

2. A MÓDOSÍTOTT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA ÉS A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA

1 Törölve

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 85.sz. út keleti szakaszának északi oldalán fekvő tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre a korábbi rendezési terv szerinti feltáró útrendszer és telekosztás kerül vissza. Keleti része a jelenleg hatályos terven külterület és általános mezőgazdasági területfelhasználási módban van, ez a módosítással belterületbe és szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül át. Az építési övezet a volt mezőgazdasági területen és a gazdasági területen is az eddigi Gksz-2 helyett egységesen Gksz-1 lesz.

A gazdasági területet határoló telken belüli beültetési kötelezettségű sáv keleti szakasza értelemszerűen átkerül a volt mezőgazdasági terület keleti határára, azonban az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően már nem telken belüli lesz, hanem a telkekről leválasztott külterületi véderdő. A 802/17hrs. telek északi határán is befordul a külterületi véderdő sáv.

Az északi területsávban a kelet-nyugati út meg lett hosszabbítva az erdőig a végén fordulóval.

A délkeleti határon az erdő mellett haladó 0171hrs. út visszakanyarodik a 3/A területről érkező új szervizút végével szembe, megfelelő távolságban csomópontot képezve a terület feltáró útjának a 85.sz. főközlekedési útra való kikötésétől.

A tervezett telekosztás a 85.sz. főút földhivatali telekhatárát veszi figyelembe, ezért az eddig tervezett 30m helyett a szabályozási szélesség 20m lesz, amelyre az alátámasztó munkarészekben út-keresztszelvény készült.

A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.

3/B A 3/A területre visszakerülő korábbi telekosztáshoz beillesztése után a szomszédos, változatlanul kereskedelmi-szolgáltató gazdasági besorolású terület feltáró útrendszerét hozzá kell igazítani. Az eddigi középső kelet-nyugati irányú feltáró út a 3/A területről érkező út magasságába kerül.

A 85 sz. út melletti tervezett teleksor megközelítése céljából a közút melletti második párhuzamos telek (0170/2 hrsz. állami tulajdon) szervizút lesz, amely kiváltja a közútról való telkenkénti útcsatlakozást.

A 3/B terület építési övezeti besorolása is Gksz-1 lesz.

A szabályozási terv módosul.

4 A 02/1, /3 és /4 hrsz.-ok külterületi mezőgazdasági korlátozott területből belterületbe, kertvárosias lakóterületbe kerülnek át, a más területen már alkalmazott Lke-3 építési övezeti előírást kapják. Az Arany patak partjától számított 30m-es védőtávolságon túl lehet a lakóházakat elhelyezni.

Ugyanakkor az Aranypatak déli oldalán a mezőgazdasági területeket feltáró meglévő és használt földút közlekedési terület lesz, a tervezett lakótelkek előtt lakóút, a további szakaszon mezőgazdasági út szerepkörrel. A földhivatali térképen egy szakasza van csak jelölve.

A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.

5 A Vízműtelep melletti tömb déli oldalán a 655 hrsz.-en fekvő Mosóház nyugati homlokzata a hatályos terven átnyúlik a szomszédos 0186/3hrs., zöldterület funkciójú telekre. A

módosítás a Mosóház lakótelkét a teljes 0186/3hrs. földrészletre kiterjeszti, kivéve a patak melletti 6,0m-es sávban tervezett gyalogutat. Egyben a község belterületi határa is módosul. A Mosóház megközelítésére a Hidegségi utcától a bejáratáig vezető 656 hrsz. út szolgál, a hatályos rendezési terven ennek továbbvezetését, majd merőlegesen északi irányban elforduló tervezett szakaszát a módosítás megszünteti.

Építési övezeti besorolása a továbbiakban is (Lke-1), az előkertre vonatkozó előírások kiegészülnek a K jellel, ugyanis az Lke-1 övezet 5m előkertet határoz meg, a Mosóház előkertje pedig 1,65m.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

6 Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a terület nem módosul, marad a Vt-3 építési övezeti előírás.

