

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterétől

2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. november 28-i ülésére

Tárgy: A 2024. évi településfejlesztési koncepció megvitatása

Előterjesztő: Szőke László polgármester

Az előterjesztést megtárgyalja: Településfejlesztési, Környezetvédelmi
és Egészségügyi Bizottság

Hegyeshalom Nagyközség 2024. évi településfejlesztési koncepció tervezete

Tisztelt Képviselőtestület!

A településfejlesztés állandóan alakuló folyamat, melyet mindig hozzá kell igazítani az aktuális társadalmi és gazdasági viszonyokhoz, azaz a tervet folyamatosan aktualizálni kell. Ennek érdekében a településfejlesztési koncepciót folyamatként kell kezelni.

Tisztában vagyunk azzal, hogy a koncepcióban számos elképzelést, tervet, gondolatot felvázoltunk. Valamennyi megvalósulását két tényező befolyásolja, az idő és az adott év költségvetési számai. Amennyiben valamelyik is hiányzik, bizonyos koncepciók kimaradhatnak vagy átcsúszhatnak következő tervezési szakaszba, költségvetési ciklusba.

Az idei koncepció megfogalmazásánál természetesen figyelembe vettük az ötéves gazdasági programunkban tervezett célokat, ill. 2022, 2023-es településfejlesztési koncepció azon terveit, elképzeléseit melyek valamilyen okból nem valósultak meg, ill. még folyamatban vannak, és úgy gondoljuk, hogy most is fontos elképzelések a település számára. Az idei koncepcióban újra feltüntetjük és megvalósításukat tervezzük. A jövő évi koncepciónál figyelembe kell venni azt is, hogy lezárul az 5 éves ciklusprogram, júniusban választások lesznek, tehát nem számolhatunk teljes évvel a koncepció összeállításánál.

A korábbi években felvázolt fejlesztési célokat, irányvonalakat az idei évben is követjük.

Elsődleges cél természetesen az intézmények működőképességének fenntartása.

Következő cél a településkép javítása.

Mind az itt lakó mind az ide látogató, ill. az átutazó embereket még szebb, tetszetősebb „külsővel” fogadja a település. A Fő utcai fásítási tervünket folytatjuk, szép dekoratív figyelmet felkeltő fajták telepítésével.

Folytatjuk a már elkezdett fásítási programot melynek keretében a lakosok a közterületekre az önkormányzat által ingyenesen rendelkezésükre bocsátott fákat elültethetik.

A szelektív hulladékgyűjtők körül a többnyelvű felhívó táblák kihelyezése megtörtént, a kamerák üzemelnek. Sajnos ennek ellenére is számtalan esetben történik tiltott személtlerakás a gyűjtők közvetlen közelében. Szigorúbb felelősségre vonással, ill. szankciókkal vélhetőleg csökkenne az esetszám.

Folytatjuk a Liget utca melletti park rendbetételét, pályázati forrás bevonásával, hogy egy szép a lakosság számára is használható közpark, közösségi tér alakuljon. 30-40 ember befogadására alkalmas fedett padokat, ill. filagóriát tervezünk, kiépítve a világítást is.

Elkezdjük a kijelölését és megtervezését egy 24 órás parkoló kiépítésének. A hosszabb időt a faluban eltöltő gépjárművek ebbe a parkolóba való beteretelésével a település központjában található parkolók zsúfoltsága megszűnhet. Javasolt a község központjába levő parkolók parkolási idejének leszabályozása. (8.00-tól 17.00 –ig max. 2 óra)

Elkezdjük a nyilvános parkolóknak, járdákon, közterületeken hosszabb ideje álló gépjárművek, roncsok, eltávolításának tényleges megvalósítását.

Több olyan ingatlan található a településen, amelyeket a tulajdonosok nem lakják. Az ilyen ingatlanok körüli közterület gondozatlan, rontja a településképet. Felvesszük a kapcsolatot a tulajdonossal a probléma rendezése érdekében.

Az előző évben a testület úgy döntött, hogy érdemes foglalkozni, gondolkodni a közterület felügyelet felállításával kapcsolatban. 2022-ben a képviselő testület jóváhagyta a kezdeményezést, hogy felálljon egy közterület felügyeleti rendszer a településünkön. Ez 2023-ban nem valósult meg így elindítása e a 2024 év feladata lesz.

További célként a lakosság komfortérzetének növelését céloztuk meg:

Ide tartozna valamennyi olyan fejlesztés, elképzelés, melyek javítják az itt élő emberek életminőségét.

Fő szempont, hogy az itt lakó emberek jó minőségű utakon, járdákon közlekedjenek, és megszüntessük a kavicsos utakat. Ennek érdekében folytatjuk a járda és útépítési programunkat. 2020-ban megalkottuk az öt évre szóló út és járdaépítési tervünket. E program mentén haladva minden évben újra megvizsgálva és aktualizálva az út és járda állapotokat fogjuk végezni a legszükségesebb felújításokat, karbantartásokat, valamint teljesen új utak kivitelezését.

2024 feladata lesz a már megnyert külterületi úthálózat fejlesztési pályázaton belül a malomhoz vezető út, ill. a Hanság utca kivitelezésének befejezése, ill. a belterületi úthálózat fejlesztési pályázatunk keretein belül a Kossuth valamint a Rákóczi utca útburkolat felújításának megvalósítása.

2023-ban megvalósult az iskola előtti terület parkolóhely kialakításának, ill. az út egyirányúsításának a tervezési folyamata, 2024 tavaszán együtt a Rákóczi utca útburkolat felújításával fog megtörténni a tényleges kivitelezés.

2023-ban elkészült a régóta várt Kertalja utcai járda egy szakasza. Amennyiben elegendő forrás fog rendelkezésünkre állni, javasolt 2024-ben a teljes, a temetőig terjedő szakasz megépítése, hiszen nagyon sokan használják a Kertalja utcát gyalogsként.

Természetesen továbbra is támogatjuk az „önkéntes” járdaépítést, ahol a lakosok számára az önkormányzatunk az alapanyagot biztosítja.

Továbbra is tervezzük és folytatjuk az útpadkák legyalulását, a csapadékvíz úttestről történő elvezetése, ill. az utak állapotának megóvása céljából. Felmérve a nagy esőzések után a helyzetet, ahol szükséges, új árkokat kell létesíteni.

A szebb és higiénikusabb környezet érdekében, mint kutyatartó javasolnám, kutypiszok zacskó tároló- és gyűjtő edények kihelyezését.

A biztonságosabb közlekedés érdekében még több gyalogátkelőhelyet kell létesítenünk. Gondolok itt elsősorban a Kossuth utcára és az evangélikus templom, Fő utcai kereszteződésre. Idei évben a tervezési folyamatok kivitelezését tűztük ki célul, megjelölve a konkrét helyeket, egyeztetve a szakhatóságokkal. A tényleges beruházást a következő években tervezzük megvalósítani.

Megalkottuk a települési arculati kézikönyvet, ill. a közösségi együttélés szabályairól szóló rendeletünket. Gondoskodnunk kell ezek betartásáról, betartatásáról. Az új építetőknek építési iránymutatást kell adnunk, hiszen azt tapasztaljuk, hogy az újan épülő ingatlanoknál nem veszik figyelembe az arculati kézikönyvben foglaltakat. Fel kell hívnunk a lakosság figyelmét arra, hogy tanulmányozzák a fent említett dokumentumokat és tartsák be az ott leírtakat.

Folytatjuk a kamerarendszer kiépítését a frekvenciált helyeken, ezzel is növelve a lakosság biztonságérzetét.

Az előző testület döntött arról, hogy az átmenő kamion forgalmat kitiltja a faluból. Megkezdjük a tárgyalásokat egy kiválasztott közlekedésmérnökkel, akinek segítségével megtervezzük és véghezvisszük e folyamatot.

A bányató fürdőhely kialakításával, ill. a terület bérbevételével kapcsolatban megkezdtük a tárgyalásokat a Perlmooser Kavics Kft. vezetésével. A lefolytatott tárgyalások egyelőre nem vezettek eredményre. Folytatni kell a tárgyalásokat esetleg más, magasabb beosztású döntéshozók bevonásával is.

