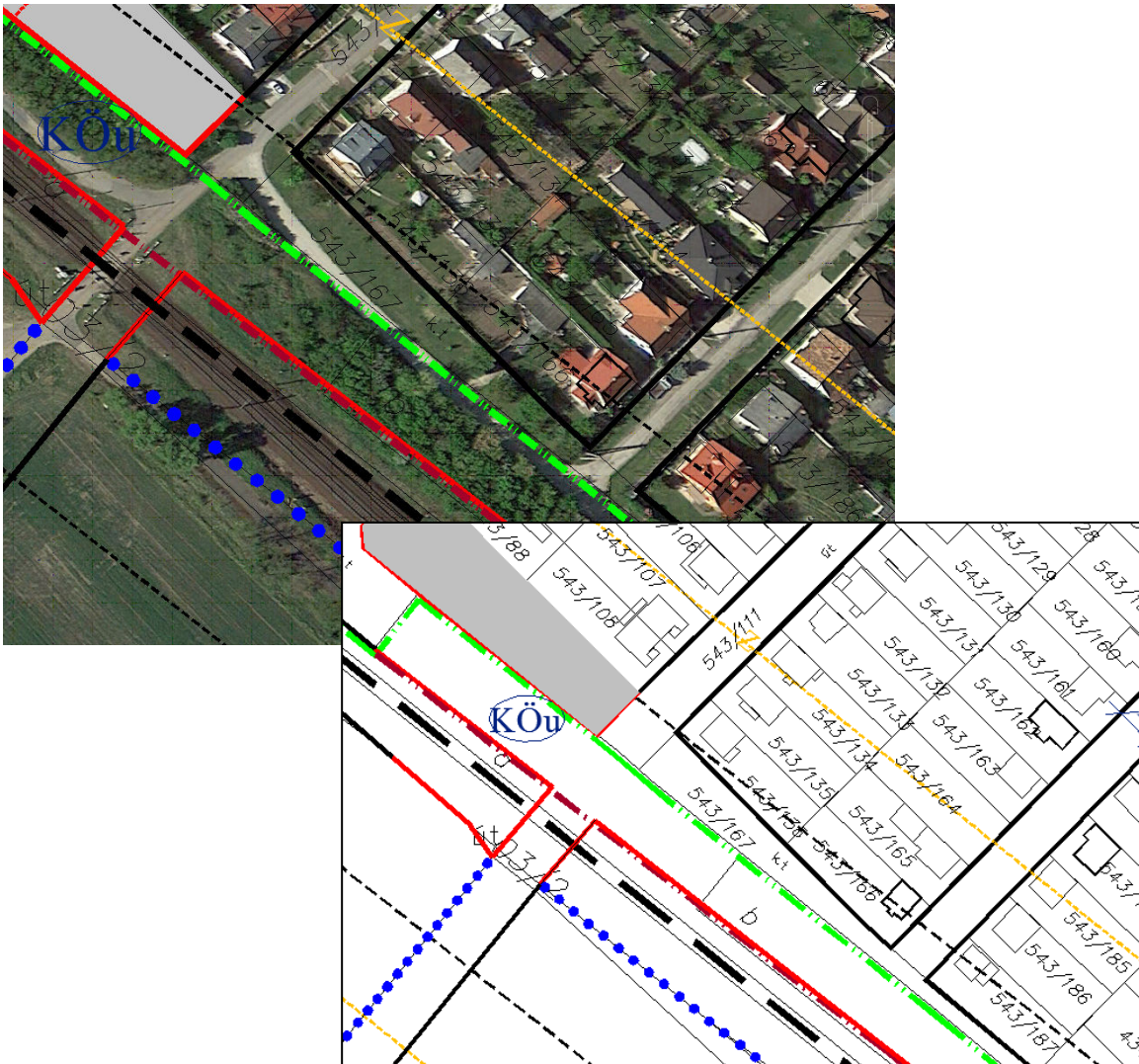
A települési önkormányzat a 479 és 482 hrsz.-ú telkek, egyúttal az érintett közterület határának felülvizsgálatát, valamint az Orgona és Óvári utcákat összekötő, 543/167 hrsz.-ú közterület határának felülvizsgálatát és lehetőség szerint területe egy részének lakóterületbe sorolását kérte.

### 2.3.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások



A Damjanich utca felől a vasút irányába futó lakóutcákat az Árpád utcától az Óvári utcáig a vasút mentén, vele párhuzamosan vezetett út köti össze. A hatályos rendezési terv ezt az utat az Árpád utcától a Haladás utcáig a már útként lejegyzett vonalra, és annak egyenes folytatásában az Óvári utcáig lakóterületi kiszolgáló útként jelöli. Így a Damjanich utca és a vasút menti utca közötti lakóutcai átkötésekkel egy jól áttekinthető, igen gazdaságos bordás utcahálózati rendszer alakult ki. A „bordákat” összekapcsoló utak közül a Damjanich utcának van kiemelt szerepe: a település belső utcahálózati rendszerében gyűjtőúti ranggal szerepel. A vasút menti utcának a feladata a szomszédos utcák közötti kapcsolat biztosítása, ezzel megadva a körvezetékes közmű kialakítás lehetőségét, illetve megszüntette az érintett utcák zsákutca helyzetét.