7 A 85-ös út keleti szakaszának déli oldalán fekvő Vízmű telep melletti 602/5 hrsz. gazdasági területből lakóterületbe kerül át, építési övezete Lke-1 lesz. A szomszédos Lukács galéria és telke a továbbiakban is marad Lke-2 építési övezetben.

A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul.

8 Törölve

9 Az állomáshoz vezető út szabályozási vonala mellett, annak déli oldalán a temetőig a mezőgazdasági területek megközelítése céljából szervizutat jelöl ki a módosítás.

A szabályozási terv módosul.

10 A 84-85-ös utak csomópontjától délre fekvő ún. Dózsa körüti lakópark részét képező 259/91hrs.-ot tartalmazó tömb Lke-5-ből Lke-1 építési övezetbe kerül át. Ugyanebben a tömbben a 029/2hrs. telken áthaladó tervezett út megszűnik és a 028hrs jelenleg is út területre kerül át. A megszűnő úthoz kapcsolódó javasolt telekosztás is törölve lett.

A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.

11 A Kisvasút keleti oldalán, végállomása környezetében lévő két legészakibb telken, a trapéz alakzatú 672/1 és a keskeny csík 672/2hrs.-en központi vegyes területfelhasználási mód keretein belül a Kisvasút kiszolgáló létesítménye építhető..

A délebbi részen az egymás mögötti telkek, valamint az előbbieket megközelítése érdekében a módosítás a kialakult, használt utat közlekedési területként jelöli ki a jelmagyarázatban új elemként megjelenő pontosítandó szabályozási vonallal, amely telekosztási vázrajz készítésekor részletes geodéziai felméréssel pontosítandó.

A kijelölt út és a Kisvasút közé eső telekrész, rajta az állomásépülettel és a Babér étteremmel marad központi vegyes területfelhasználási módban, de újonnan megalkotott Vk-4 jelű építési övezeti előírást kap.

Az úttól keletre eső telekrész, amelyen a skanzen és egy panzió található, szintén marad központi vegyes területfelhasználási módban és Vk-1 építési övezeti jelét is megtartja. A HÉSZ-ben az ebben az építési övezetben elhelyezhető létesítmények felsorolása kiegészül a szabadtéri kiállítással.

A Hársfásor 25m-es védőtávolsága átszeli a területet. Ezen belül a meglévő épületek karbantarthatók és felújíthatók, de új épület nem építhető. A védőtávolság északi irányban az igazgatási határig húzódik.

A skanzen a Közlekedési Múzeum szabadtéri kiállítása, ahol XX. század eleji kisvasúti mozdonyokat és vagonokat mutatnak be. A bemutatóhely a magyar vasútfejlesztésben óriási szerepet játszó Széchenyi Istvánnak állít emléket.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ 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 jelöl ki a módosítás. A feltáró út nyomvonala lehetőség szerint figyelembe veszi az újabb alaptérképen már

meglévő telekmegosztásokat és a megépült épületeket. A tömb déli szegélyén a hatályos terven tervezett út a Hidegségi utcától a Mosóházig megmarad, további déli és nyugati szakasza megszűnik.

A településszerkezeti terv módosul, mert a feltáró útra az északi oldalon nyíló, megosztással keletkező új telkek északi sávja falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe kerül át.

A szabályozási terven megjelenik javasolt szabályozási vonallal a feltáró út és az övezeti határvonal. Ezen túl a hatályos szabályozási terven a tömbbelső beépítését tiltó egyedi jel, zöld folt itt megszűnik.

A HÉSZ kiegészül az Lke-7 jelű újonnan megalkotott építési övezettel és az épületek karakterére vonatkozó előírásokkal.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

13 A hatályos szabályozási terv a tömbbelsőben egyedi jellel, zöld foltal fedett területen a beépítést tiltja. Az erre utaló jelzés több helyen meglévő melléképületeket, pajtákat érint. A hagyományos falusias életmód, a mezőgazdasági termények tárolása és a nagyállattartás ugyan már nem általánosan jellemző a község gazdaságára, lakossági kérésre a módosítás a jelzett területeken tiltás helyett korlátozott mértékű építési lehetőséget biztosít. A HÉSZ módosul.

