

2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

1.számú terület - Széchenyi Village

A Széchenyi Village részét képező északnyugati tömb telkei Nagycenk Nagyközség jelenleg hatályos településrendezési terve szerint üdülőházas üdülőterület területfelhasználási besorolásban és Üh-1 építési övezetben vannak. A módosítás során átkerülnek lakóterületbe és a lakópark többi tömbjére vonatkozó Lke-1 építési övezetbe.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosul.

2.számú terület - bánya kijelölése

törölve

3.számú terület - tömbbelső feltárás megszüntetése

A Dózsa György körút és Kossuth Lajos utca közötti lakóterületi tömbbelsőbe a hatályos terv a Dózsa György körútról hozzávetőlegesen a tömb középvonalában tervezett utat vezet be, amely jobbra-balra rá merőleges zsákutcákban folytatódik, lehetővé téve a tömbbelsőben is családi házak építését. Megvalósítása máig nem kezdődött meg.

Az önkormányzat megkereste a tulajdonosokat és véleményüket kérte arról, hogy továbbra is fenntartsa-e a rendezési tervben a tömbbelső feltárását. A válasz nagyjából nemleges volt.

A módosítással a tervezett merőleges zsákutcák megszűnnek, közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerülnek. A bevezető szakasz változatlanul megmarad, Dózsa György körútról nyíló 219/2 hrsz. nagyméretű telek megosztható lesz részben a maradék bevezető szakaszról, részben a körútról.

A laktanya (219/1 hrsz.) területét a hatályos terv megosztotta, a körút felőli telekrész településközpont vegyes, a megszűnő tervezett zsákutca felőli belső telekrész pedig kertvárosias lakóterület volt. A módosítás során az egész telek településközpont vegyes terület lesz.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosul.

4.számú terület – Lf-2 építési övezet előírásainak változása, településközpont vegyes terület csökkenése

A településrendezési terv legutóbbi módosítása az Arany-patak mentén utakat tervezett az oda lenyúló hosszú telkek megosztása és új utcator kialakítása céljából. Az északi parton a vonatkozó építési övezet Lf-2 lett, amelynek előkertje 0. A patak mentén jelölt 30m széles „OTÉK-tól eltérő, hátsóker, illetve a telek be nem építhető része” jelzetű sávot olyan értelemben tartotta meg, hogy a terv „helyi építési szabályzattól eltérő előkert” magyarázatú vonalas szabályozási elemét a patakparttal párhuzamosan 30m távolságra bejelölte.

A módosítással az Lf-2 építési övezet egybefoglalja a jelenleg két helyen, egyrészt a HÉSZ-ben másrészt a szabályozási terven található, ugyanarra a teleksorra vonatkozó szabályozási elemeket. Mivel a patakparton a korábbi módosítás 9,0m széles utat jelölt ki, a patak 30,0 m-es védőtávolságából ezt levonva az előkert mérete 21,0 m lett. Továbbá az Lf-2 övezet eddigi oldalhatáron álló és zárt sorú építési módját telekszélességtől függően oldalhatáron állóan és szabadonállóan határozza meg.

Ugyanakkor a főutca mellett 3 telek szélességben eddig kijelölt településközpont vegyes területet lecsökken csak a főutcára nyíló, központi funkcióval már beépült telekre, a két belsőt pedig átsorolja lakóterületbe.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosul.

5.számú módosítás - kialakult beépítés és a vonatkozó építési övezet összhangba hozása

A hatályos terven a Selyemfonoda déli oldalára nyíló telkek építési övezete Lke-2, amely szabadonálló vagy ikres beépítést ír elő. Ugyanakkor a kialakult beépítési mód oldalhatáron álló. A módosítás Lke-8 jelű új építési övezetet vezet be, amely telekszélességtől függően az oldalhatáron állót és a szabadonállót engedi meg.

A HÉSZ módosul, a szabályozási terven az új építési övezet jelenik meg.

6.számú terület - zöldudvar környéki terület átsorolása lakóterület területfelhasználási módba

A hatályos településrendezési terven a zöldudvar környéke kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási módba van sorolva. Az önkormányzat vállalkozások megtelepedését kívánta elősegíteni, de ilyen igény nem jelentkezett. A közelben kialakított lakótelkek viszont elfogytak, és további fiatalok jelentkeztek lakásépítési szándékkal.

Az önkormányzat úgy határozott, hogy a 259/15, 259/16 és 259/11 hrsz.-eket teljes egészében, a 259/17 és 259/112 hrsz.-eket részben átminősíti iparterületből lakóterületté valamint a szükséges feltáró utakat közlekedési területté. A megmaradó gazdasági területtől véderdő sáv és zöldfelület választja el a lakóterületet.

A településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.

7.számú módosítás - a lakóterületi építési övezetek előkertre vonatkozó módosítása

A lakóterületek döntő többsége kialakult, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy a lakóterületi övezetek előkertre vonatkozó előírásai közé kerüljön be a kialakult helyzetre való hivatkozás.

A településmagot szabályozó Lf-M jelű építési övezet új beépítéseket szabályozó d) pontjába bekerül az előkert méretének az utcaszakaszon kialakulnak megfelelő megállapítása, valamint a mélységükben megosztható telkeknél a már beépített rész legkisebb mélységének előírása.

8.számú módosítás – A Ge-1 építési övezet épület megjelenésére vonatkozó előírásainak törlése

A gazdasági területen az OTÉK-ban meghatározott kötelezően előírandó paraméterek mellett 45 fokos hajlásszögű magastetős fedés és az egy telken álló épületek egyöntetű színezése elő van írva. Ez a módosítással hatályát veszti.

A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

Az **1.sz. terület** esetében a hétvégi házas üdülőtelkek iránt érdeklődés nem mutatkozott, a lakótelkek viszont elkelték. Településrendezési szempontból is kevésbé indokoltnak tűnik a lakópark egyharmadát üdülőként fenntartani, hiszen fekvését, alapvető jellegét tekintve nem különbözik lényegesen a Village többi területétől.

A **3.sz. terület**, a lakótömb belső feltárásának megszüntetését néhány lakossági igény beérkezése után az összes érintett megkeresése és a támogató válaszok beérkezése után döntötte el az önkormányzat.

A **4.sz. terület** esetében könnyebben kezelhető szabályozás a cél.

Az **5.sz. területen** a módosítás célja a kialakult helyzet és a szabályozási előírások összhangjának megteremtése.

A **6.sz. terület** lakóterületet biztosít, a fiatalok letelepedését segíti.

A **7.sz. módosítás** a kialakult beépítésű falusias és kertvárosias lakóterületeket valamint a vegyes területeket érinti. Kidolgozása a meglévő előkertek részletes vizsgálata és a hatályos építési övezetekkel való összevetése alapján történt.

A 8.sz. módosítással érintett területek nem nagyszámúak és viszonylag távol esnek a történeti községrészekről.