



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció

03 Műszaki leírás

1. Előzmények	13
1.1. Megbízási előzmények	13
1.2. Tervi előzmények	14
1.1.1. Településrendezési tervek és településfejlesztési koncepció	14
1.1.2. Területrendezési tervek	14
1.3. A tervezési eljárás folyamata	20
2. Rendezési leírás.....	21
2.1. Az 1-es számú módosítási terület (az ún. Barokk hotel környezete).....	21
2.1.1. A módosítás célja	21
2.1.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	21
2.1.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	22
2.1.4. A módosítás hatásai	24
2.2. A 2-es számú módosítási terület (Fő utca)	24
2.2.1. A módosítás célja	24
2.2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	24
2.2.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	27
2.2.4. A településszerkezeti terv módosítása	27
2.2.5. A módosítás hatásai	27
2.3. A 3-as számú módosítási terület (Orgona utca).....	28
2.3.1. A módosítás célja	28
2.3.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	28
2.3.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	30
2.3.4. A módosítás hatásai	30
2.4. A 4-es számú módosítási terület (Vágóhíd).....	30
2.4.1. A módosítás célja	30
2.4.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	31
2.4.3. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	32

2.4.4.	A módosítás hatásai	33
2.5.	Az 5-ös számú módosítási terület (tervezett temető).....	33
2.5.1.	A módosítás célja	33
2.5.2.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	33
2.5.3.	A módosítás hatásai	33
2.6.	A 6-os számú módosítási terület (az egykori határállomás területe).....	34
2.6.1.	A módosítás célja	34
2.6.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	34
2.6.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	35
2.6.4.	A módosítás hatásai	35
2.7.	A 7-es számú módosítási terület (Prologis területe).....	35
2.7.1.	A módosítás célja	35
2.7.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	35
2.7.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása.....	36
2.7.4.	A módosítás hatásai	36
2.8.	A 8-as számú módosítási terület (650/1 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb) 37	
2.8.1.	A módosítás célja	37
2.8.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	37
2.8.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	37
2.8.4.	A módosítás hatásai	38
2.9.	A 9-es számú módosítási terület (tervezett temető és tervezett lakóterület közötti terület).....	38
2.9.1.	A módosítás célja	38
2.9.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	38
2.9.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	39
2.9.4.	A módosítás hatásai	39
2.10.	A 10-es számú módosítási terület (a 0638/.. hrsz.-ú területekre tervezett lakóterület).....	40
2.10.1.	A módosítás célja	40
2.10.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	40
2.10.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	41
2.10.4.	A módosítás hatásai.....	41
2.11.	A 11-es számú módosítási terület (a 668 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb).....	41
2.11.1.	A módosítás célja	41
2.11.2.	A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	42
2.11.3.	A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása	42
2.11.4.	A módosítás hatásai.....	42
3.	Terviratok	43

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:

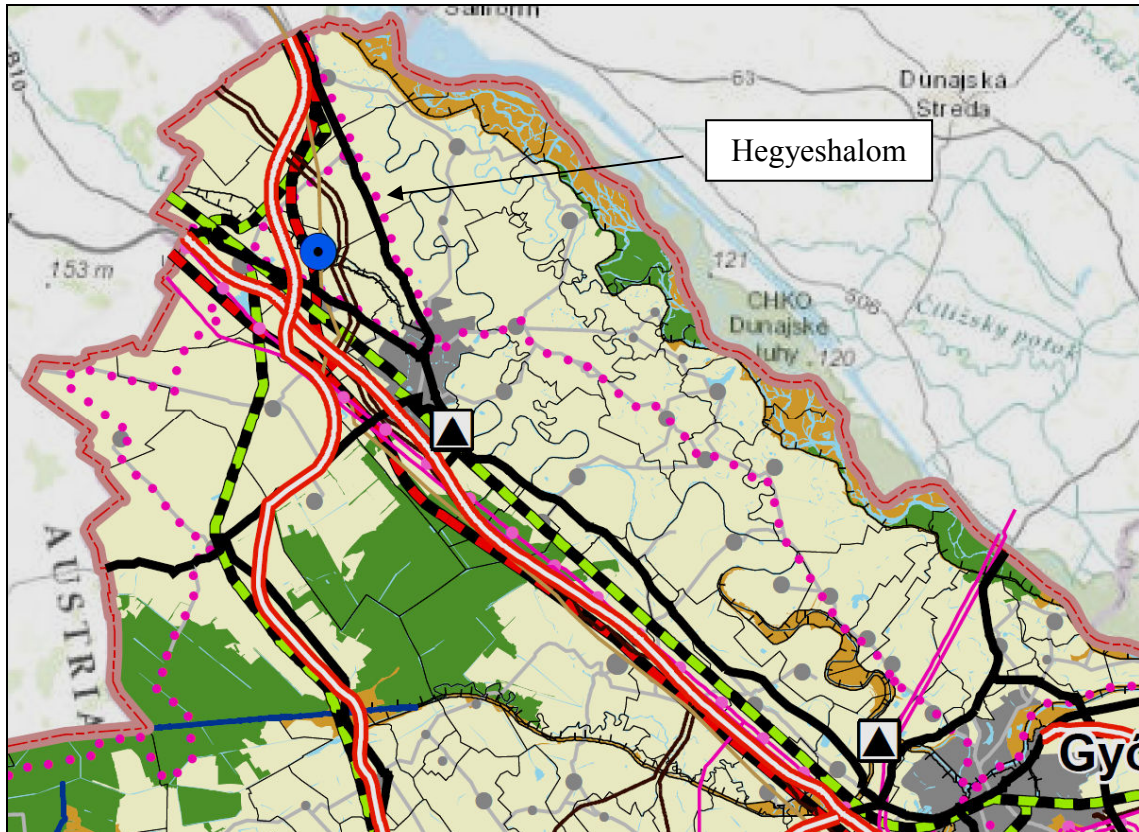
- 2010 év végén az eurovegasi lakóterület-fejlesztéssel érintett 2601 hrsz.-ú területrésze (Msz.: Rp.I.116-15),
- 2011 év első felében a csemeztanyai településrésze (Msz.: Rp.I.116-16) készült településrendezési tanulmányterv,
- 2012-ben az önkormányzat a 2010-ben elkészített, 2601 hrsz.-ú telekre elkészített 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 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