A Nagycenki Hársfasor mellett a keleti oldalon a hatályos terven ábrázolt zöld foltal fedett terület megszűnik, helyette az előzetes egyeztető tárgyaláson a Fertő Hanság Nemzeti Park képviselői részéről elhangzottakból következően a módosított szabályozási terv új tartalmú védőtávolságot jelöl, amelyen belül a meglévő építmények felújíthatók, de újra nem építhetők és új építményt elhelyezni nem lehet.

A szabályozási terv és a HÉSZ módosul.

14 A község délnyugati szélén belterületen, a lakóterület és a gyorsforgalmi út között fekvő volt uszoda területén tervezett tó (vízgazdálkodási terület) megszűnik, területe zöldterület lesz, a hatályos terven kijelölt közparkhoz csatlakozik. Az északi irányból a lakótelkek között a tervezett tóhoz vezető főgyalogút és kétoldali sávjában kijelölt zöldterület is megszűnik.

A tervre rákerül a vasúttal párhuzamos meglévő földút.

A településszerkezeti és a szabályozási terv is módosul.

15 a) A belterület déli részén, a temető és a 84.sz. főút közötti tömbben fekvő 491/3 és 491/4 hrsz-ek kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületbe kerülnek át. A tervezett telekosztás változatlanul marad. Építési övezetük Lf-1 lesz, amelynek oldalhatáron álló beépítési módja kiegészül a szabadonálló beépítési móddal.

b) Vt3 építési övezet telekszélességre vonatkozó előírása 25m-ről 20m-re változik.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

16 Törölve.

17 Kópháza felől, a gyorsforgalmi úton túli ún. Laposréten az Aranypatakon tó, a környezetében séta és kirándulóhely kialakítását tervezi az önkormányzat. A terület véderdőből nagyobb kiterjedésű, a vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján körülhatárolt vízgazdálkodási, és beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási módba kerül át. A utóbbi újonnan megalkotott Kb övezeti jelet kapott.

(A hatályos terv a vízgazdálkodási területeket övezeti jellel nem látja el, csak a parti sávokkal foglalkozik részletesen, a HÉSZ-ben a vízfelületnél az OTÉK-ra hivatkozik, így a tófelület a módosításban sincs övezeti jellel ellátva.)

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

18 A 84-85-ös utak csomópontja mellett mindkét oldalon kijelölt tartalék termál és gyógyfürdő területe a módosítás során központi vegyes terület helyett mezőgazdasági terület és az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján gazdasági erdőterület lesz.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. a tervező rendelkezésére bocsátotta a 84-85.sz. főutak körforgalmi kialakításának tervét, amely része a 2015 év végéig befejeződő KÖZOP programnak. A tervezett új körforgalmi csomópont, amely rákerült a szabályozási tervre, északkeleti és délnyugati irányban a község területeinek kiszolgálására egy-egy kiágazást tartalmaz.

Az északkeleti ág továbbvezetve az azon az oldalon lévő, a módosítás során szintén általános mezőgazdasági területté váló beépítésre nem szánt területet tárja fel.

A délnyugati ág egy szakaszon a meglévő aszfaltfelületet felhasználva továbbhalad a 84-85.sz. főutak egyesült szakasza mellett, és a meglévő 038hrs. földutat felhasználva bekanyarodik a mezőgazdasági területre, biztosítva annak a főközlekedési úthoz való kapcsolatát.

A Kópháza irányában áthaladó kerékpárút a módosítással átkerül a területen nyíl alakban áthaladó 027/21hrs. meglévő, jelenleg is használt mezőgazdasági útra, amely a továbbiakban belső feltároló út szerepet is kap.

A Fertő-Hanság Nemzeti park Igazgatóságának kezelésében lévő 030hrs. út az azt kísérő helyi védelem alatt álló szederfasorral közlekedési terület marad.

A hatályos terven a terület határán kijelölt út a kerékpárúttal való keresztezésétől megszűnik a főúthoz való tervezett csatlakozásával együtt.

A településszerkezeti és szabályozási terv is módosul.