Régóta fennálló probléma, főként a Kossuth utcai lakók számára jelent nagy terhet, a kavicsszállító kamionok közlekedése a falu belterületén. Erről is egyeztetni szükséges a kavicsbányát üzemeltető céggel (Perlmooser Kavics Kft.). Az elkövetkezendő évek feladata lesz, hogy a kavicsszállító kamionok forgalma is kikerüljön a faluból, vagy alternatív útvonal kijelölésével, vagy egyéb megoldási javaslatokkal.

A lakosság körében felmerült az igény, hogy a temető másik oldali bejáratánál is alakítsunk ki egy két parkolót. Egyre többen használják ezt a bejáratot is és a gépjárművek csak az út szélén tudnak megállni, növelve ezzel a balesetveszélyt ezen az útszakaszon. Felmérjük a lehetőségeket és megtervezzük, majd kiépítjük a parkolókat. A felesleges föld legyalulásával, ill. murvás megerősítéssel képzeljük el a feladat elvégzését.

2021-ben befejeződött a közösségi házunk építése. 2023-ben is számos programmal vártuk az érdeklődőket. A „tesztüzem” során felmerült műszaki és egyéb hiányosságok, problémák nagy része kijavításra került. Mivel a hőszivattyú rendszer működtetése nagy energia felhasználással jár, javasolt lenne pályázati forrásból napelem rendszer telepítése.

Az óvodai bölcsődei beiratkozások azt mutatják, hogy nő a gyereklétszám a településen. A gyerekeknek szükségük van megfelelő életérre, játzóeszközökre a szabadidő eltöltéséhez. Van egy szép játszóterünk a Stettini tónál, és van egy a Domb utca mellett. Úgy gondoljuk ez kevés lesz idővel. Megoldás lehet az Árpád utcai játszótér rendbetétele, ill. a meglevők bővítése, szépítése.

Természetesen az idei évben is törekednünk kell pályázatok keresésére és a pályázati lehetőségeink maximális kiaknázására, de a speciális helyzet miatt a 100%-os támogatottságú pályázatokat kell preferálnunk.

A 2021 évben elindult egy nagyszabású sportrendezvény (Fut a hegyes) mely esemény szinte az egész falut megmozgatta. Támogatnunk kell az ehhez hasonló sportrendezvényeket melyeknek a sport jótekonny hatása mellett közösségépítő szerepük is van.

A 2022 évben önkormányzatunk tulajdonába került a volt „vamos laktanya”épülete. A lakások jelentős része hosszú ideje üresen áll. A jövő fő feladata lesz a lakásokat olyan állapotba hozni, hogy kiadhatóak legyenek, ill. valamilyen formában hasznosítani ezen épületet.

Dr. Cseh Sándor és Dr. Smolics Katalin háziorvosaink jelezték, hogy 2023. márciusától nyugdíjba vonulnának. A gyermekorvosi ellátás „besegítése”részben sikerült, a felnőttrendelés pótlására még nem találtunk megoldást. A 2024 év szintén egyik fontos feladata lesz, hogy megtaláljuk az utódjaikat.

A népszámlálási biztosok jelzései rávilágítottak arra, hogy problémák vannak az ingatlanok beazonosításával, mivel sok helyen nincs kint utcanévtábla, ill. rengeteg helyen hiányoznak a házszámok. Pótolnunk kell a hiányzó utcanév táblákat, ill. felhívni a lakosok figyelmét, hogy helyezték ki jól látható helyre az épületeik falára a megfelelő házszámokat.

2022-ben mérföldkőhöz értünk. Jelentős mértékben nőtt a lakosság létszáma településünkön, ami felvet számtalan kérdést. Milyen jövőt képzelünk el, milyen irány vegyen a falu élete. Városiasodás, avagy falusi jelleg? Mennyi fővel maximalizáljuk a lakosság létszámát, vagy egyáltalán szükség van e, ilyen lépésekre. Ez azért fontos kérdés, mivel az önkormányzatnak lehetősége van a megfelelő településfejlesztési eszközök megválasztásával befolyásolni, hogy gyorsabb vagy lassabb mértékben növekedjen a lakosság létszáma. Úgy gondolom, hogy az itt élő lakosság nagy része olyan településen szeretne élni, ahol megvan valamennyi infrastruktúrális, és egyéb feltétel (orvosi ellátás, óvoda, bölcsőde, közlekedés, úthálózat, szórakozási lehetőség stb...), hogy jobb életminőségben jobb körülmények között éljen nyugodt, biztonságos környezetben, és ahol a városi lét számos negatív hatásaitól(nagy tömeg zsúfoltság,, nagy forgalom, balesetveszély, zajterhelés, környezetszennyezés stb...) mentesen élhet. Ezért kell megkérdeznünk az itt élőket a fentiekkel kapcsolatban. Javasoltam a 2023 évben egy lakossági fórum összehívását melynek témája lenne a „hogyan tovább Hegyeshalom”, ill. a falu jövőképe. Az emberek véleményét kikérve alakíthatnánk ki a hosszú távú településfejlesztési koncepciókat. Ez a lakossági fórum nem valósult meg, úgy gondolom a jövő év speciális, választások miatti helyzetére tekintettel ezen feladat már a következő, újonnan megválasztott testületre fog maradni. Az új testület gondolkozhat ezen ajánlason, amikor az ötéves ciklusprogramját összeállítja.

Belya Attila bizottsági elnök

2.3. A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása és az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása

2022. november hónapban, a tervezés E-Térben való megindításakor tájékoztatási dokumentáció került összeállításra. Egy feladat kivételével, mely időközben rendezésre került, a korábbi lakossági tájékoztatóban meghatározott rendezési tervi témák aktuálisak maradtak:

- 1/A. Bányaterület kijelölése a település nyugati részén, az 1. sz. vasúti fővonal és az 1. sz. főút közötti területen
1. A hatályos tervben kijelölt, de igénybe nem vett egyes bányaterületek visszavétele
2. Szabadidő park kialakítása a meggyiligi területtől északra, ezzel egyidejűleg a hatályos tervben kijelölt szabadidőpark egy részének visszavétele, illetve határának kiterjesztése
3. A Római-tó (0634/7 a) területének rekreációs célú felhasználása
4. Rekreációs erdőterület kijelölése a Kiserdőben
5. Csemeztanya kijelölt gazdasági területeinek felülvizsgálata, ugyanitt a buszforduló számára terület biztosítása
6. A határátkelő területén
 - a gazdasági terület kiterjesztése a vasútig,
 - a gazdasági övezeten belüli átminősítése egyes területeknek,
 - a közlekedési kapcsolatok biztosítása
7. Nagyrét területén lakóterület-fejlesztési terület kijelölése
8. A vegyes területi besorolás felülvizsgálata
 - a vegyes terület helyett lakóterület meghatározása
 - a Széchenyi István utcától nyugatra eső területeken
 - a Pozsonyi utcától a laktanyaig terjedő területen
 - a Fő, a Kertalja, a Pozsonyi utca azon szakaszán, ahol 4,5 m a megengedett épületmagasság, valamint az Iskola utca 614-626 hrsz.-ú telkein
 - a lakóterület helyett vegyes terület meghatározása
 - a vasútállomás menti többlakásos telkek területén
 - az Árpád utca menti többlakásos telkek területén
9. A Petőfi S. utcai társasházak vegyes területbe sorolása, az épületmagasság növelése, a lakásszám korlátozásának törlése a kialakult állapot figyelembe vételével
10. A kialakítható lakásszám korlátozása egyes vegyes, valamint központi fekvésű lakóterületen
11. Az óvoda és bölcsőde, valamint az iskola telkén nagyobb beépíthetőség meghatározása
12. A Vízpart utca és a vele szomszédos ingatlan határának a kialakult állapot szerint történő rendezése
13. A katolikus templomtól keletre, a Fő utcai telekvégek területén a meglévő út közterületi szélességének növelése
14. A Fő út mentén, a polgármesteri hivatal környezetében az épületmagasság növelése
15. A Kertalja utcában a polgármesteri hivatal környezetében az alakítható telekterület csökkentése
16. A temető határának és a kijelölt zöldterület határának rendezése
17. Az evangélikus templomtól keletre eső Fő úti területen a telkek megoszthatóságának vizsgálata

-
18. A Liget utcától keletre eső lakóterület-fejlesztési területen a telekalakítás átvezetése, új övezeti előírások megalkotása
 19. A Filmszínház utcától keletre az építési hely hátsókerti határának jelölése
 20. A Barokk hotel környezetében a gazdasági terület kiterjedésének felülvizsgálata, a jelölt végforduló helyének, valamint a mezőgazdasági út szélességének felülvizsgálata
 21. Az Óvári utca és a gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági földrészlet gazdasági (ipari) területbe sorolása, egyúttal belterületbe vonhatóságának biztosítása
 22. Erdőterület kijelölése a Liget utca folytatásában

A képviselő-testület 165/2023. (IX.28.) önkormányzati határozatában döntést hozott arról, hogy az 1386 hrsz.-ú ingatlan megosztása után kialakuló építési telkek esetén az előkert mélységét 3,0 m-re csökkenti.



