

NAGYCENK NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSA

2013

1. A községre vonatkozó érvényes rendezési tervi elhatározások

Nagycenk község településrendezési tervét 2007 decemberében fogadta el a képviselő testület. (Tervező: Váterv 95 Kft. - Mezey Mérnöki Iroda)

2009 januárjában a NIF Zrt. kezdeményezésére elindult a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása az M85-ös gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó földutak átvezetése céljából, de az egyeztetési fázis után elakadt, az elfogadásig nem jutott el.

Az önkormányzat meghirdette a településrendezési terv módosítását és minden beérkezett lakossági kérésnek helyt adott, támogatta.

A módosítás elkészült előzetes tájékoztatási anyagát a képviselő testület tárgyalta és egyetértéséről, vagy egyes pontok átdolgozásáról és egy pont törléséről határozott.

2. A módosítással érintett területek meghatározása

- 1 A Kisvasút nyugati oldalán a 0107/12hrs. meghosszabítva a fertőbozi országútig belterületbe vonandó, turisztikai erdő helyett területfelhasználási besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lesz.
A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul. A nevezett terület hozzávátólegesen 6-10m széles, ezért új, csak ide vonatkozó Gksz építési övezetet kell alkotni.
- 2 A község északkeleti belterületi és egyben Hidegség igazgatási határa mellett fekvő Baromfikombinát leegyeztetett, az épületektől mért 50 m-es védőtávolsága a szabályozási tervre rákerül.
- 3/A A 85sz. út keleti szakasza mellett fekvő tervezett gazdasági területen a korábbi rendezési terv szerinti telekosztás lesz érvényben. Egy része a jelenleg hatályos terven általános mezőgazdasági területfelhasználási módban van, a módosítással kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül át. Az alkalmazott építési övezet az eddigi Gksz-2 helyett Gksz-1 lesz.
A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.
- 3/B A korábbi telekosztás beillesztése után a változatlanul maradó szomszédos területet az összefüggő útrendszer kialakítása érdekében kissé módosítani kell.
A 85 sz. út melletti tervezett teleksor megközelítésére az eddigi telkenkénti útsatlakozás helyett az út melletti második párhuzamos telek (0170/2 hrsz. állami tulajdon) szervizút lesz, a közvetlenül az út melletti 0168/15 hrsz. pedig közlekedési területbe kerül át utat kiszolgáló létesítmények elhelyezése céljából.
A terület építési övezeti besorolása Gksz-1 lesz.
A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul, továbbá a HÉSZ 25.§. (4) A közúti közlekedési és közmű övezetek használata, kialakítása c. bekezdése kiegészítendő az utat kiszolgáló létesítmények elhelyezési lehetőségével.
- 4 A 02/3hrs. mezőgazdasági korlátozott területből lakóterületbe kerül át, már alkalmazott Lke-3 építési övezeti előírást kap. Ugyanakkor az Ikva patak déli oldalán a mezőgazdasági területeket feltáró meglévő használt földút közéekedési terület lesz.
A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.

- 5** 0186/3 A Vízműtelep melletti tömb déli odalán fekvő Mosóház – közvetlen környezetében tágabb területen lakótelek legyen kijelölve közpark helyett. Megközelítésére a Hidegségi utcától a bejáratáig vezető út szolgál.
Építési övezeti besorolásának (Lke-1) további fenntartása, vagy más lakóövezetbe sorolása vizsgálandó.
A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.
- 6** A Kisvasút parkolója melletti 667/4 hrsz. mellett 3 kicsi telek van, a hatályos terv vonatkozó építési övezete rájuk nem alkalmazható. A módosítás során Vt-1 építési övezetbe sorolandó át. A Vt-1 övezet alá rendelt területek vizsgálandók a csak kis szakaszon meglévő kialakult zárt sorú beépítési mód miatt, más beépítési módra kell változtatni.
A szabályozási terven módosul az övezeti besorolás.
- 7** A 85-ös út keleti szakaszának déli oldalán fekvő Vízmű telep melletti 602/5 hrsz. gazdasági területből lakóterületbe kerül át. Egyúttal a Vízmű telep és az út közötti lakóterület egységesen Lke-1 építési övezetbe sorolandó.
A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul.
- 8** A 84-es út csomópont előtti szakaszának az Ikva-patak felőli oldalán fekvő 40 hrsz. tervezett út nyomvonalára feltehetően a gázvezeték védőtávolsága miatt török és egy lakótelek területét nagyobb mértékben igénybe veszi. A gázvezeték védőtávolságában út elhelyezhetősége vizsgálandó.
A szabályozási terv módosul.
- 9** Az állomáshoz vezető út szabályozási vonala mellett, a déli oldalán szervizutat kell kijelölni a temetőig a mezőgazdasági területek megközelítése céljából.
A szabályozási terv módosul.
- 10** A 84-85-ös utak csomópontjától délre fekvő ún. Dózsa körúti lakópark részét képező 259/91 hrsz.-ot tartalmazó tömb Lke-5-ből Lke-1 építési övezetbe kerül át.
A szabályozási terv módosul.
- 11** A Kisvasút keleti oldalán 672/1 és 672/2 Vvk1-ből Lke-be kerül át. Az étterem területére új építési övezetet kell megalkotni nagyobb beépítési százalékkal.
Az egymás mögötti telkek megközelítése érdekében a módosítás a kialakult, használt utat közlekedési területként jelöli ki.
A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.
- 12** A 85-ös út keleti szakaszának déli oldalán fekvő Vízmű telep nyugati oldalán lévő szomszédos tömbben a 606 hrsz.-ot folytatva tömbbelső feltáró utat kell kijelölni. A tömb déli felén vezető út a Hidegségi utcától a Mosóházig megmarad, további déli és nyugati szakasza megszűnik.
A szabályozási terv módosul.
- 13** A régebbi községrészekben, a belterület déli és keleti részén a tömbbelsőben a beépítés ne legyen tiltva. Az erre utaló zöld jelzést ki kell venni mind a szabályozási tervből, mind a HÉSZ-ből.
A szabályozási terv és a HÉSZ módosul.
- 14** A község délnyugati szélén a belterület és a gyorsforgalmi út között fekvő volt uszoda területén a tó (vízgazdálkodási terület) környezetében a hatályos terven kijelölt közpark megszűnik, különleges területfelhasználási módba kerül át. Ugyanígy a tóhoz vezető főgyalogút és kétoldali sávjában kijelölt zöldterület is törölve lesz. A tervre rákerül a vasúttal párhuzamos földút.