19 Törölve.

20 A volt TSZ szolgálati lakások környezetében a hatályos terv a terület kis sávjában a szomszédos lakótelkeket meghosszabbította, egyéb része településközpont vegyes területfelhasználási módban van. A módosítás során a lakótelkek meghosszabbítása megszűnik. A területre új telekosztás készült. A 262/3 hrsz. új telek Vt-4 helyett Vt-3 építési övezet hatálya alá kerül. A Lexion 440 Kft. a 262/5hrs. új telken 1200m² alapterületű, 9,0m gerincmagasságú géptároló műhelyt szeretne építeni, a telek gazdasági területbe kerül át és Gksz-3 építési övezeti jelet kap. Ennek előírásai közül a zöldfelület nagyságára vonatkozó rendelkezés 50%-ról 35%-ra módosul.

A tervezett csarnok a meglévő hosszú épület homlokvonalának meghosszabbításában kijelölt építési vonalra kell illeszkedjen.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

21 Az Arany patak Gyár utca felőli partján a 437/3hrs. út folytatódik a 402hrs. árokig, amely a hatályos terven gyalogútként szerepel. A módosítás a tervezett patakparti utat itt vezeti át a Gyár utcába. A tervezett út a hosszú telkek megosztását lehetővé teszi, azonban az Arany patak partjától számított 30m-es védőtávolságon túl lehet az új telkeken lakóházat elhelyezni.

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. Az új telkek Lf-1 építési övezetbe kerülnek.

A szabályozási terv módosul.

23 A hatályos terv gazdasági terület be nem épített részén lakóterületet, egyéb részén településközpont vegyes területet alakított ki. A módosítás során a tervezett telekosztás megszűnik, az egész terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási módba lesz besorolva. Építési övezete Gksz-1 lesz, amely kiegészül a 26m magas Zanin E4 24CR típusú terményszárító elhelyezését lehetővé tevő, a technológiai létesítményekre vonatkozó magassági határértékkel.

A terület lakóterületek felőli határain a beruházás megkezdésekor 10m széles, két sor előnevelt fából és alattuk cserjesorból álló zajvédő növényssávot kell telepíteni.
A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

24 A Dózsa György körút nyugati oldalán lévő háromszögű és a szomszédos trapéz alakú területen a hatályos terv szerinti tervezett telekosztás megváltozik. Az előbbi terület végében jelölt kis háromszögletű tervezett zöldterület megszűnik és az is kertvárosias lakóterület besorolásba kerül. A trapéz területet az új telekosztás szerint két zsákutca tárja fel. Építési övezetük egységesen Lke-3 lesz. (Egy kis része Lke-5 volt.)
A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.

25 A község északnyugati határa mellett tervezett ipari parknak az előbbieken tárgyalt trapéz alakú lakóterületet határoló út melletti sávja gazdasági területből kertvárosias lakóterületté módosul, határán egy véderdő sávval, amelyet a hatályos terv közvetlenül az út mellett jelölt ki a lakóterület védelmére. A módosítással értelemszerűen az új lakóteleksor határára tolódik át. A lakótelkek építési övezete Lke-3.
A maradék kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezete Gksz-3 helyett Gksz-1 lesz.
A szabályozási terv változik.

26 A A Kossuth Lajos utca 1. szám mellett kijelölt rövid út megszűnik.

26B Törölve

A Soproni u. 96.sz. alatti ingatlanon az Önkormányzat a tulajdonos beleegyezésével gravitációs szennyvízcsatornát vezet át. A módosítás elindítása óta eltelt időben a részletesebb tervek elkészültek, amelyek bizonyították, hogy a módosításra nincs szükség.

27 A 0272/13 hrsz. szeméttelpepet időközben rekultiválták, ezért a szabályozási tervről a hulladékudvar felirat törölve lett. A véderdő területfelhasználási besorolás változatlan marad.
A szabályozási terv módosul.

28 A Dózsa György körút törése mellett lévő szakaszon kijelölt Lk-5 építési övezeti jellel ellátott lakóterületet a módosítás zsákutcával tárja fel a jelenlegi telekosztás szerinti hasznosítás érdekében. A meglévő telkekre a hatályos tervben merőlegesen javasolt telekosztás megszűnik. A tervezett zsákutca ellenkező oldalán a beépítést korlátozó zöld folt törlése kétoldali beépítését teszi lehetővé.
Építési övezete Lke-5 helyett Lke-2 lesz, amely szabadonálló és ikres beépítési módot ír elő. A szabadonálló beépítési módhoz előírt 16m széles telek egyes esetekben két szomszéd összevonását teheti szükségessé.
A szabályozási terv módosul.