3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Hegyeshalom nagyközség legfontosabb értékét kedvező közlekedésföldrajzi elhelyezkedése jelenti. Fő közlekedési vonalak szelik át területét, melyek környezete, illetve azok csomópontjai gazdasági fejlesztésre adtak és adnak a továbbiakban is lehetőséget. A hatályos tervben kijelölt nagy területű és több ponton elhelyezkedő gazdasági területek beépítési ütemezésének, az egyes övezeti besorolásoknak az átgondolása javasolt. Ütemezésre az M1 jelű autópálya menti gazdasági területek felhasználása javasolt. Az egykori ipari park esetében pedig a fejlesztés elmaradása miatt a lakóterület-fejlesztésre lehetőséget adó vegyes területi kijelölés ma már indokolatlannak tűnik.

A jó megközelíthetőség, illetve a településről főbb célpontok könnyű elérhetősége, a gazdasági egységek által kínált munkalehetőség következtében megnőtt a településre bevándorlók száma. Az igények kielégítésére lakóterületek kijelölése történt és a minőségi lakótelek-kínálat, valamint a változatos beépítés számára a lakóterület-fejlesztés továbbra is cél. Ennek két fő területe a Fő utca keleti részén a benzinkúttól északra lévő lakóterület, a másik pedig Nagyrét északi területe. A nagyréti területre már több alkalommal készült beépítési és fejlesztési javaslat, de a megindított rendezési tervi módosítások nem jártak sikerrel. Azt követően, hogy a Fő utca keleti részén is elindult a telkek beépítése, a nagyréti fejlesztésekre is nagyobb az esély, de javasolt a fokozatos, beépítési ütem szerinti területkijelölés.

A változatos beépítés, így a városias életforma megjelenésének támogatása továbbra is cél, de immár ellenőrzött mértékben. A nagyközség a vegyes és lakóterületek határának felülvizsgálatáról határozatot hozott, valamint a lakásszám elhelyezésére a vegyes területen a döntés értelmében korlátozást kíván bevezetni. A változtatás annak érdekében történik, hogy az érintett telkek beépítése ne legyen túlzott mértékű, a jó lakókörnyezet legyen továbbra is biztosított, nem pedig az ingatlanfejlesztői igények maximális kielégítése.

A település jelentős ásványvagyonnal rendelkezik. A bányaművelés már régóta jelen van a településen, de az elmúlt években a kitermelés újabb helyeken is megjelent. Jelenleg 5, nagy kiterjedésű bányatelek található Hegyeshalomban. A területek bányaterületként való kijelölését nem kívánta tovább teljeskörűen az önkormányzat biztosítani, de a kitermelésben érintettek nyilatkozatai, valamint a Bányakapitányság külön véleménye alapján olyan képviselő-testületi döntés született, melyben a bányatelkek bányaterületként való kijelöléséhez végül hozzájárultak. A rendezési terv a döntés szerint jár el a fejezetben továbbiakban részletezettek figyelembe vételével.

A külterületi lakott helyek fenntartása továbbra is cél, de a központi településrészhez való kapcsolódásuk rendezési tervi beavatkozást nem igényel.

3.2. Településrendezési javaslat, a változással érintett területek bemutatása

A tervezési eljárás munkaközi lakossági fóruma és az azt követő egyeztetések alapján a képviselő-testület az 1-es pont szerinti beavatkozást felülvizsgálta. A döntésük értelmében a bányatelekkel lefedett területek bányaterületi besorolása nem kerül visszavételre, míg az 1/A pontban szereplő bányatelek is beépítésre nem szánt különleges, bányaterületi besorolást kap.

Változtatással érintett területek

1/A. Bányaterület kijelölése a település nyugati részén, az 1. sz. vasúti fővonal és az 1. sz. főút közötti területen (Hegyeshalom V.-kavics)

A bányatelekkel lefedett 0161/11 hrsz.-ú terület beépítésre nem szánt különleges, bányaterületi besorolást **akkor tud kapni a hatályos mezőgazdasági terület helyett, amennyiben a megyei területrendezési terv módosításra kerül, az érintett terület sajátos területfelhasználású térségbe kerül átsorolásra.** Az átsorolás 46,39 ha nagyságú területet érint. A bányatelek határa nem fedi le a földrészletet egészében, de az elhagyott, 10-20 méter közötti sáv mezőgazdasági művelésre már nem lenne alkalmas, így a földrészlet egészére ki fog terjedni a kijelölés. Jelen terv a továbbiakban számol ezzel a változással.

1. A hatályos tervben kijelölt, de igénybe nem vett egyes bányaterületek visszavétele
a döntés értelmében a területek nem kerülnek visszavételre

A bányatelekkel lefedett területek beépítésre nem szánt különleges, bányaterületi besorolásban maradnak, illetve a településszerkezeti terv megszűnése miatt a szabályozási terven ekként kerülnek meghatározásra.

A változás érinti a Csák tanya környezetében lévő (Hegyeshalom III. kavics) és a levéli igazgatási határ mentén fekvő (Hegyeshalom IV. kavics) bányateleket, melyeket a hatályos terv szabályozási része mezőgazdasági területként tartalmaz. A Csák tanya menti bányatelek sem fedi le teljesen az érintett földrészleteket, a határra igazítás itt is megtörténik. Az átsorolással mintegy 243 ha nagyságú terület kerül bányaterületbe mezőgazdasági területből, míg védelmi rendeltetésű erdő 12,29 ha nagyságban szűnik meg a szabályozási terven. A hatályos településszerkezeti tervhez képest változás nem történik.

A levéli igazgatási határ mentén elhelyezkedő bányatelek esetében is a bányateleknél (106,8 ha) nagyobb terület kerül kijelölésre az érintett földrészletek határa mentén. Az átsorolás 146 ha nagyságú földrészletet érint, ebből 13,2 ha védelmi erdőterületet és 132,8 ha nagyságú mezőgazdasági területet a szabályozási terven. A hatályos településszerkezeti tervhez képest változás itt sem történik.

A szabadidőpark mentén (Hegyeshalom II.-kavics) a már kijelölt terület mellett további 72,52 ha mezőgazdasági területet kellene bányaterületbe átsorolni. A változás mértéke megegyezik a szerkezeti és a szabályozási terven is. Az átvezetés akkor tud megtörténni, **amennyiben a megyei területrendezési terv módosításra kerül, az érintett terület sajátos területfelhasználású térségbe kerül átsorolásra.** Jelen terv a továbbiakban számol ezzel a változással.

A tervezett változtatás nem érinti a Hegyeshalom I. kavics területét, ugyanakkor mivel a megyei terv a terület jelentős részét nem tartalmazza sajátos területfelhasználású térségként itt sem, a bányaterületi kijelölés nem tud itt sem teljesülni a bányatelek egészére a megyei terv módosításáig. **Vagyis itt is ellentmondás van a bányatelket bányaterületként kell kijelölni állásfoglalás és a megyei tervi döntés között.**

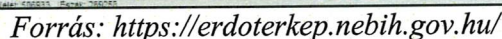
2. Szabadidő park kialakítása a meggyligeti területtől északra, ezzel egyidejűleg a hatályos tervben kijelölt szabadidőpark egy részének visszavétele, illetve határának kiterjesztése

A hatályos terven gazdasági erdő besorolású terület szabadidőparki területként való felhasználásának erdészeti szempontból nincs akadálya, ugyanakkor a terület közvetlen szomszédságában bányaterület található. A bányaművelés zavaró hatást fejthet ki a terület rekreációs célú felhasználására. Sportolási célú területként való felhasználása lehetséges, de ilyen célra a Stettini menti terület alkalmasabb, mely jobban a település súlypontjában helyezkedik el, ezáltal többek számára elérhetőbb. Összességében a célzott területfejlesztés nem javasolt.