A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul, a különleges területet megfelelő építési övezeti jellel kell ellátni.

- 15** A 491/3 és 491/4 hrsz-ekre vonatkozó építési övezet Lke-3 helyett Vt-3 lesz, ugyanakkor a Vt3 építési övezet telekszélességre vonatkozó előírása 25m-ről 20m-re változik. A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.
- 16** A 84-85-ös utak csomópontjától délre fekvő ún. Dózsa körúti lakópark új, a Szederfasor végéhez, a körforgalomhoz kivezető egyirányú feltáró utat kap. A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul, a vonatkozó építési övezet további alkalmazhatóságát vizsgálni kell.
- 17** Kópháza felől, a gyorsforgalmi úton túli ún. Laposréten az Aranypatakon tó, a környezetében séta és kirándulóhely kialakítását, valamint faházak elhelyezését lehetővé tevő különleges területfelhasználási egységbe sorolt terület legyen. Az Arany patak 30m-es védőtávolságán belül is lehessen faházakat építeni. A terület védőerdőből nagyobb kiterjedésű vízgazdálkodási és különleges területfelhasználási módba kerül át. A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul, új építési övezetet kell alkotni.
- 18** A 84-85-ös utak csomópontja mellett mindkét oldalon kijelölt tartalék termál és gyógyfürdő területe a módosítás során gazdasági terület lesz, továbbá a területet feltáró út csatlakozása a főközlekedési úthoz a hatályos tervben tervezett helyett egy meglévő mezőgazdasági út csatlakozásához kerül át. A területen Kópháza irányában áthaladó kerékpárút további fenntartása vizsgálandó. A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul, az új gazdasági területet a már alkalmazottak közül a megfelelő építési övezettel kell ellátni.
- 19** Törölve.
- 20** A volt TSZ szolgálati lakások környezetében új telekosztás van. A Lexion 440 Kft. a terület nyugati határa mellett lévő, jelentősebb méretű új telken 1200m² alapterületű, 9,0m gerincmagasságú géptároló műhelyt szeretne építeni. Jelenleg a terület településközpont vegyes területfelhasználási módban van, a módosítás során gazdasági területbe kerül át. A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.
- 21** Az Aranypatak Gyár utca felőli partján a 437/3 hrsz. út folytatandó az utolsó beépíthető telekig a végén fordulóval. A beépítés telekalakítás nélkül lehetséges legyen, ennek érdekében az építési övezeti előírás felülvizsgálandó. A szabályozási terv módosul.
- 22** A Gyár utcától a fésűs elrendezésű lakótelkek között északi irányban vezető Csapás köz északi végén 3db, a Csapás közre nyíló merőleges lakótelket szándékoznak kialakítani. A szabályozási terv módosul.
- 23** A tervezett telekosztást meg kell szüntetni, továbbá Lke-5 építési övezetből a terület újonnan megalkotott, 35%-os beépíthetőségű Gksz építési övezetbe kerül át, az építménymagasság igazodik a jelenlegi kialakult építménymagassághoz. A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.
- 24** A Dózsa György körút nyugati oldalán a hatályos terv szerinti tervezett telekosztás megváltozik, a tervezett zöldterület megszűnik.