29 A Fertőbozra vivő út melletti újabb településrész, a Széchenyi Village-vel szemben fekvő 0119/4hrsz. vízmű terület egyéb gazdasági területfelhasználási besorolásból kereskedelmi szolgáltató területbe lesz átsorolva, építési övezete Gksz-1 lesz. Kizárólag tűz elleni védelem, illetve kötelező önkormányzati feladat céljára hasznosítható.
A szabályozási terv és a HÉSZ módosul.

30 A 20KV-os magasfeszültségű vezeték nyomvonala terv szerint lett ábrázolva a szabályozási terven. A településszerkezeti terv csak a gerincvezetéseket tünteti fel.

31 A Baromfitelep északi oldalán a községhatárig terjedő általános mezőgazdasági területből a hatályos terv szerinti háromszögű erdőfolt mellett mintegy 10ha gazdasági erdő területfelhasználási módba került át a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében. az Új, illetve átminősített területek felhasználásával egy időben kell megvalósítani.
A településszerkezeti és a szabályozási terv és a HÉSZ módosul.

A Helyi Építési Szabályzat módosítandó rendelkezései

H1 Az örökségvédelemre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata:

A hatályos helyi építési szabályzatból az épített és természeti örökség helyi védelmére vonatkozó rendelkezések kikerülnek, a továbbiakban csak helyi rendelet szabályozza őket. (Jelenleg párhuzamosan mindkettő.)

H2 Baromfikombináthoz vezető magánúton, a kétoldali fenyőfasorban bemutató faházakat lehet elhelyezni.

A HÉSZ 25.§. (4) A közúti közlekedési és közmű övezetek használata, kialakítása c. bekezdése kiegészült erre a magánútra vonatkozó rendelkezéssel, valamint az alátámasztó munkarészekben út keresztaszelvény mutatja be a gépkocsik, gyalogosok és a bemutató sáv viszonyát.

A szabályozási terv és a HÉSZ módosul.

H3 Lf-2 építési övezetben a min. teleknagyság 1000 m²-ről 720 m²-re csökken.

A HÉSZ módosul.

H4 Gyár u. 347 hrsz. beépíthetőségének rendezése. A telek keskeny, utcafrontja 9,76m széles, a vonatkozó építési övezet szerint nem beépíthető.

Fenti probléma főként a régi térképek szerint körülhatárolható községmagok (Nagycenk és Kiscenk) területén fordul elő, ahol a kialakult telekszerkezet is megőrzésre érdemes. Ezek részletes vizsgálata azt eredményezte, hogy az itt lévő lakóterületek újonnan megalkotott Lf-M jelű építési övezetbe kerültek, amelynek előírásai lehetővé teszik, hogy a keskeny telteken lévő épületek a meglévő beépítés határvonalain belül átépíthetők, vagy meghatározott kereteken belül új épület is építhető legyen.

Kiscenk községmagjának lakóterületi részei kertvárosiasból falusiasba kerülnek át és szintén az Lf-M építési övezet hatálya alá kerülnek.

Mindkét településrészen a hatályos terven kijelölt településközpont vegyes területek változatlanul maradtak.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a HÉSZ is módosul.

H5 Kertvárosias lakó építési övezetben (Lke) az eddigi legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület helyett két darab két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület (legfeljebb 4lakás) építhető.

H6/A A Hész építési övezeteiben a telekszélességet meghatározó előírásokhoz a K kialakult jel is bekerül.

H6/B A Vám utca déli oldalán az 540 és 542hrs. telkekre bejelölt építési vonal megszűnik.

H7 A községmagokon kívüli területeken a főépületnél a tetőhajlásszög tágabb határok között lett meghatározva. A melléképületre a tetőhajlásszög meghatározása nem vonatkozik.

A HÉSZ módosul.

H8 Törölve

H9 Törölve

1.4 A módosítás célja és hatása

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