

## 2.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

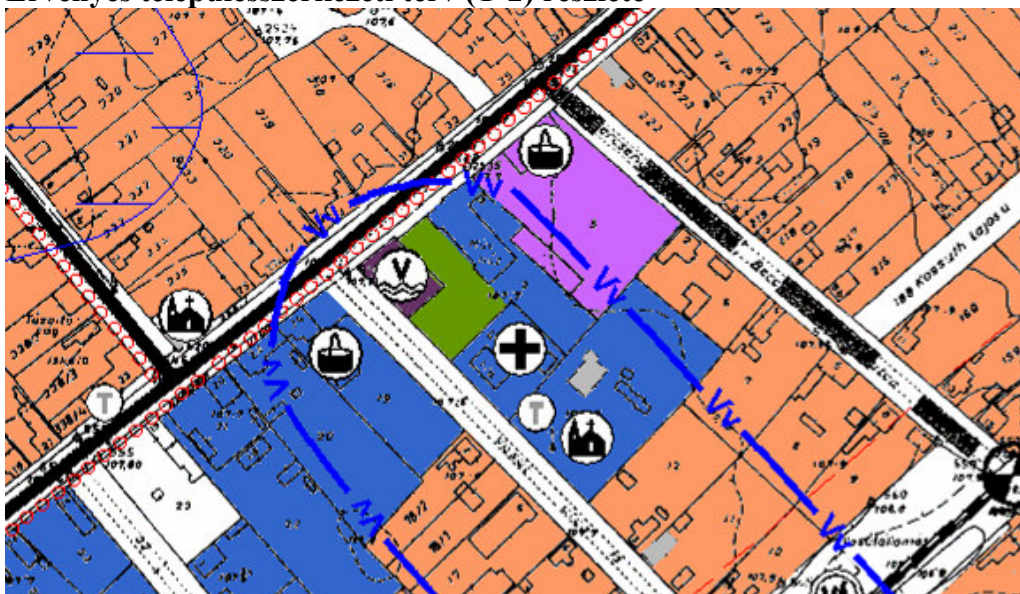
### 1. módosítás

A módosítással a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek tényleges méretének megváltoztatása nem tervezett. A már meglévő beépítések alapján történő korrekcióra kerül sor. A művelődési ház meglévő park felőli akadálymentes bejárata (mozgáskorlátozottak rámpája) a művelődési házzal megegyező településközpont vegyes övezetbe kerül. Az 5 hrsz-ú telek meglévő beépítése a telekhatáron túlnyúlóan a művelődési házzal megegyező településközpont vegyes területbe tartozik. Jelen módosítással az építési övezeti határvonal a meglévő beépítéstől 3m-re kerül át.

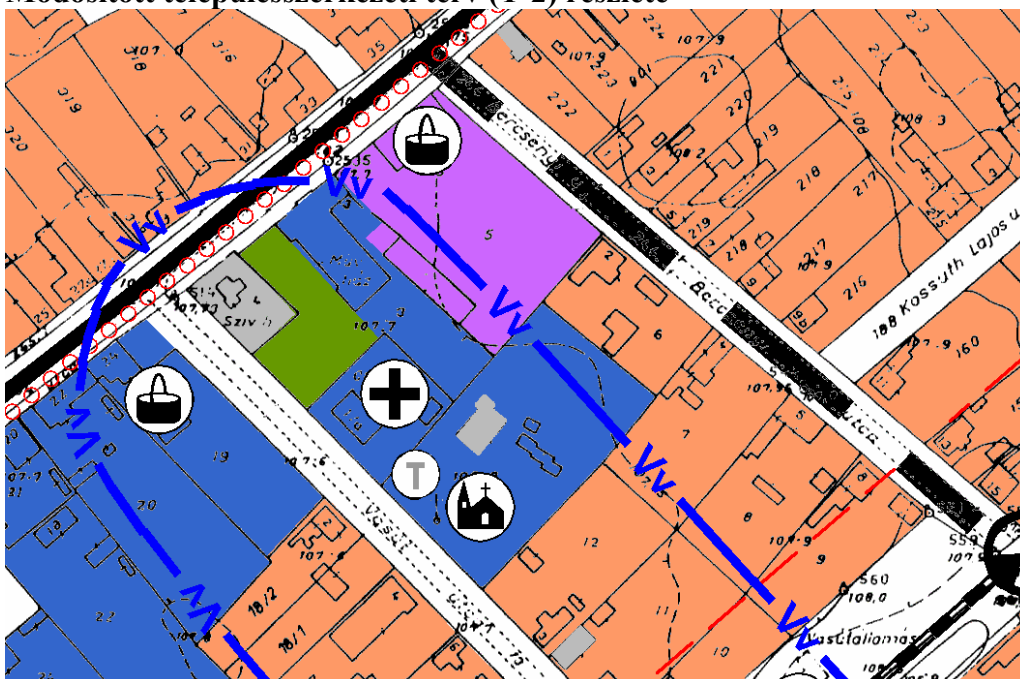
A használaton kívüli vízmű telke különleges beépítésre szánt „Közösségi tér” megnevezésű építési övezetbe kerül.