Az itt kialakított út az Árpád utcától a Haladás utcáig az útnak lejegyzett területen vezet, majd a Haladás utca és az Orgona utca közötti szakasztól kezdődően már vasúti területen. A kialakult burkolatban az Orgona utcai vasúti átjáró előtti szakaszon tengelyeltolás történt, az Orgona utcától az Óvári utcáig a kialakult útburkolat tengelyét északi irányba (az 1. számú út irányába) mintegy 20 méterrel eltolták. Ez a tengelyeltolás az Orgona utcai útsatlakozásoknál egy „bajonett” csomópontot eredményez, ami az oda jutó, mai csomóponti forgalom nagyságának figyelembevételével nem kedvező, de még elfogadható.



---

### **2.3.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

Jelen módosítás során a „bajonett” csomópont átalakítása, a tengely eltolás megszüntetése érdekében a Hársfa utca, Haladás utca felől érkező utat az Orgona utcai csomópontnál kialakított kis szögtöréssel javasoljuk folyamatosan, egy egyenesként továbbvezetni az Óvári utca déli útcsatlakozásáig.

A javasolt korrekciós szakasz szabályozási szélessége, az útépitési elemek keresztmetszeti elrendezése egyezzen meg az Orgona utcától ÉNy-ra eső szakasz paramétereivel.

A módosítás lehetővé teszi az 543/167 hrsz.-ú telek lakótelkekhez történő csatolását.

A 479, 482 hrsz.-ú telkek esetében a terv megszünteti a már útként nem használt utat, valamint lehetővé teszi a tervezett telekhatár kiigazítást. A hatályos terv jóváhagyása óta eltelt időszakban végrehajtott telekalakításoknak megfelelően a módosítással érintett területen a közterület határa felülvizsgálatra és korrekcióra került.

### **2.3.4. A módosítás hatásai**

#### **Közlekedés**

A bajonett csomópont megszüntetésével a terület közlekedése biztonságosabbá fog válni.

#### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A tervezett módosítás településképre nem gyakorol hatást.

#### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### **Örökségvédelem**

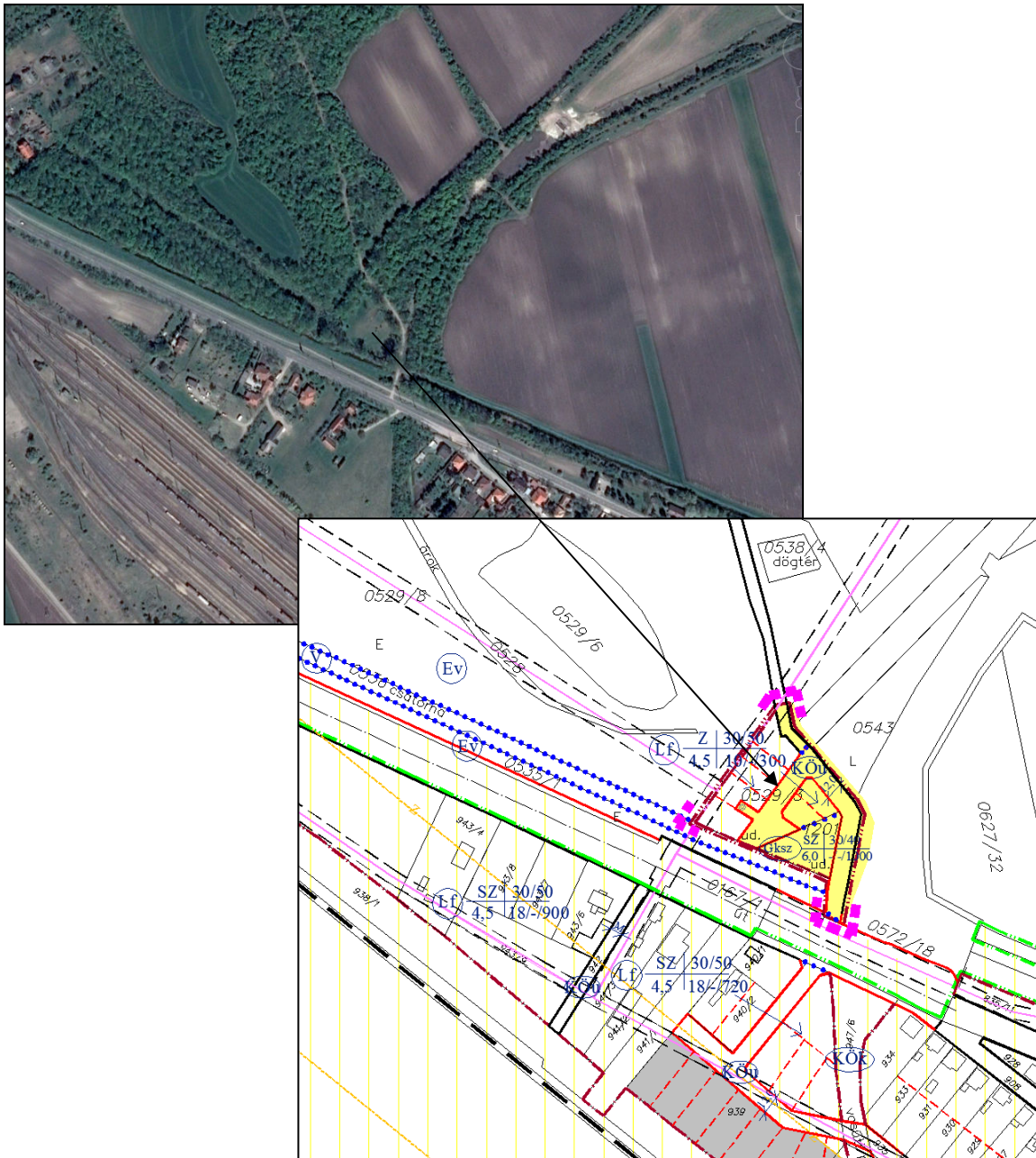
A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