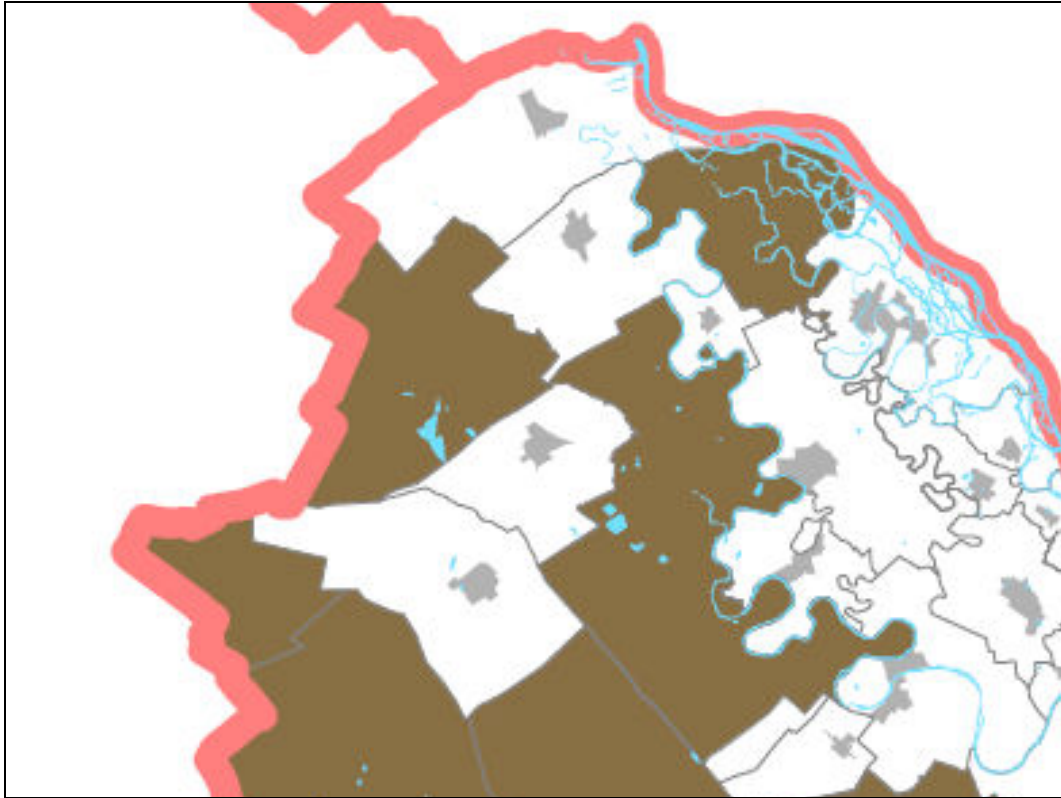
Az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) az Országgyűlés 2003. április 28-i ülésnapján fogadta el törvény formájában (2003. évi XXVI. tv.). A törvényt 2008-ban (2008. évi L. törvény) jelentősebben, majd 2009-ben, 2011-ben, 2012-ben és 2013-ban is kisebb mértékben módosították.



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.”

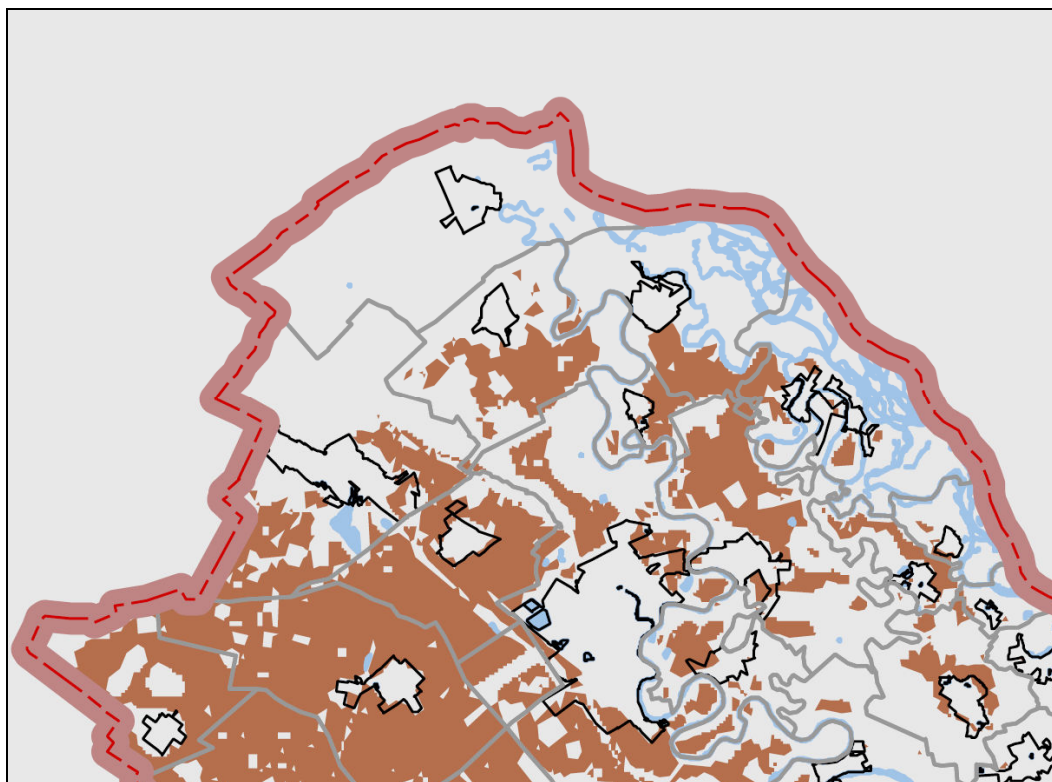
Az övezetre vonatkozó szabályok:

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:

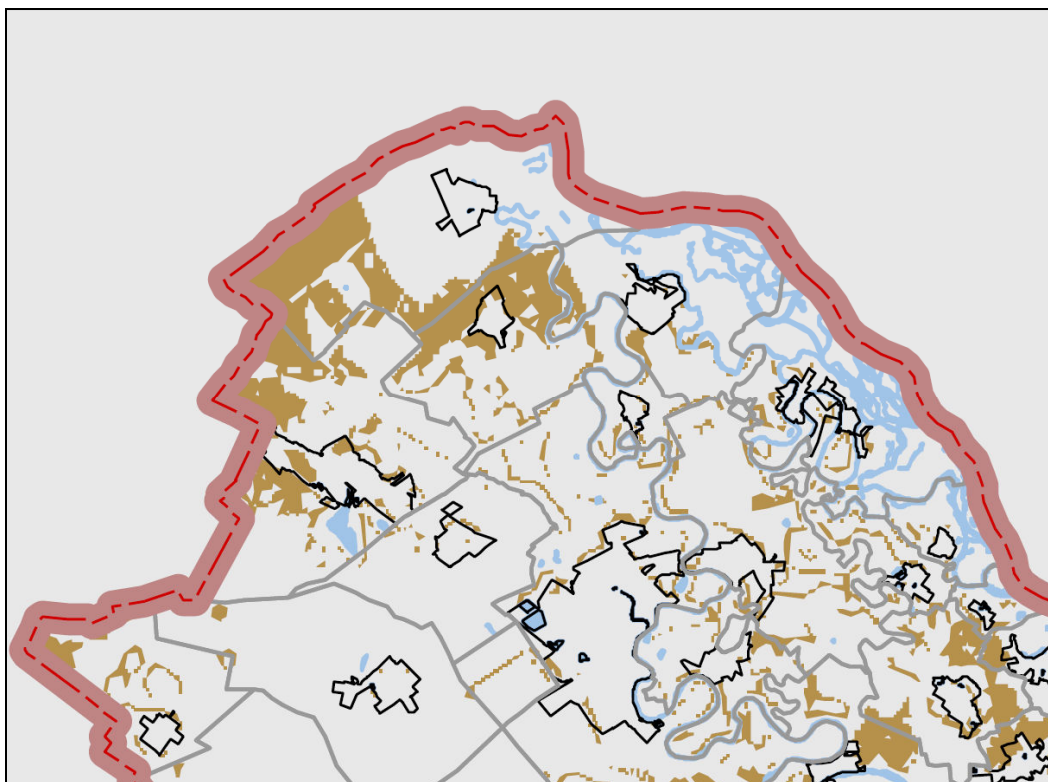
A tv. 13/A. §-a szerint:

„(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,”

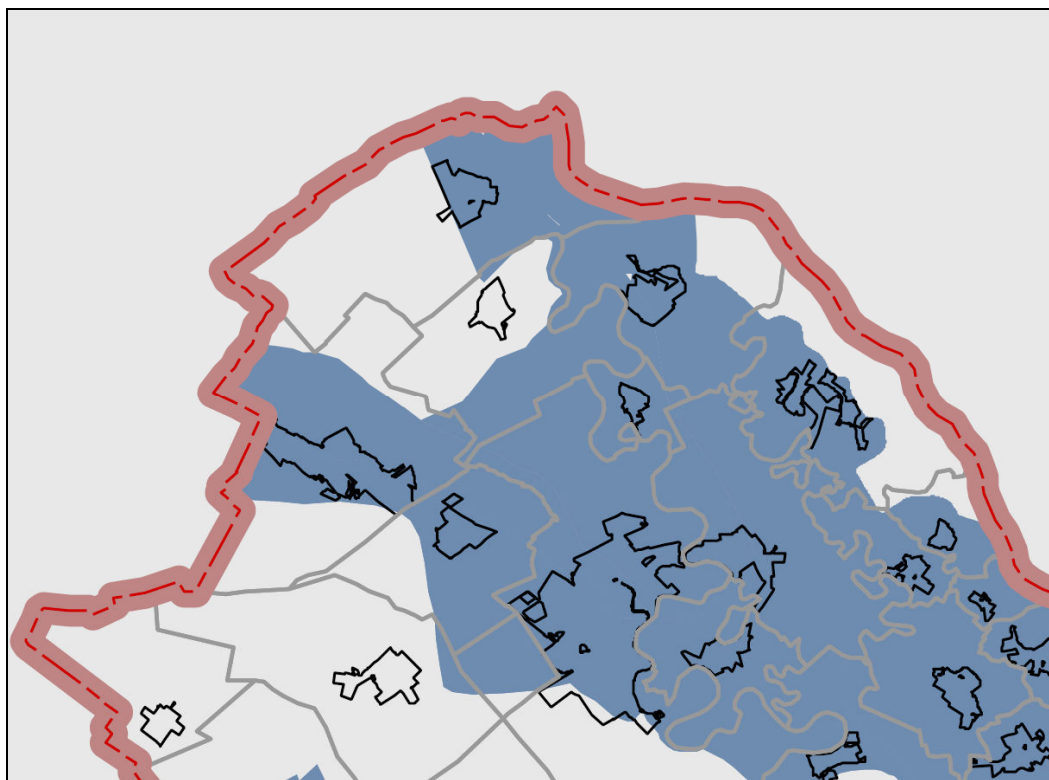
Az övezetre vonatkozó szabályok:

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.

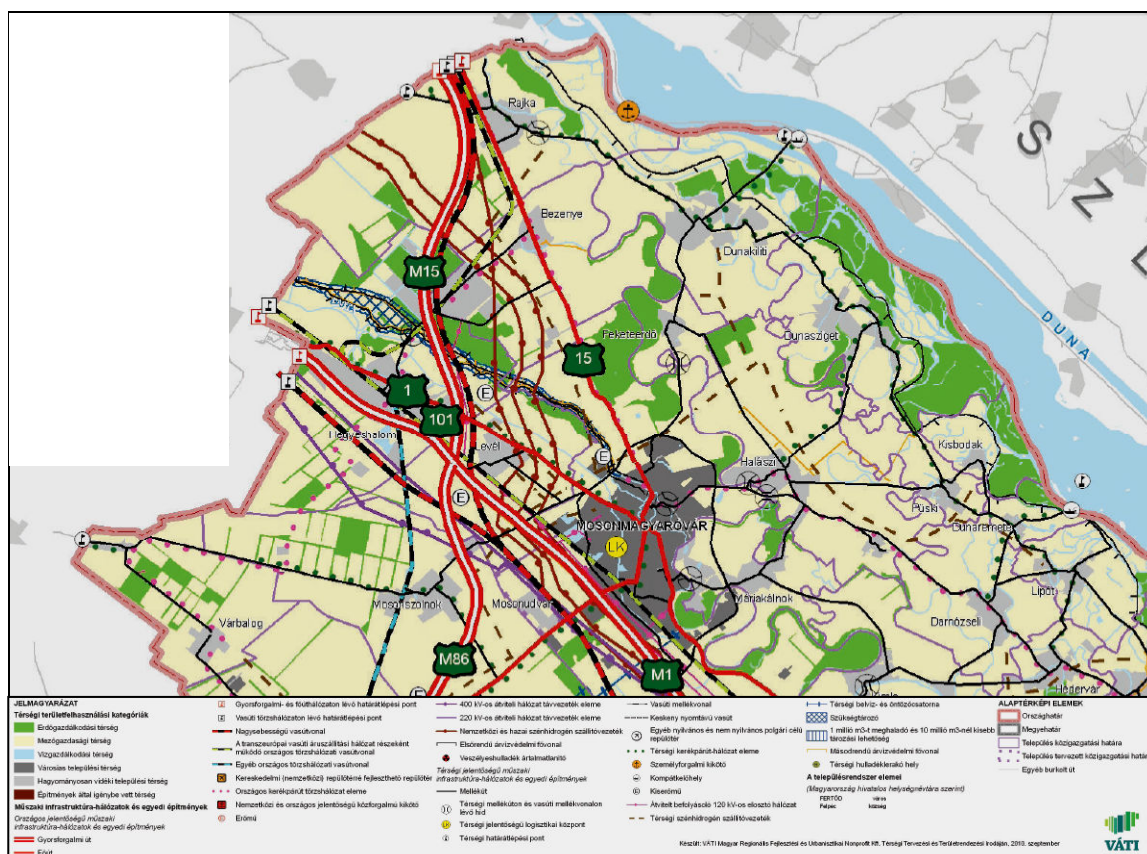
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