A 0529/10-12 hrsz.-ú, a Lajta jobb parti csatornája mentén kialakított magángazdaság területe a célzott felhasználás szerint működik ma is, az itteni kijelölés támogatott. A terület jelenleg mezőgazdasági területként szabályozott. Ez a változtatás 5,93 ha nagyságú mezőgazdasági területet érint. A visszavenni kívánt terület mintegy 14 ha nagyságú területre terjed ki, mely mezőgazdasági területi besorolást kapna.



A magángazdaság bejárata



A tó a település könnyen megközelíthető helyén található. A települési szennyvíztisztító 200 méteren belül található északkeleti határához. A telep kezelőjétől kapott információ alapján 300 m-es védőtávolságot kell tartani, melyen belül huzamos emberi tartózkodás céljára nem lehet épületet elhelyezni. A 300 méteres sugár a tó nagy részét lefedi az alábbi képen jelzettek szerint. A telephely nyitott tartályainak elhelyezkedését figyelembe véve a tó keleti területe mintegy 400 m-re, még a legyek 500 m-es repülési távolságán belül helyezkedik el.

Így annak ellenére, hogy a telepet 2007-ben korszerűsítették, a telep közelsége miatt a tó területét horgászati célra javasolt felhasználni. Az üzem működéséig a strand funkciót nem javasolt lehetővé tenni, bár a környezete erre ideálissá tenné.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

A változtatás 8,24 ha nagyságú területet érint, mely vízgazdálkodási területből különleges területbe kerülne átsorolásra.

4. Rekreatív erdőterület kijelölése a Kiserdőben



Az Erdészeti nyilatkozata szerint az érintett, gazdasági erdő rendeltetésű erdőterület rendeltetésének módosítása az erdő kezelőjének egyetértésével, illetve kártalanításával lehetséges. A célzott változtatást a jegyző kezdeményezheti. A kérelem pozitív elbírálása esetén lesz lehetőség a közjóléti funkció kialakítására.

További cél a zöldterület és az erdőterület övezeti határának módosítása akként, hogy a tó nyugati oldala menti játszótér területe is a zöldterület része legyen. Az igénybe vett, legalább 2000 m² erdőterület miatt fejlesztési feladat új erdőterület kijelölése (22. pont)

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



A területen működő gazdasági tevékenység már a megelőző felülvizsgálat idejére is elszorvadt. Mindössze 1 épület volt, melyet felújítottak. Az akkori tervben biztosított lehetőséget, vagyis a terület gazdasági felhasználásának lehetőségét nem használták ki. Déli irányból védett területek határolják területét. Ezek alapján, valamint a képviselő-testület azon döntését követően, melyben a hatásbecslés elvégzését nem támogatják, a gazdasági felhasználás fenntartása nem indokolt. A területet mezőgazdasági területbe javasoljuk besorolni Csák tanya területéhez hasonlóan, ahol gazdálkodás végezhető, ezen célra épület építhető. A változtatás 7,19 ha nagyságú területet érint, amely gazdasági, ipari területből mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.

A buszforduló számára a hely biztosítható. A változtatással mintegy 240 m² nagyságú falusias lakóterület kerül közlekedési területbe átsorolásra.

6. A határátkelő területén

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

A gazdasági terület északi irányú, 4,5 ha nagyságú területet érintő kiterjesztésének fizikai szempontból nincs akadálya. Korlátozást jelent ugyanakkor a vasút 50 m-es védőövezete, valamint az, hogy a terület kiváló termőhelyi adottságú szántóterületbe sorolt.

A vonatkozó előírások szerint a gazdasági terület kiterjesztése csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján valósítható meg.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztataskozmuterkep>

A határátkelő menti területek gazdasági, általános övezetbe sorolásának nincs akadálya. Az átsorolás révén a területek nagyobb fokú beépítésére és bővebb rendeltetési körű épületek

elhelyezésére lesz lehetőség. A közlekedési kapcsolatok a kialakult állapot és az akadálymentesítési tervek szerint kerülnek biztosításra.

A változtatás mintegy 117,4 ha nagyságú területet érint, mely gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből, általános gazdasági területbe kerül átsorolásra.

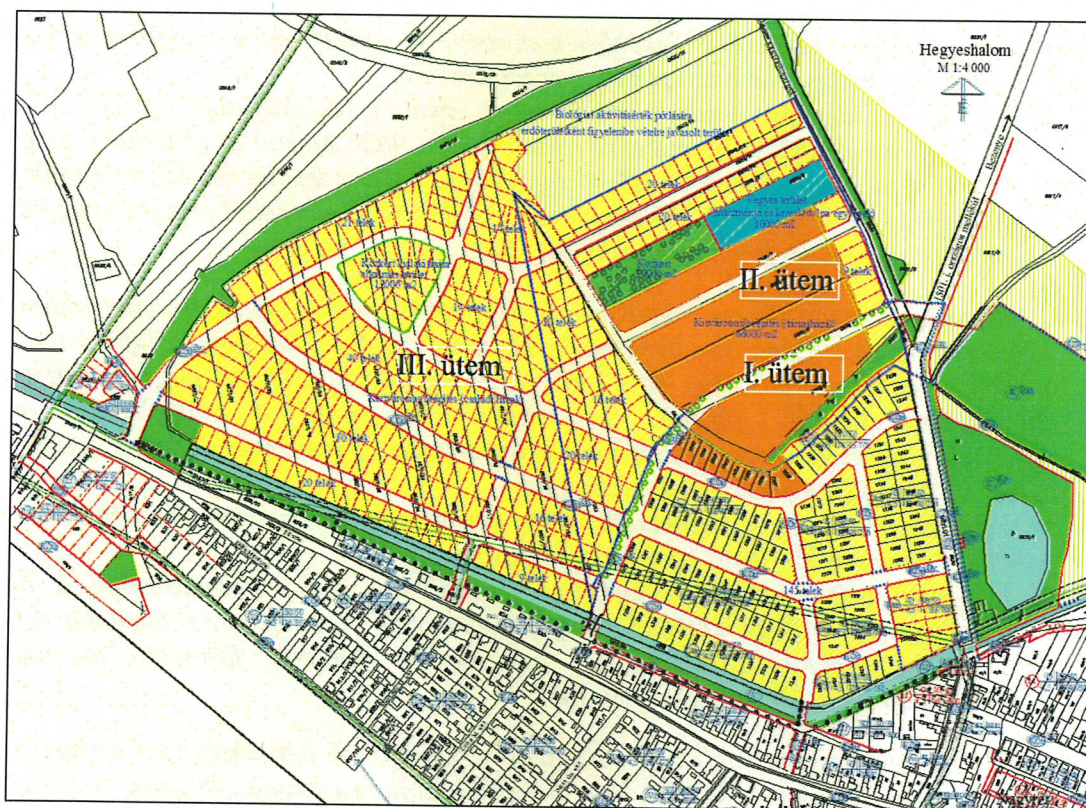
A változtatással érintett területtől délkeletre a vasút és az autópálya mentén a tervek mintegy 63 ha nagyságban gazdasági, ipari területet tartalmaznak. A terület nem beépített. Kijelölésében annak idején fontos szerepet játszott, hogy ott bányaterületek ne jelenjenek meg. A terület felhasználását legalább két ütemben javasolt megvalósítani, ahol az I. ütemet a határhoz közelebbi területek felhasználása jelenti.