## **2.4. A 4-es számú módosítási terület (Vágóhíd)**

### **2.4.1. A módosítás célja**

Telektulajdonosi kérésre az 1201, 1356 hrsz.-ú telkeken, az ún. Vágóhíd területén gazdasági tevékenységi célú, valamint szálláshely-szolgáltató, szolgáltató építmény elhelyezésének lehetővé tételét kívánja az önkormányzat lehetővé tenni, egyúttal a megközelítését biztosító út bővítését felül kívánja vizsgálni.

## 2.4.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások



A módosítással érintett terület egy részét a közelmúltban 1356 hrsz.-on belterületbe vonták. A már korábban is belterületbe tartozó 1201 hrsz.-ú telek besorolása az elmúlt egy évtizedben gazdasági volt. Az 1356 hrsz.-ú telek erdő, majd lakóterületi bersorolású volt. A területet az elmúlt években több módosítás is érintette, mely a területet feltárási utakra terjedt ki.

### Közlekedés

A módosítással érintett terület az 1. számú főút szelvényezés szerinti jobb oldalán /az úttól északra/ a 174+633 kmsz.-nél, a főút tengelyétől 38,5 méter távolságra található. Az érintett terület és a főút közötti sávban húzódik a határátkelőhöz vezető független pályás,



---

kétirányú forgalmú kerékpárút, és a Lajta jobb parti csatornája, melyet híddal keresztez a területet feltáró út.

A jelen módosítással érintett terület külső közlekedési kapcsolatát az 1. számú Budapest-Győr-Hegyeshalom országos I. rendű főút biztosítja. A főúton a módosítással érintett területet feltáró meglévő út csatlakozásának tengelye a lakott hely kezdete, vége táblától csupán 17 méterre található. Ez azt is jelenti, hogy a főút érintett szakasza külterületi kiépítettségű, vagyis többek között nincs közvilágítás, nincs járda. Az említett helységnév tábla a főúthoz délről csatlakozó lakóút kicsatlakozásának tengelyében van. Ez utóbbi útcsatlakozás helyét a hatályos rendezési terv az eltolt útcsatlakozás megszüntetése érdekében korrigálta és a módosítással érintett területet feltáró úthoz igazította.

A korábban vágóhídnak nevezett tervezési területre az elmúlt években több fejlesztési elképzelés is volt és ez több rendezési tervi módosítást eredményezett. A ma hatályos rendezési terv a területre gazdasági célú hasznosítást és lakóterületet jelölt. Ennek közlekedési feltárására az 1. számú úttól indulóan a mai útburkolat vonalán, mely a Lajta csatorna hídját is tartalmazza egy 12,0 méter széles kiszolgáló utat jelöltek. A lakóterület megközelítésére a tervezési terület déli határától induló, a területet határoló mezőgazdasági út 12,0 méterre való bővítését tartalmazza a terv.

### **2.4.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

#### **Közlekedés**

Jelen módosítás során a terület egységesen gazdasági hasznosítású lesz. A területet továbbra is a ma meglévő, a hatályos rendezési tervben is jelölt 12,0 méteres szabályozási szélességű, az 1. számú főúthoz csatlakozó úttal lehet megközelíteni. Amennyiben a módosítással érintett két telket mégsem egy egységként kívánják kezelni és felhasználni, úgy a vágóhíd területén kialakítható egyes gazdasági egységek telkeihez, az innen indított gazdasági területi kiszolgáló utak vezethetnek. Ezáltal lehetővé válik a hatályos rendezési tervben jelölt gazdasági út bővítésének elhagyása. A területet határoló mezőgazdasági utat a továbbiakban mezőgazdasági útként, meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel jelöljük.

A gazdasági területen a járműtárolás rendszerében változtatásra nincs szükség, a járműtárolást telken belül kell megoldani.