Az üzemén kívüli kút megmarad, ezért a vízvédelmi jelzés változatlanul megmarad.

#### Érvényes településszerkezeti terv (T-2) részlete

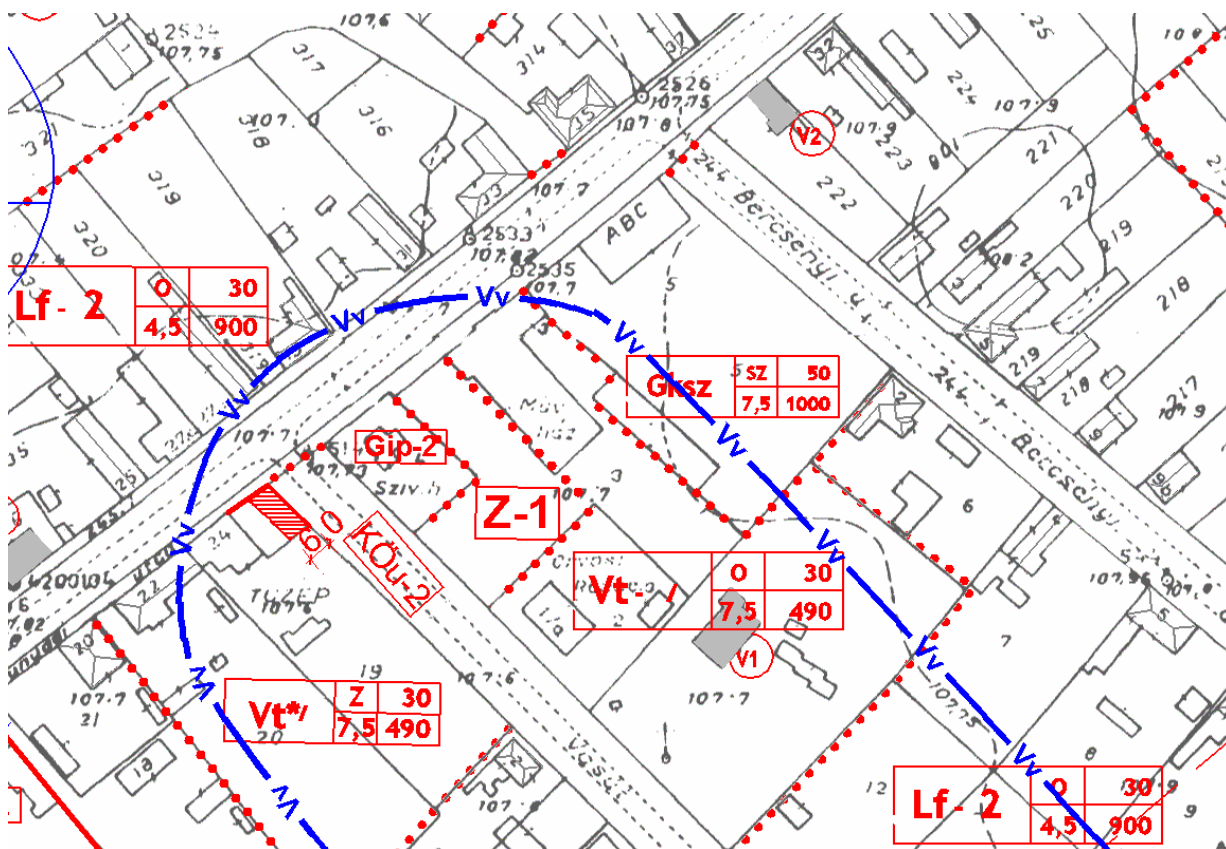


#### Módosított településszerkezeti terv (T-2) részlete



A szabályozás módosítása egyrészt a településszerkezeti tervből következik, másrészt kiegészítés illetve pontosítás.