7. Nagyrét területén lakóterület-fejlesztési terület kijelölése

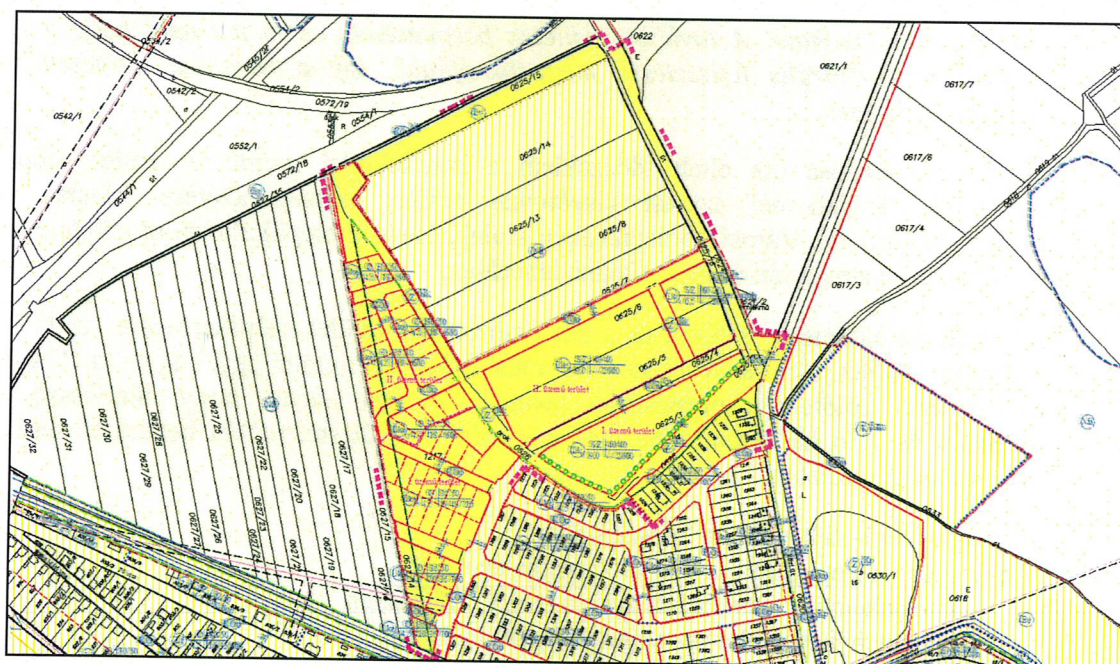
A terület beépítésének szándékát már a megelőző teljes felülvizsgálat is tartalmazta, ahol a területek tartalék lakóterületként kerültek megjelölésre. Az elmúlt évtizedben a település és a fejlesztésben érintett beruházók több alkalommal is elindították a rendezési terv módosítását. Így 2018-ban, majd legutóbb 2020-ban, melynek telepítési tanulmányterv is alapját képezte 2017-ből.

A 2020. évi tervindítás (Rp.I.116-41) során már a megelőző eljárásban szereplő területeknél kisebb területek bevonásával számoltak. A terv a végső szakmai véleményezési szakaszig eljutott, ahol az országos főépítész véleménye is ismertté vált. Akkor a nem támogató véleményben elsődleges kifogásként szerepelt, hogy beépítetlen, így tartalék területként értelmezhető területek állnak rendelkezésre a nagyréti területek déli részén, valamint az 1-es számú főút északi oldalán, a benzinkúttal szembeni területen. További kifogás volt a teljes kiépítettségében 400 lakás és ezzel mintegy 1000 lakos megjelenése, az intézményhálózat terhelése, a hatályos tervben kijelölt zöldterület csökkentése.

Az akkori terv a jogszabályi megfelelés érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek kisvárosias területből gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe visszasorolásával számolt. Ezt a változtatást jelen terv nem tartalmazza, de fontos erről döntést hozni, mert a nagyréti fejlesztésnek továbbra is feltétele lehet.



Forrás: Településrendezési tanulmányterv, Regioplan Kft. 2017.



Kivonat az Rp.I.116-41 munkaszámú, végső szakmai dokumentációból

Kivonat az Rp.I.116-41 munkaszámú tervből:

A kertvárosias lakóterületen, az Rp.I.116-39-es munkaszámú eljárás során az önkormányzat által kértnek megfelelően az egy telken egy lakás elhelyezhetősége kerül előírásra. Ez a

lakosok számára kedvezőbb lakókörülményeket, a terület és a nagyközség terhelése szempontjából pedig kisebb terhelést fog eredményezni.

A terület teljes kiépítése esetén közel 50 telek, egyúttal 50 lakás alakítható ki. A beépítés jelentős infrastrukturális fejlesztést követel: mivel a 0626 hrsz.-ú árok területe az előzetes egyeztetések alapján útként nem vehető figyelembe, ezért a terület északi része zsák jellegű útról lesz feltárható, valamint szükséges lesz a 0626 hrsz.-ú területtől északra út kijelölése és kiépítése is, mely alapvetően nem lenne indokolt.

A kisvárosias lakóterületre vonatkozóan a beépítési terv alapján relatíve alacsonyabb beépíthetőség (a maximálisan megengedhető 60 helyett 40%), az előírt zöldfelületnél (20%) pedig kétszer magasabb arány, 40% kerül előírásra. Rögzítésre kerül, hogy az övezet telkein 20 m²/lakás intenzív, pihenő- és játszókert-ként kialakított zöldfelületet, valamint lakásonként (a megváltozott jogszabályi követelmények, figyelembe vételével) egy gépjármű telken való elhelyezhetőségét kell biztosítani.

A beépítési terv alapján a terület déli részén három tömbben összesen 145, ettől északra, 10 tömbben, összesen 210 lakás kerülne kialakításra.

A telektömb belső feltárása magánúttal biztosítható, melyre vonatkozóan a hatályos előírások rögzítik, hogy kétoldali beépítésű lakóterületen magánút legalább 6,0 m-es burkolattal, kétoldali 2,0-2,0 m-es járdával és kétoldali fasorral, valamint zárt csapadékcsatornás vízelvezetéssel létesíthető.

A teljes kiépítettségében mintegy 400 lakást eredményező beruházást két ütemre javasolt bontani. Első ütemben a 0625/3 hrsz.-ú telek beépítése javasolt, valamint a kertvárosias terület azon része, melynek feltárása még rövidebb zsákutakról biztosítható. Az ütemezés szerint I. ütemben a kisvárosias területen 145 lakás, valamint a kertvárosias területen 25 lakás lenne kialakítható. A további területek beépítésének az is feltétele, hogy a tervek szerinti infrastrukturális fejlesztések megvalósuljanak, így a korábban tervezett hidak kiépítésre kerüljenek.

A vélemény kiadása óta eltelt időszakban a benzinkúttal szembeni terület beépítését megkezdték. Távlati cél az ott kisvárosias terület visszaminősítése falusias, vagy kertvárosias területté. Városias településkép kialakítására a településközpont kivételével így elsősorban ezen a nagyréti területen lenne lehetőség.

Tekintettel az előzmény iratokra és a két említett lakóterület beépítettségére, az I. ütemű területet javasoljuk jelen rendezés során lakóterületi célra kijelölni úgy, hogy a kijelöléskor a hatályos tervi zöldterület megtartásra javasolt. Ez azt jelenti, hogy mindössze 1 ha kisvárosias és 3,16 ha kertvárosias terület kerülne kijelölésre, utóbbi belterületi területen, mezőgazdasági területen.

8. A vegyes területi besorolás felülvizsgálata

- a vegyes terület helyett lakóterület meghatározása
 - a Széchenyi István utcától nyugatra eső területeken
 - a Pozsonyi utcától a laktanyáig terjedő területen
 - a Fő, a Kertalja, a Pozsonyi utca azon szakaszán, ahol 4,5 m a megengedett épületmagasság, valamint az Iskola utca 614-626 hrsz.-ú telkein
- a lakóterület helyett vegyes terület meghatározása
 - a vasútállomás menti többlakásos telkek területén
 - az Árpád utca menti többlakásos telkek területén

A vegyes és a lakóterület határa a képviselő-testületi döntés szerint kerül megállapításra. A képviselő-testület döntését a beépítés túlzottan sűrűvé válásának és ellenőrizetlenségének elkerülése, a vasútállomás, valamint az Árpád utca esetében pedig a meglévő és megtartandó beépítés figyelembe vétele alapozta meg.

Összesen 26,73 ha nagyságú vegyes terület átsorolása tervezett falusias lakóterületbe. Falusias lakóterületből pedig 3,21 ha-nyi terület átsorolása vegyes területbe.

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

A változtatással érintett terület a képviselő-testületi döntés szerint kerül rendezésre. A terület vegyes területi besorolást kap a hatályos tervi falusias lakóterületi besorolás helyett akként, hogy a lakásszám nem kerül korlátozásra. Az épületmagasság a meglévő magasság figyelembe vételével 13,0 m-ben kerül meghatározásra.