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.

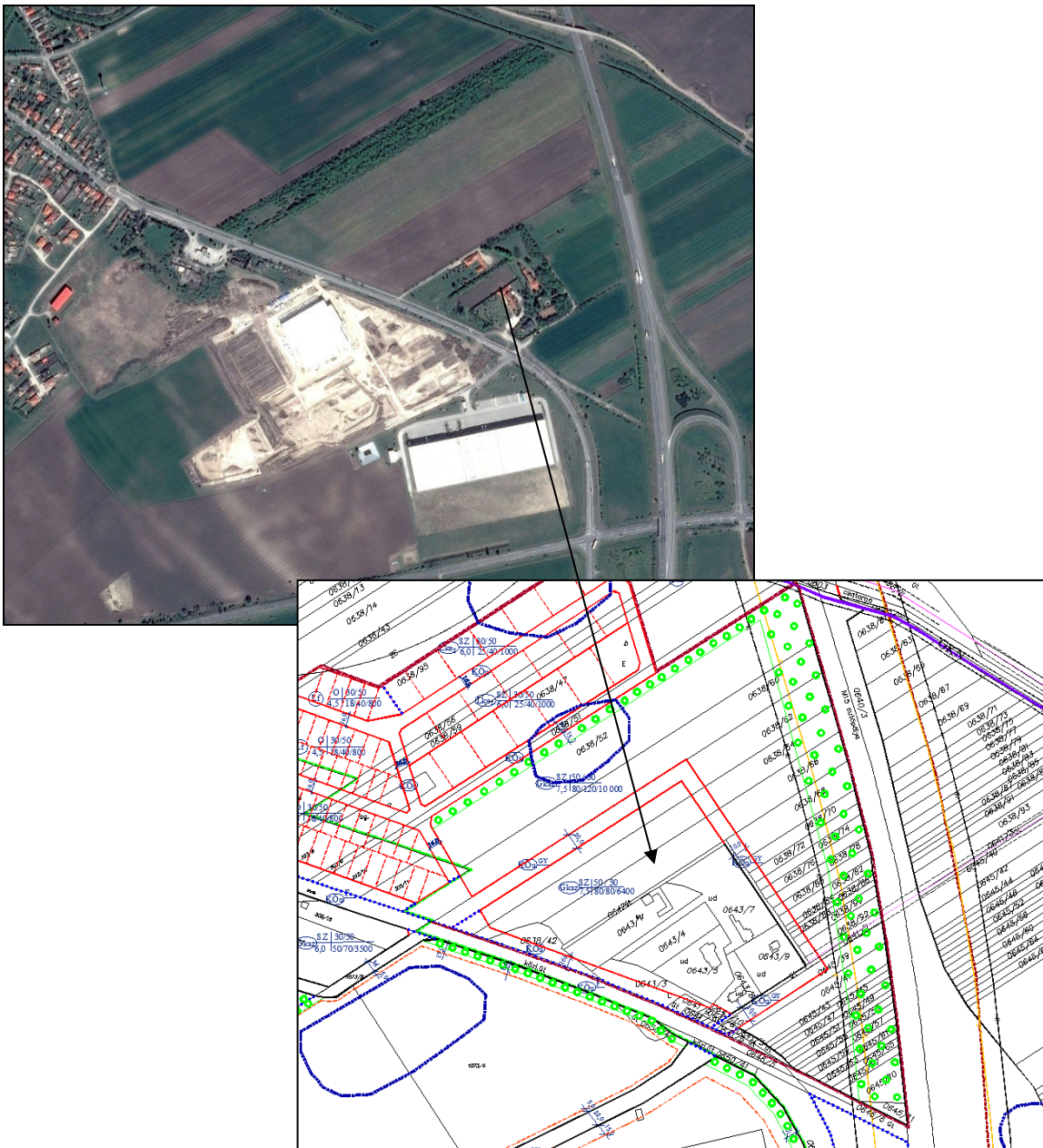
2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

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 feltáró 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 m²-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 padkával 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 sövényvel 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 m²-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 régészeti lelőhely található, melyre vonatkozó előírásokat a hatályos terv tartalmaz. Jelen módosítás nem befolyásolja az érintettséget.

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 elhatárolások

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.