### Hatályos szabályozás terv (SZ-1) részlete



A módosítással érintett terület építésügyi előírásait a HESZ 7., 9., 16. és 17.§-ai tartalmazzák. Kiegészítési javaslatok és indoklásuk a következő:

7.§(1) A településközpont vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

(2) A településközponti vegyes terület (Vt) és (Vt-K)építési övezeti jellel ábrázolt.

(3) (Vt) előírásai

a) Elhelyezhető

aa) lakás,

ab) szolgálati lakás a gazdasági célú építményen belül

ac) igazgatási épület

ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

ae) sportépítmény

af) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

ag) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

b) Telek területe: min 490 m<sup>2</sup>

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével

d) Beépítettség: max 30%

e) építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m, intézmény épületnél max 7,5m

f) zöldfelület: min 40%

g) Vt\* építési övezet külön előírásai

ga) szabályozási terven jelölt 6m-es teleksáv nem keríthető.

gb) beépítési mód: zárt sorú.

(4) (Vt-K) előírásai

- a) Elhelyezhetők az alábbi rendeltetésű épületek
  - aa) egyházi
  - ab) oktatási
  - ac) művelődési, szórakoztató,
  - ad) egészségügyi, szociális
  - ae) szálláshely szolgáltató
- b) Telek területe: min 490 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés: zárt sorú, előkert és kötelező építési vonal nélkül
- d) Beépítettség: max 80%
- e) építménymagasság:
  - ea) általában: max 7,5m
  - eb) egyházi épülethez tartozó torony, harangláb: max 30 m
- f) zöldfelület: min 10%

Új (Vt-K) építési övezet bevezetését a közösségi funkciók megléte és továbbfejlesztési szándéka indokolja.

9.§(1) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) jellel ábrázolt.

(2) Kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
2. szolgálati lakás, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül
3. igazgatási és egyéb irodaépület
4. üzemanyagtöltő
5. sportépítmény

(3) (Gksz) előírásai

- a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja:

**ba) új beépítésben:** szabadonálló min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő szélességű oldal-, és hátsókerttel, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.

**ba) meglévő beépítésben:** zárt sorú, előkert nélkül

c) Beépítettség: max 50%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 25 %

f) Gksz\* építési övezetre vonatkozó külön előírások:

fa) Új országos közúti kapcsolat nem létesíthető

fb) A 02/99 hrsz-ú telektől mért 50m-en belül építmény nem helyezhető el, tereprendezés nem végezhető.

Meglévő beépítésben a szabadonálló beépítési mód előírása nem reális és a telekalakítást is ellehetetleníti, ezért javasolt a változtatás.

- 16.§ (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) Terület szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
1. (KÖu-1) országos mellékutak övezete
  2. (KÖu-2) helyi kiszolgáló utak övezete
  3. (KÖu-3) egyéb utak övezete
  4. (KÖk) vasút övezet
  5. (KÖu-4) buszforduló és parkoló övezet
  6. (KÖu-f) fedett gyalogút
- (4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- (5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási –bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.
- (6) (KÖu-1) előírásai
- a) az övezetbe az országos mellékút tartozik.
  - b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
  - c) Kétoldali járda és kerékpárút alakítandó ki.
- (7) (KÖu-2) előírásai
- a) az övezetbe a kiszolgáló utak tartoznak
  - b) Szabályozási szélessége: min 12 m
  - c) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
  - d) Legalább egyoldali járda építendő.
- (8) (KÖu-3) előírásai
- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
  - b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitéttel:  
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.
- (9) (KÖk) előírása  
Az övezetben vasúti létesítmények helyezhetők el.
- (10) (KÖu-4) övezetben autóbusz forduló, parkoló és autóbuszváró helyezhető el.
- (11) (KÖu-f) övezet előírásai:
- a) az övezetbe a művelődési ház előtti (SZ-1) szabályozási terven lehatárolt terület tartozik
  - b) gyalogos forgalomra legalább 3m széles szabad terület biztosítandó.
  - c) gyalogút felett legalább 2,5m-es szabad nyílás biztosítandó

A művelődési ház településképi hangsúlyának megteremtésére fedett bejáró tervezett, ezért javasolt önálló gyalogos közlekedési övezet bevezetése.