Társasház a Petőfi S. utcában, a vasút mentén

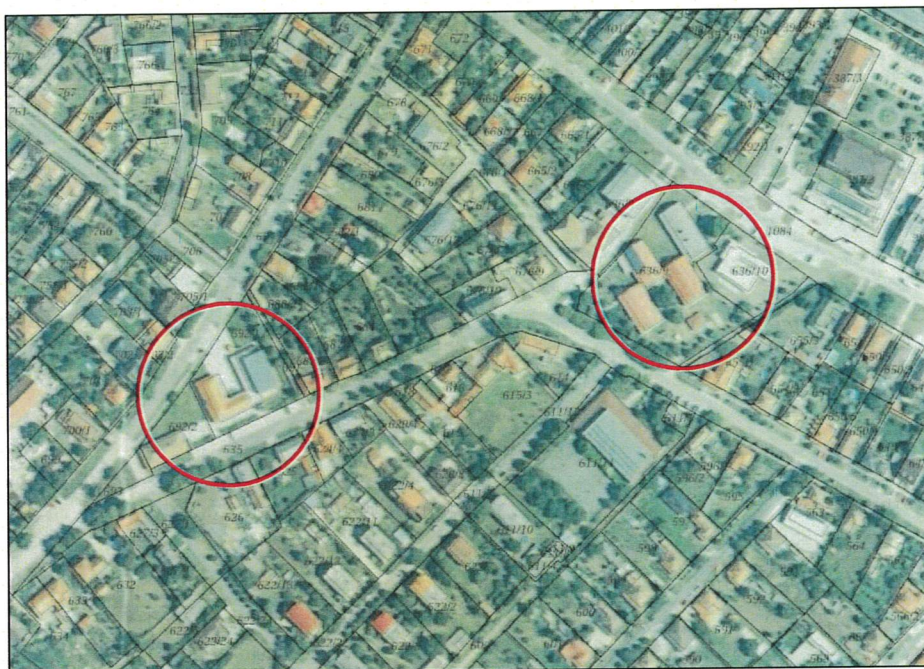
10. A kialakítható lakásszám korlátozása egyes vegyes, valamint központi fekvésű lakóterületen

A változtatással érintett terület a képviselő-testületi döntés szerint kerül rendezésre. A képviselő-testület döntését a beépítés túlzottan sűrűvé válásának és ellenőrizetlenségének elkerülése érdekében hozta meg.

11. Az óvoda és bölcsőde, valamint az iskola telkén nagyobb beépíthetőség meghatározása

A változtatással érintett terület a képviselő-testületi döntés szerint kerül rendezésre, vagyis mindkét övezetben a beépítettség 60%-ra kerül növelésre a jelenlegi 40% helyett, míg a zöldfelület 40%-ról 20%-ra kerül csökkentésre.

Javasolt mindkét terület esetében az építészeti tervek alapján ellenőrizni mind a beépítettségi, mind a zöldfelületi arány elegendőségét, illetve megfelelőségét. A vegyes terület beépítettsége ugyanis tovább növelhető, a zöldfelületi arány pedig csökkenthető a magasabb rendű jogszabályi előírások szerint (80/10%-os értékre).



Óvoda és bölcsőde iskola

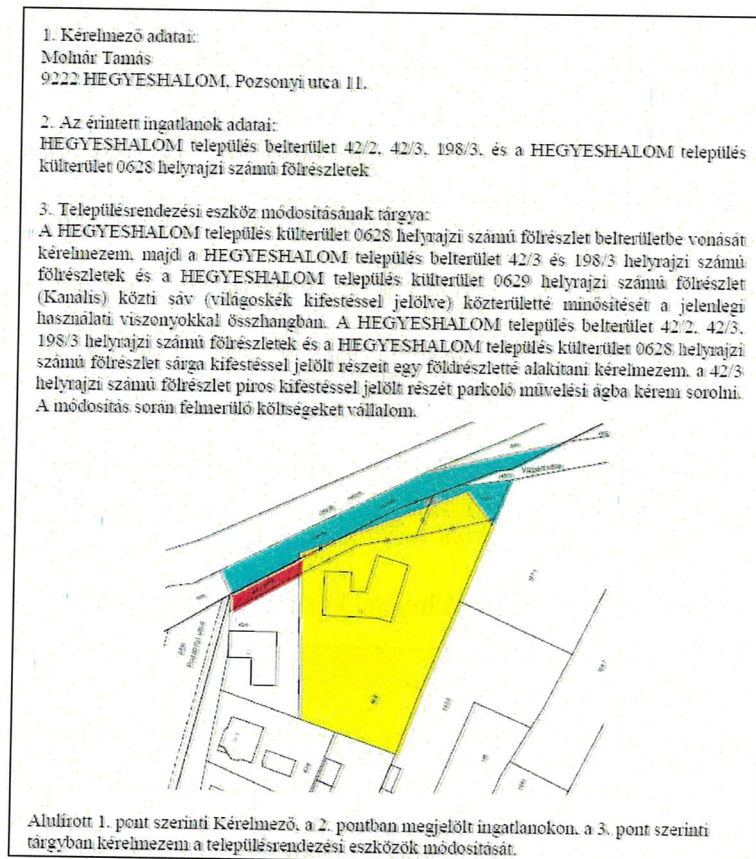
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

12. A Vízpart utca és a vele szomszédos ingatlan határának a kialakult állapot szerint történő rendezése



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

A változtatással érintett terület az önkormányzat és az érintett telektulajdonos megegyezése szerint kerül rendezésre.



Kivonat a telektulajdonosi kérelemből

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

A 2010. évi felülvizsgálat során a rendezési tervben az érintett út 12,0 m szélességűre történő bővítése megtörtént, a zártosított beépítésű Fő utcai telkek megközelítésére szervizút került kijelölésre. 2016-ban, a település központi belterületét több helyen is érintő, Rp.I.116-19 számú módosítás során az alábbiak kerültek megállapításra:

A Fő utcai ingatlanok tulajdonosai ma már nem kívánják megosztani telkeiket, nem kívánják a több esetben melléképületet is érintő útbővítés végrehajtását, ezért a hátsókerterknél 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.

Megállapítható, hogy az elmúlt években újabb épületet építettek az utca nyugati szakaszán, míg a keleti oldalon megmaradtak a telekvégig kifutó gazdasági épületek. Az útbővítést épületbontás nélkül nem lehetséges végrehajtani. A 292, 293 hrsz.-ú telek kivételével a Kodály Z. utcai kikötésig még elképzelhető lenne a bővítés, ezt követően már csak jelentős számú épület- és kerítésbontás árán, vagyis az már nem javasolt.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

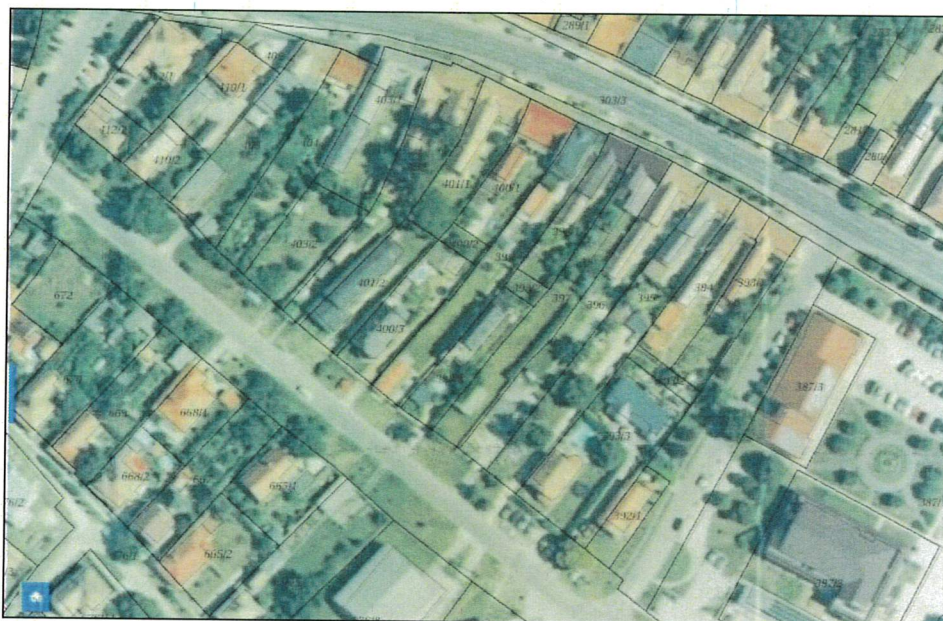
14. A Fő út mentén, a polgármesteri hivatal környezetében az épületmagasság növelése



Fő utcai beépítés a hivatal környezetében

Mivel utcafépi védelem alatt áll a Fő utca 294 hrsz.-tól 283 hrsz.-ig, valamint a 269 hrsz.-tól 237 hrsz.-ig terjedő szakasza, ezért a védelemmel érintett területen nem lehetséges az épületmagasság növelése. A fenti fotón is szereplő 282-270 hrsz.-ú telkek területén azonban lehetséges az épületmagasság tervezett 6,0 m-re növelése, mely több épület esetében már korábban meg is valósult. A fejlesztés célja a nagyközség központjában városias településképp és központ kialakítása.