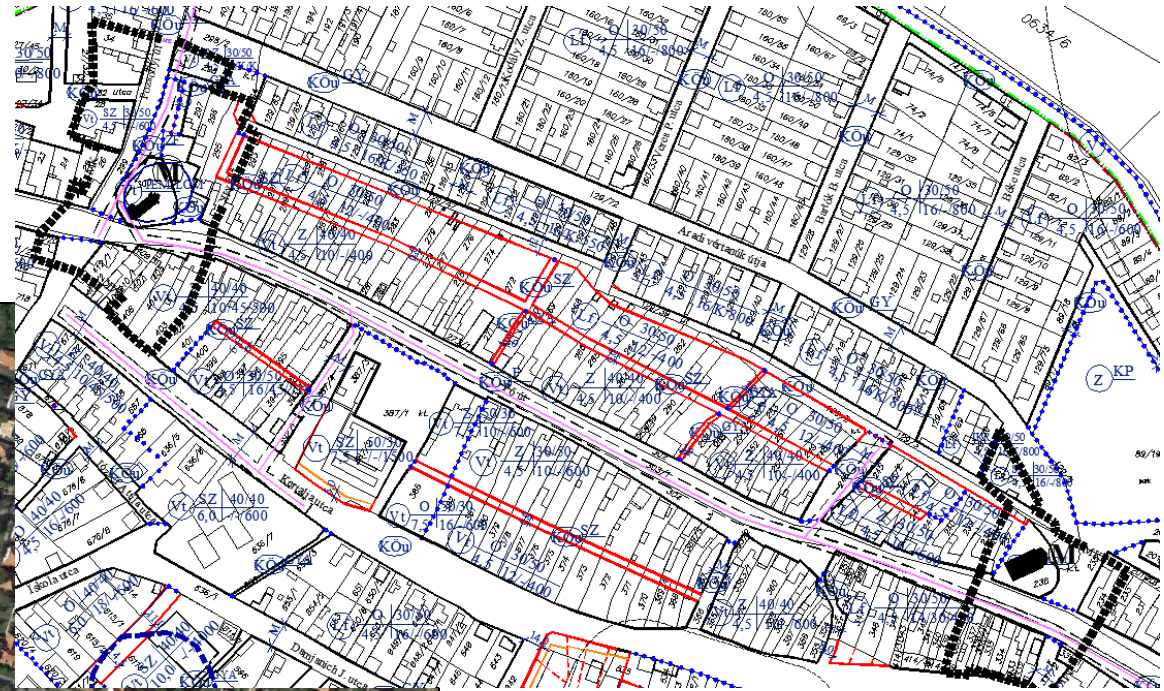
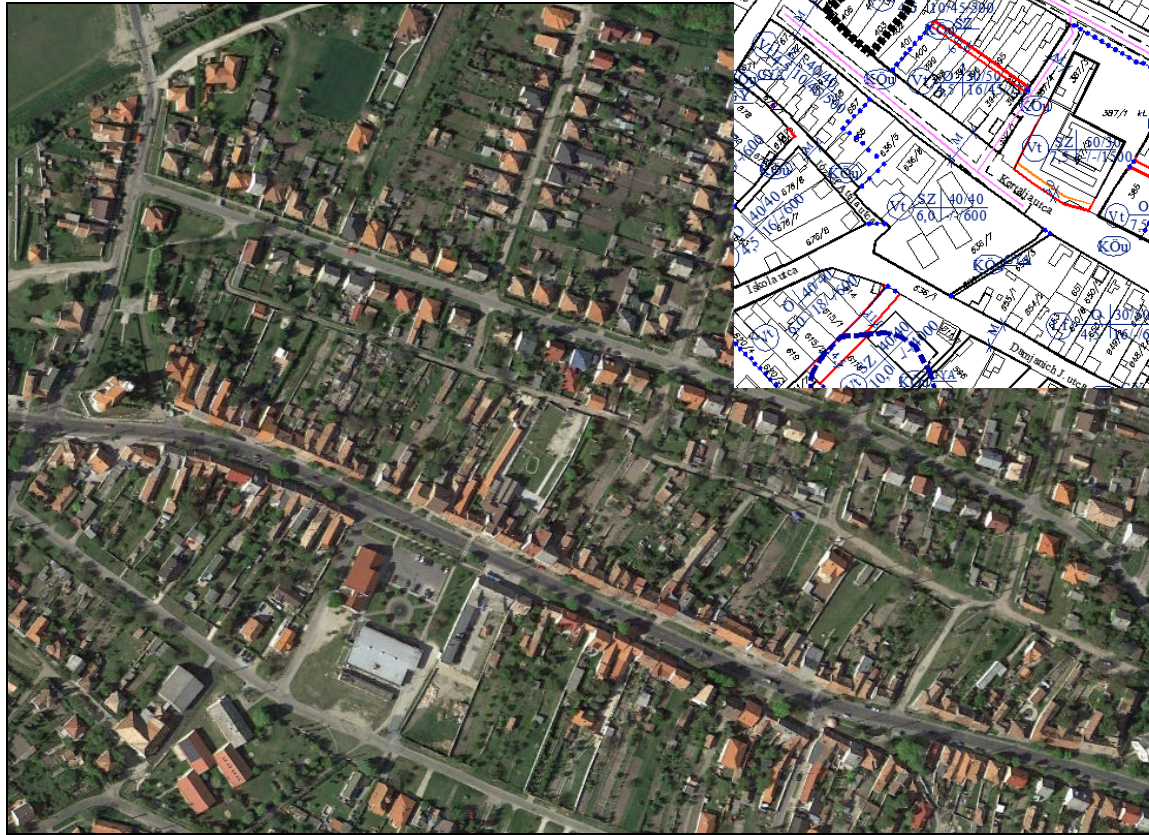
A főút érintett szakasza a 172+642 kmsz, Aradi vértanúk utca útsatlakozása és a 173+429 kmsz, Pozsonyi utca közötti rész.

