

2. A módosítások leírása

1. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: nem

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

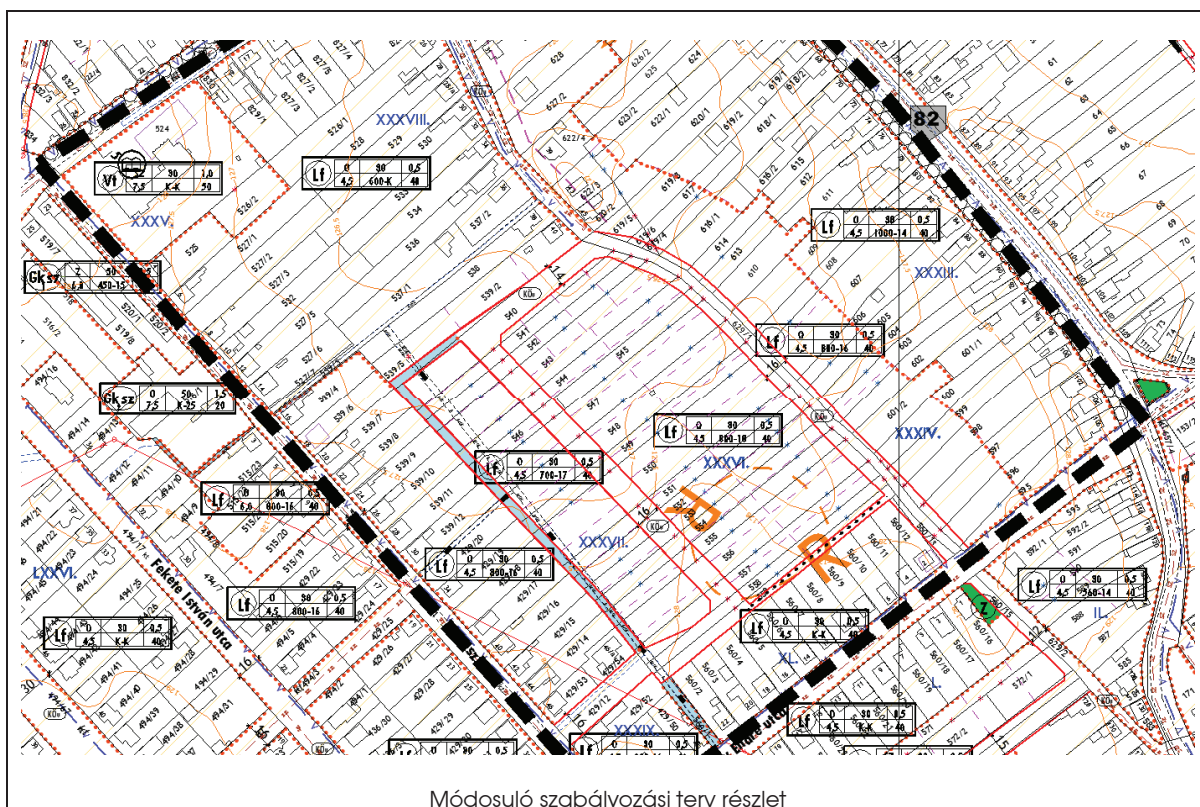
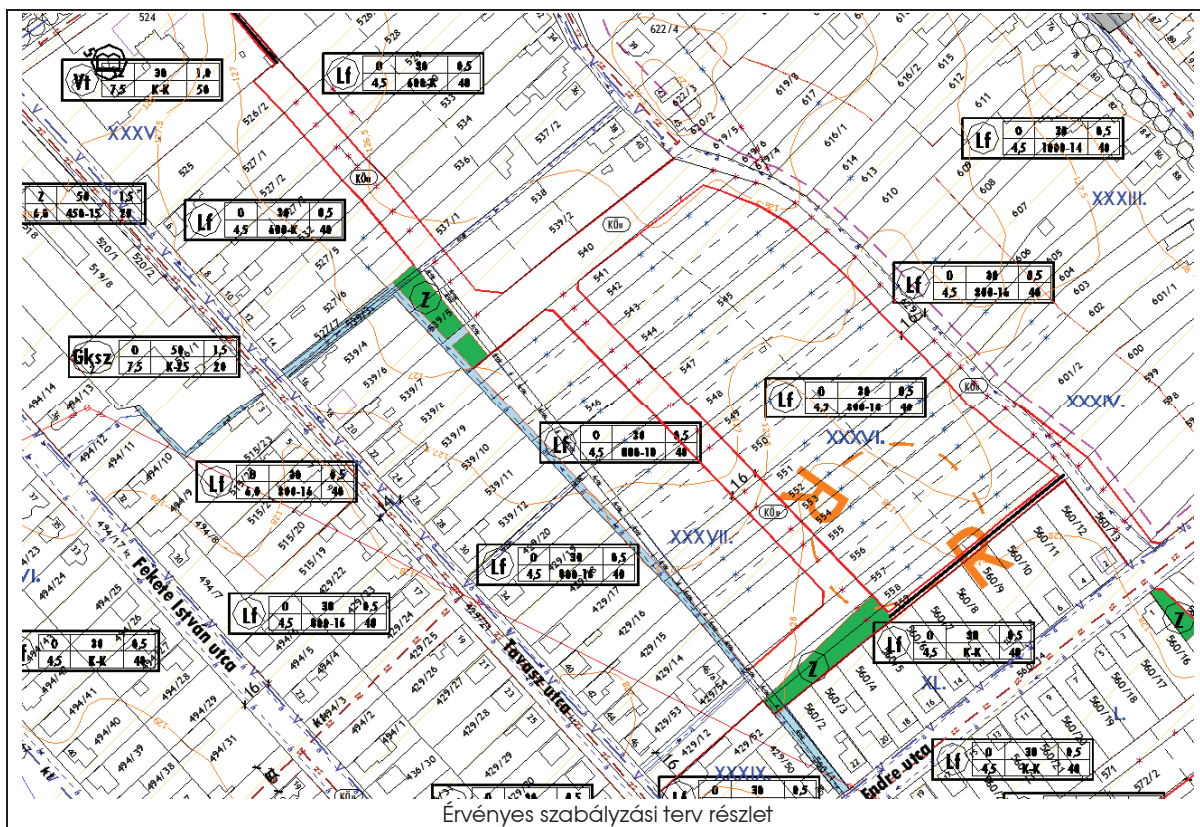
A módosítás indoklása:

Az önkormányzat koordinálásával tulajdonosi egyeztetés sorozat indult a Kossuth Lajos utca – Jókai utca – Tavasz utca – Arany János utca tömbjének tömbfeltáró felosztása érdekében. Az egyeztetések során felmerült néhány apróbb a jelenleg érvényes szabályozási tervhez képest nem jelentős módosítási igény, mely a tulajdonosok közötti könnyebb felosztást és az egyenlő teherviselést célozza meg. A konkrét tulajdonosi megkeresésekkor derült ki, hogy egy zsákutcás szakaszra a tulajdonosok nem tartanak igényt, telekalakítási szándékuk nincs. Az észrevételeket testület tárgyalta és támogatta.

A módosítás bemutatása:

A Petőfi utca folytatásában a 540-569 hrsz-ú területen a hatályos rendezési tervi szabályozást a következők szerint kívánja módosítani az önkormányzat képviselő-testülete:

- Az 540 hrsz. telek területén a 20 m szélességűre szabályozott út szélessége 14,0 m-re csökken, mivel az út mellé tervezett árok néhány telekkel feljebb került kialakításra.
- Az iskola hátsó kertjéhez vezető tömbfeltáró zsákutcásnak szabályozott útra a tulajdonosok nem tartanak igényt, törlésre kerül a szabályozási tervről. Mivel az 526/2 hrsz-ú telek közúti kapcsolatát a tervezett út biztosította, ezért a szabályozási terv szerint a telek beleolvad az iskola telkébe.
- A Petőfi út folytatásában az út 16 m-esre történő szélesítése csak egy az egyik teleksorból történik az érvényes terven, a módosítás után a kiszabályozás mindkét oldali teleksorból történik.
- A Tavasz utcával párhuzamosan tervezett új út nyugati oldalán lévő övezetben a minimális telekszélesség 18,0 m-ről 17 m-re csökken, a minimális teleknagyság 800 m²-ről 700 m²-re csökken.



2. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: nem

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

A módosítás indoklása:

A Hefter Hungary Kft. nyújtott be kérvényt a nyúli önkormányzathoz, hogy tervezett raktáracsarnokukban tervezett technológiai kialakítás nem megoldható az érvényben lévő 9,0 m-es építménymagasság esetén. A Kft. a Potyondi út 1/b. szám alatt végez egy acél szerkezetű csarnoképületben gépgyártási tevékenységet. A termékeik iránti keresletnövekedés miatt a gyártókapacitás a raktározási funkciót a meglévő csarnoképületből kiszorítja. Ezért a csarnoképület bővítését tervezik, ahol magas polcos raktárrendszert kívánnak kiépíteni, melynek a 12,0 m-es max. építménymagasság már megfelelő.

A módosítás bemutatása:

A 1598 hrsz-ú Potyondi út 1/b. című ingatlan övezetében az építménymagasság 9,0 m-ről 12,0 m-re változik. A telektulajdonosok által építeni kívánt raktárépület csak a 12,0 m-es építménymagasság esetén valósítható meg. Az önkormányzat támogatja a befektetői elképzelést.

Az övezetben a módosítás után a következő paraméterek kerülnek szabályozásra:

Területfelhasználás módja: Ipari gazdasági terület

Beépítési mód: szabadonálló

Maximális beépíthetőség: 50%

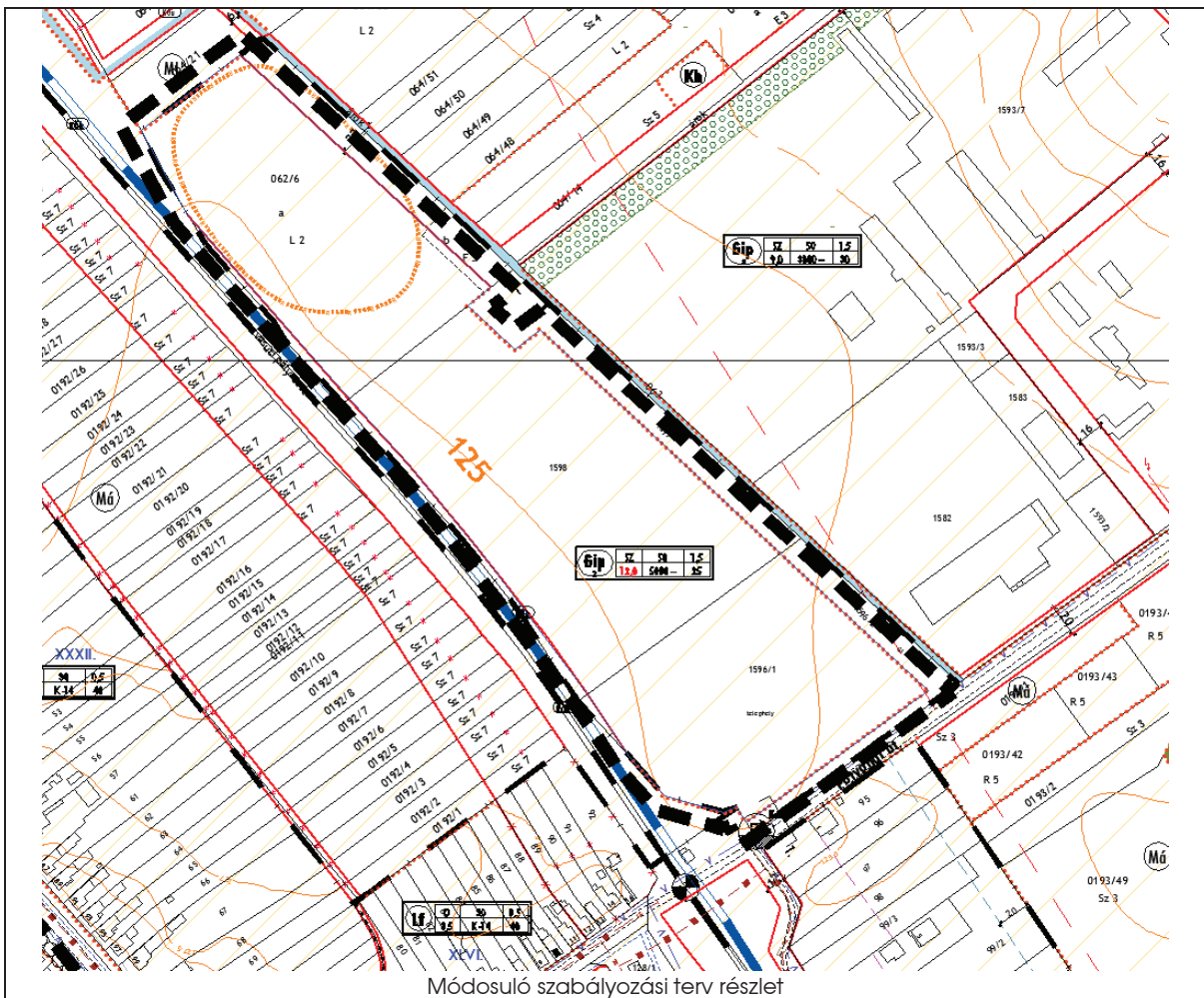
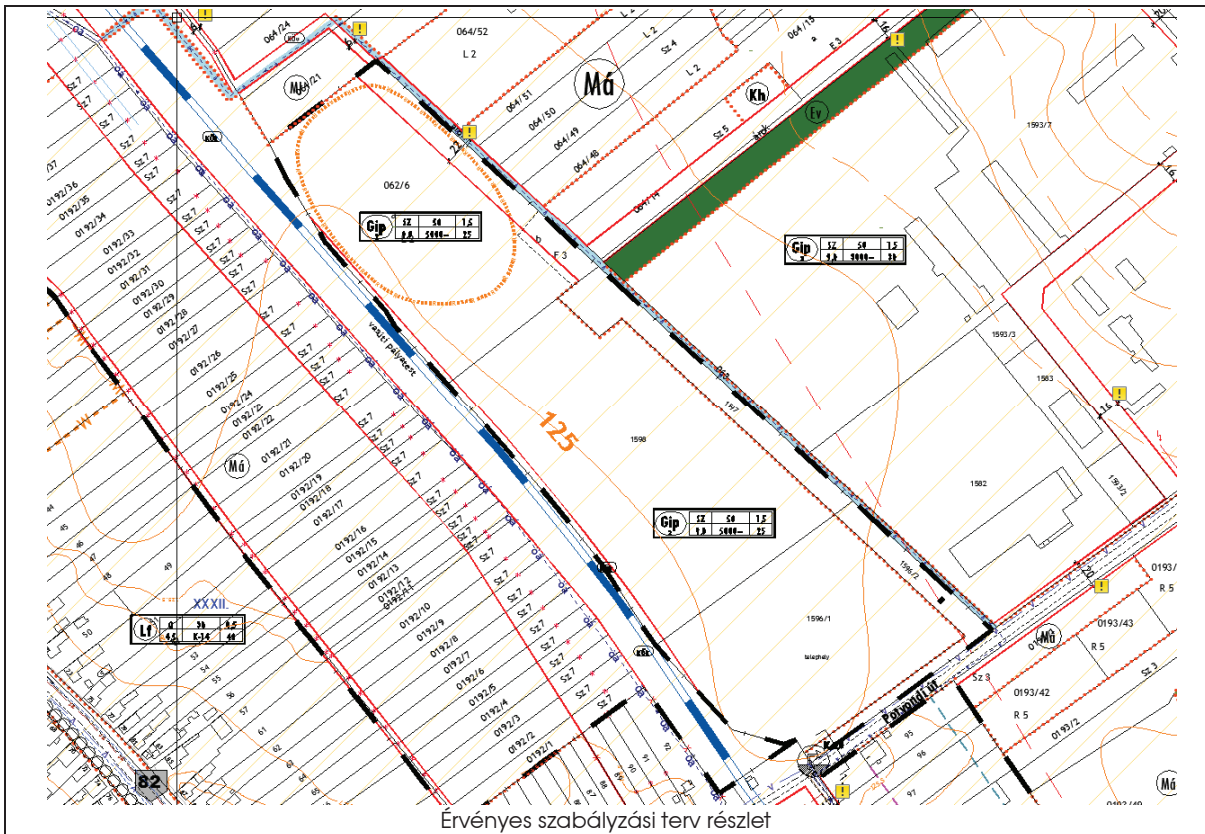
Maximális szintterületi mutató: 1,5