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



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

A hatályos terv lehetőséget adott az érintett telkek megosztására, illetve a vegyes területen több lakás elhelyezésére. Amely telek területe meghaladta az 1440 m²-t, az megosztásra tudott kerülni, több esetben azonban ez a telekméret nem volt adott, így a megosztásra nem volt lehetőség annak ellenére, hogy a beépítés megtörtént. Az önkormányzat célja, hogy a telkek ne csak használat szerint legyenek megosztva, hanem az ingatlan-nyilvántartás szerint is, ehhez pedig az alakítható telekterületet 400 m²-re kell csökkenteni.

A szabályozási tervben az alakítható telekterület fenti értékben történő meghatározásával a fejlesztési cél teljesíthető.

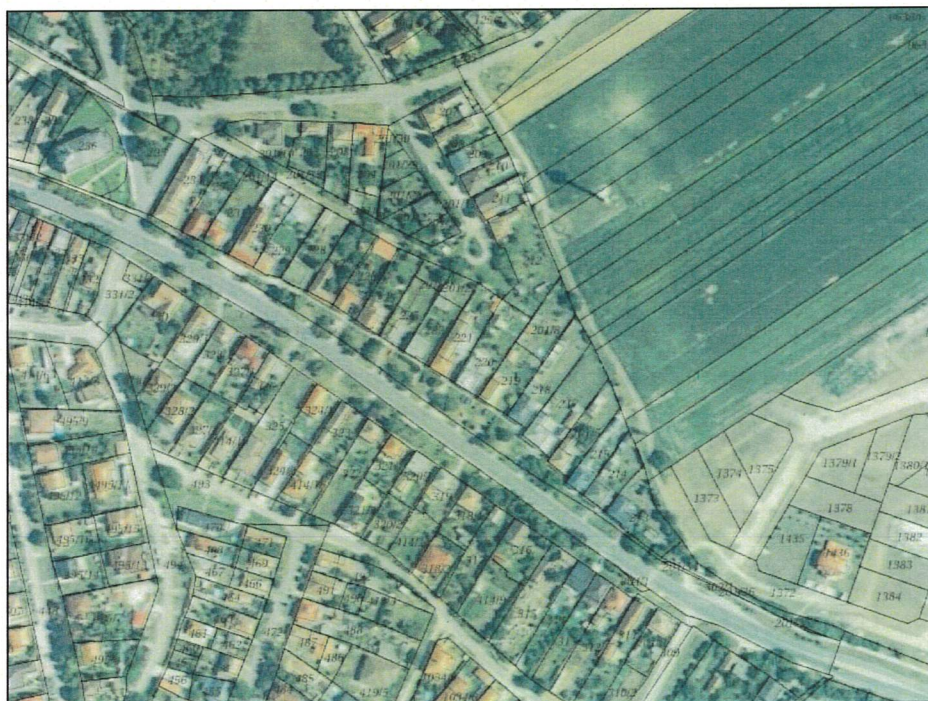
16. A temető határának és a kijelölt zöldterület határának rendezése

A temető területének északi részén a hatályos terv zöldterületet jelölt ki. Az önkormányzat célja jelen településterv készítése során, hogy az 1086 hrsz.-ú telken elhelyezkedő tűzoltószertár telkére a falusias lakóterületi övezet határa kerüljön kiterjesztésre. Ez a változtatás „papíron” a zöldterület mintegy 900 m²-es csökkenését eredményezi. További cél, hogy az 1085 és az 532/1 hrsz.-ú, összesen mintegy 1700 m² nagyságú telkek területére a temető területe kiterjesztésre kerülhessen. A kiterjesztés során javasolt a kerítéstől, vagy az útburkolattól legalább 5 m-t elhagyni a temetkezési helyek kijelölésekor.

Új beépítésre szánt terület jön létre a változtatással, melynek kapcsán a vonatkozó jogszabályi előírásoknak meg kell felelni. Vagyis: képviselő-testületi döntéssel kell igazolni az építési törvénynek való megfelelést, 5%-nyi mértékben zöldterületet kell kijelölni, emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell.

Fentiek mellett a fejlesztés a szabályozási terven átvethető.

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



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmuterkep>

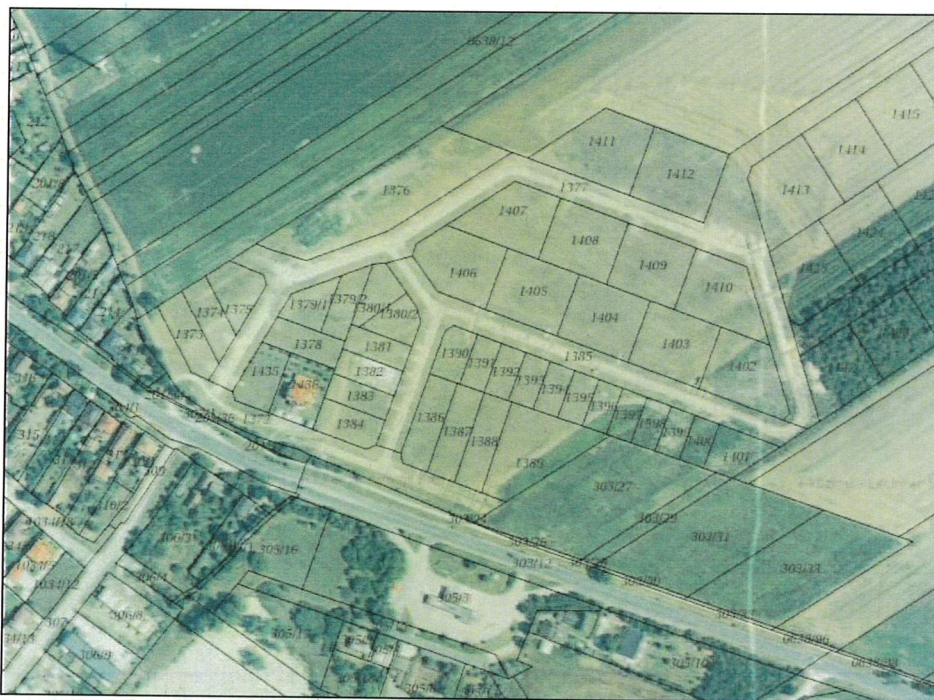
A Fő utca vizsgálattal érintett szakaszának nyugati és középső részén a jellemző telekmélység 45 és 50 méter közötti, a telekszélesség pedig mintegy 16 méter. A telekterület így meghaladja a 700 m²-t, de a 800 m²-t nem éri el. A hatályos tervi előírások nem számoltak a telkek megosztásával, ezért az alakítható telekterületet 600 m²-ben rögzítették. A terület környezetében lehetőség van 400 és 450 m²-es telkek alakítására, így ezt akár itt is lehetségesnek tartjuk megengedni, de ez a telkek újraosztása nélkül nem vezetne eredményre.

Az utca keleti szakaszán nagyobb telkek is találhatóak, de azokat útbővítés érinti. Egyedül a 217 hrsz.-ú telek területe akkora az érintettséget követően (1000 m²), hogy a megosztása önállóan is lehetséges lenne az új előírásokkal.