A módosítással érintett terület közforgalmi ellátását a korábban rögzített módon, az 1. számú főúton vezetett járatviszonylatok biztosíthatják, ebben jelen módosítás során nem változtatunk.

A terület kerékpáros közlekedése a korábbi tervi állapotokhoz képest javult: az érintett szakaszon átadásra került a főutat kísérő független pályás, kétirányú forgalmú kerékpárút, mely a tervezéssel érintett oldalon vezet.

A tervezési terület a főút külterületi kiépítettségű szakaszával határos, melyet nem kísér járda, így a belterületi gyalogos hálózattal nincs közvetlen kapcsolata, és jelen módosítás során sem tudjuk ezt reálisan biztosítani.

A területre vonatkozóan olyan övezeti előírásokat tartalmaz a terv, mely lehetővé teszi a területen a kismértékű telekalakítást is.

A lakóterületi funkció helyett a szálláshely-szolgáltatás lehetőségének biztosítása a terület elhelyezkedéséből adódóan kedvezőbb.

---

#### **2.4.4. A módosítás hatásai**

##### **Közlekedés**

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

##### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A tervezett módosítás településképre nem gyakorol hatást.

##### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

##### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

#### **2.5. Az 5-ös számú módosítási terület (tervezett temető)**

##### **2.5.1. A módosítás célja**

A települési önkormányzat jogszabályváltozás miatt a tervezett temető határán belül kijelölt védőfásítást törölni kívánja, a visszamaradó temetőterület határát pedig felül kívánja vizsgálni.

##### **2.5.2. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

Jelen terv a tervezett temető telkén belül 5,0 m-es védőfásítást jelöl. A temető határa úgy került kijelölésre, hogy a hatályos tervben meghatározott területtel közel azonos temetkezési terület legyen biztosított.

##### **2.5.3. A módosítás hatásai**

##### **Közlekedés**

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

##### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A tervezett módosítás településképre nem gyakorol hatást.

##### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

##### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

## 2.6. A 6-os számú módosítási terület (az egykori határállomás területe)

### 2.6.1. A módosítás célja

Az egykori határállomás 2094 és 2085/2 hrsz.-ú telkeken a hatályos tervben megengedett 6,0 m-es építménymagasság 9,0 m-re történő növelését kívánja lehetővé tenni az önkormányzat.

### 2.6.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A hatályos terv az egykori határállomás területének döntő részén 6,0 m-ben határozta meg a legnagyobb építménymagasságot. A terv megállapította, hogy amennyiben a területen nagyobb építményt szeretnének elhelyezni, úgy arra az autópályától távolabb eső, a jelen módosítással érintett területrészt tartja lehetségesnek. Ezen a területrészen 7,5 m-ben került az építménymagasság meghatározásra.



Jelenleg az egykori határállomás területén egy olyan épület található (Pannonsped, vámudvar), melynek építménymagassága meghaladja a 6,0 m-t és legmagasabb pontja a 9,0 m-t is. Mivel egy kétszintes épületrész is kapcsolódik hozzá, az építménymagasság nem haladja meg a kért 9,0 m-t.

### **2.6.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

Figyelembe véve a hatályos terv megállapítását és az érintett tulajdonosok kérését, jelen terv az érintett területen lehetőséget ad 7,5 m-nél nagyobb építménymagasságú építmények elhelyezésére azzal, hogy az övezetben az építmény legmagasabb pontja sem haladja meg a 9,0 m-t. A meglévő épületre az építési hatóság szerint ez építési korlátozást nem jelent.

### **2.6.4. A módosítás hatásai**

#### **Közlekedés**

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

#### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A tervezési terület autópályától és a települési lakott területektől való elhelyezkedése olyan, hogy azon önmagában a nagyobb tömegű építmények megjelenése nem lesz zavaró hatású.

#### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

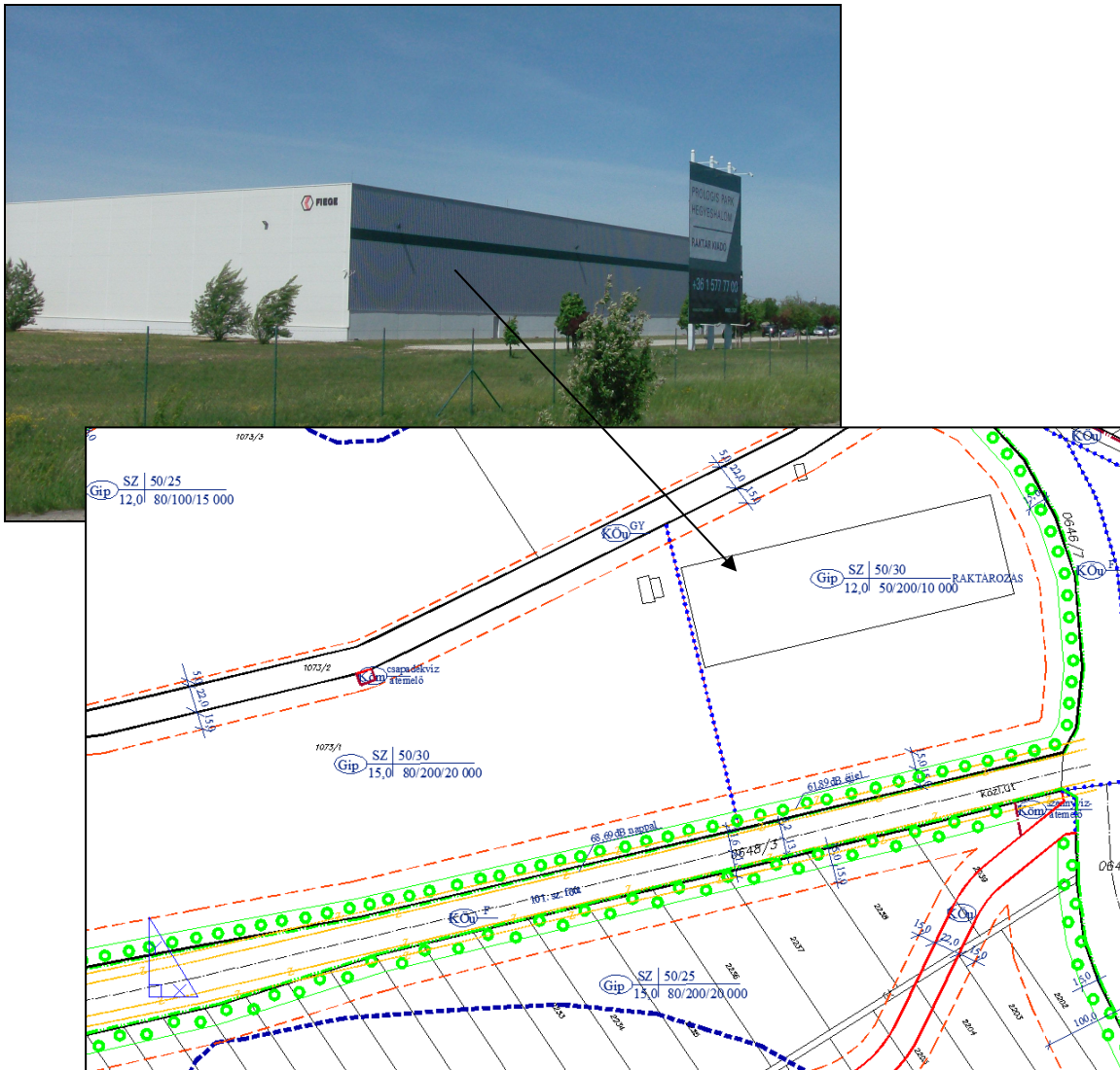
## **2.7. A 7-es számú módosítási terület (Prologis területe)**

### **2.7.1. A módosítás célja**

Az 1073/1 hrsz.-ú területen (Prologis) az építménymagasság egységesen 15 m-re történő növelését kívánják lehetővé tenni a telektulajdonosok, figyelemmel a megváltozott logisztikai követelményekre, valamint a szomszédos gazdasági területekre vonatkozó előírásokra.

### **2.7.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások**

A területre vonatkozó hatályos terv 2010. évi elfogadásáig a vonatkozó övezeti előírások, azok közül is a megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke többször is módosításra került. Előbb 9,0 és 12,0 m; a 101. sz. főút déli oldalán logisztikai terület kijelölésekor egységesen 15,0 m-ben, majd 12,0 és 15,0 m-ben került meghatározásra. A 101. sz. főúttól délre eső területet határoló utak mentén 15,0 m a megengedett érték.



### 2.7.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

A logisztikai követelmények változását, a szomszédos ipari terület előírásait, a már meglévő ipari építmény (Prologis) elhelyezkedését és méreteit figyelembe véve a terv az építménymagasságot egységesen 15,0 m-ben határozza meg. Az egy telekként használt terület övezetekre tagolását megszünteti a terv.

### 2.7.4. A módosítás hatásai

#### Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

#### Tájrendezés- és környezetalakítás

A területen a jelenleginél kis mértékben magasabb építmények elhelyezése a településképet, a településbelső feltárulását nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni. Ugyan a Prologis meglévő, 2 ha-t meghaladó alapterületű raktárépületének megjelenése nem zavaró, mégis javasolt (egyben kötelező) az előírt telken belüli fásítás végrehajtása.

