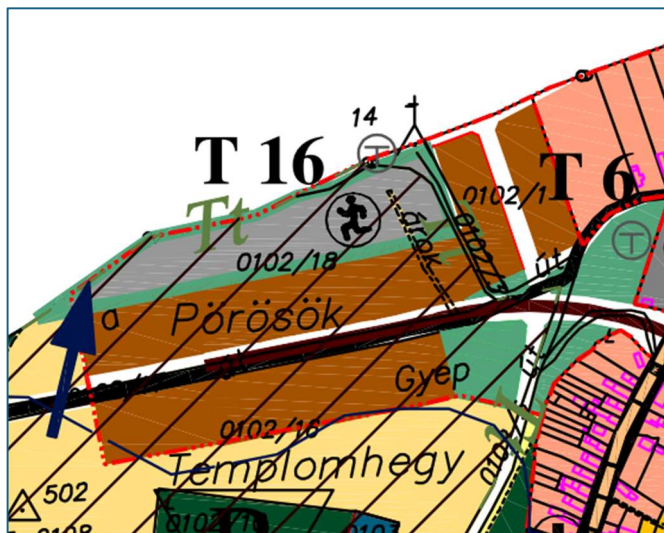


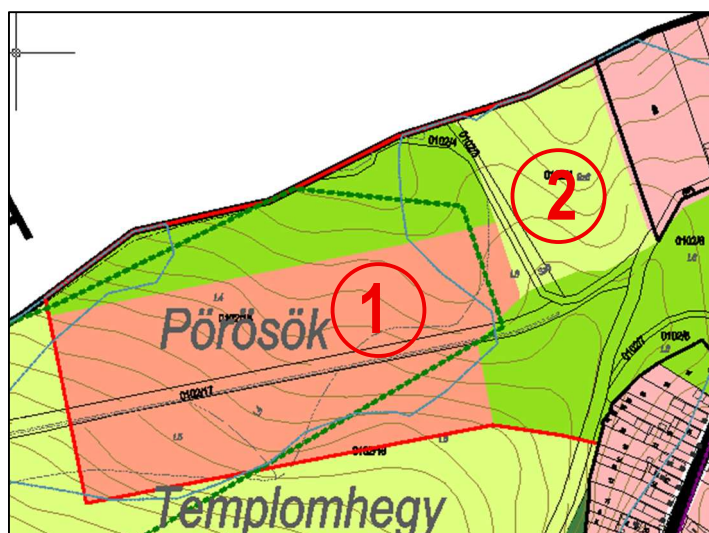
A TOVÁBBTERVEZÉSHEZ SZÜKSÉGES DÖNTÉSEK ELŐKÉSZÍTÉSE

LAKÓTERÜLETEK

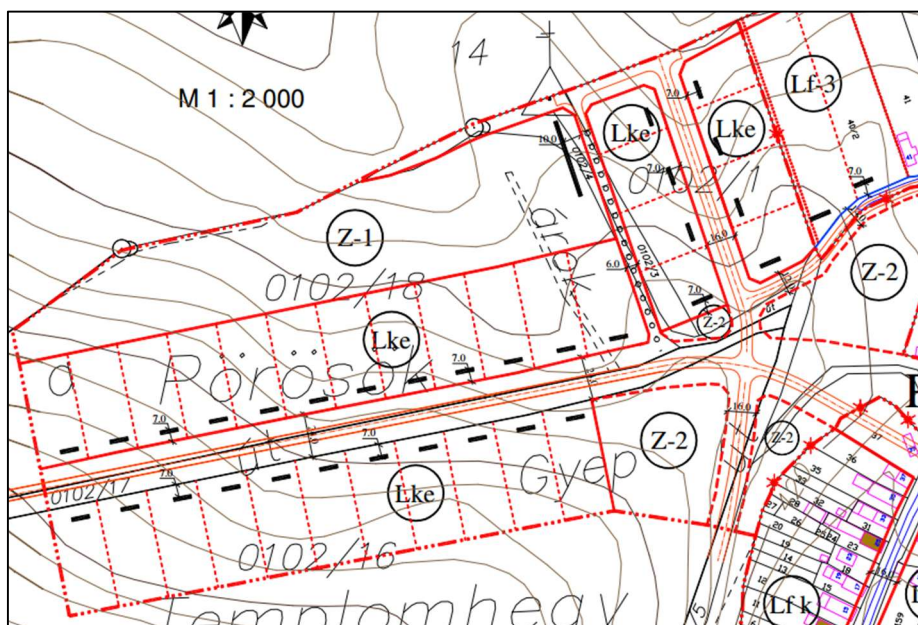
1. Az önkormányzati tulajdonú kijelölt kertvárosias lakóterület (0102/16, 0102/18 hrsz), változatlan területtel (kb. 4 ha) megmaradna. Az északi részen 17 db, a déli részen 15 db telek alakítható ki (20 m szélességgel számolva). A hatályos HÉS 30 m szélességet ír elő, úgy 12 db ill. 11 db telek alakítható ki. Véleményünk szerint elegendő a 20 m, így kb. 1200 m² illetve kb. 1400 m²-es telkek hozhatók létre. Oldalhatáron álló beépítés javasolt, ez jobban illeszkedik a hagyományos beépítéshez.



Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT)



Javasolt módosítás (Fejlesztési terv)- lakóterület nélkül

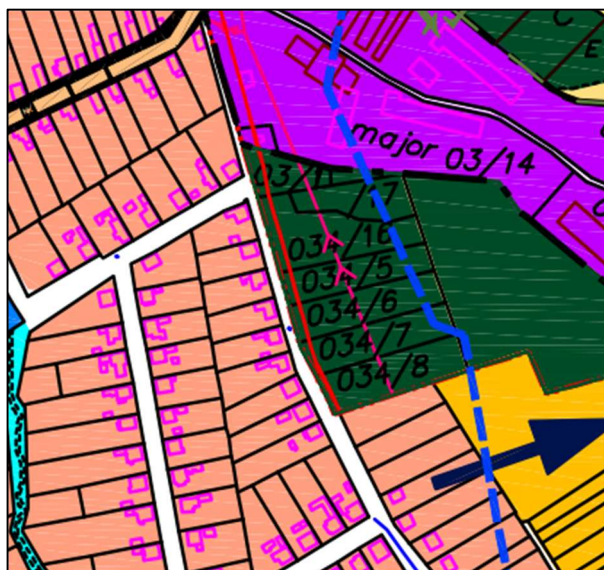


Hatályos Szabályozási terv (SZT)

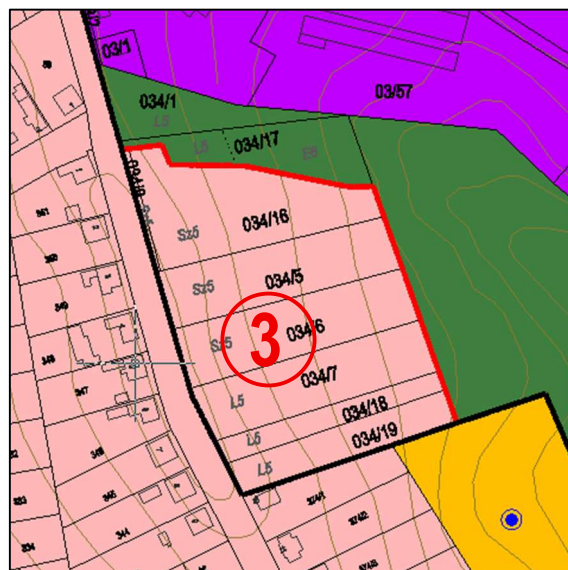
2. A 0102/1 hrsz-ú, magántulajdonú szántó területen kijelölt új utca és két oldalú beépítés (1,06 ha) 20 éve nem valósult meg, tervezett kialakítása kissé idegen a helyi telekszerkezettől. A terület csereterületként is felajánlható pl. a Cuha utca 034/5-7, 034/16-19 hrsz-ú telkek területén lakóterület kialakítására (1,5 ha). Ezt ugyan nem kérte a terület tulajdonosa, de a terület szervesen épülne be a Cuha utcai lakóterületek közé, a közművek a Cuha utcában rendelkezésre állnak (3.pont).

Ha marad 0102/1 hrsz-ú telek lakóterület, akkor inkább az Alkotmány utcai Lf-3 lakóövezeti kialakítás folytatása javasolt, még ha nagyobb területű hosszú telkek jönnek is létre, min. 18 m széles telkekkel, oldalhatáron álló beépítéssel 4-5 db telek alakítható ki (A hatályos HÉS-ben min. 22 m-es szabadonálló beépítés szabályozott).

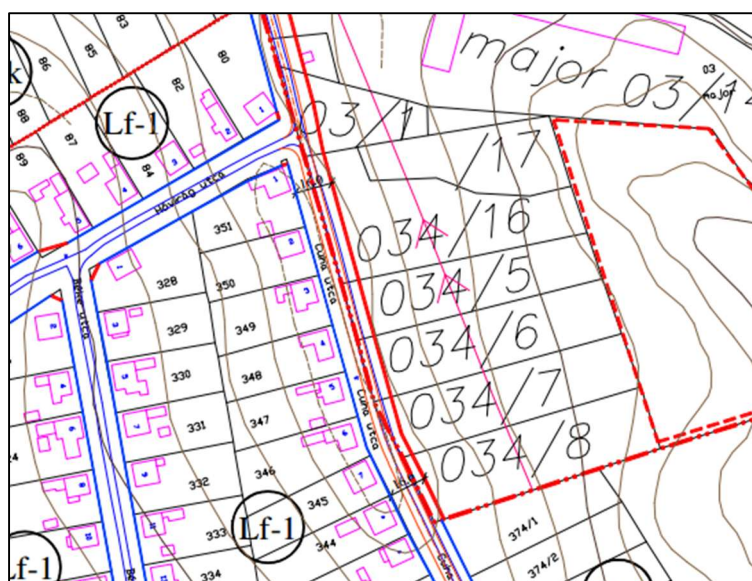
3. A Cuha utca menti 034/5-7, 034/16-19 hrsz-ú telkek lakóterületbe sorolása, az erdő alrészletek ill. erdőszült telkek kihagyásával tervezői javaslat, de evidens lenne, ez 1,5 ha új beépítésre szánt területet jelentene. Az új beépítésre szánt területet vagy csereterülettel lehet kijelölni, vagy valahol a terület 25 %-ának megfelelő zöldterületet kell kijelölni. Szintén lehetséges az is, hogy nem a teljes mélységig (ez most kb. 107 m) kerül lakóterületbe az érintett telkek területe, hanem csak a szomszédos telkek mélységéig (72 m) lenne kijelölve lakóterületként, így kisebb a zöldterület kijelölési kötelezettség is.



Hatályos Településszerkezeti terv



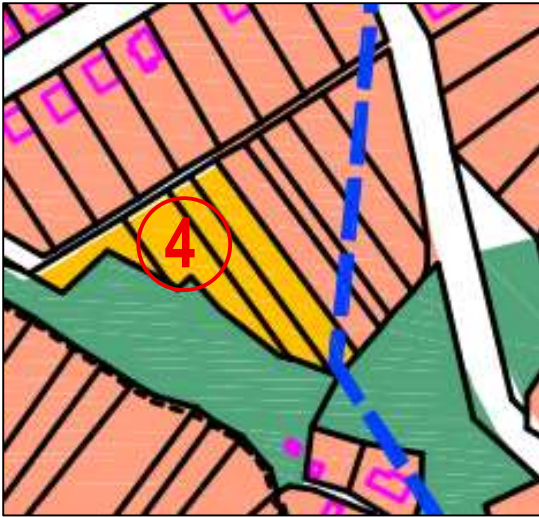
Javasolt módosítás (Fejlesztési terv)



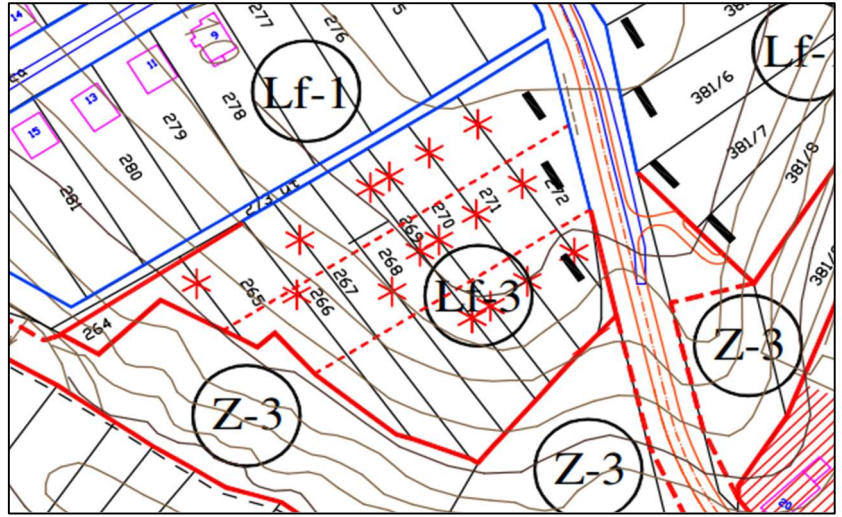
Hatályos Szabályozási terv

A Településszerkezeti terv (TSZT) és a Szabályozási terv SZT között vannak ellentmondások és a területfelhasználást a TSZT határozza meg, így a Településtervnél is az a kiindulási pont.

4. A Petőfi utcáról nyíló 273 hrsz-ú, ki nem alakított utca délkeleti oldalán fekvő 264-266 hrsz-ú telkek a hatályos TSZT-n belterületi kertés mezőgazdasági területként vannak jelölve, a Szabályozási terv lakótelekként jelöli, de sajnos a TSZT jelöli ki a területfelhasználást. Problémás a mellettük fekvő 267-270 hrsz-ú telkek megközelítése is. Több megoldás is lehetséges az ellentmondásra. Az egyik, hogy az említett telkek kertés mezőgazdasági területek maradnak. Ha lakóterületbe soroljuk a 3 db telket (2480 m²) ez új beépítésre szánt terület 25 %-os zöldterületi kijelölés kell (620 m²). Megközelítésre a Petőfi utcáról nyíló 273 hrsz-ú út 3 m széles, szélesítése szükséges legalább 8-10 m-re. A Kossuth Lajos utca végén csatlakozó 307 hrsz-ú közterületről is lehetséges a megközelítés, az se járható földútként jelenleg. Ha ez teljes hosszban történik meg – akkor a már beépített 271 hrsz-ú telket is érinti. Szóba jöhet még a Petőfi utca felől a telkek aljához csatlakozóan új utcaszakasz kijelölése 6-8 m szélességben (más tulajdonában lévő zöldterületen)



Hatályos Településszerkezeti terv

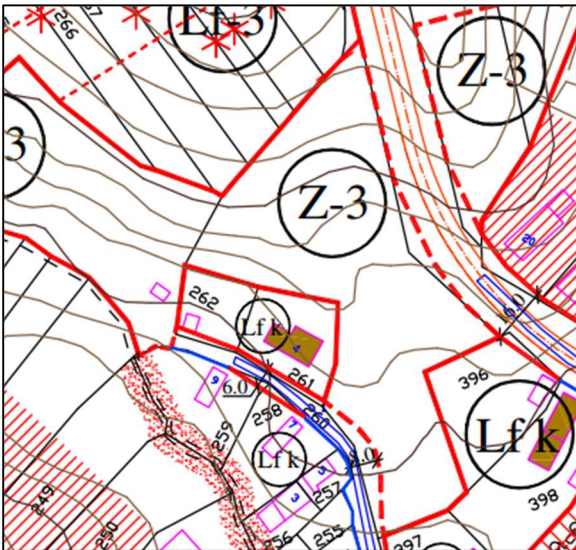


Hatályos Szabályozási terv

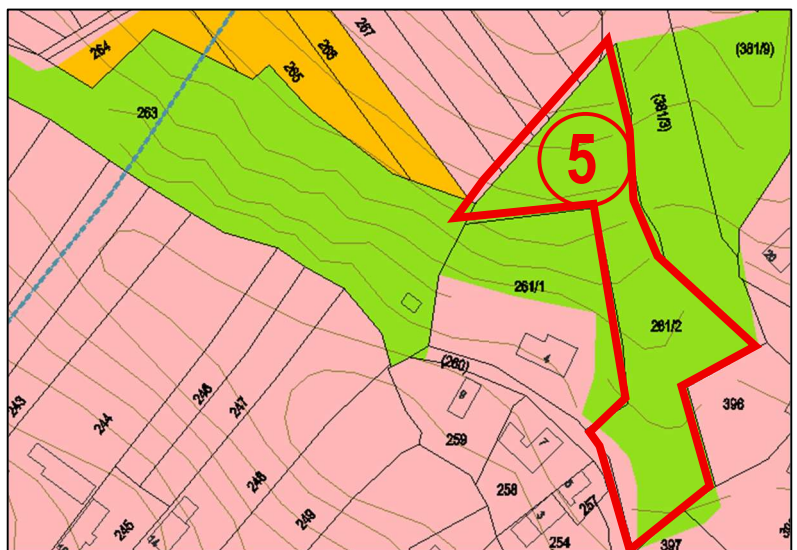
5. Ugyanitt az alsó, zöldterületbe sorolt 261/2 hrsz-ú telket lakóterületbe kéri sorolni a tulajdonos. A zöldterületre szigorúbb feltételek vonatkoznak, ha ebből keletkezik lakóterület (új beépítésre szánt terület, akkor a zöldterületet 100%-osan kell pótolni és ezen felül van még az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez tartozó 25 % zöldterület. És itt van még a 261/1 hrsz-ú telek is (korábban 262 hrsz), mely részben zöldterületbe tartozó, lakóépülettel beépített telek. A hatályos szabályozási terv alapján nem növekedhetett volna, mégis így történt. A szabályozási terven elvileg nem maradhat két övezetben, vagy ha igen akkor meg kell osztani a telkét, de ma már minden teleknek kell rendelkeznie útkapcsolattal, ezért ezt már csak úgy teheti meg, ha külön utat biztosít a zöldterületi telekrészhez.

A Képviselő-testület dönthet úgy, hogy maradjon ez az állapot, mert ő nem fogja tudni a 125 %-os zöldterületet kijelölni, az önkormányzatra meg nem hárulhat ez a pótlás is. Kérdés, hogy a 261/2 hrsz-ú telek lakóterületbe sorolása esetén (a telek területe 3383 m²) a zöldterület hol legyen kijelölve és ráadásul a zöldterületi átsoroláskor a teljes zöldterületi pótlásnak önkormányzati tulajdonú területen kell megvalósulnia.

Zöldterületi javaslatokat ld. később.

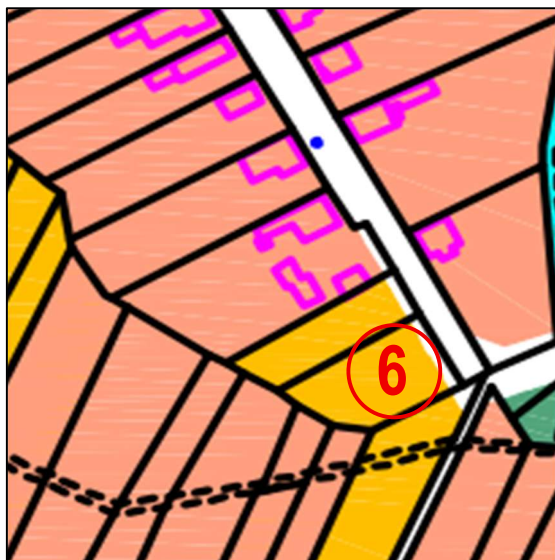


Hatályos Szabályozási terv

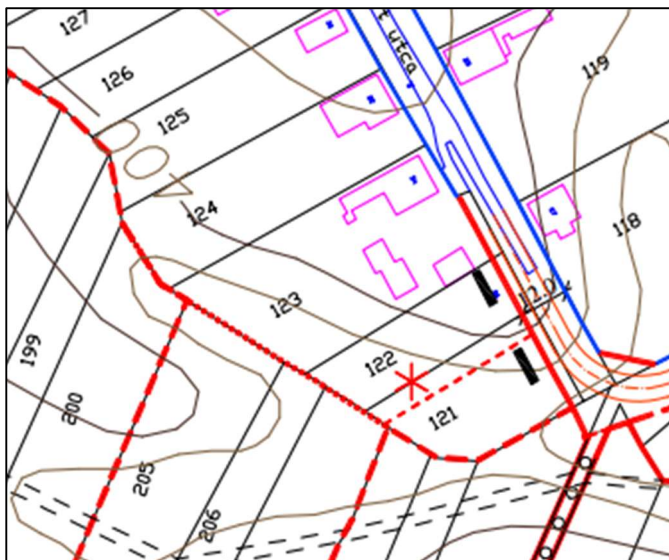


Fejlesztési terv részlet (módosítás nélkül)

6. A Liget utca végén lévő 121-122 hrsz-ú telek a TSZT-n kertes mezőgazdasági terület, a szabályozásban lakóterület. Ez a rajzi hiba (1845 terület) sajnos új beépítésre szánt terület, mely + 25 % zöldterületi kötelezettséggel jár (465 m²).



Hatályos Településszerkezeti terv

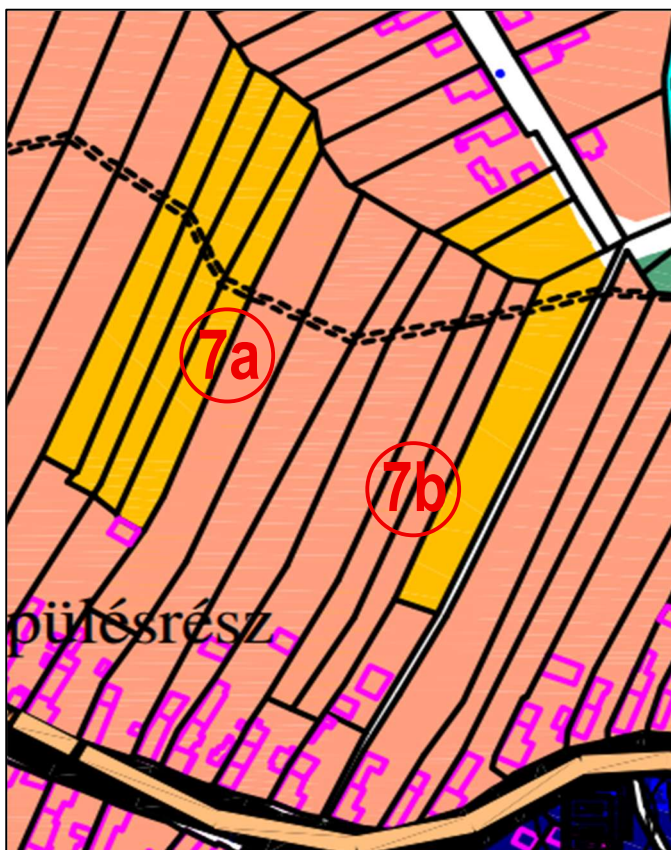


Hatályos Szabályozási terv

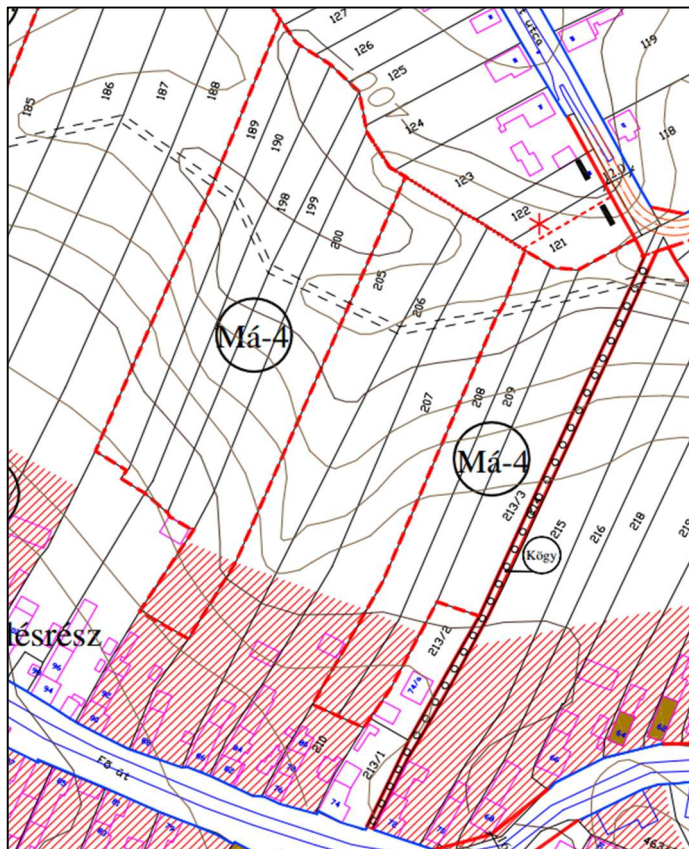
7. Lakóterületi csereterületek.

7a. A Fő utcában lévő telkek mögött, ahol a telkek meg vannak osztva, ott a hátsó telkek kertés mezőgazdasági területbe vannak sorolva, ahol pedig nincsenek megosztva, ott a telkek végig lakóterületbe tartoznak. Van azonban néhány telek, ahol a TSZT lakóterületet jelöl, a szabályozás Má-4 jelű övezetbe tartozóan jelöli a telkeket. Ilyen telek pl. a 200 hrsz-ú telek is, mely valójában 1 telek, nincs megosztva. Ugyanígy a 208 hrsz-ú telek (hatályos tervben 208—209 hrsz). TSZT szerinti lakóterület rendben, így rajztechnikai hiba. Ha az lenne a döntés, hogy mezőgazdasági terület, Má-4 övezet maradjon (ahogy a Szabályozási terv jelöli) akkor lehetne csereterület az új beépítésre szánt terület esetében (0,48 + 0,49 ha), ez esetben a tulajdonosoknak előbb utóbb meg kell osztaniuk a telküket az övezethatár mentén.

7b. A fenti elv szerint azokat a telkeket, melyek a lakótelkek mögött alakultak ki, mezőgazdasági területbe lehetne sorolni, az új lakóterületek kialakításának cserébe. Ilyenek az 559/2, 546/2 és esetleg a 246-247 hrsz-ú telek.



Hatályos Településszerkezeti terv



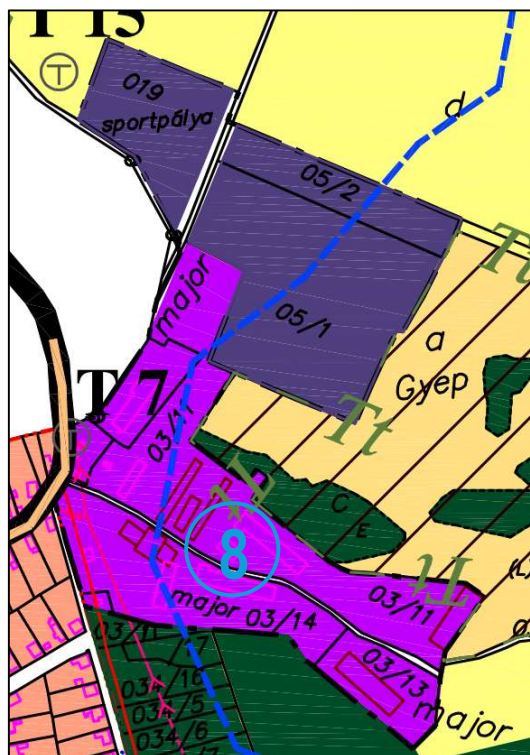
Hatályos Szabályozási terv

Meg kell jegyezni, hogy a Fő utca délnyugati oldalán is lehet találni olyan telket, ami a hatályos terven megosztott volt, így lakó és mezőgazdasági övezetben van, meg olyat is, amit később osztottak meg és lakóterületben van a hátsó telek is. Az új lakóterületek cseréjét meg lehet oldani úgy is, hogy egyben lévő telkek hátsó részét most tesszük mezőgazdasági területbe, hiszen beépítés csak az út menti sávban lehetséges. Ez esetben azonban egy engedélyezési eljárásnál meg kell osztani a telke az övezethatár mentén. Sok település egyébként így szabályozza az ilyen hosszú szalagtelkes tömböket.

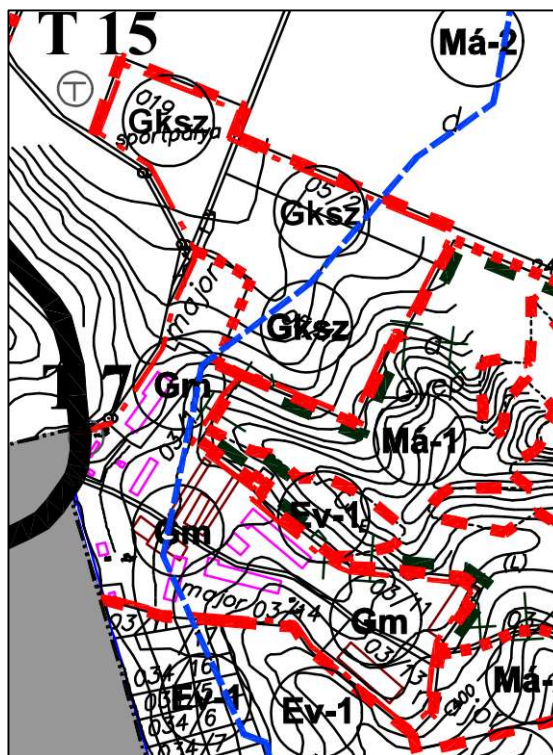
GAZDASÁGI TERÜLETEK

8. A belterülethez csatlakozó, TSZT-n Mezőgazdasági majorként jelölt területek (Gm övezetek) kereskedelmi szolgáltató vagy általános gazdasági területbe sorolása javasolt. Az ettől északra kijelölt ipari terület megközelítése nehézkes.

8b. A 019 hrsz-ú, 1,29 ha nagyságú önkormányzati tulajdonú terület (sporttelep bejegyzésű) megközelítése Porva felől lehetséges az erdőn keresztül, mely nem jogi út, de Porva településrendezési tervében megoldható az út jogi szabályozása. Kérdés, hogy ennek a területnek milyen rendeltetése legyen. Ha az iparterület megközelítése nem oldható meg, akkor ennek területe csereterületként szolgálhat a későbbiekben más területen kijelölhető gazdasági területhez.

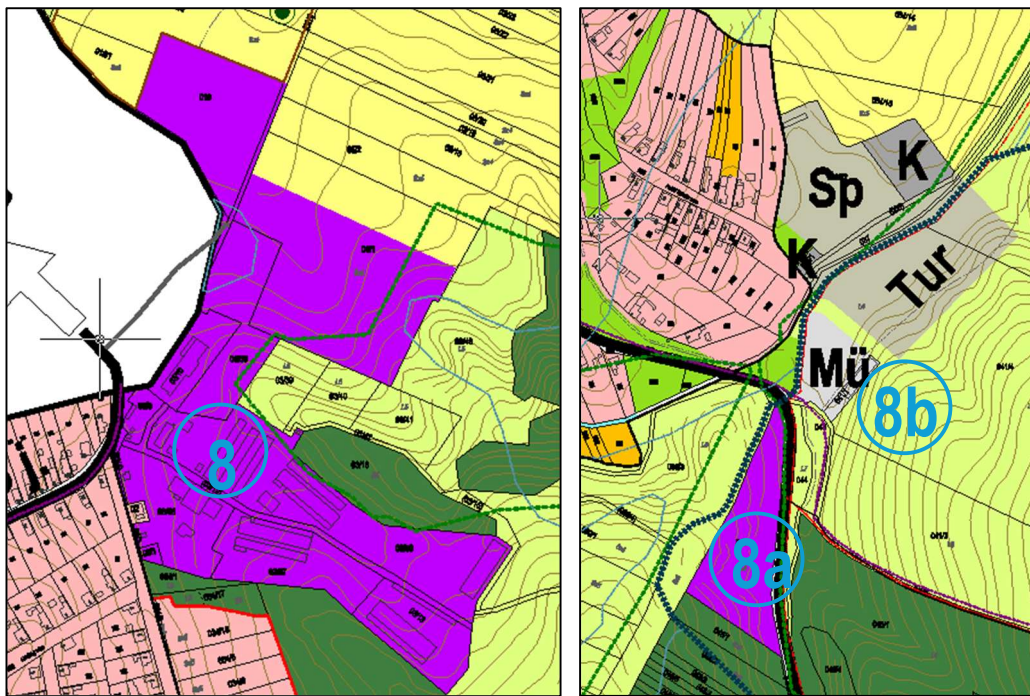


Hatályos Településszerkezeti terv



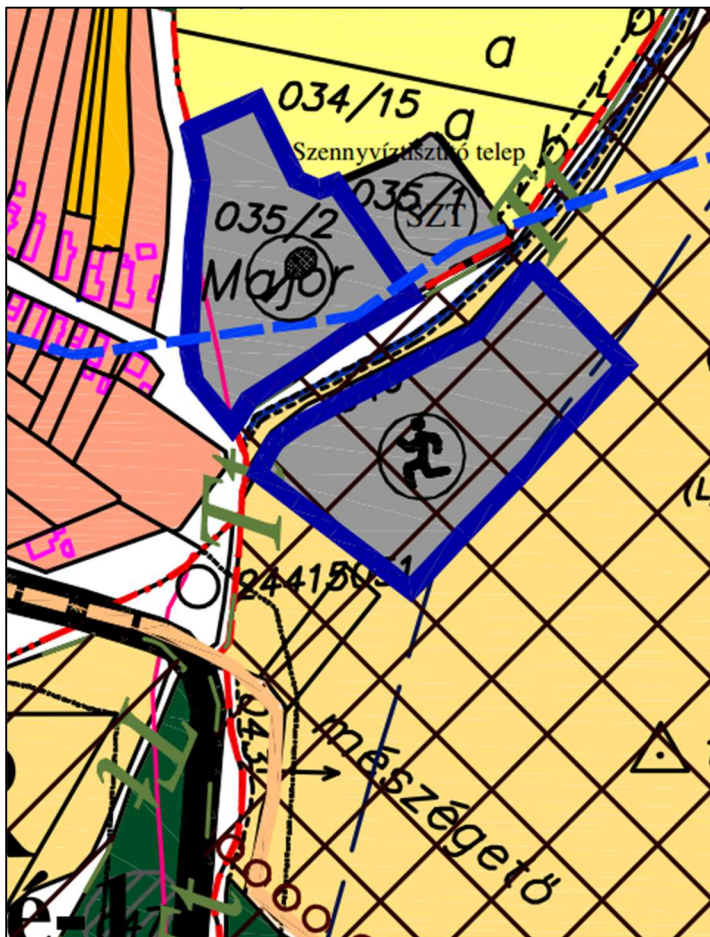
Hatályos Szabályozási terv

A meg nem valósult iparterület egy része helyett csereterületként máshol is kijelölhető gazdasági terület. Ilyen javaslat lehet pl. a zirci út menti 047 hrsz-ú legelő (1,23 ha), mely az út mentén ideális hasznosítást jelenthet és a magterület és natura 2000 terület se érinti. **(8a)** A zirci út menti magtár (41/1 hrsz) területe is ellentmondásos, mert az SZT-n Gm övezet nagyobb területtel (041/4 hrsz), a TSZT-n mezőgazdasági terület. Különleges üzemi területként kerül kijelölésre (0,59 ha) **(8b)**, de ehhez is csereterület szükséges, mivel nem került szabályozásra. Ha ezek elfogadhatók, akkor ekkora területtel csökkenthetők az északi gazdasági területek.

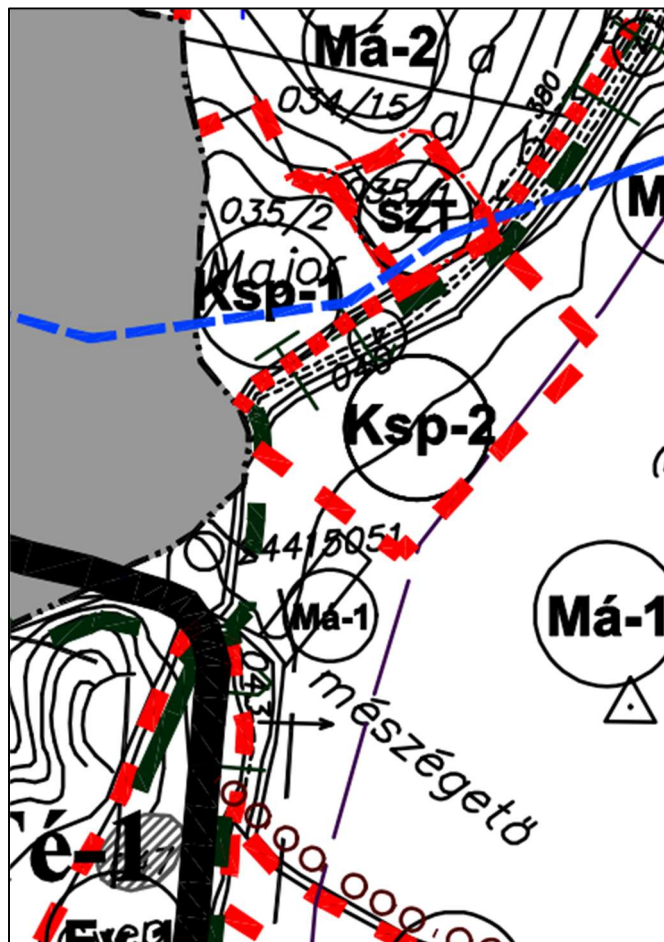


Fejlesztési terv részletek

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK



Hatályos Településszerkezeti terv



Hatályos Szabályozási terv

A Borzavári ér két oldalán a hatályos TSZT sportterületet illetve szabadidőközpont területet, szennyvíztisztító telepet jelölt ki itt a szabályozás is megegyezik. Ami már kijelölt beépítésre szánt terület, azt meg kell tartani, de az ér délkeleti oldalán lévő sportterület – javaslatban turisztikai terület - valamint a mellette fekvő magtár területe is az ökológiai hálózat magterületén és Natura 2000 területen fekszik, így kérdés, hogy megtartható-e.

ZÖLDTERÜLET PÓTLÁSOK

Az önkormányzati lakófejlesztési területtől északra fekvő terület zöldterületi kijelölése javasolt, a hatályos TSZT-n különleges sportközpont, a Szabályozási terven zöldterület. Miután a TSZT határozza meg a területfelhasználást, így ha zöldterületbe kerül, az új zöldterületnek számít (1,77 ha) . Ld. az 1-es területnél. **(Z1)**

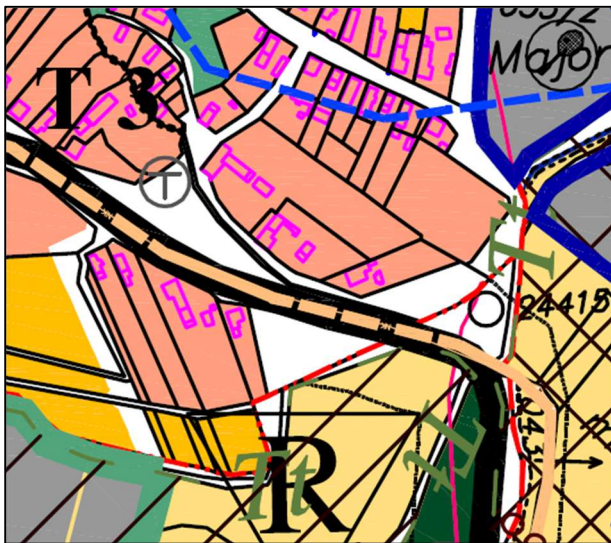
A Templomhegy – temető közötti területen a hatályos szabályozási terv jelentős útkialakításokat tervez, ezt átgondolni javasolt és a ravatalozóhoz vezető utat kellene csak tovább szabályozni és az Alkotmány utcával összekötni. Ezen a területen is növelni lehet a zöldterületet min. 0,5 ha-al. **(Z2)**

Zöldterületbe javasolt sorolni a Petőfi utca menti játszótér térségét (0,1 ha). **(Z3)**

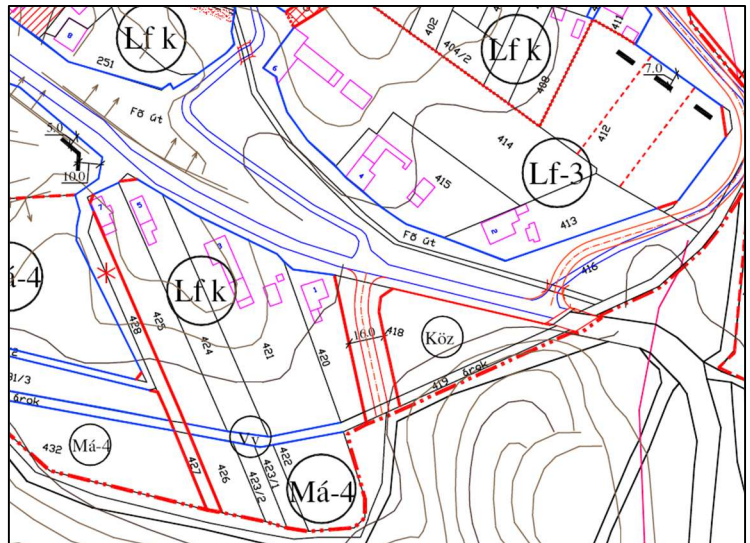
A falu szélén a Fő utca menti 418/1 és 418/2 hrsz-ú telkek közlekedési területbe voltak sorolva (buszmegálló mögötti terület). A tervezett útszabályozás a külterület felé, nem valósult meg, javasolt zöldterület (0,28 ha). **(Z4)**

Ugyancsak javasolt zöldterület a Fő út menti közlekedési területbe tartozó zöldfelületek. (kb. a 0,6 ha). **(Z5)**

Szintén lehet zöldterület a Petőfi utca – magtár , tervezett Gm övezet közötti terület (0,19 ha) **(Z6)**



Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT)



Hatályos Szabályozási terv (TSZT)



Javasolt módosítás (Fejlesztési terv)-