17.§ (1) A zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak és zöldterületi terv szerint hasznosítható:

1. (Z-1) központi park övezet
  2. (Z-2) védelmi jellegű zöldterület
  3. (Z-3) közösségi tér
  4. (Z-4) Intézményi zöldterület
- (2) (Z-1) településközponti park
- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
  - b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
  - c) Csak egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések és közmű-létesítmény elhelyezhető
- (3) (Z-2) védelmi jellegű zöldterület
- a) Az övezet a területfelhasználási egységek elválasztására szolgáló növényzettel ellátott terület, amely mező-, vagy erdőgazdasági hasznosítása lehetséges.
  - b) Az övezetben új épület nem helyezhető el.
- (4) (Z-3) közösségi tér
- a) Az övezetben sétaút, játszóhely, rendezvénytér kialakítható.
  - b) Kerti-, és játszótéri építmények, közösségi rendezvényi célú épületek elhelyezhetők.
- (5) (Z-4) intézményi zöldterület
- a) Az övezet a szociális otthon szabadidős és foglalkoztatási tevékenységeihez és közösségi rendezvényeihez kapcsolódó zöldterület
  - b) Az övezetben a zöldterületi általános előírások szerinti építmények és parkoló elhelyezhető.

A módosítási helyszínén található (Z-1) övezet előírásai változatlanul maradhatnak.

Új építési övezet bevezetését a vízmű helyén megvalósítandó közösségi tér indokolja. Javasolt előírások a HÉSZ új 14/B §-ába kerülnek.

**14/B. § (1) Községi terület (K-köz) az SZ-1 jelű szabályozási terven lehatárolt.**

(2) (K-köz) előírásai

a) elhelyezhető:

aa) fedett, oldalfalakkal legfeljebb részben határolt pihenőhely, ideiglenes árusítóhely, gépkocsitároló