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

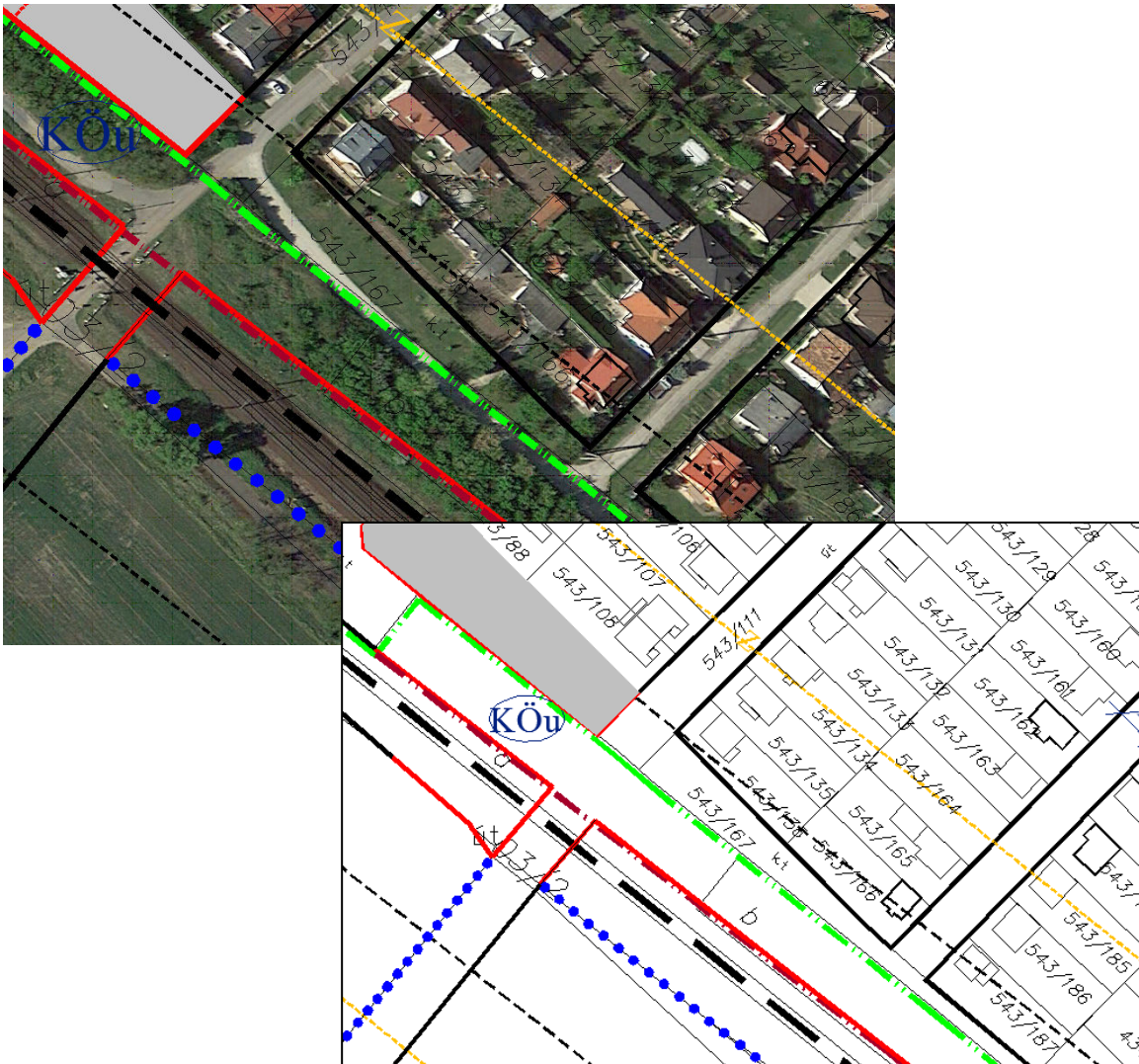
A települési önkormányzat a 479 és 482 hrsz.-ú telkek, egyúttal az érintett közterület határának felülvizsgálatát, valamint az Orgona és Óvári utcákat összekötő, 543/167 hrsz.-ú közterület határának felülvizsgálatát és lehetőség szerint területe egy részének lakóterületbe sorolását kérte.

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 átmjáró 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

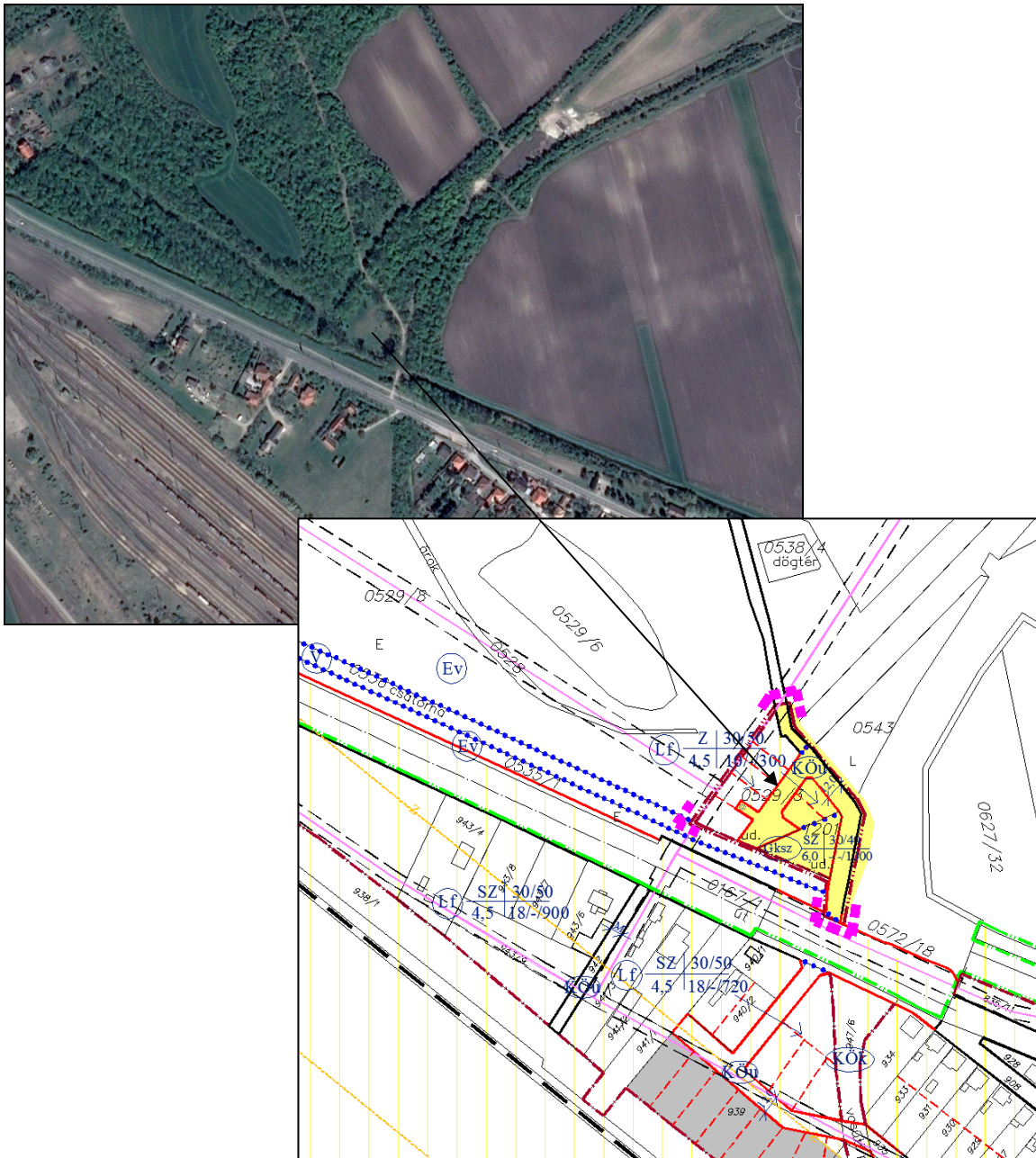
A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

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 útsatlakozás helyét a hatályos rendezési terv az eltolt útsatlakozás 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.