A szabályozási terv módosul, az új telekosztásnak megfelelő, már máshol alkalmazott építési övezetet kell kiválasztani.

- 25** A község északnyugati határa mellett tervezett ipari park építési övezete Gksz-3 helyett Gksz-1 lesz.
A szabályozási terv változik.
- 26** A Kossuth Lajos utca 1. szám mellett kijelölt rövid út megszűnik.
A szabályozási terv módosul.
- 27** A 0272/13 hrsz. szeméttelép rekultiválva lett, a szabályozási tervről a hulladékudvar feliratot törölni kell. A véderdő területfelhasználási besorolás változatlan marad.
- 28** A Dózsa György körút törése mellett lévő szakaszon kijelölt Lk-5 építési övezeti jellel ellátott lakóterület zsákutcával való feltárása a jelenlegi telekosztás szerinti hasznosítás érdekében. A meglévő telkekre a hatályos tervben merőlegesen javasolt telekosztás megszűnik.
A szabályozási terv módosul.
- 29** A Fertőbozra vivő út melletti újabb településrész, a Széchenyi Village-vel szemben fekvő 0119/4 hrsz. volt vízmű terület építési övezeti besorolása Ge-1 helyett Gksz lesz.
A szabályozási terv módosul.
- 30** A 20KV-os magasfeszültségű vezeték nyomvonalát a terv szerint lesz ábrázolva a szabályozási és a településszerkezeti terven is.
- 31** A 85.sz. út keleti szakaszának déli és a Baromfitelep északi oldalán a község határig terjedő általános mezőgazdasági terület gazdasági erdő területfelhasználási módba kerülhet át amennyiben a biológiai aktivitásérték szintentartása igényli.

A Helyi Építési Szabályzat módosítandó rendelkezései

- H1** Az örökségvédelemre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata:
Az önkormányzat a településrendezési terven jelölt régészeti területek felülvizsgálatát kéri.
A hatályos helyi építési szabályzatból az épített és természeti örökség helyi védelmére vonatkozó rendelkezések kikerülnek, a továbbiakban csak a helyi rendelet szabályozza őket. (Jelenleg párhuzamosan mindkettő.)
- H2** Baromfikombináthoz vezető magánúton, a kétoldali fenyőfasorban bemutató faházakat lehessen elhelyezni.
A HÉSZ 25.§. (4) A közúti közlekedési és közmű övezetek használata, kialakítása c. bekezdése kiegészítendő erre a magánútra vonatkozó rendelkezéssel, valamint út keresztszelvényen kell bemutatni a gépkocsik, gyalogosok és a bemutató sáv viszonyát.
- H3**.....Lf-2 építési övezetben a min. teleknagyság 1000 m²-ről 720 m²-re csökken.
- H4**.....Gyár u. 347 hrsz. beépíthetőségének rendezése. A telek keskeny, utcafronja 9,76m széles, a vonatkozó építési övezet szerint nem beépíthető. A régi térképek szerint körülhatárolható községmagok (Nagycenk és Kiscenk) területén az építési előírások úgy módosulnak, hogy a keskeny telkeken lévő épületek a meglévő beépítés határvonalain belül átépíthetők.

- H5** HÉSZ általános előírások I./10.§. Kisvárosias lakó építési övezet (Lke) előírásai az alábbiak szerint módosulnak:
2.a.)..”legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület „ szövegrész helyett: „legfeljebb két darab, két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület (legfeljebb 4lakás)”
- H6** A Hész építési övezeteiből a telekszélességet meghatározó előírások kikerülnek.
- H7** Mind a főépületnél, mind a melléképületnél a tetőhajlásszög tágabb határok között legyen meghatározva. A melléképületnél a magas illetve a lapostető választható legyen.
- H8** Kivételesen a kertvárosias lakóterületen lévő Iskola u. 18. számú, 496 hrsz. lakótelken a tulajdonos kérelmére elhelyezhető legyen telekhatártól telekhatárig terjedő, a lakófunkciót nem zavaró mezőgazdasági épület (lóistálló, terménytároló, pajta, pince) A kérelmet mellékeljük.
- H9** A HÉSZ 14.§.Vegyes építési övezetek (8) bekezdésben a Vt-1 építési övezet építési módra vonatkozó Z(zárt sorú) rendelkezése K(kialakult) jellel egészül ki.

A HÉSZ további módosulása:

A községben döngkút nincs és az állati tetemek ártalmatlanítását elszállítással oldják meg, ezért a szöveges részből a döngkút kikerül.

Az Arany patak jobb oldalán lévő út fel lesz tüntetve a szöveges részben is.

A jelenlegi szennyvíztelep rekultivációja várhatóan 2015. ez is szerepelni fog a szöveges részben.

3. A módosítás célja és hatása

A lakossággal a lehető legszélesebb körben egyeztetett és így elfogadott településrendezési terv létrehozása