ab) kerti berendezés

b) Kialakítható telek: min 600 m<sup>2</sup>

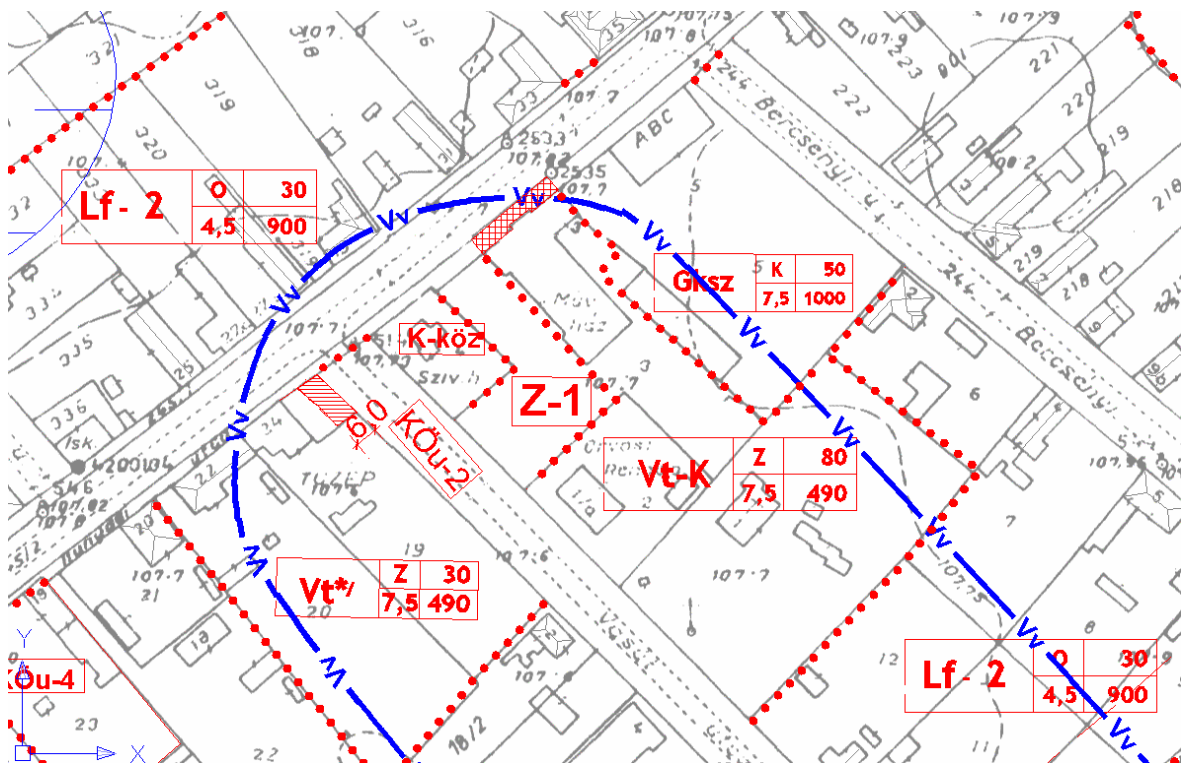
c) Beépítés módja: szabadonálló


d) Beépítettség: max 40%

e) Építménymagasság max 4,5m

f) Zöldfelület: min 40%

## Hatályos szabályozás terv (SZ-1) részlete



 (KÖu-f) jelű „Fedett gyalogút” felületi jellel ábrázolt övezet

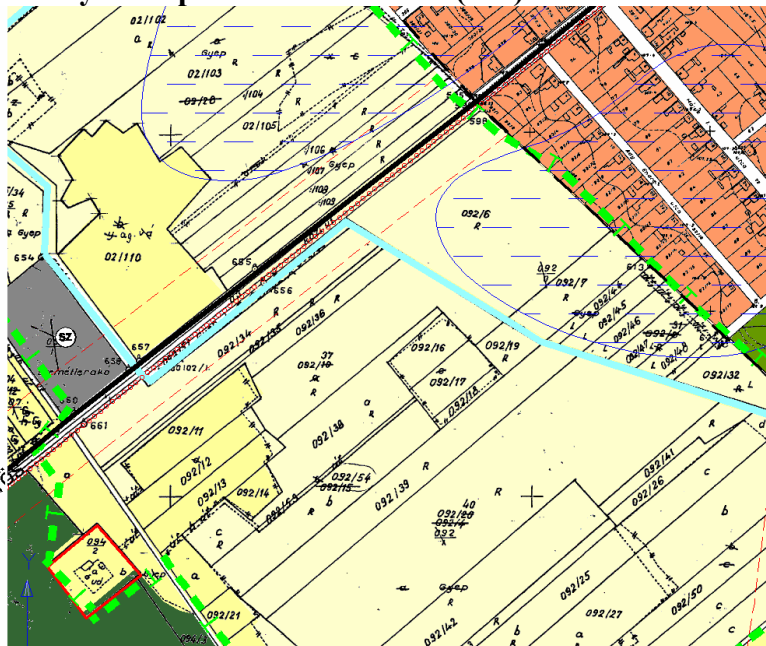
## 2.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 2. módosítás

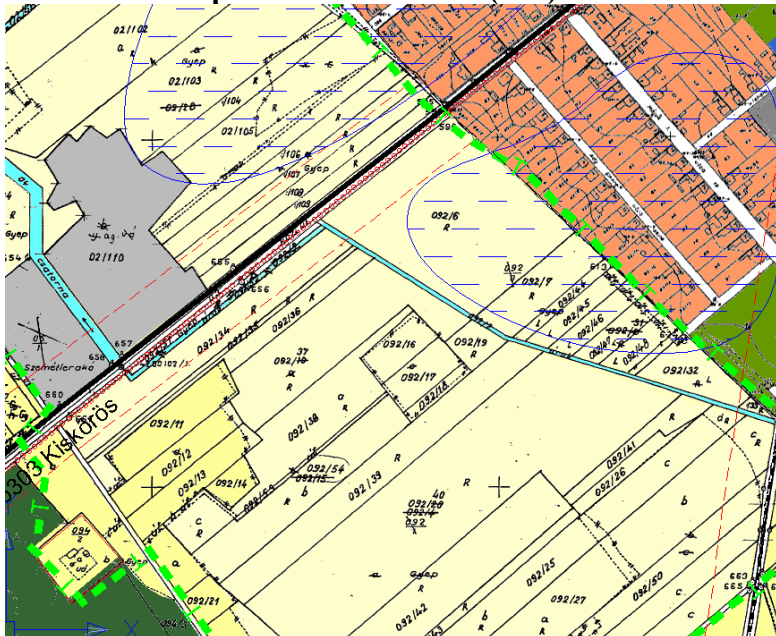
A módosítás a lezárt hulladéklerakó és az attól észak-keletre lévő mélyfekvésű mezőgazdasági területet érinti.