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.

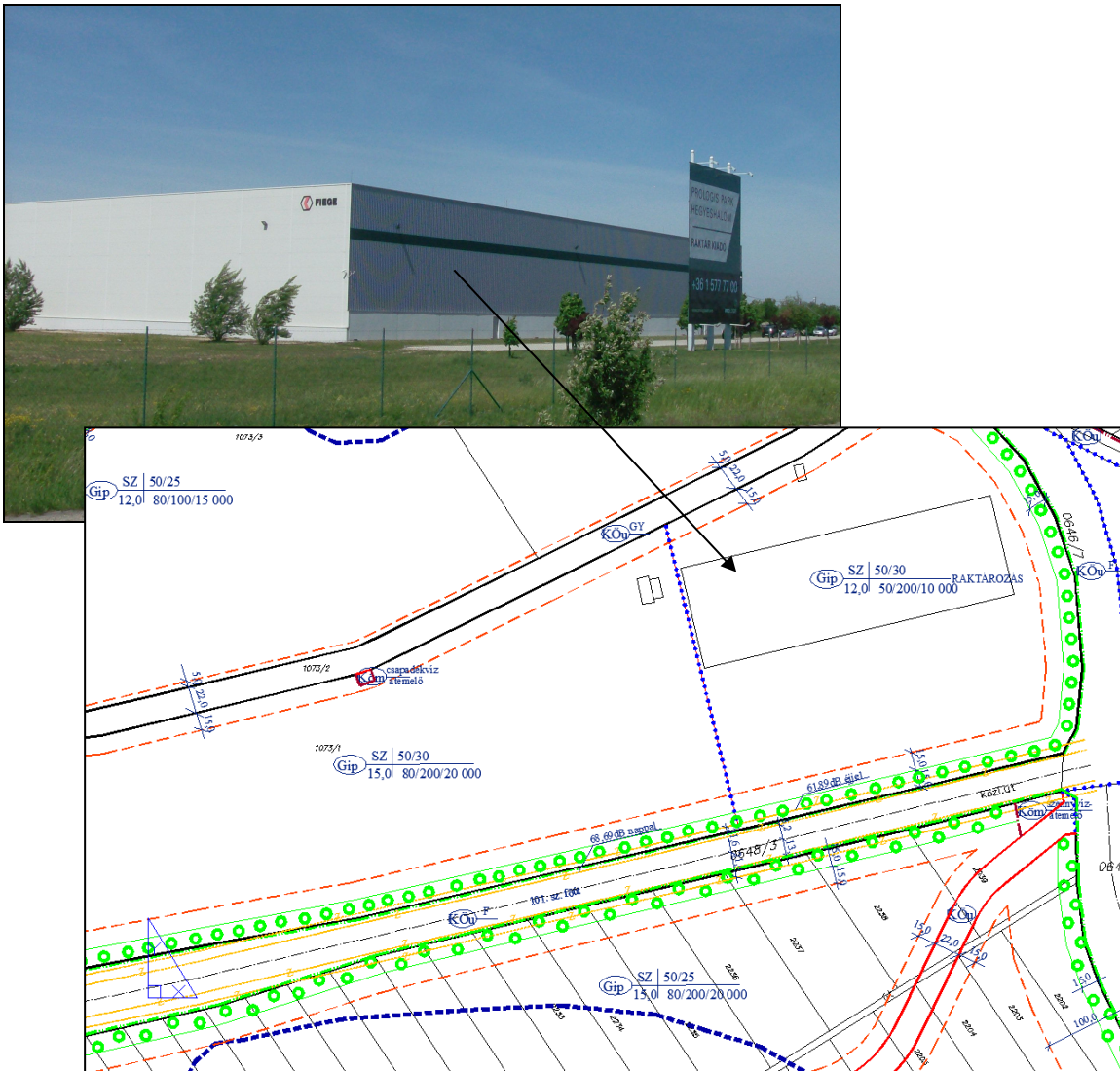
2.7. A 7-es számú módosítási terület (Prologis területe)

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

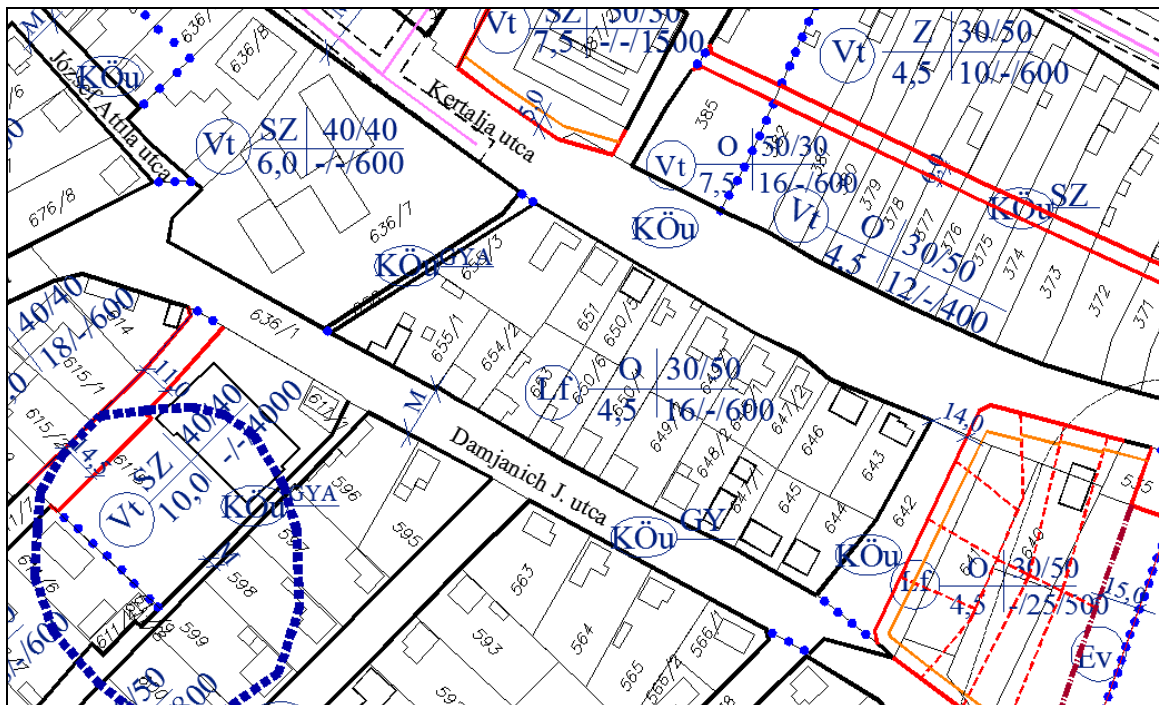
A módosítás a település épített örökségvédelmi elemeit nem érinti.