## Közműellátás

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

## Örökségvédelem

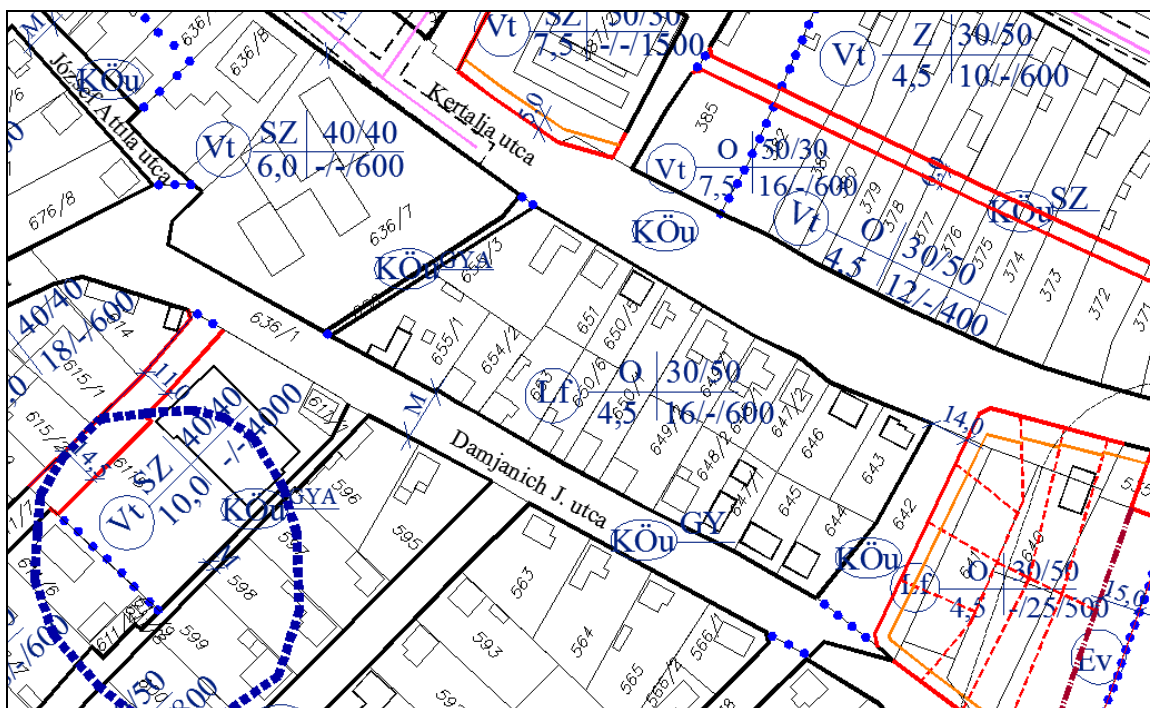
A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

## 2.8. A 8-as számú módosítási terület (650/1 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb)

### 2.8.1. A módosítás célja

A települési önkormányzat telektulajdonosi kérésre a 650/1 hrsz.-ú telket tartalmazó tömbben az alakítható legkisebb telek méretét felül kívánja vizsgálni annak érdekében, hogy az érintett telek és a hozzá hasonló nagyságú telek megoszthatók legyenek.

### 2.8.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások



Az érintett, Damjanich és Kertalja utcák által határolt telektömb telkei egy kivétellel megosztásra kerültek, lakóépületekkel beépítettek. A telekterületek változóak, 470 és 1440 m<sup>2</sup> közöttiek. A kérelemmel érintett 650/1 hrsz.-ú telek területe 1067 m<sup>2</sup>, így nem megosztható, a telekvégen (Kertalja u. felől) lakóépület építésére nincs lehetőség. A legkisebb telekszélesség 14 m.

### 2.8.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

Jelen terv az övezeti előírásokat úgy javasolja módosítani, hogy az alakítható telek legkisebb területét 450 m<sup>2</sup>-re csökkenti (a kisebb méretű telek nagy számban fordulnak elő Hegyeshalom központi területein és egyre nagyobb igény van rájuk), míg a telekszélességet nem határozza meg. Ez lehetővé teszi az érintett telek megosztását és beépítését, valamint a többi telek esetében is lehetőséget ad kisebb mértékű telekalakítás végrehajtására.

#### **2.8.4. A módosítás hatásai**

##### **Közlekedés**

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

##### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A módosítás a településképből változást nem eredményez

##### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

##### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

#### **2.9. A 9-es számú módosítási terület (tervezett temető és tervezett lakóterület közötti terület)**

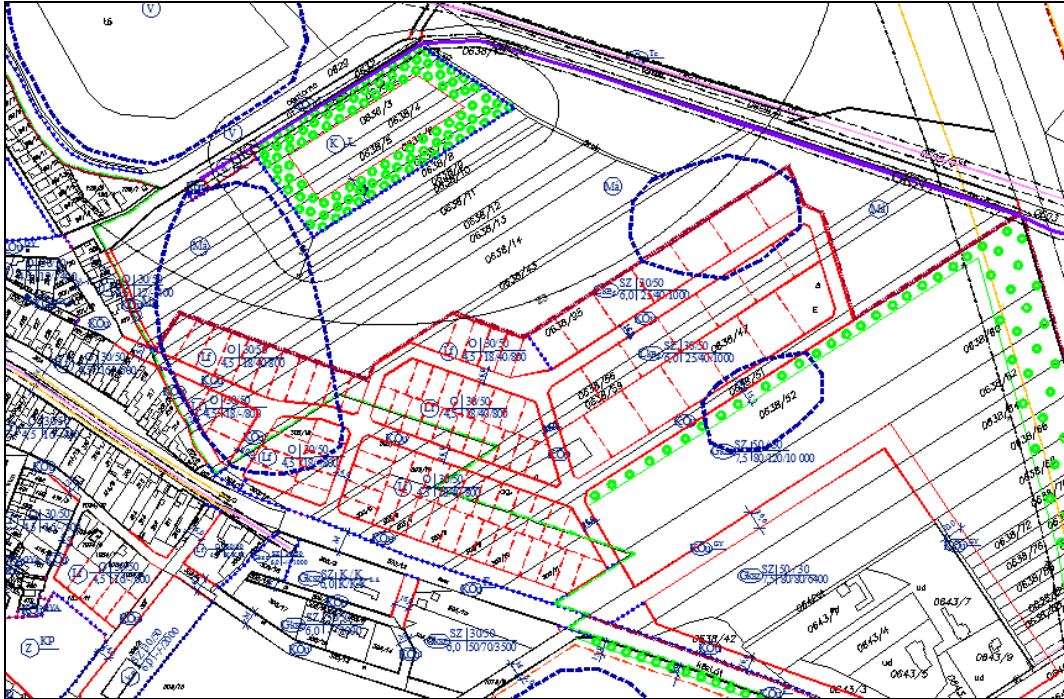
##### **2.9.1. A módosítás célja**

A települési önkormányzat a tervezett temető és tervezett lakóterület, valamint a csatorna által határolt területen napelempark elhelyezhetőségét kívánja lehetővé tenni.

##### **2.9.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások**

A módosítással érintett terület mezőgazdasági besorolású, mezőgazdasági használatú terület. Jelentős része önkormányzati tulajdonban van. Az önkormányzat szándéka, hogy a beruházást a saját tulajdonába tartozó területen valósítsa meg.





### 2.9.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

A terv a napelempark elhelyezhetősége érdekében különleges, beépítésre nem szánt terület kijelölését tartalmazza. Ennek maximális beépíthetősége a magasabb rendű jogszabályokban előírt 5% lehet. A terület kijelölésére a vizsgált területen több változatot kínáltunk, melyek közül az önkormányzat a következőt fogadta el: a fejlesztést az önkormányzat a 0638/47, 95 hrsz.-ú, saját tulajdonába tartozó, valamint az 0638/56, 59 hrsz.-ú, egyházi tulajdonú földrészleteken kívánja megvalósítani.

A terület közlekedési kapcsolatát biztosítani kell. Ez fizikailag történhet a szennyvíztisztítóhoz vezető, majd a csatorna mentén vezető út igénybevételével (hidépítés kell a csatornán való átkeléshez), vagy a tervezett lakóterületet kiszolgáló út kiépítésével. A terület környezetében ma még csak fejlesztésre tervezett területek találhatók, így biztonsági szempontból kedvezőtlenebb. Mintegy 1 ha nagyságú fejlesztési terület igénybevételére lesz lehetőség.

### 2.9.4. A módosítás hatásai

#### Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

#### Tájrendezés- és környezetalakítás

A módosítás a településképből változást nem eredményez.

#### Közműellátás

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### Örökségvédelem

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit érintheti. Amennyiben a földmunka nem haladja meg a 30 cm-t, a napelempark telepítése esetén a lelőhely fennmaradása jobban biztosítható, mint a mai mezőgazdasági művelés folytatásakor.



## 2.10. A 10-es számú módosítási terület (a 0638/.. hrsz.-ú területekre tervezett lakóterület)

### 2.10.1. A módosítás célja

A települési önkormányzat a nagyrészt tulajdonában lévő telkekre kijelölt lakóterület-fejlesztési területek nagyobb részén lehetővé kívánja tenni a 4,5 m-t meghaladó építménymagasságú épületek elhelyezését.

### 2.10.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások



A hatályos terv a lakóterület-fejlesztési területet két különböző övezetbe sorolta. A meglévő lakóterületektől távolabb eső területeket kertvárosias lakóterületként határozta meg, azokon nagyobb szélességű és területű telkek alakítását írta elő, valamint lehetővé tette 6,0 m-es építménymagasságú épületek elhelyezését.

A meglévő lakóterületekhez közelebb eső területeket falusias lakóterületbe sorolta, ahol az építménymagasságot 4,5 m-ben maximalizálta.

A település rendezési tervének 2010. évi hatályosulása óta egyre több igény mutatkozik nagyobb építménymagasságú, többlakásos lakó-, vagy szállás jellegű épületek elhelyezésére. Így került módosításra a jelenleg beruházás alatt álló logisztikai terület melletti lakóterület is.

### **2.10.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása**

A településre bevezető 1. sz. főút mentén nem javasolt nagyobb építménymagasságú lakóépület (és gazdasági épület) megjelenése. A tömbbelsőben azonban lehetségesnek tartjuk, hogy nagyobb tömegű épületek jelenjenek meg. A terv ezért a vizsgálattal érintett terület belső, fő közlekedési úttól távolabb eső részén lehetővé teszi az akár 6,0 m-es építménymagasságú (de továbbra is telkenként legfeljebb kétlakásos) lakóépület elhelyezését.