A vízgyűjtővel együtt tervezett szabadidős funkciók fogadására beépítésre nem szánt terület javasolt mezőgazdasági terület és a hulladéklerakó helyén.

### Érvényes településszerkezeti terv (T-2) részlete

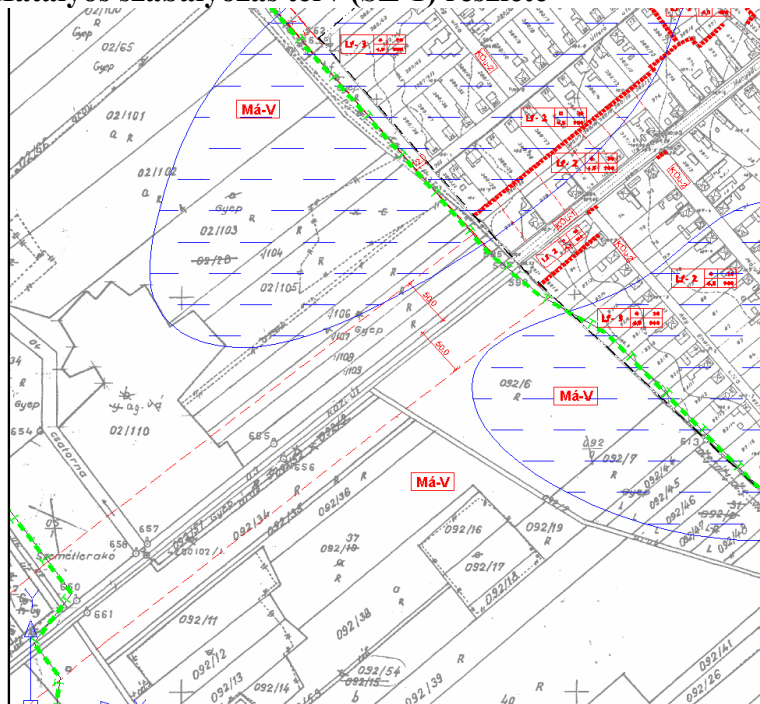


### Módosított településszerkezeti terv (T-2) részlete



A szabályozás módosítása a településszerkezeti tervből következik.

### Hatályos szabályozás terv (SZ-1) részlete



A módosítással érintett terület építésügyi előírásait a HÉSZ 11., 14., 15. §-ai tartalmazzák. A tervezett új beépítésre nem szánt terület új 20/A.§-ába kerülnek. HÉSZ javasolt módosításai és indoklásaik a következők:

11.§ Különleges területek az alábbiak:

- a) (Kt) Temető
- b) (Ksp) Sportterület
- c) (Kh) Hulladéklerakó
- d) (K-szoc) Szociális otthon

*Hulladéklerakó*

~~14.§ A 05/1 hrsz-ú telken lévő megszüntetett szilárd hulladéklerakó (Kh) rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint beépítésre nem szánt területként hasznosítandó, ahol legfeljebb építési törmeléklerakó, döngkonténer helyezhető el.~~

Lezárt rekultivált hulladéklerakó építési szabályzatból való kivezetése.

15.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület
- f) Szabadidős terület

Új területfelhasználás építési szabályzatba való bevezetése



*25/A § (1) (SZ) Szabadidős terület a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe.*

*(2) A területen sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezhetők és vízfelület alakítható.*

*(3) Beépítettség: max. 2 %*

*(4) Beépítés módja: szabadonálló*

*(5) Építménymagasság: max. 4,5 m*

*(6) Zöldfelület: min. 80%*

Új (SZ) építési övezet bevezetését a szabadidős funkciók fejlesztési szándéka indokolja.

### Módosított szabályozás terv (SZ-1) részlete

