

Előterjesztés

Rendezési terv felülvizsgálat lakossági kérelmek tárgyalása

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete áprilisi testületi ülésén tárgyalta a rendezési tervet érintő kérdéseket.

A 26, 28, 29, 58, 30, 43, 6, 7, 8, 9, 24, 31, 53, 54, 57 számú módosítások kapcsán a döntést alaposabb vizsgálatához kötötte a képviselőtestület.

1. eldöntendő kérdés

Héma tető falusias lakóterületbe történtő átsorolása

(26., 29., 58., 30. számú kérelmek)

A község hatályos településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott irányelvek közül az első kettő.

1. Fontos a táji, természeti értékek megőrzése és a visszafordíthatatlan folyamatokat beindító beavatkozások elkerülése.

A lakónépesség növekedésének határát a természeti tényezők behatárolják. A domborzati viszonyok függvényében kell meghatározni a beépítésre szánt területek terjeszkedését, elkerülve a gerincek, a medrek, a domboldalak beépülését, a növényzettel borított területek csökkenését. El kell kerülni a telkek túlzott felaprózódását.

2. Új lakóterületeket elsősorban a meglévő belterületen belül javasolt kialakítani úgy, hogy a túlzott mértékű besűrűsödés ne következzen be. A külterületi fejlesztéseket ütemezetten javasoljuk kialakítani, tömbszerűen kerülve a szórványos beépítést.

A Héma tető kérelmekkel érintett területe a hatályos szerkezeti tervben beépítésre szánt területbe esik, hétvégiházaz üdülőterület. A területen 20%-os beépíthetőséggel, 3,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el épületek. A koncepcióban megfogalmazott 1. fejlesztési irányelv, miszerint a beépítésre szánt területek terjeszkedésénél el kell kerülni a gerincek beépülését, a régi kertek hétvégiházaz üdülőterületté történt átminősítésekor már csorbult.

A mai igények alapján megjelenésében egy hétvégiház és egy lakóház között nincs nagy különbség. A fő különbség a két kategória között az önkormányzatnál jelentkező feladatokban van.

Településrendezési szempontból az OTÉK alapján mindkét kategória beépítésre szánt terület. A gerinc látványa a terület megindult beépítésével jelentősen változni fog, azt a terület besorolásának módosítása már nem befolyásolja. (A mezőgazdasági területté történő visszaminősítés a jelentkező kártérítések miatt már nem járható út.)

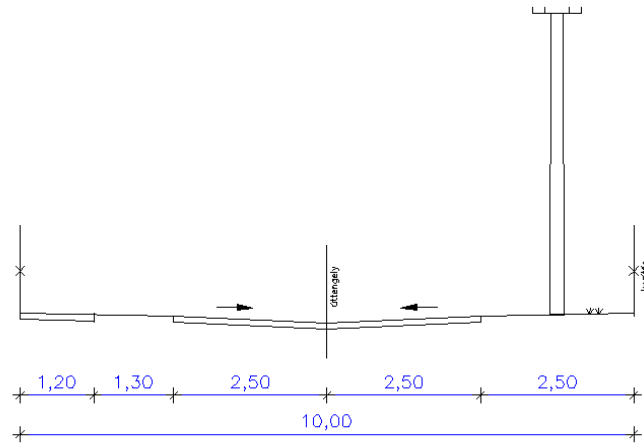
A lakóterületté történő átminősítéssel jelentkező szabályozási vonatkozások:

A lakóövezetté történő átminősítés támogatása esetén, a megfelelő közlekedési terület kijelölése és a szigorú építési paraméterek előírása javasolt (20%-os beépíthetőség, minimális 50%-os zöldfelület, 3,5 m-es építménymagasság)

A jelenleg szabályozott 7,0 m-es út a kb. 820 m-es hosszon jelentkező forgalmat hosszútávon levezetni nem tudja, ezért a szabályozási szélesség növelése szükséges. A kialakult tulajdon- és telekállapotok figyelembevételével a légifotón jelölt szabályozási vonalak javasoltak.



Javasolt közterület alakítási tervet készíteni, mely tartalmazza a terület geodézia bemérését, a tervezett útburkolatot, tisztázza a csapadékvízvezetés módját és közművek helyét.



javasolt mintakeresztmetszvény

2. eldöntendő kérdés

Héma első szakaszának közlekedési kérdései és az 1706/8 hrsz-ú telek falusias lakóterületbe történő átsorolása

(24. és 28. számú kérelem)

Az 1698 hrsz-ú út egységes 12,0 m-es szabályozási szélessége támogatható. A 1699/5 hrsz-ú út kismértékű (kb. 1,5 m-es) elmozdítása a helyszíni bejárás alapján lehetséges. A tervezett út keleti irányba történő további eltolása a terepviszonyok alapján nem javasolt.

Az 1706/8 hrsz-ú telek Hü-ből Lf-be történő átsorolása esetén a zsákutca kiszélesítése szükséges a jelölt módon.

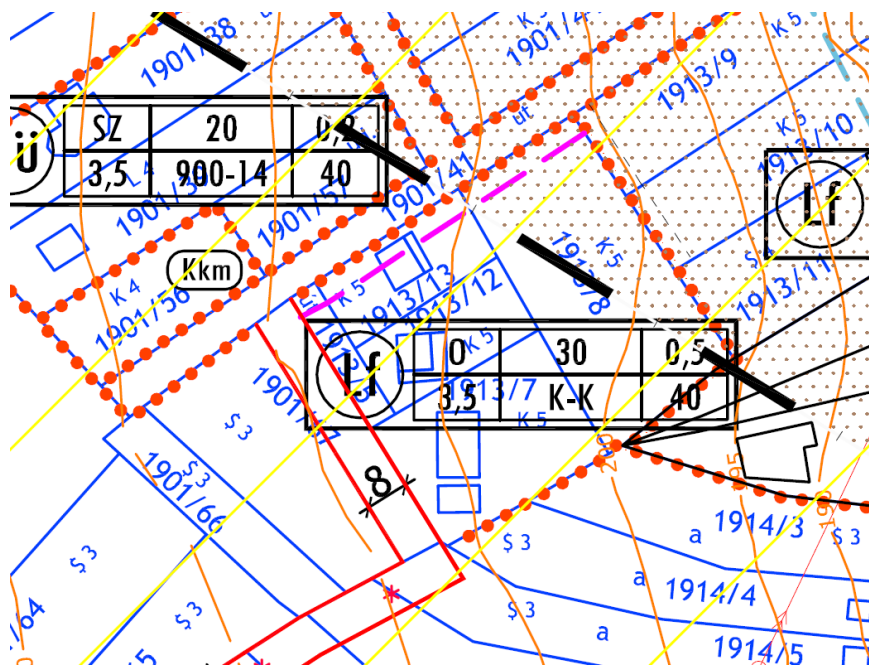
A légifotón a piros vonalak a javasolt szabályozási vonalakat mutatják.



3. eldöntendő kérdés

Az 1901/67 hrsz-ú telken jelölt út áthelyezése a kialakult vonalra és a telek falusias lakóterületbe történt átsorolása (43. kérelem)

A szabályozási terven jelölt út felülvizsgálatra szorul, mivel az a telek nyugati oldalán alakult ki. A szomszédos telkek falusias lakóterületben vannak. A kialakult állapotok figyelembevételével a kérelem támogatható.



hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási vonal

4. eldöntendő kérdés

Csapó Péter javaslata a temető gyalogos megközelítésére és a közlekedési kapcsolatok javítására (6. számú kérelem)

A javaslat a szabályozási tervbe bedolgozásra kerül.

704/51 hrsz-ú telken át a hatályos terv is jelöl gyalogutat a temető irányába. Ennek nyomvonalát a kialakult telekállapotok szerint módosítja a felülvizsgálatban a tervező. A Kölcsey Ferenc utca kiépülésével a 704/37 hrsz-ú út visszaminősülhet gyalogúttá. A 744 hrsz-ú telekre jelölt építési vonal a kialakult beépítés figyelembevételével felülvizsgálatra kerül.

5. eldöntendő kérdés

Veres Péter utca és Táncsics utca közötti terület tervezett telekosztások felülvizsgálata (7., 8. számú kérelem)

(A két kérelem egymással részben ellentétes javaslatokat tesz.)

A közlekedési kapcsolatokat és a kialakult beépítéseket megvizsgálva a terület 3 egységre osztható az északnyugati rész zsákutcásan alakítható ki (erre a területre vonatkozóan volt néhány éve egy módosítása az önkormányzatnak, amikor zsákutcás kialakításúra lett átervezve a terület, a korábbi kikötés már elépült). Természetesen a 459 hrsz-ú útra merőleges telekosztás is lehetséges. (párhuzamosan a jelenlegi telekosztással)

A középső egységből a Veres Péter utcával párhuzamos útszakasz törölhető, ekkor egy a jelenlegi telek- és tulajdonállapotokat követő azzal párhuzamos telekosztás alakulhat ki ebben az egységben. Így kb. 60 m-rel rövidebb a megépítendő út és 4 telekkel több alakítható ki, azon az áron, hogy zsákutcásítjuk az árok irányába az Ady Endre utca folytatását. Ez kb. 250 m-es kerülőt jelent a Táncsics utca irányába történő közlekedés esetén.

A harmadik délkeleti egység továbbra is változatlanul zsákutcaként működne. Gyalogos átkötést biztosítva a Táncsics utcai buszmegálló és Veres Péter utca irányába.

6. eldöntendő kérdés

1901/87 és 1901/89 hrsz-ú területekhez vezető magánút módosítása

(9. számú kérelem)

A kérelmező szerint a szabályozási vonal elcsúszott az út valóságban kialakult helyéhez képest. A módosítás támogatható. Megfontolandó, hogy a magánút ne szabályozási vonalakkal legyen jelölve, mivel az a tervezett önkormányzati terület és a magánterület határát jelenti jogilag. Ha nem cél az út kezelésének átvétele, akkor a szabályozási vonal is törölhető.

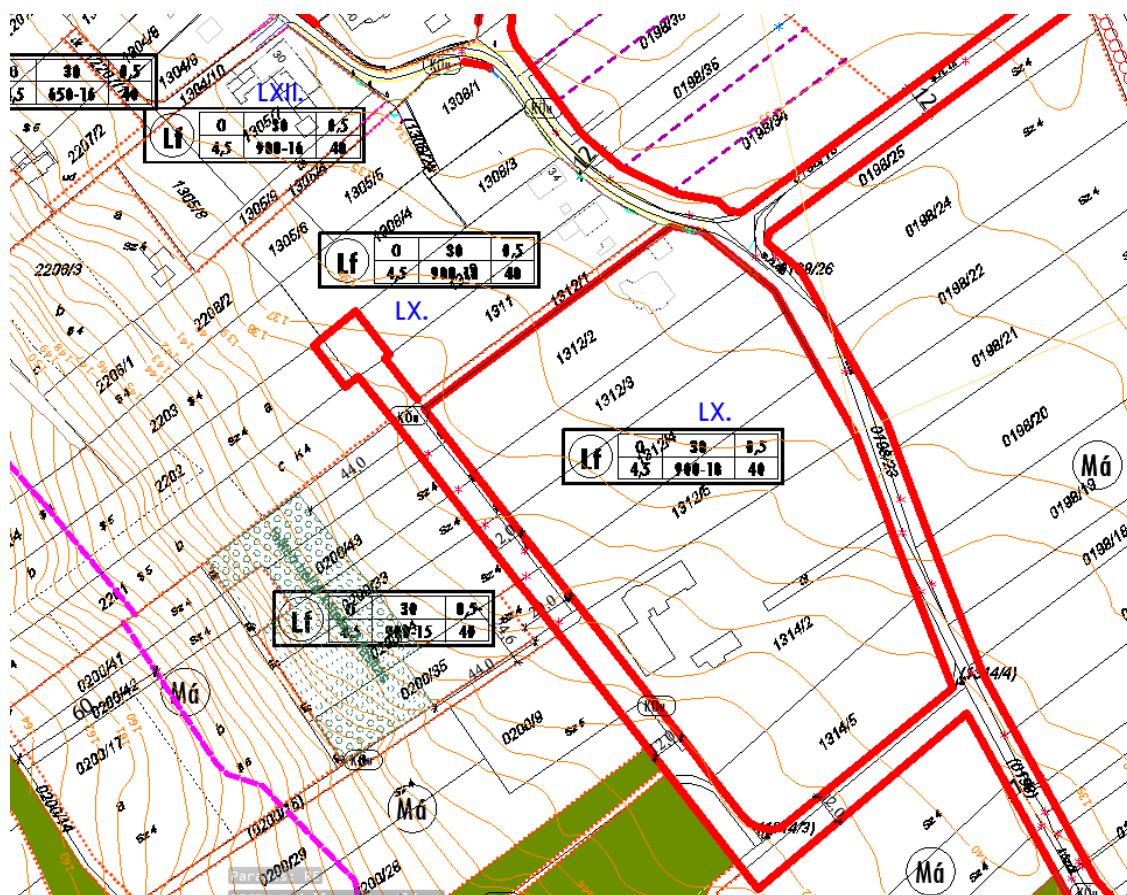


7. eldöntendő kérdés

Szabályozási vonal törlése a 1305/6 és 2206/2 hrsz-ú telkekről

(31. számú kérelem)

Szabályozási vonal törlése a támogatható. A felülvizsgálatban azokat a magánutakat, amit nem akar az önkormányzat kezelésbe átvenni nem kell szabályozási vonallal jelölni. A lenti ábrán minden teleknek van tervezett közút vagy meglévő magánút kapcsolata.



8. eldöntendő kérdés

Szabályozási vonal törlése a 1455/3, 1455/1 és 1451/1 hrsz-ú telkekről

(53., 54. számú kérelem)

A kiszabályozott utcának nincs meghatározó hálózati szerepe. A kérelem támogatható, az 1451/1 és 1455/1 hrsz esetében. Az 1455/1 hrsz-ú teleknek nincs közvetlen közút vagy magánút kapcsolata, ezért az 1455/3 hrsz-ú telken javasolt a szabályozási vonal megtartása vagy a szabályozási vonal törlése és ezzel együtt közforgalom elől elzárt magánút lejegyzése.



9. eldöntendő kérdés

A Pándzsa mellett tervezett 12,0 m széles út felülvizsgálata

(57. számú kérelem)

A Tag utca és az Arany János utca között tervezett 12,0 m-es út a szabályozási terven jelölt módon nem megvalósítható. A Google fotón látszik, hogy a Tag u. 3. házszerű telek és a híd korlát között utat kivezetni nem lehetséges. Az út Tag utcába való kikötése törlése javasolt. A 0122/96 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek és a Pándzsa közötti terület önmagában egy kisebb lakótelekként is felhasználható bejáró építésével, zöldterületként is kialakítható, vagy értékesíthető a mögötte lévő telekhez kapcsolással és fordulót tud biztosítani a zsákutcának. Az Arany János utca felől zsákutcás kialakítás javasolt, mely közútként vagy magánútként is megvalósítható.

A tervező egyeztetést javasol az önkormányzat, a telektulajdonos és a tervező részvételével, ahol tisztázható, hogy hány telket, illetve mekkora méretűt szándékozik a tulajdonos kialakítani. Így a rendezés az önkormányzati előírások megtartása mellett a valódi tulajdonosi szándékhoz igazítható.

Egy lehetséges kialakítási javaslatot mutat a lenti rajz. A zsákutca végi forduló nem került még berajzolásra, az az egyeztetés eredményétől függően vagy az önkormányzati terület, vagy a magánterületből kerülhet kijelölésre.