Maximális építménymagasság: 12,0 m

Minimális telekterület: 5000 m²

Minimális telekszélesség: nincs meghatározva

Minimális zöldfelület: 25%



3. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

A módosítás indoklása:

A módosítással érintett területen lévő több telek tulajdonosa is kérvényt nyújtott be az önkormányzathoz arra vonatkozóan, hogy a jelenleg hétvégiházás üdülőterület övezetet az önkormányzat falusias lakóterületre módosítsa, mivel lakóházat kívánnak építeni. A község képviselő-testülete úgy döntött, hogy az átminősítést támogatja, mivel az út túl oldalán falusias lakóterület besorolásúak a telkek, de feltételként a területet kiszolgáló út szélesítését foglalmazták meg.

A módosítás bemutatása:

A 1720-1719/2 hrsz-ú területek besorolása hétvégiházás üdülőterületről falusias lakóterületre változik.

Jelen terület rövid távú megközelítése a Zrínyi Miklós utca irányából történhet, hosszú távú megközelítése az Akácos utca kiépítése után arra való rácsatlakozással.

Tekintettel arra, hogy a kérvényezett területtel szemben fekvő telkek besorolása már falusias lakóterület, a gazdaságosabb út- és közmű kihasználtság biztosítása végett a 1720 hrsz-tól a 1719/2 hrsz-ig eső területeket falusias lakóterületté kívánja átminősíteni a község önkormányzata.

Az övezetben a módosítás után a következő paraméterek kerülnek szabályozásra:

Területfelhasználás módja: falusias lakóterület

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Maximális beépíthetőség: 30%

Maximális szintterületi mutató: 0,5

Maximális építménymagasság: 4,5 m

Minimális telekterület: 800 m²

Minimális telekszélesség: 14 m

Minimális zöldfelület: 40%

4. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: nem

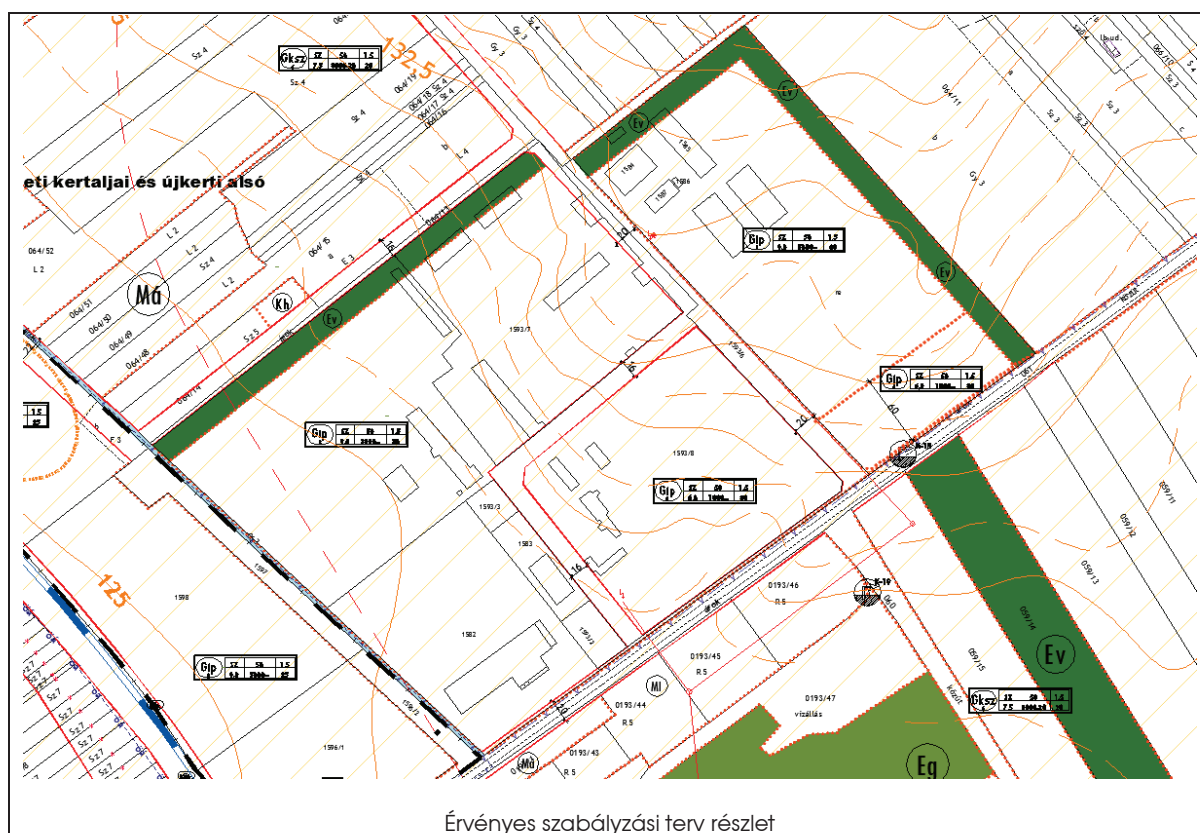
Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

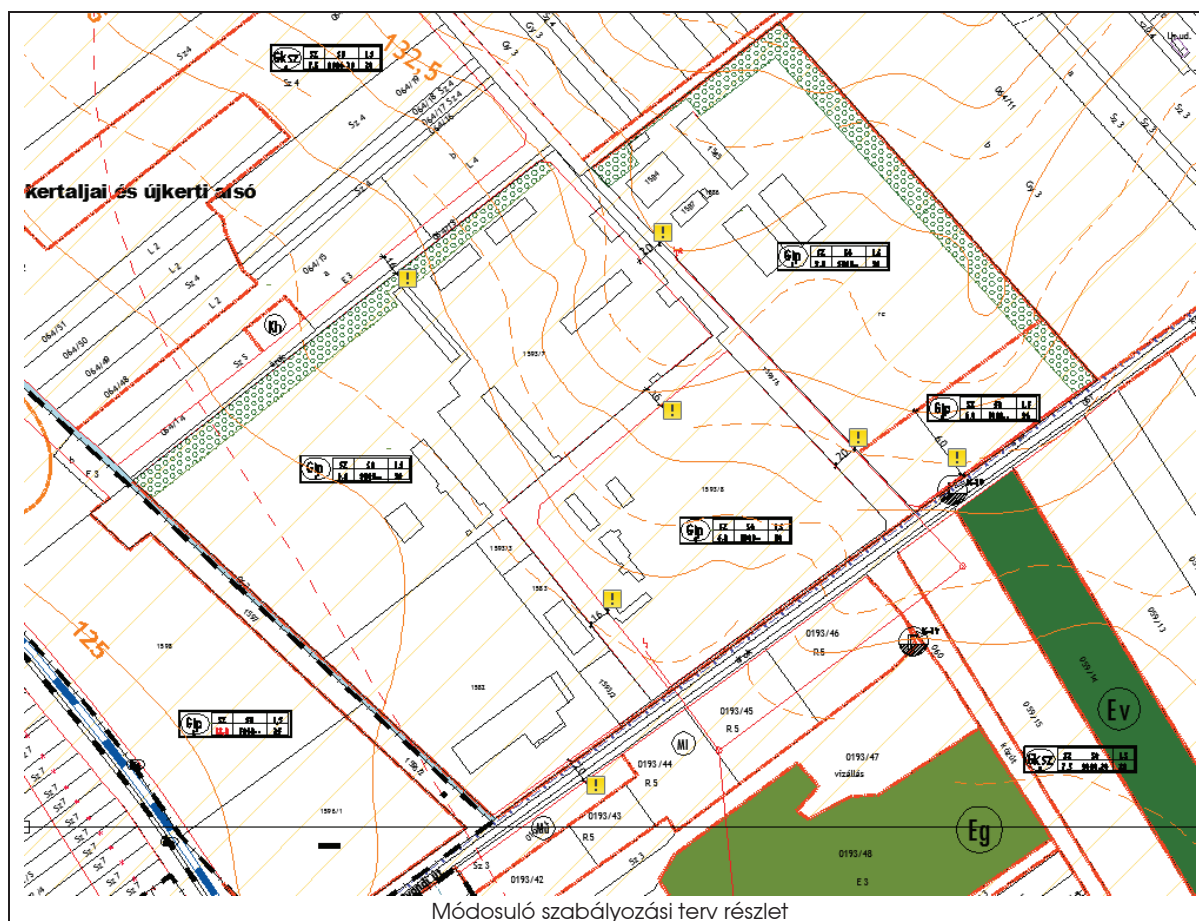
A módosítás indoklása:

A jelenleg érvényes szabályozási terv a régi TSZ major helyén lévő gazdasági terület határa mellett véderdőt szabályoz. A véderdő kijelölése nem vette figyelembe a kialakult épületállományt, és néhány épület részben a véderdőbe esik. A véderdő külön övezetben fekszik a gazdasági területtől elválasztva. Az önkormányzat tapasztalata, hogy annak kialakítása és fenntartása sokkal nehezebb mint, a telken belüli kötelező védőfásítás esetén, mivel azt a használatbavételig telepíteni kell. Ezért a véderdőt telken belüli kötelező fásításként a meglévő épületek kikerülésével szándékozik szabályozni.

A módosítás bemutatása:

A 1593/7 és 1593/9 hrsz-ú területek északi határán jelölt véderdő épületeken is átmegy. A véderdő módosul úgy, hogy az épületeket ne érintse. A véderdő telken belüli kötelező védőfásításként kerül kijelölésre, annak érdekében, hogy a tulajdonosoknak ne kelljen külön hrsz-ra osztani a területet. A telken belüli védőfásítást viszont a HÉSZ értelmében a használatba vételi engedély kiadása előtt ki kell alakítani.





5. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: nem

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: nem

Módosítás indoklása:

Számos tömbben egy meglévő lakóterület hosszú telkein belső tömbfeltárást jelöl a rendezési terv.

Ekkor a meglévő lakóutca foghíj telkeinek beépíthetősége vagy a beépített telkek épületeinek bővítése is csak akkor biztosítható, ha a rendezési terv szerinti tervezett új telkek és közterületek is megosztásra, kialakításra kerülnek, mivel a telkek csak ekkor rendezett.

A rendezési terv szerinti megosztás azonban csak egy telek esetében új „zárványtelket” eredményezne, mely jogszabályba ütközik.

Ebben az esetben csak az lenne a járható út, hogy egy ütemben csak egy tervezett egész tömb kerül telekalakításra, amely a sok tulajdonos miatt a legtöbb esetben szinte reménytelen.

A módosítás bemutatása:

A település a fent leírt problémát a HÉSZ módosításával tervezi orvosolni, oly módon, hogy a következőket beépíti a HÉSZ-be:

1. Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha
 - a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
 - b.) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.
2. Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

6. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

A módosítás indoklása:

Az elmúlt évtizedekben a módosítással érintett területen egyre nagyobb számban jelentek meg a mezőgazdasági kert övezetben a mezőgazdasági célú épületeknek engedélyezett megjelenésében és használatában hétvégiházias jellegű épületek. Az önkormányzat célja ezen tendencia megállítása és inkább szabályozott keretek közé szorítása. A terület valódi funkciójának a hétvégiházias üdülőterület jobban megfelel. A területen az épületek domboldalra való „felkúszását” a hátsókerti határvonal szabályozásával az önkormányzat koordinálja.

A módosítás bemutatása:

A Fülemlé és Vörösbeigy utcák mellett fekvő telkek besorolása mezőgazdasági kertről (Mk) hétvégiházias üdülőterületté (Hü) módosul.

Az övezetben a módosítás után a következő paraméterek kerülnek szabályozásra:

Területfelhasználás módja: hétvégiházias üdülőterület

Beépítési mód: szabadonálló

Maximális beépíthetőség: 20%

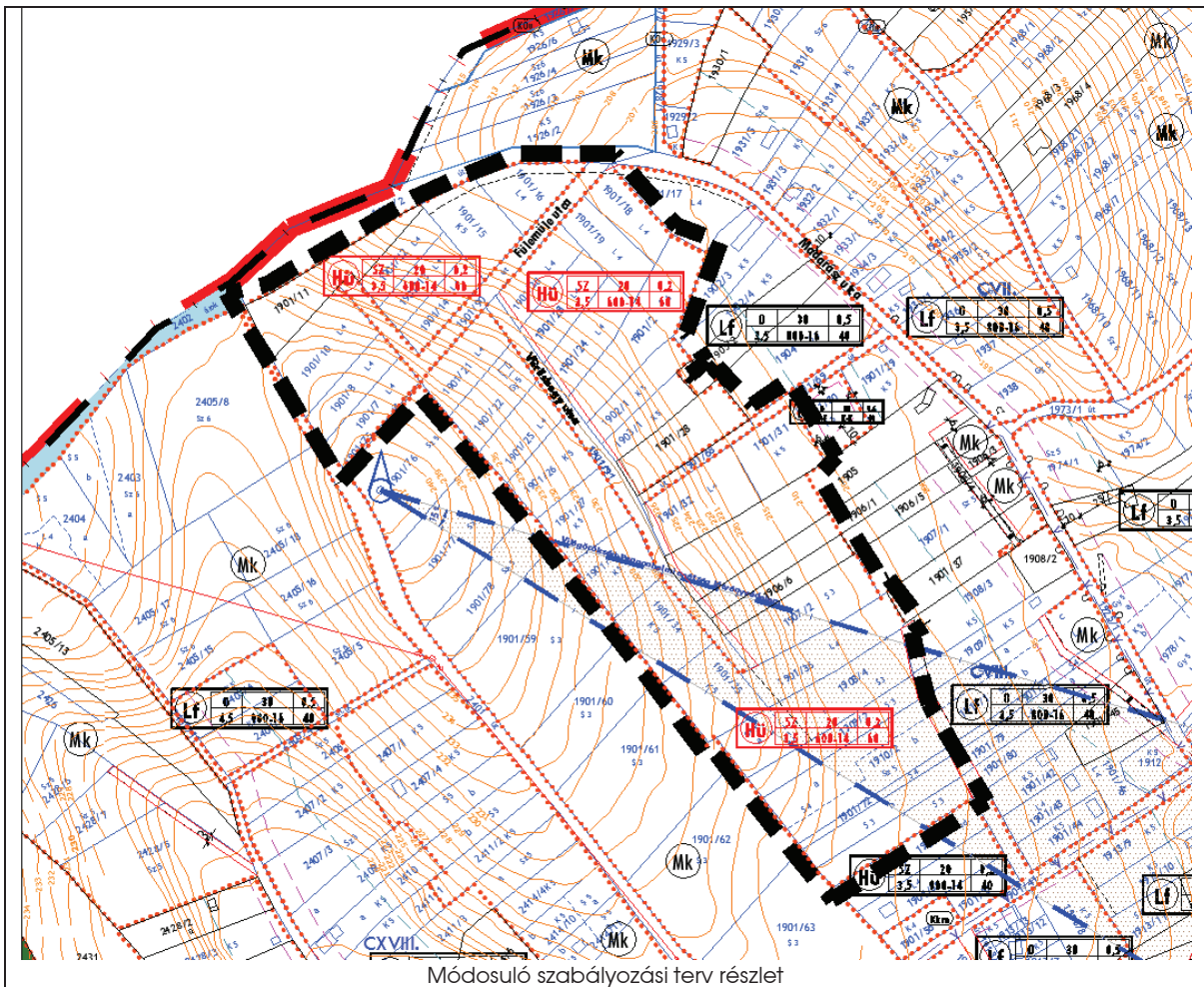
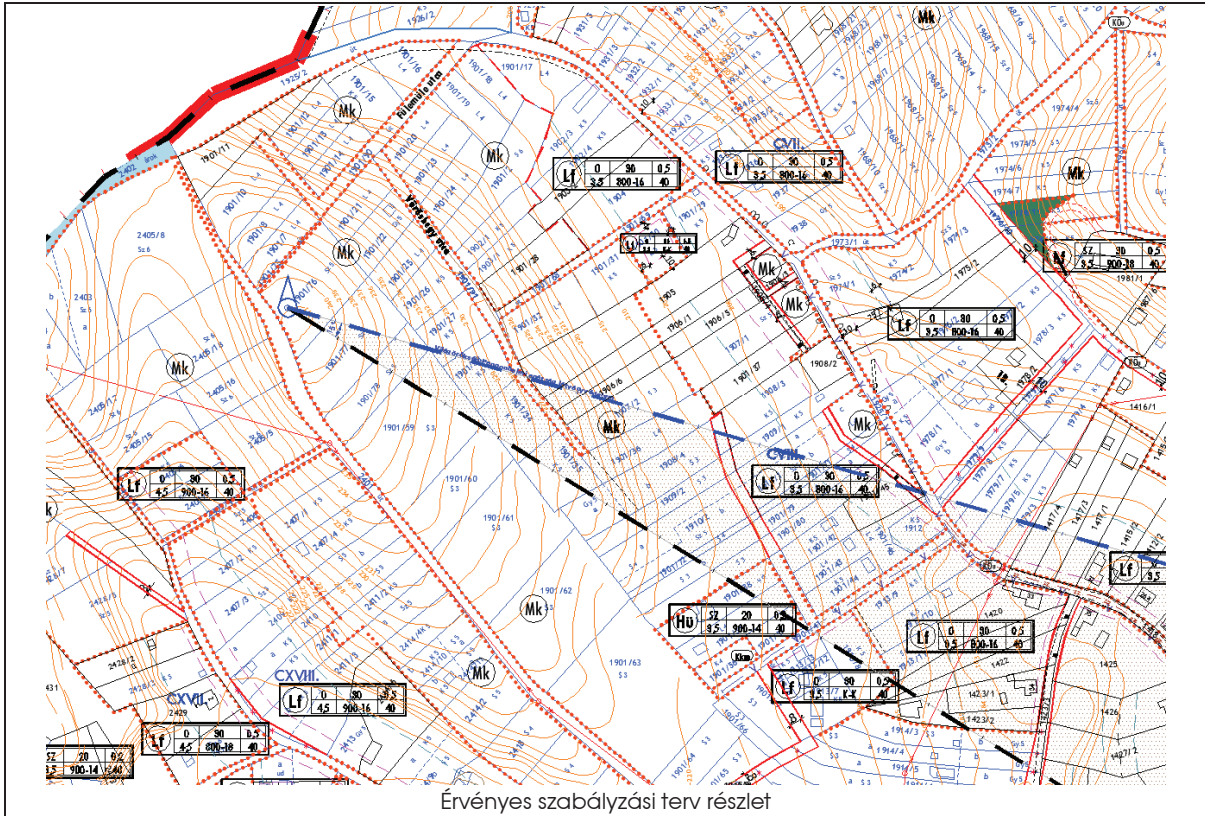
Maximális szintterületi mutató: 0,2

Maximális építménymagasság: 3,5 m

Minimális telekterület: 600 m²

Minimális telekszélesség: 14 m

Minimális zöldfelület: 60%



7. módosítás

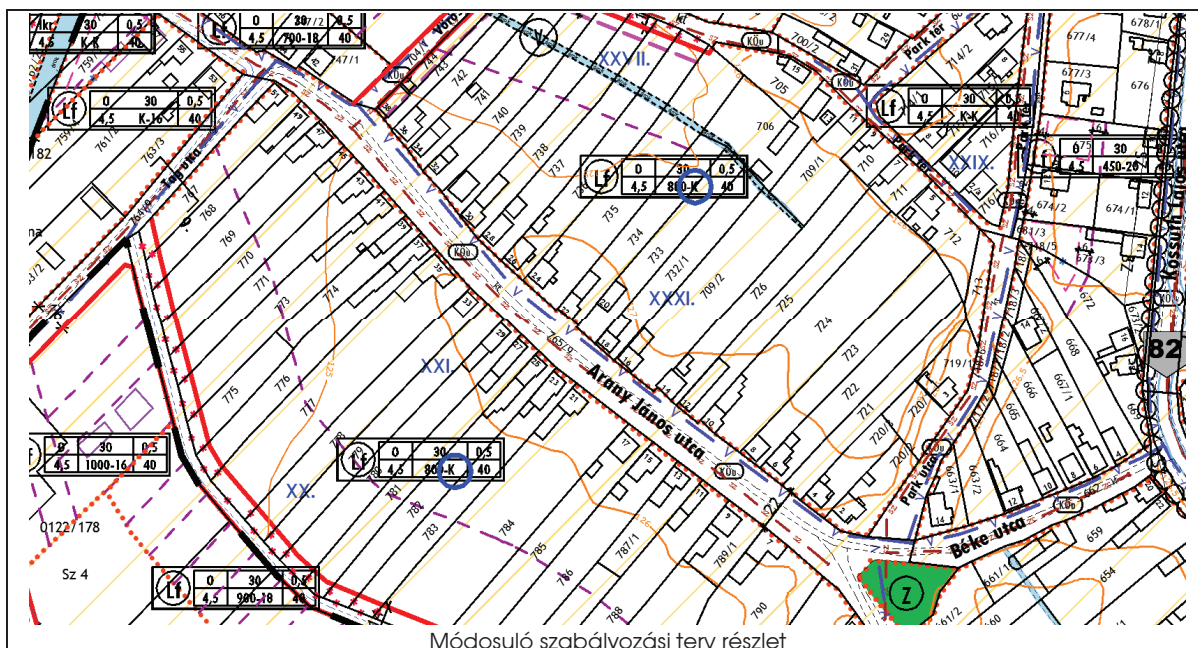
Szerkezeti tervet érinti a módosítás: nem
 Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: nem
 Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

A módosítás indoklása:

Az Arany János utca – Vörösmarty utca – Park utca és az Arany János u – Sport u. – Rét utca – Tag utca által határolt tömbökben a kialakult 13-16 m széles telkek megosztását korlátozza a jelenlegi 16,0 m-es telekszélesség, mely több esetben a hosszú kertek megosztását csak a szomszédos telkekkel való összevonás után tenné lehetővé. A szomszédok gyakran nem partnerek a telekalakításban.

A módosítás bemutatása:

A két tömbben a minimális telekszélesség a jelenlegi 16,0-ról K-ra (kialakultra) módosul. Az önkormányzat a kialakult állapot szabályozásával a meglévő keskeny ám hosszú telkek megosztását kívánja elősegíteni a módosítással.



8. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: nem
 Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: nem
 Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

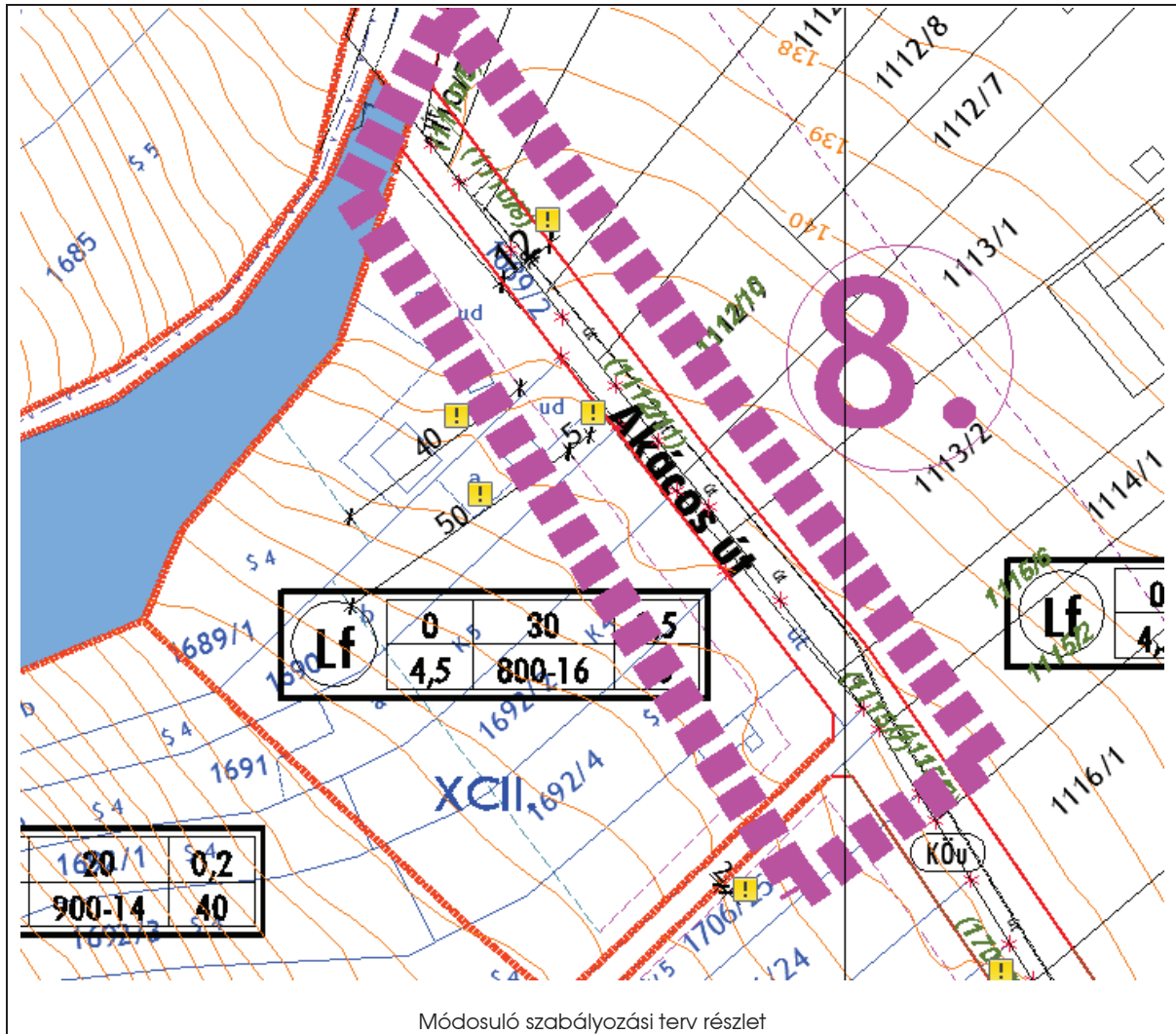
A módosítás indoklása:

Az Akácok utca első szakaszán kialakult kerítések, vízóraaknák szabályozási vonalon túl esnek, ezért a 16,0 m-es kialakítás nehézkes, ugráló kerítésvonal alakul ki az utcában. A megfelelő keresztmetszeti kialakítás a 12-16,0 m szélességnél is biztosítható. Az Akácok

utcában a még be nem épített utcaszakaszon a 16,0 m-es szabályozási szélesség továbbra is marad a szabályozási tervben.

A módosítás bemutatása:

Az Akácós utca szabályozási szélessége az első szakaszon a jelenlegi 16,0 m-ről a kialakult telekhatárok figyelembevételével 12,0-14,0 m-re csökken, a kialakult telekállapotok figyelembevételével.



9. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: nem

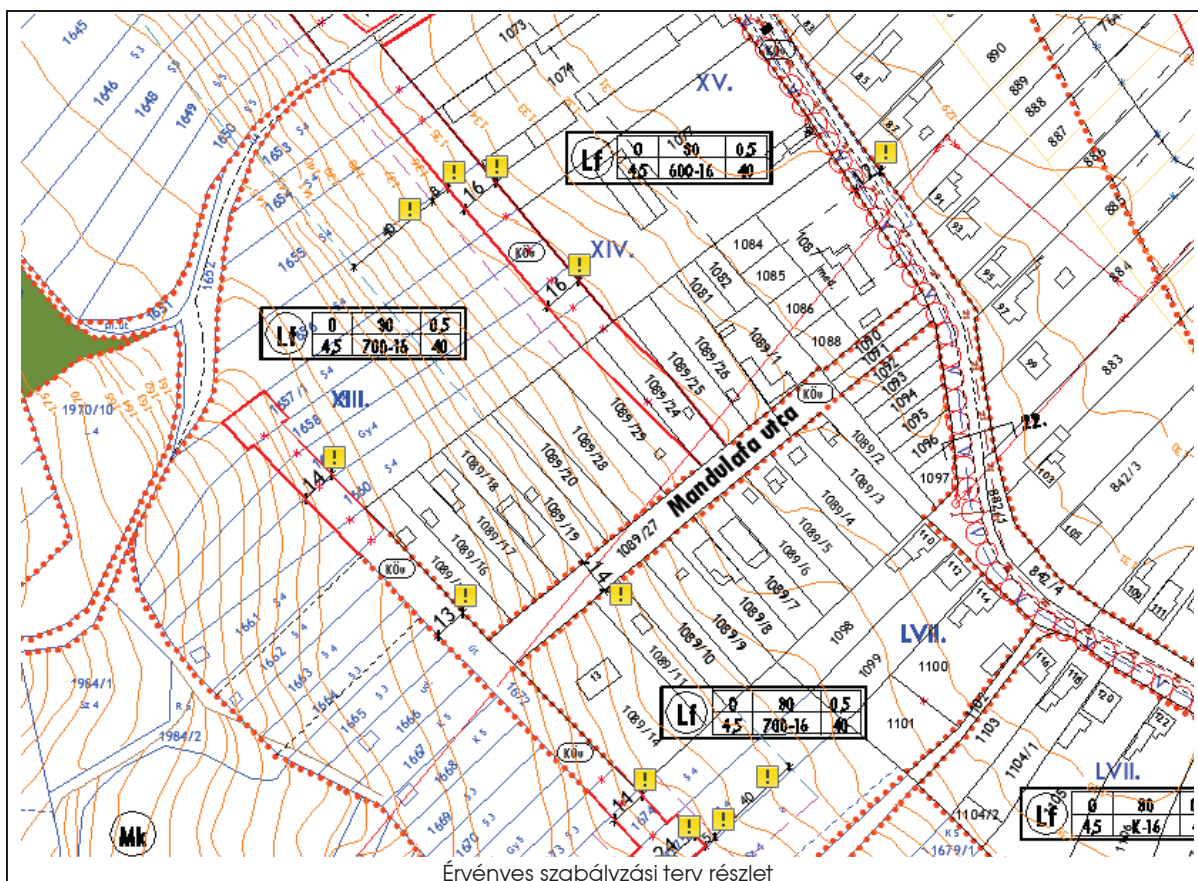
Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

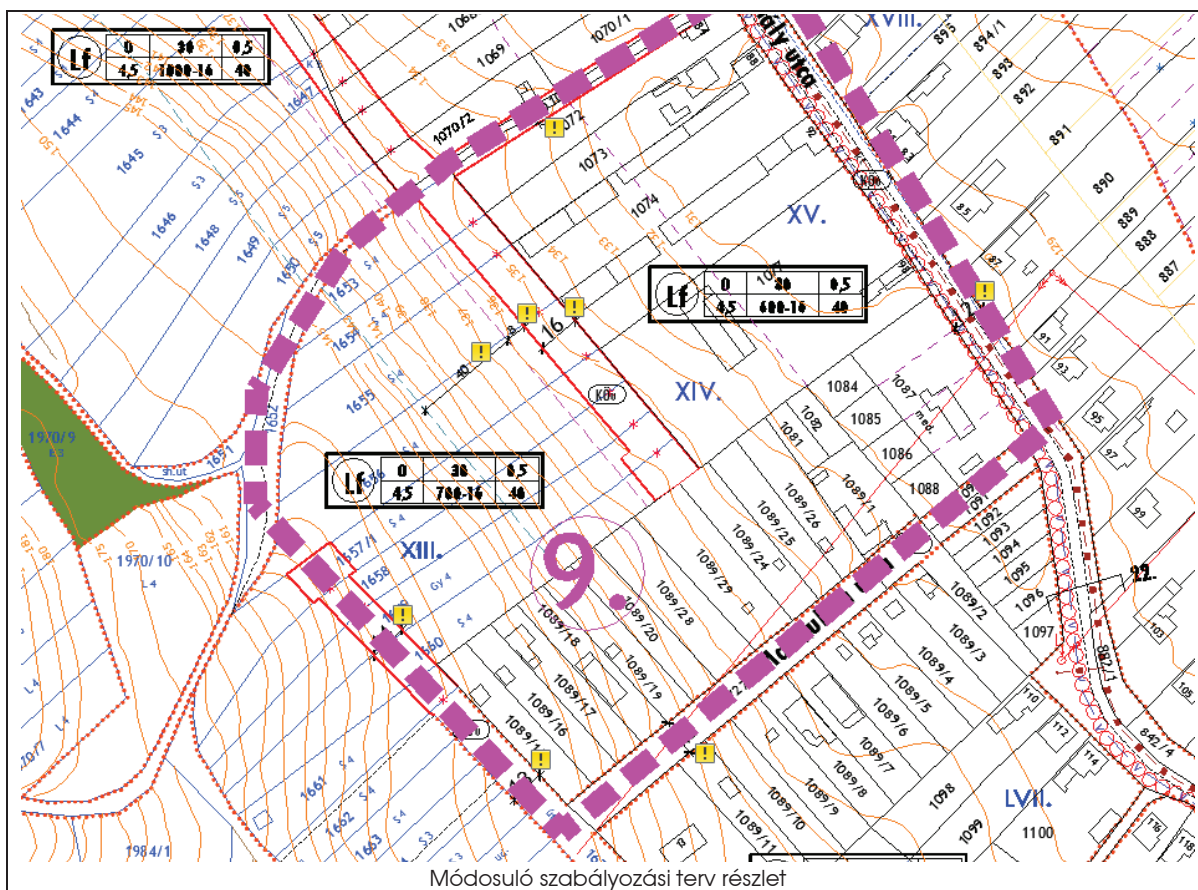
A módosítás indoklása:

A Mandulafa utcában lévő 1089/24 és 1089/25 telkek tulajdonosa kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, melyben a Mandulafa utcában telkükön át tervezett út törlését kérték. Az önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy mivel az utat kisajátítani nem akarja, ezért a kb. 8 teleket feltáró szakaszt zsákutcásan fordulóval szabályozza ki, és a telkekre az építési jogot visszaadja a tulajdonosnak.

A módosítás leírása:

A Táncsics Mihály utcával párhuzamosan szabályozott tömbfeltáró út Mandulafa utcára való kikötése a 1089/24 hrsz-ú telken törlésre kerül a szabályozási tervből. A tömbfeltáró út zsákutcásan fordulóval kerül kialakításra. A 1089/24 hrsz-ú telek beépíthetővé válik, beolvad a szomszédos övezetbe.





10. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: nem

Szabályozási tervet érinti a módosítás: igen

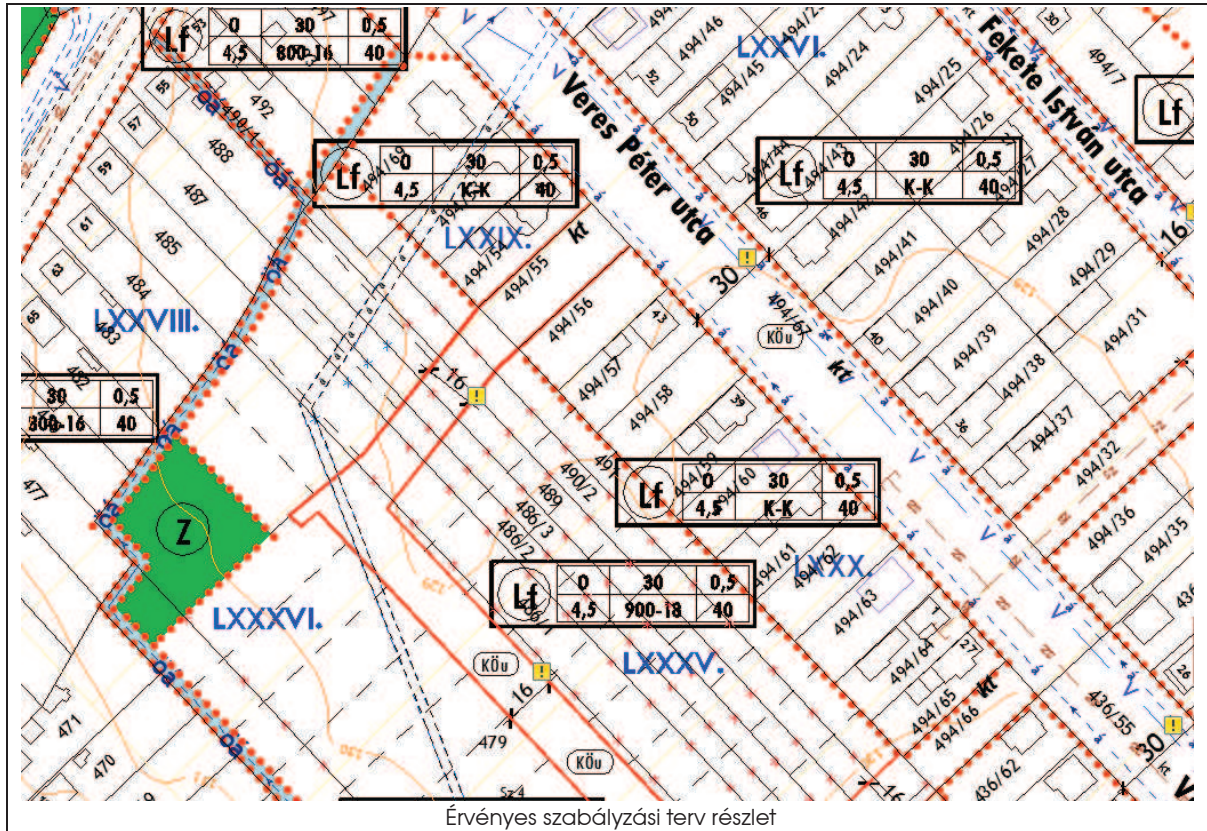
A módosítás indoklása:

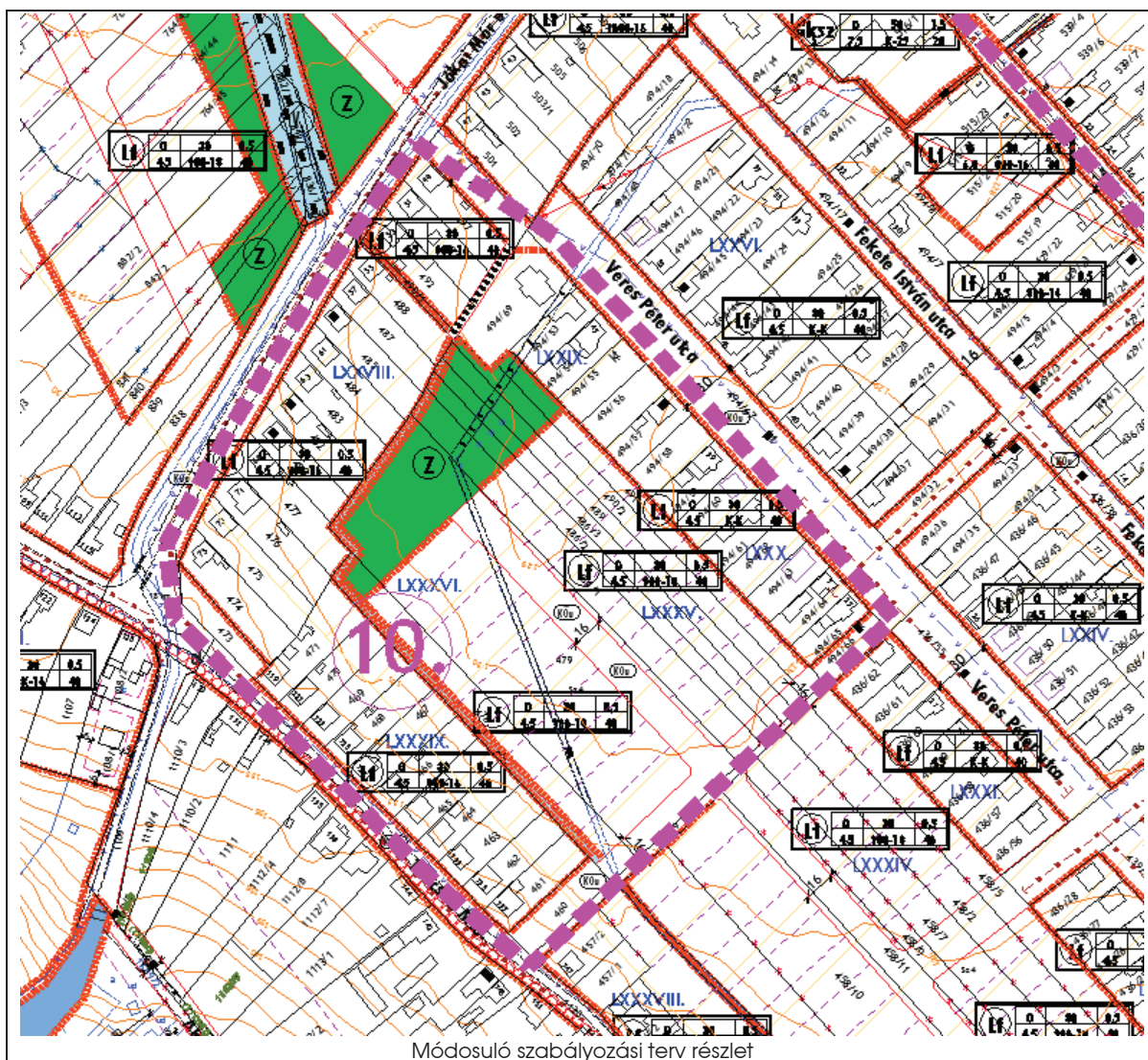
Az önkormányzat tulajdonában lévő 494/55 hrsz-ú terület jelenleg a Veres Péter utca és a Táncsics Mihály utca közé tervezett tömbfeltáró út Veres Péter utcára való kikötésére fenntartott közterület. A település önkormányzata a terület értékesítéséből befolyó összeget infrastruktúra fejlesztésre kívánja fordítani. A megszűnő útszakasz melletti területek mély fekvésűek, gyakran belvizesek. Lakóterületként történő hasznosításuk csak feltöltés után lenne lehetséges, az önkormányzat ezért a területe zöldterületté kívánja minősíteni.

A módosítás leírása:

A 494/55 hrsz-ú közúti közlekedési területnek szabályozott terület falusias lakóterület (Lf) besorolást kap. Mivel a Veres Péter utcai meglévő telkei mögött lévő mély fekvésű területeket tárná fel az út, a telkek kialakítása csak feltöltés és vízrendezés után válna lehetségessé, ezért a terület mély fekvésű részét zöldterületté minősíti vissza az önkormányzat.

A tömbfeltáró út zsákutcásan fordulóval kerül kialakításra. A 494/55 hrsz-ú telek beépíthetővé válik.



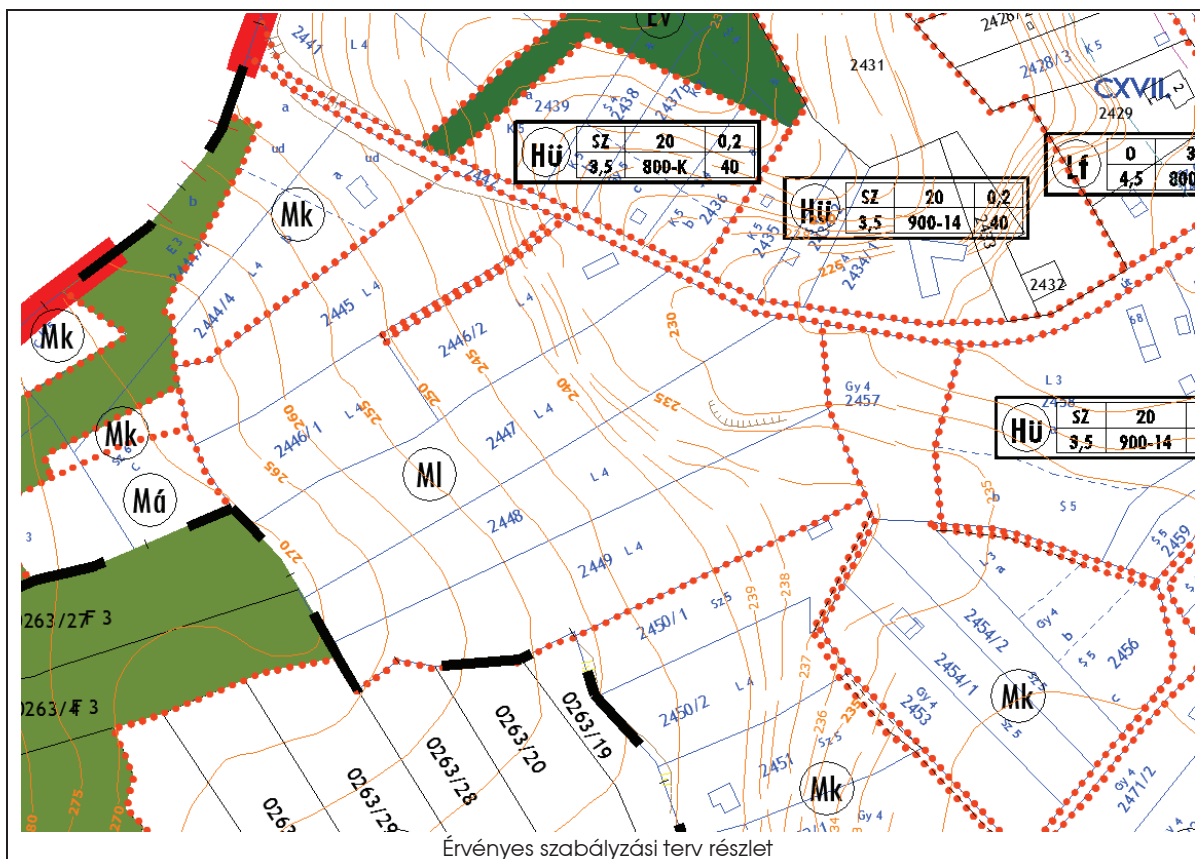


11. módosítás

A módosítás leírása:

A 2457, 2448, 2447, 2445, 2446/1, 2446/2, 2444/4, 2444/1 hrsz-ú területek besorolása mezőgazdasági területről hétvégiházás üdülőterületre (Hü) módosul.

A módosítási pont a 2016. február 18-án tartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán történt megállapodás alapján kikerült a módosítási pontok közül és változatlan tartalommal az érvényben lévő szabályozás továbbra is érvényben marad.



Ervényes szabályzási terv részlet

12. módosítás

Szerkezeti tervet érinti a módosítás: igen

Helyi építési szabályzatot érinti a módosítás: igen

Szabályozási tervet érinti a módosítás: nem

A módosítás indoklása és leírása:

A Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága VAG/EI/283-12/2014. iktatószámú határozatában foglaltak szerint a 0200/20 hrsz-ú területet és 0200/38 hrsz-ú terület b) alrészletét szabadrendelkezésű erdőkként vette nyilvántartásba. A területek a hatályos szerkezeti terven általános mezőgazdasági terület besorolásúak. A Kormányhivatal határozatának megfelelően a területek valódi használatunknak szerint gazdasági erődterület besorolást kapnak a szerkezeti terven és a szabályozási terven.