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 m² közöttiek. A kérelemmel érintett 650/1 hrsz.-ú telek területe 1067 m², 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 m²-re csökkenti (a kisebb méretű telkek 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)

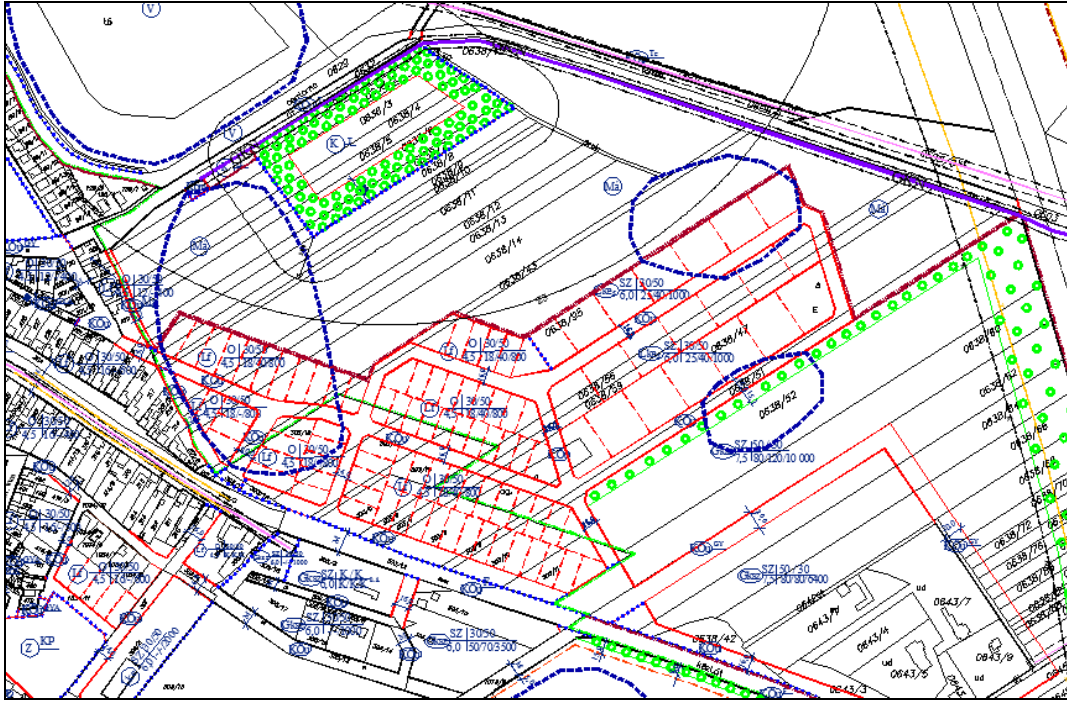
2.9.1. A módosítás célja

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

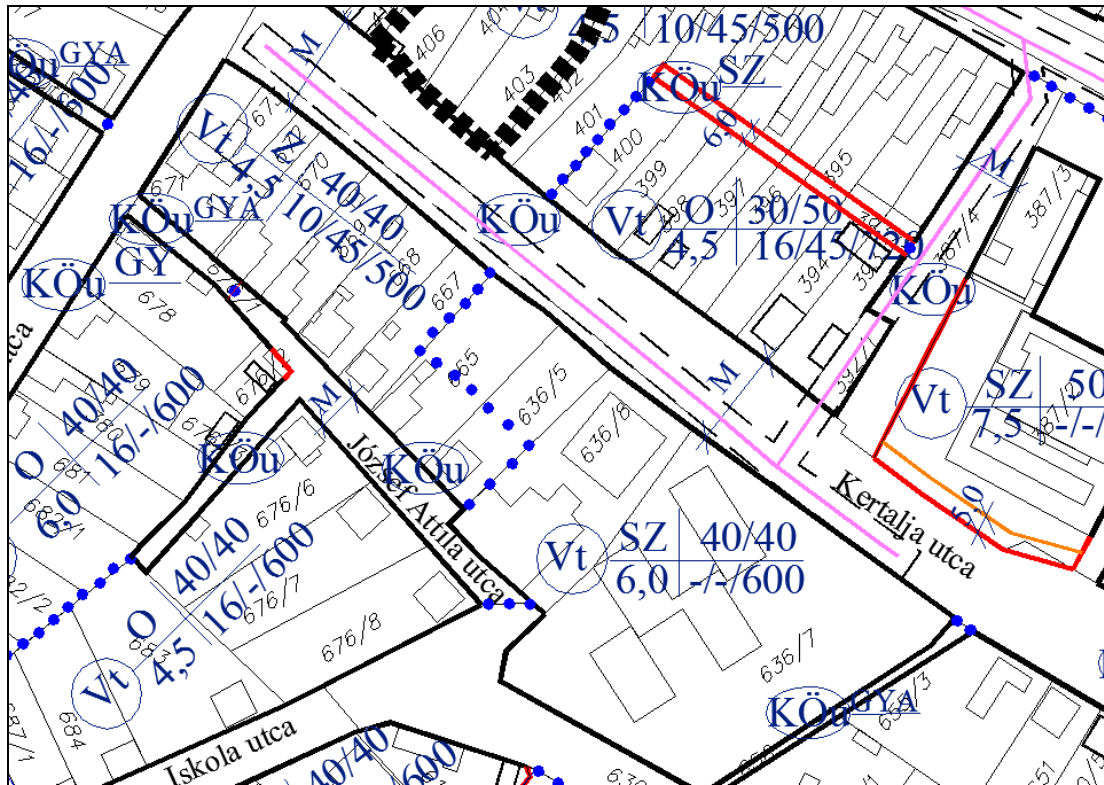
2.11. A 11-es számú módosítási terület (a 668 hrsz.-ú telket magába foglaló telektömb)

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