A többlakásos épületek elhelyezésére alkalmas terület kijelölését, vagy a már kijelölt területek övezeti előírásainak módosítását – amennyiben az elhelyezést nem a település központjában kívánják megvalósítani – átfogó vizsgálatnak kell megelőznie.

### **2.10.4. A módosítás hatásai**

#### **Közlekedés**

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

#### **Tájrendezés- és környezetalakítás**

A módosítás a településképből változást nem eredményez.

#### **Közműellátás**

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### **Örökségvédelem**

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti

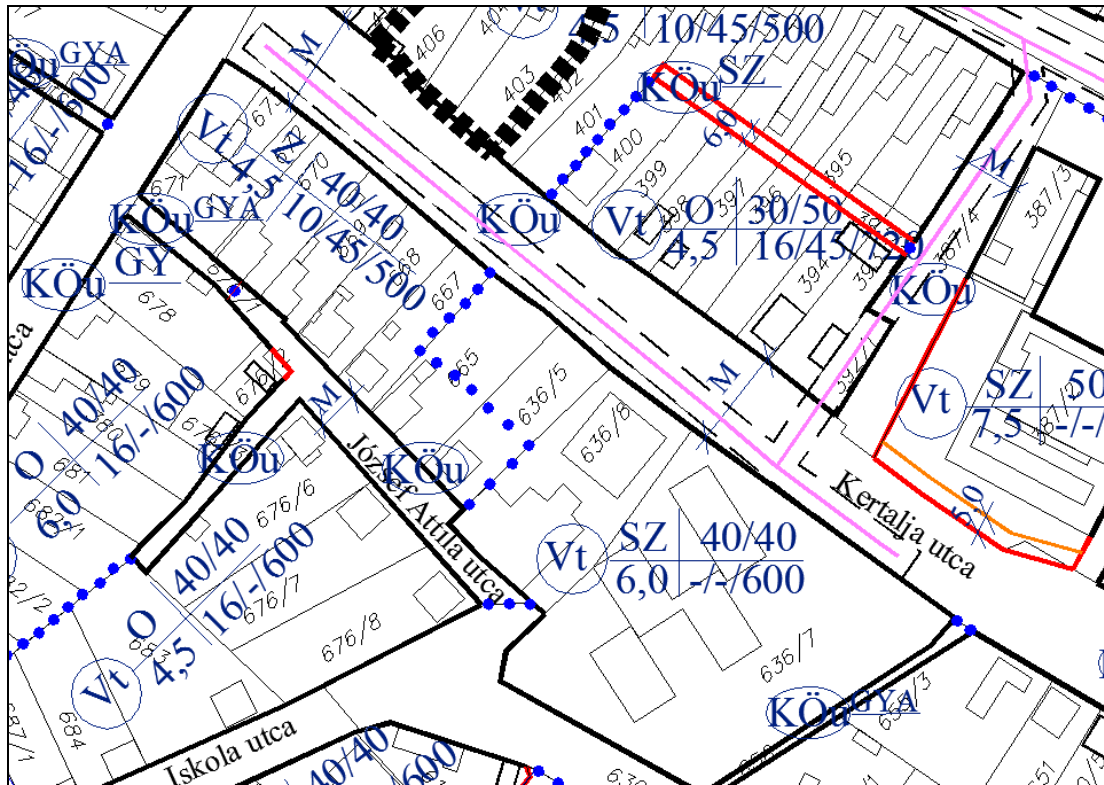
## **2.11. A 11-es számú módosítási terület (a 668 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb)**

### **2.11.1. A módosítás célja**

A települési önkormányzat a kialakult beépítésű, oldalhatáron elhelyezkedő épületeket tartalmazó tömb beépítésére előírt zárt sorúsodást nem kívánja fenntartani.

### 2.11.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

Az Iskola, a Kertalja és a József Attila utca és az iskola által határolt területen a telkek beépítésre kerültek úgy, hogy az épületek az oldalhatáron állnak. A hatályos terv az építési hely elhelyezkedését zárt sorúként határozta meg azzal, hogy az épületeket ki is kell építeni a telekhatárra.



### 2.11.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

A települési önkormányzat kérelmét, valamint a mai beépítést figyelembe véve jelen terv az építési hely elhelyezkedését oldalhatáron állóként határozza meg.

### 2.11.4. A módosítás hatásai

#### Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban változást nem eredményez.

#### Tájrendezés- és környezetalakítás

A tömb jellemzően oldalhatáron álló beépítésű területek közé ékelődik be, így zárt sorúsodásának elmaradása a településképből kedvezőtlen változást nem eredményez.

#### Közműellátás

A tervezett módosítás a meglévő közműhálózatot nem befolyásolja.

#### Örökségvédelem

A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti