

## DÖNTÉSELŐKÉSZÍTÉSHEZ

A korábban megküldött előzetes tájékoztató szerint az Önkormányzat 13 ponton tervezett módosítást. Az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek előzetes tájékoztató anyagra küldött válaszaik alapján dönteni szükséges egyes módosítási pontok törléséről illetve a dokumentáció egy módosítási ponttal történő kiegészítéséről.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a beépítésre szánt területeken az utak szélességének csökkentését és teljes **törlését nem javasolta**. A szakmai szempontokat és a beérkezett államigazgatási szervek előzetes tájékoztatását figyelembe véve javasolt a településrendezési eszközök alábbiak szerinti módosítása:

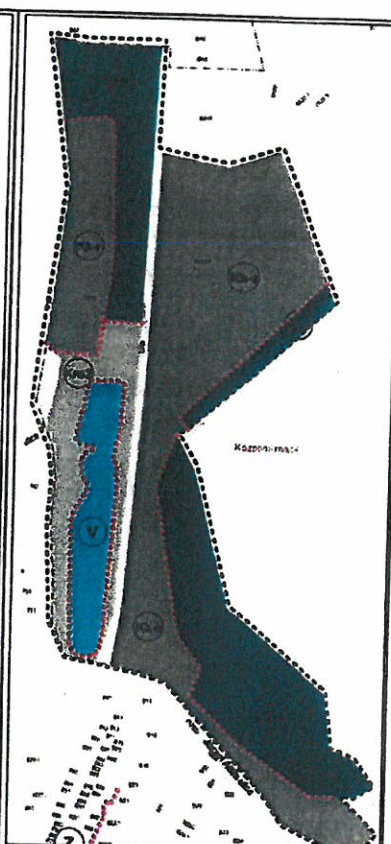
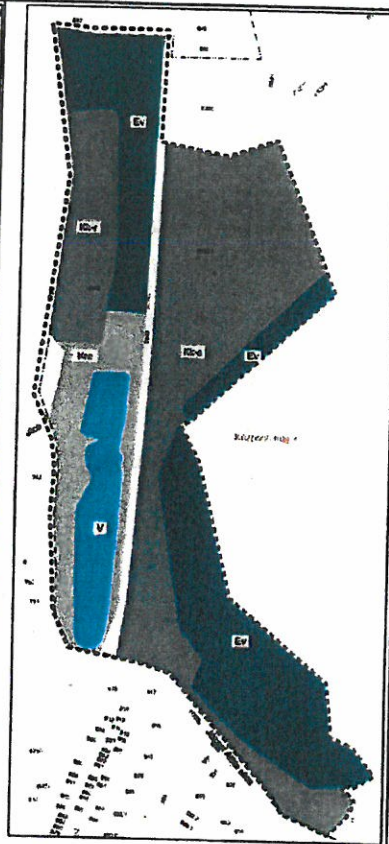
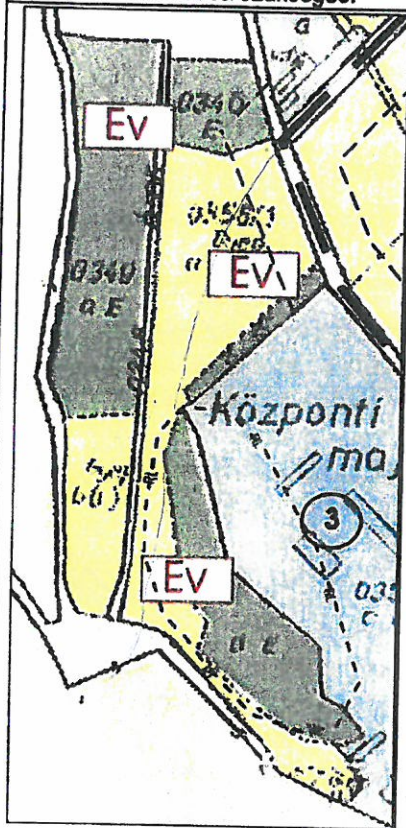
1. A módosítás célja a 0349 hrsz-ú ingatlanon a korábbi nem veszélyes hulladéklerakó rekultivációja, mely rekultiváció keretében a község lakosságának részére szabadidő eltöltésére létrehozandó parkban látványtő kialakítása tervezett, amely vizes élőhelyként növény és állatvilág számára is élőhelyet biztosít. A terület tulajdonosa az Önkormányzat már vízjogi engedéllyel rendelkezik. A módosítás során mezőgazdasági terület és erdőterület változik vízgazdálkodási területre (V) és beépítésre szánt különleges rekreációs területre (Kre). Az állami főépítész előzetes tájékoztatásában kérte a terület rekultiváció utáni tényleges területfelhasználásának meghatározását az OTÉK 6.§ (3) bekezdése szerint. Ez alapján a beépítésre nem szánt különleges rekultivált területfelhasználás helyett mezőgazdasági gyep területfelhasználás kerül meghatározásra. A 0358/1hrsz-ú területen beépítésre nem szánt különleges sportterület tervezett. A módosítás során mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges sportterület (Kk-s) kerül kijelölésre.
2. Az 503/8, 503/9 és 503/10 hrsz-ú ingatlanok jelenleg zöldterület besorolásúak. A területen közpark nem valósult meg. A módosítást követően a terület Lf4 új falusias lakóterület építési övezet besorolásba kerül. Az újonnan kialakított Lf4 építési övezetben 10 m-es sáv nem beépíthető a pataktól számítottan, az előkert mérete 5 méter, a legkisebb beépíthető terület: 800m<sup>2</sup>, a beépítettség legnagyobb mértéke 30%, a zöldfelület minimális nagysága: 50 %, a maximum építménymagasság: 4,50 m.
3. A 2. számú módosítás miatt megszűnő közpark helyett pótlásként, a 866 – 914 hrsz-ú ingatlanok területén javasolt közparkot kialakítani. A módosítás során kertes mezőgazdasági terület zöldterület területfelhasználásra változik.
4. A hatályos helyi építési szabályzat tiltja a manzárdtető kialakítását, a továbbiakban az Önkormányzat szeretné lehetővé tenni a manzárdtető építését az 536/1 – 549/2 hrsz-ú területen, ezért a helyi építési szabályzat 4.§ (10) bekezdése kiegészül illetve az 536/1 – 549/2 hrsz-ú terület Lf1\* jelű új építési övezetbe kerül, ahol a HÉSZ előírása lehetővé teszi manzárd tető kialakítását. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.
5. A 498/1, 498/3 és 498/4 hrsz-ú telkek a hatályos szabályozás szerint Vt1 építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ előírásai szerint a Vt1 építési övezetben a minimálisan kialakítható és beépíthető telekméret 800 m<sup>2</sup>. Az övezetbe tartozó 498/1, 498/3 és 498/4 hrsz-ú telkek mérete 650 – 760 m<sup>2</sup> közötti. Az ingatlanok szabályozása egy új Vt4 építési övezet létrehozásával rendezhető, ahol az övezeti jellemzők egy része megegyezik a területre jelenleg hatályos Vt1 előírásaival, kivéve a kialakítható legkisebb és beépíthető legkisebb teleknagyságot, mely 800 m<sup>2</sup>-ről 600m<sup>2</sup>-re módosulna, valamint az oldal-és hátsókert mérete változna a következő szerint: az oldalhatáron álló beépítés esetén a beépítés oldalon az oldalkert mérete 0,00 méter, a másik oldalon 5,00 méter, a hátsókert mérete 0,00 méter. Tekintettel a szomszédos ingatlan műemléki védettségére a hátsó telekhatár mentén csak tömör kerítés építhető, a kerítés színezése a műemléki telken lévő épület színével azonos kell legyen.
6. Deák Ferenc utca – 136 hrsz-ú út – 1288/5 hrsz-ú út – 4001/1 hrsz-ú út által határolt tömb új LF2\* építési övezetbe kerül, mely övezetben a kialakítható legkisebb telek szélessége 16 méterről 15

méterre változik. A HÉSZ így kiegészül egy LF2\* építési övezettel, mely a kialakítható legkisebb telek szélesség mértékében tér el az LF2 építési övezet előírásaitól.

7. A 021/42 hrsz-ú területen az önkormányzat támogatja birtokközpont kialakítását. A hatályos szabályozás szerint a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 10 m telken belüli fásítással kell szegélyezni. Ez az előírás túl szigorú, a keskenyebb földrészleteken nehezíti az épület elhelyezést, ezért az előírást úgy célszerű módosítani, hogy a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 5 m telken belüli fásítással kell szegélyezni. Továbbá kiegészül a HÉSZ azzal, hogy az általános mezőgazdasági területen lévő birtokközpont telkén gazdasági épületek esetében a max. építménymagasság 6,5 méterre módosul, *kivéve technológiai indokból*.
8. Az előzetes tájékoztatóban részletezett módosítási pont az állami főépítész javaslatára törölve.
9. Az előzetes tájékoztatóban részletezett módosítási pont az állami főépítész javaslatára törölve.
10. Az előzetes tájékoztatóban részletezett módosítási pont az állami főépítész javaslatára törölve.
11. A 0160/18 hrsz-ú ingatlant érintő 16,00 méteres szabályozási szélesség csökkentése 12,00 méterre, illetve a 0160/18 – 0160/45 hrsz-ú tömböt feltáró útsabályozások törlése, a tömbhatároló utak szabályozásának 12,00 méterre történő módosítása.
12. Az előzetes tájékoztatóban részletezett módosítási pont az állami főépítész javaslatára törölve.
13. A 185/1 és 185/2 hrsz-ú Lf2 építési övezetbe tartozó ingatlanok útként történő kiszabályozása és a 1295/6, 1295/7 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásból falusias lakóterületbe sorolása.
14. A véleményezési anyag kiegészül egy új módosítási ponttal az előzetes tájékoztatóhoz képest. Az állami főépítész levelében felhívta a figyelmet a 2. és 13. számú módosításokkal kapcsolatban arra, hogy az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Ezzel az észrevétellel kapcsolatban javasolt a település északi határán kijelölt még fel nem használt lakóterületi besorolású 0309/32, 0909/33 és 0309/34 hrsz-ú ingatlanok visszasorolása mezőgazdasági területfelhasználásba.

A tervezett módosítások ismertetése (a módosítások településen belüli elhelyezkedését a mellékelt átnézeti térkép tartalmazza):

1. A módosítás célja a 0349 hrsz-ú ingatlanon a korábbi nem veszélyes hulladéklerakó rekultivációja, mely rekultiváció keretében a község lakosságának részére szabadidő eltöltésére létrehozandó parkban látványtő kialakítása tervezett, amely vizes élőhelyként növény és állatvilág számára is élőhelyet biztosít. A terület tulajdonosa az Önkormányzat már vízjogi engedéllyel rendelkezik. A módosítás során mezőgazdasági terület és erdőterület változik vízgazdálkodási területre (V) és beépítésre szánt különleges rekreációs területre (Kre) valamint beépítésre nem szánt különleges rekultivált területre (Kk-r). A 0358/1 hrsz-ú területen beépítésre nem szánt különleges sportterület tervezett. A módosítás során mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges sportterület (Kk-s) kerül kijelölésre. Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.

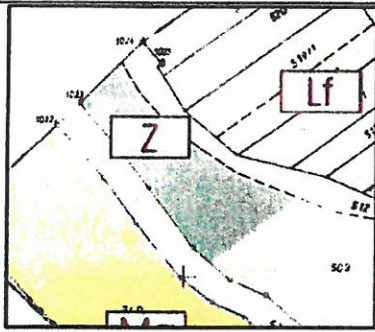


hatályos településszerkezeti terv kivonat

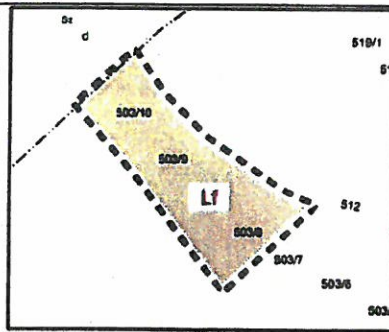
javasolt településszerkezeti terv módosítás

javasolt szabályozási terv módosítás

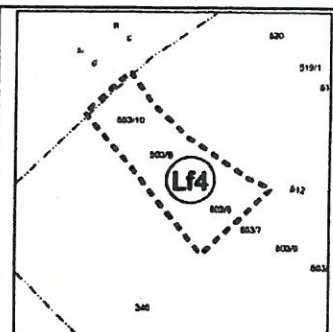
2. Az 503/8, 503/9 és 503/10 hrsz-ú ingatlanok jelenleg zöldterület besorolásúak. A területen közpark nem létesült és az Önkormányzat a továbbiakban sem kíván ezen a területen közparkot kialakítani. A módosítást követően a terület Lf4 új falusias lakóterület építési övezet besorolásba kerül. Az újonnan kialakított Lf4 építési övezetben 10 m-es sáv nem beépíthető a pataktól számítottnan, az előkert mérete 5 méter, a legkisebb beépíthető terület: 800m<sup>2</sup>, a beépítettség legnagyobb mértéke 30%, a zöldfelület minimális nagysága: 50 %, a maximum építménymagasság: 4,50 m. Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.



hatályos településszerkezeti terv kivonat

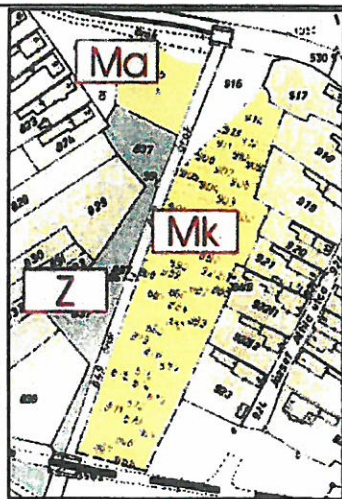


javasolt településszerkezeti terv módosítás

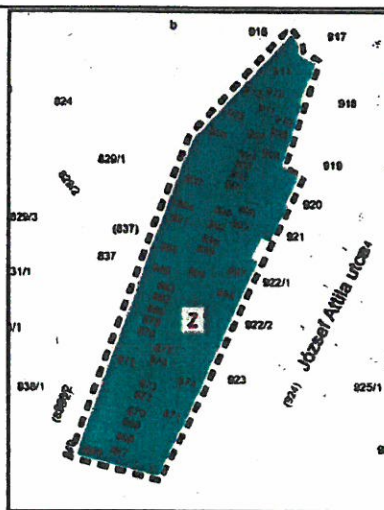


javasolt szabályozási terv módosítás

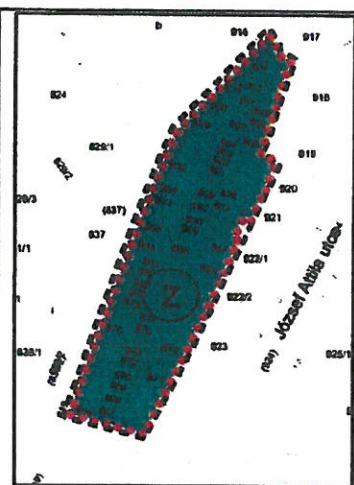
3. A 2. számú módosítás miatt megszűnő közpark helyett az önkormányzat pótlásként, a 866 – 914 hrsz-ú ingatlanok területén kíván közparkot kialakítani. A módosítás során kertés mezőgazdasági terület zöldterület területfelhasználásra változik. Településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása szükséges.



hatályos településszerkezeti terv kivonat

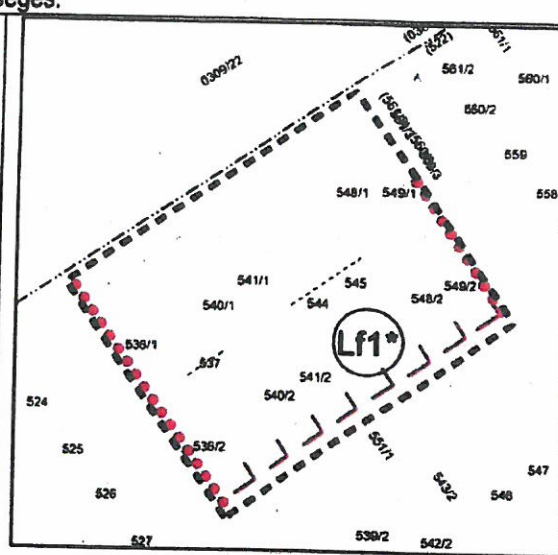
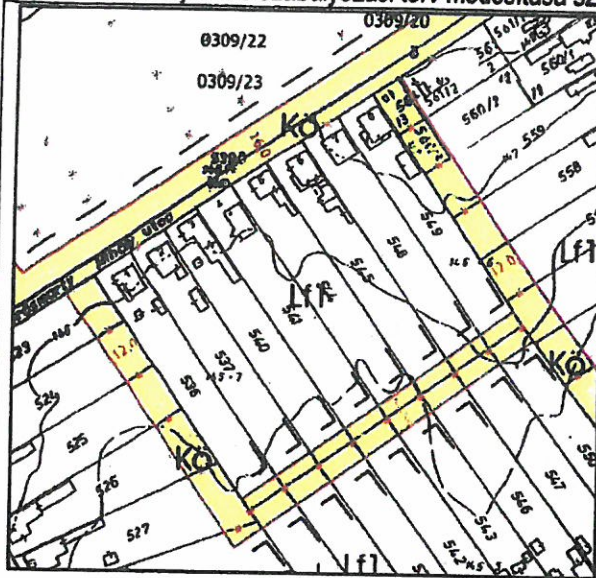


javasolt településszerkezeti terv módosítás



javasolt szabályozási terv módosítás

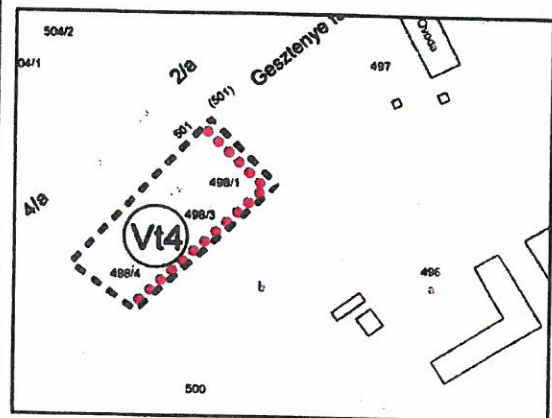
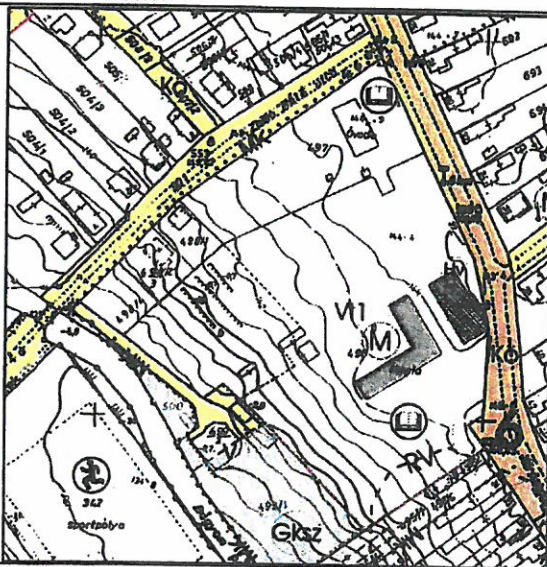
4. A hatályos helyi építési szabályzat tiltja a manzárdtető kialakítását, a továbbiakban az Önkormányzat szeretné lehetővé tenni a manzárdtető építését az 536/1 – 549/2 hrsz-ú területen, ezért a helyi építési szabályzat 4.§ (10) bekezdése kiegészül illetve az 536/1 – 549/2 hrsz-ú terület Lf1\* jelű új építési övezetbe kerül, ahol a HÉSZ előírása lehetővé teszi manzard tető kialakítását. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.



hatályos szabályozási terv kivonat

javasolt szabályozási terv módosítás

5. A 498/1, 498/3 és 498/4 hrsz-ú telkek a hatályos szabályozás szerint Vt1 építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ előírásai szerint a Vt1 építési övezetben a minimálisan kialakítható és beépíthető telekméret 800 m<sup>2</sup>. Az övezetbe tartozó 498/1, 498/3 és 498/4 hrsz-ú telkek mérete 650 – 760 m<sup>2</sup> közötti. Az ingatlanok szabályozása egy új Vt4 építési övezet létrehozásával rendezhető, ahol az övezeti jellemzők egy része megegyezik a területre jelenleg hatályos Vt1 előírásaival, kivéve a kialakítható legkisebb és beépíthető legkisebb teleknagyságot, mely 800 m<sup>2</sup>-ről 600m<sup>2</sup>-re módosulna, valamint az oldal-és hátsókert mérete változna a következő szerint: az oldalhatáron álló beépítés esetén a beépítés oldalán az oldalkert mérete 0,00 méter, a másik oldalon 5,00 méter, a hátsókert mérete 0,00 méter.



hatályos szabályozási terv kivonat

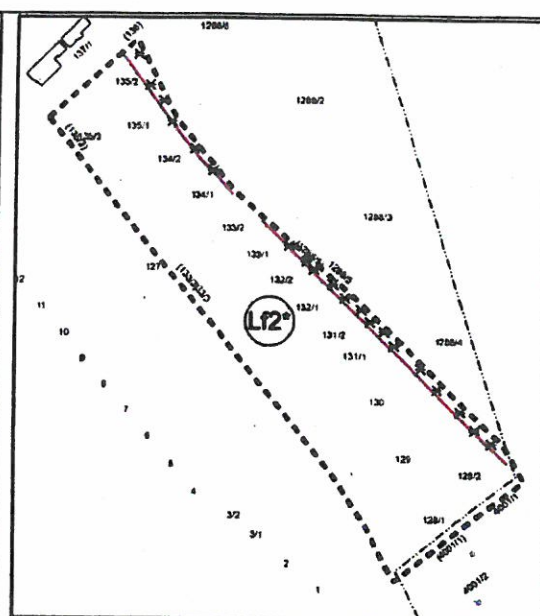
javasolt szabályozási terv módosítás

6. Deák Ferenc utca – 136 hrsz-ú út – 1288/5 hrsz-ú út – 4001/1 hrsz-ú út által határolt tömb új LF2\* építési övezetbe kerül, mely övezetben a kialakítható legkisebb telek szélessége 16 méterről 15

méterre változik. A HÉSZ így kiegészül egy LF2\* építési övezettel, mely a kialakítható legkisebb telek szélesség mértékében tér el az LF2 építési övezet előírásaitól. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.

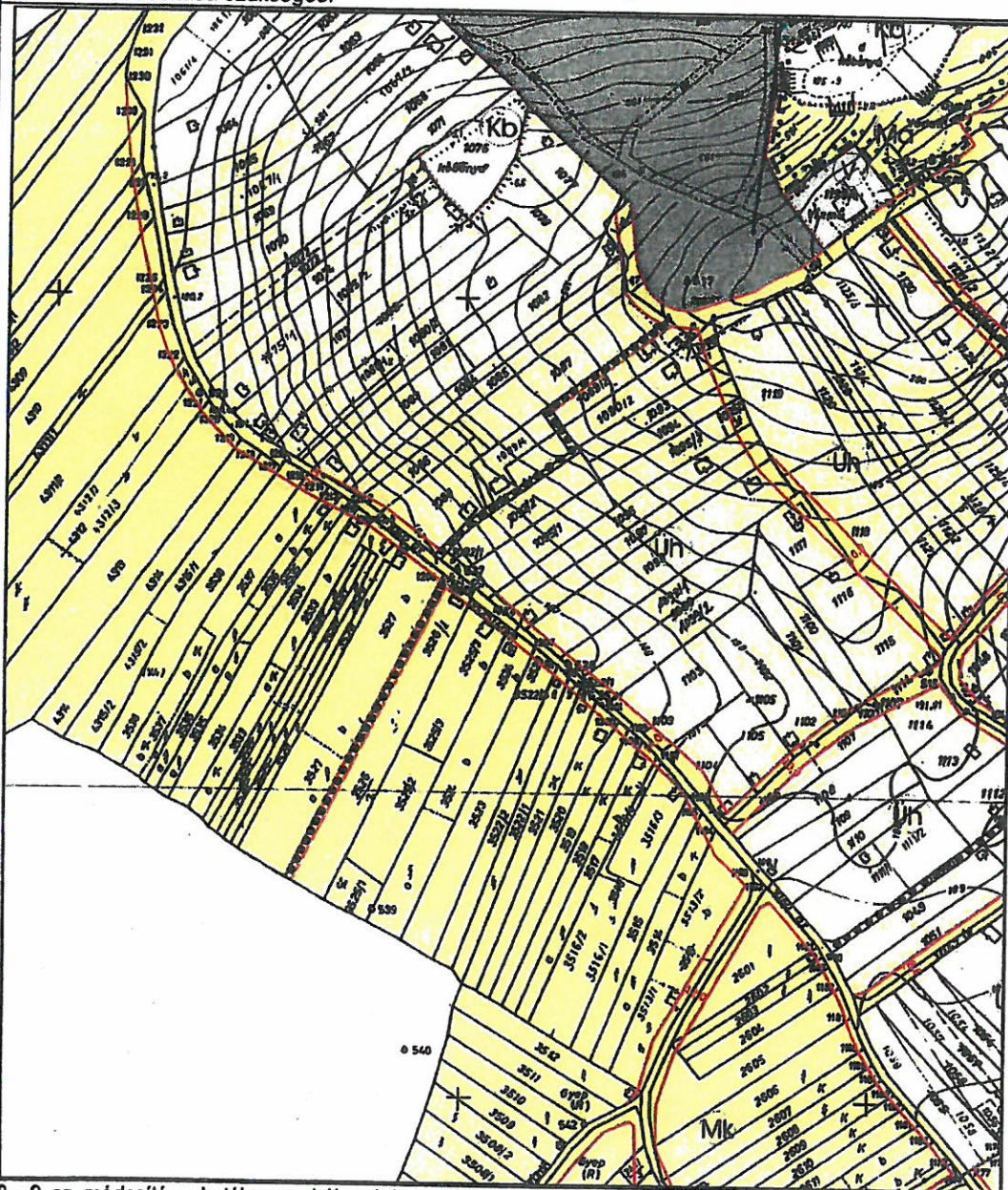


hatályos szabályozási terv kivonat

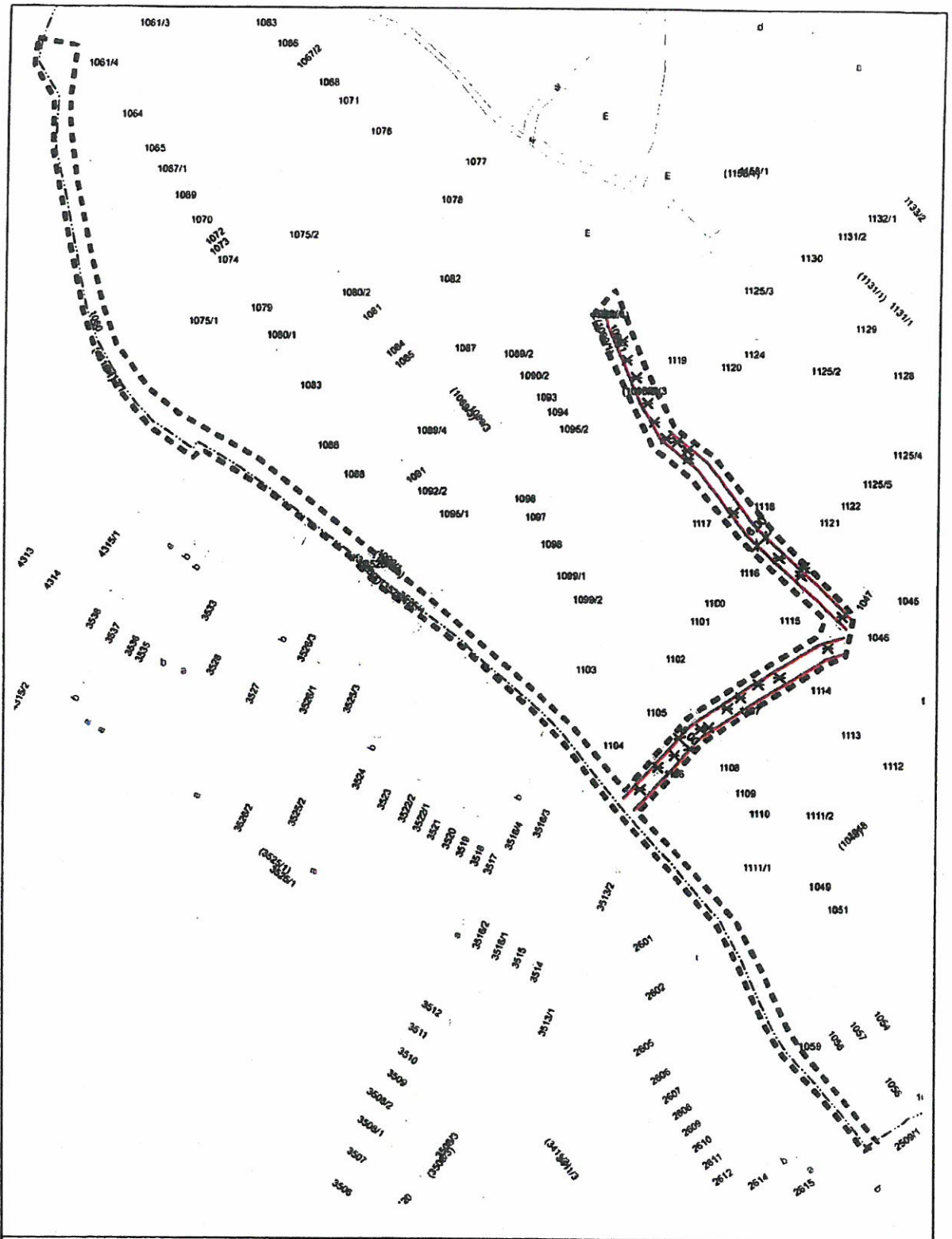


javasolt szabályozási terv módosítás

7. A 021/42 hrsz-ú területen az önkormányzat szeretné lehetővé tenni birtokközpont kialakítását. A hatályos szabályozás szerint a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 10 m telken belüli fásítással kell szegélyezni. Ez az előírás túl szigorú, a keskenyebb földrészleteken nehezíti az épület elhelyezést, ezért az előírást úgy lenne célszerű módosítani, hogy a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 5 m telken belüli fásítással kell szegélyezni. Továbbá általános mezőgazdasági területen gazdasági épületek esetében a max. építménymagasság 6,5 méterre módosul. A helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
8. A szőlőhegyen lévő 1060 hrsz-ú út szabályozásának törlése az érintett tulajdonosok kérését figyelembe véve. Szabályozási terv módosítása szükséges.
9. A 1106 és 1107 hrsz-ú ingatlanokat érintő útszabályozás 10,00 méterről 8,00 méterre történő csökkentése, illetve a 1119 és 1115 hrsz-ú ingatlanok között lévő útszabályozás 10,00 méterről 6,00 méterre történő csökkentése az érintett tulajdonosok kérését figyelembe véve. Szabályozási terv módosítása szükséges.



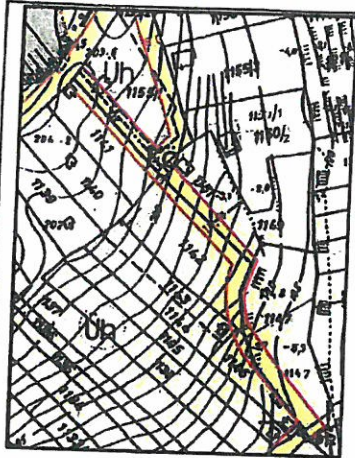
8 – 9. sz. módosítás – hatályos szabályozási terv kivonat



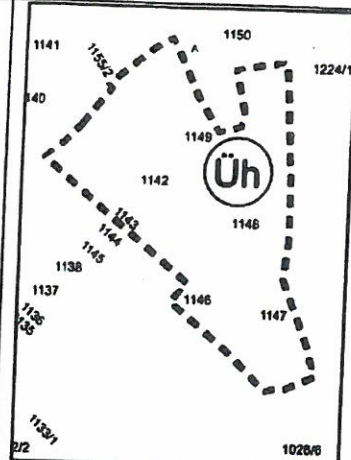
8 – 9. sz. módosítás – javasolt szabályozási terv módosítás

10. A 1142, 1143 és 1146 - 1149 hrsz-ú ingatlanokat érintő útszabályozás törlése. Szabályozási terv módosítása szükséges.



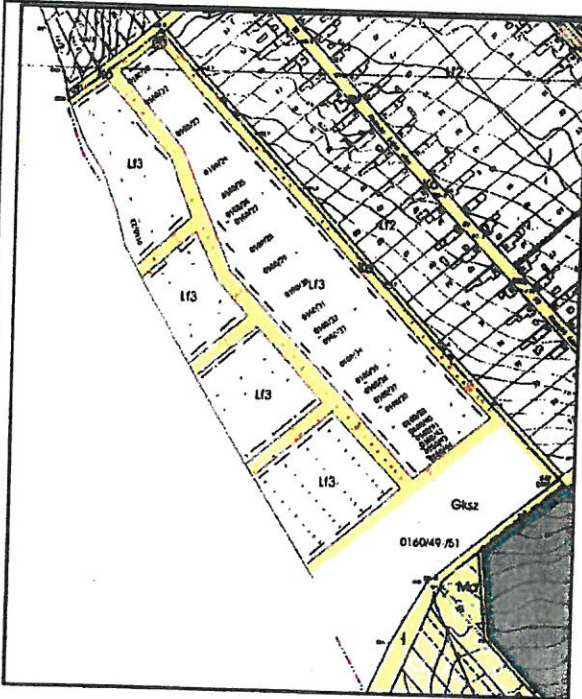


hatályos szabályozási terv kivonat

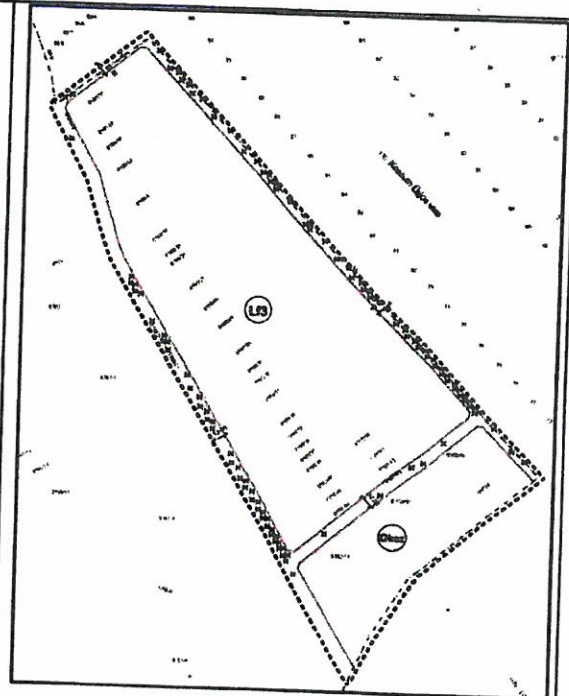


javasolt szabályozási terv módosítás

11. A 0160/18 hrsz-ú ingatlant érintő 16,00 méteres szabályozási szélesség csökkentése 12,00 méterre, illetve a 0160/18 - 0160/45 hrsz-ú tömböt feltáró útszabályozások törlése, a tömbhatároló utak szabályozásának 12,00 méterre történő módosítása. Szabályozási terv módosítása szükséges.

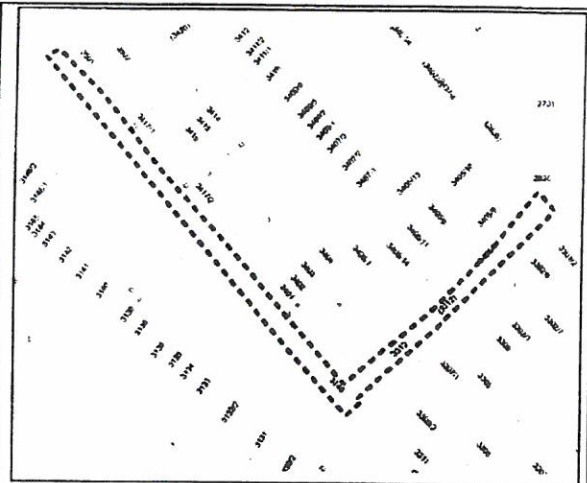


hatályos szabályozási terv kivonat



javasolt szabályozási terv módosítás

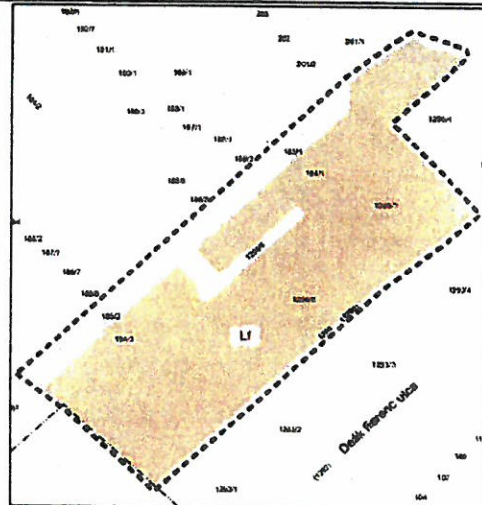
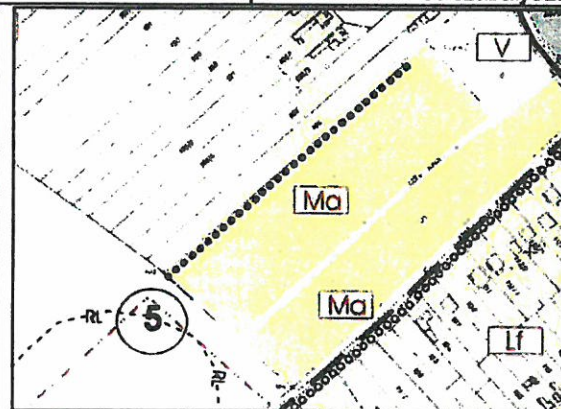
12. A 3149 és 3312 hrsz-ú utak szabályozásának törlése az érintett tulajdonosok kérését figyelembe véve. Szabályozási terv módosítása szükséges.



hatályos szabályozási terv kivonat

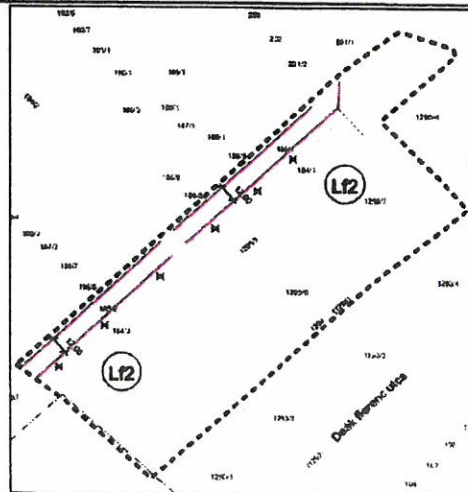
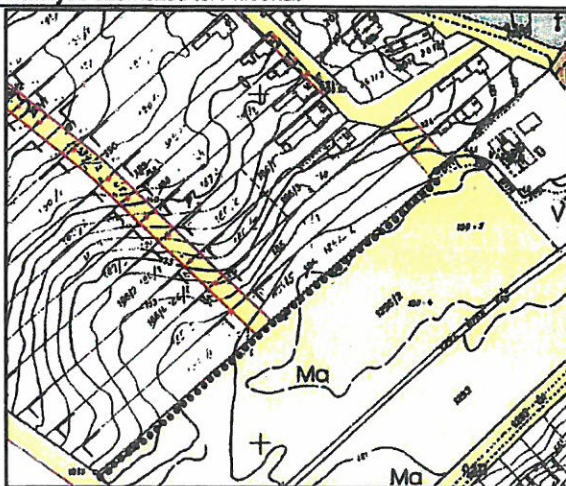
javasolt szabályozási terv módosítás

13. A 185/1 és 185/2 hrsz-ú Lf2 építési övezetbe tartozó ingatlanok útként történő kiszabályozása és a 1295/6, 1295/7 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásból falusias lakóterületbe sorolása. Településszerkezeti- és szabályozási terv módosítása szükséges.



hatályos szerkezeti terv kivonat

javasolt szerkezeti terv módosítás



hatályos szabályozási terv kivonat

javasolt szabályozási terv módosítás