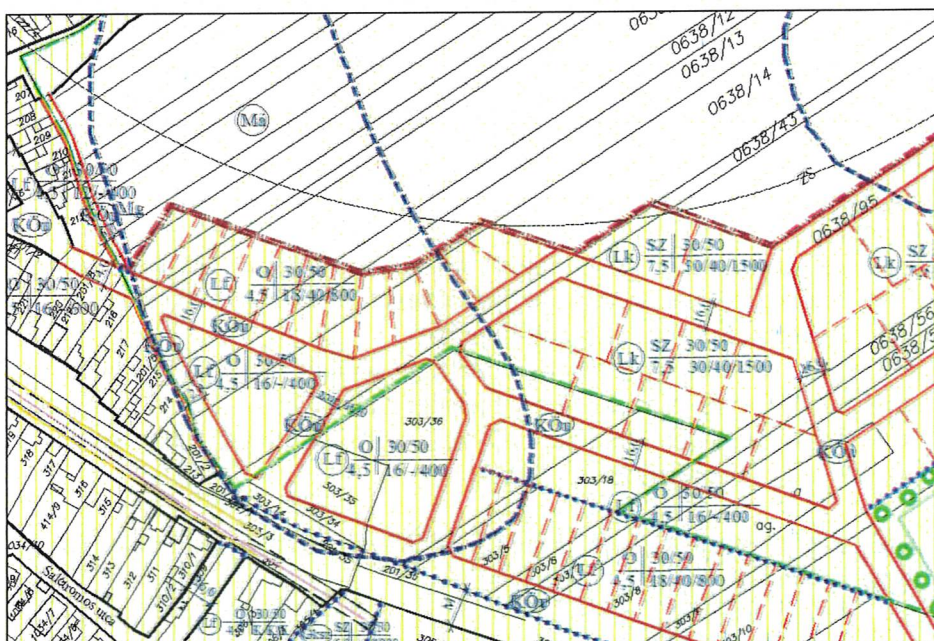
Összességében mivel a területen már történt beépítés és telekmegosztás is, az alakítható telekterület 400 m²-re csökkentését lehetségesnek tartjuk azzal, hogy a telekkiszolgálást biztosító utat a forgalom számára meg kell nyitni és északi irányban javasolt bővíteni a szélességét, mely jelenleg mintegy 8,0 m.

18. A Liget utcától keletre eső lakóterület-fejlesztési területen a telekalakítás átvezetése, új övezeti előírások megalkotása

A hatályos terven kijelölt fejlesztés alapján telekalakítás történt és további telekalakítás tervezett. A változtatás célja a tervezett telkek kialakíthatóságának biztosítása akként, hogy a lakótelkek nyugati határa ne érintse a 0638/13 hrsz.-ú földrészletet.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmuterkep>



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A változtatás érinti az irányadó telekhatárra, az alakítható telek mélységére és a terület nagyságára vonatkozó előírásokat. A változtatás a már beépítésre szánt területen belül átvezethető.

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



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

A jelzett telektömbben, a Fő utcai telekvégekben lakóépület megjelenését nem támogatja az önkormányzat, melyet az építési hely hátsókerti határának kijelölésével kíván egyértelműsíteni.

A tömbben telekalakítás és beépítés történt a 365 hrsz.-ú telket érintően, így arra a jelölést nem javasoljuk kiterjeszteni, de az ettől keletre fekvő telkek területére igen. A 355-ös hrsz.-ú, 200 m² alatti telek önálló beépítését nem javasoljuk lehetővé tenni.

20. A Barokk hotel környezetében a gazdasági terület kiterjedésének felülvizsgálata, a jelölt végforduló helyének, valamint a mezőgazdasági út szélességének felülvizsgálata

A Barokk hotel területét körbeveszi a tervezett gazdasági terület, melynek beépíthetőségét erősen korlátozza az autópálya közelsége. A kijelölt fejlesztés nem valósult meg, ugyanakkor a terület feltárhatóságát biztosító út kisebb fejlesztések megvalósítását akadályozza.

A cél a hotel területe mögé benyúló és attól keletre elhelyezkedő területek hasznosításának újragondolása, adott esetben mezőgazdasági területté történő visszaminősítése, ez esetben pedig a feltáró utak változtatása.

A fejlesztéssel érintett terület bár beépítésre ezidáig nem került, kedvező közlekedéscsoporthoz elhelyezkedésű. Ipari felhasználása nem javasolt, de a hatályos tervben gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkció betöltésére továbbra is alkalmas. Telephelye lehet valamely szupermarketnek, vagy a hoteltől nyugatra eső területekkel együtt több egységnek, bővítve ezzel a nagyközség kereskedelmi ellátását. Ebben az esetben a 0641/2 hrsz.-ú telken vezető mezőgazdasági út bővítése javasolt – vagyis a korábbi tervekben szereplő út visszaépítése a tervbe.

21. Az Óvári utca és a gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági földrészlet gazdasági (ipari) területbe sorolása, egyúttal belterületbe vonhatóságának biztosítása

A mintegy 1,3 ha nagyságú földrészletre a szomszédos gazdasági besorolás kiterjesztése lehetséges azzal, hogy a jelölt telken belüli fásítást át kell helyezni, szélességét növelni kell. A lakóterületi beépítések további védelme érdekében a gazdasági területen belül az építési hely határát a hatályos terv szerinti helyen javasolt megtartani, mintegy 50 méterre az út határától. Megfontolásra javasolt emellett ezen 0650/25 hrsz.-ú telek északi részén a falusias lakóterületi beépítés lehetőségének megszüntetése, valamint az 1040 hrsz.-ú út keleti irányú bővítésének visszavétele.

Új beépítésre szánt terület jön létre a változtatással, melynek kapcsán a vonatkozó jogszabályi előírásoknak meg kell felelni. Vagyis: képviselő-testületi döntéssel kell igazolni az építési törvénynek való megfelelést, 5%-nyi mértékben zöldterületet, vagy erdőterületet kell kijelölni, emellett a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell. Fentiek mellett a fejlesztés a szabályozási terven átvezethető.

22. Erdőterület kijelölése a Liget utca folytatásában

A terület nem szerepel az erdőtelepítésre javasolt területek között és nem is beerdősült.

A 4. ponttal összefüggésben az önkormányzati szándék alapján az erdőterület kijelölését úgy javasolt megtenni a 0638/2-4 hrsz.-ú területen, hogy a Liget utca menti beépítési sor folytatására az elvi lehetőség megmaradjon, tehát legalább 50 méter széles sáv kihagyásra

kerüljön a mostani telekvégektől. Ebben az esetben a kijelölt erdőterület nagysága elérné az 1 ha-t, vagyis mérete jóval meghaladná a 4. pontban igénybe vett erdőterület nagyságát.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

Az előzőekben tett javaslatok alapján és a bányaterületeket illetően a megyei terv módosítását feltételezve a területfelhasználás az alábbiak szerint változna

Területfelhasználás változása, területi mérleg

Övezeti jel	Területfelhasználás	Terület (ha) a hatályos terv szerint	Terület (ha) az új terv szerint	Változás mértéke (ha)
Lakóterület		Beépítésre szánt területek		
Lk	kisvárosias	15,59	16,59	+1,0
Lke	kertvárosias	31,48	34,64	+3,16
Lf	falusias	143,18	166,77	+23,59
Vegyes terület				
Vt	településközpont	75,36	51,84	-23,52
Gazdasági terület				
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató	134,56	17,16	-117,4
Gipe	egyéb ipari	174,84	168,95	-5,89
Gipz	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	4,96	4,96	0

Övezeti jel	Területfelhasználás	Terület (ha) a hatályos terv	Terület (ha) az új terv szerint	Változás mértéke (ha)
Gált	általános gazdasági	41,94	159,34	+117,4
Üdülőtérület				
Üü	üdülőtázas	32,09	32,09	0
Üh	hétvégi tázas	3,57	3,57	0
Különleges terület				
K ^{Szt}	szennyvíztisztító területe	1,50	1,50	0
K ^{TC}	termálcentrum	20,22	20,22	0
K ^{ZL}	különleges, zöldbe ágyazott lakó	2,56	2,56	0
Közlekedési és közműterület		Beépítésre nem szánt területek		
K ^{Öu}	közútterület	210,34	210,36	+0,02
K ^{Ök}	vasútterület	84,06	84,06	0
K ^{Öm}	közmű	0,43	0,43	0
Zöldterület				
Z ^{kp}	közpark	25,17	25,37	+0,2
Z ^{kk}	díszkert+játszóter	0,37	0,11	-0,26
Erdőterület				
E ^v	védelmi erdő	342,14	340,82	-1,32
E ^e	egészségügyi erdő/rekreációs erdő	6,39	7,19	0,8
E ^g	gazdasági erdő/egyéb erdő	530,60	530,60	0
Mezőgazdasági terület				
Má	általános	2432,27 2824,37*	2323,48	-108,79 -488,6*
Vízgazdálkodási terület				
V	vízgazdálkodási	117,40	109,16	-8,24
Természetközeli terület				
Tk	természetközeli terület	108,40	108,40	0

