

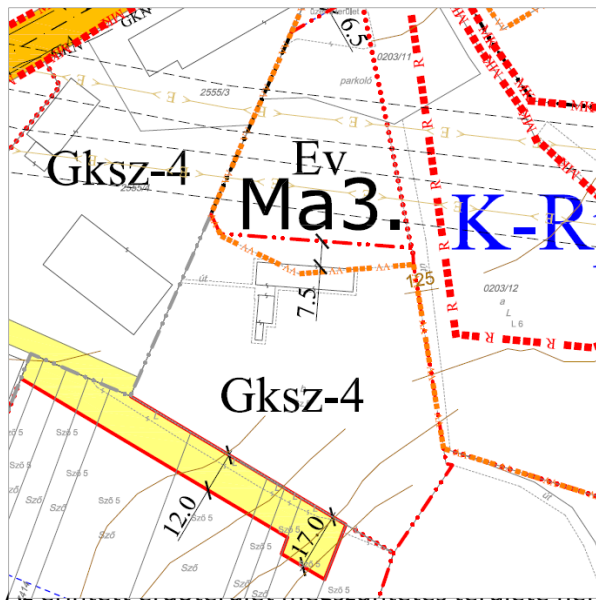
TOKOD TRE MÓDOSÍTÁS – ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Az alábbiakban azok a módosítások kerülnek csak bemutatásra, amelyek kapcsán **új beépítésre szánt terület/ek keletkeztek**. Az elején kiemelve, hogy milyen típusú új beépítésre szánt terület keletkezett.

Ma3. alaptérképi változás

Ev > Gksz



A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad. A módosítás során ez javításra került, olyan módon, hogy a meglévő, földhivatalilag feltüntetett épület mellett, a vonatkozó építési övezetben (Gksz-4) meghatározott 7,5 m legnagyobb épületmagasság mértékében került kijelölésre a hátsókert nagysága, és oda került áthelyezésre a tervezett belterülethatár jelölése.

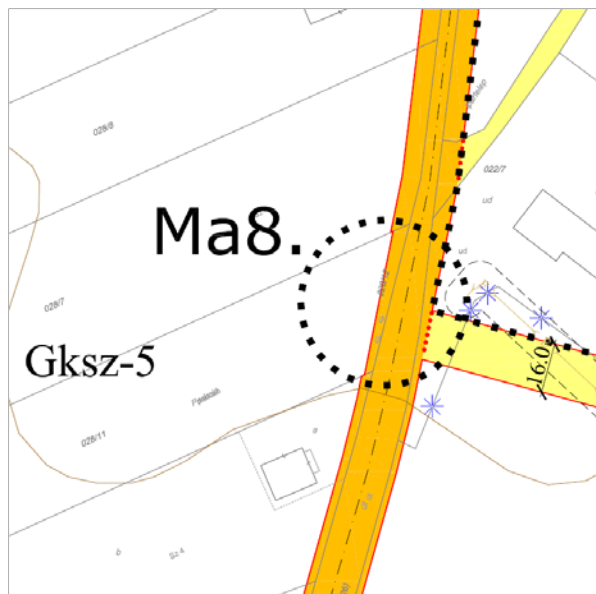
A tervezett belterülethatár módosítása kapcsán a **kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)** került kijelölésre **védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)** helyett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma3.)

Megállapítandó, hogy a Világörökség várományos helyszín védőzónája az épületen keresztül halad, amelynek orvoslására javaslat kerül megfogalmazásra a „C/9. Örökségvédelmi áttekintés” című fejezetben.

Ma8. alaptérképi változás

KÖu > Gksz



A Táncsics Mihály utca szabályozási szélesítését határozta el a hatályos terv. A 028/11 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a szélesítés végrehajtásra került, azonban kismértékben az előírtaktól eltérően, így **közüti közlekedési területből (KÖu)** kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) került kijelölésre egy keskeny sávban.

Mivel a 028/12 hrsz.-ú ingatlan földhivatali besorolása ugyan út, de természetes személy tulajdonában áll, így a szabályozási vonal a továbbiakban is fenntartásra került a közterületi státusz hiánya okán.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma8.)

M1. ÜVEGGYÁRI LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS ÚJRAGONDOLÁSA A 10 SZ. FŐÚT MENTÉN

Ev > Lke és Ev > Vt

Elhelyezkedés: A fejlesztési terület az Üvegyvári településrészen, a 10 sz. főút nyugati szakaszától délre helyezkedik el a közigazgatási határ mellett.



A hatályos szabályozási terven a 10 sz. főút mentén településközpont terület (Vt-1) fejlesztés jelölt. A főúttól távolabb pedig kertvárosias lakóterület (Lke-1) fejlesztés található. A fejlesztéstől nyugatra a közigazgatási határ mentén szerkezeti útfejlesztés, mellette keskeny sávokban közpark fejlesztés jelölt. Déli és keleti irányban elválasztási céllal 25-25 m széles tervezett véderdő került rögzítésre.

A terület belső feltárására a főút mentén szervízút, illetve két belső út került kijelölésre, amelyek egy illetve két kikötéssel rendelkeznek a szerkezeti utak irányában.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M1.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

10	Lke-1	O	30	K / 800	50	K / 6,0
21	Vt-1	O	40	K / 1000	25	K / 8,5

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A jelen módosítás kapcsán a tervezési területet érintő közigazgatási határ menti tervezett szerkezeti úthálózati elem és a kapcsolódó zóldsávok > *fenntartásra kerülnek, a 10 sz. főúttal való gazdasági területek kapcsolatának szükségessége okán.*
- A terület feltárását biztosító tervezett utak nem, illetve részben vették figyelembe a földhivatali állapotokat. A 3497/69 hrsz. ingatlan már akkor is létezett, de földhivatali besorolása szántó volt. Ez az ingatlan már akkor is minden telek feltárását biztosította volna, azonban a hatályos szabályozás egyéb feltárásokat is tervezett, amely egyes ingatlantulajdonosokat jobban terhelte a megvalósíthatóság szempontjából.
> *A belső útfeltárás kizárólag a 3497/69 hrsz.-ú ingatlan területén került kijelölésre, amely részint a telek teljes szélességével, illetve a keleti oldalon az OTÉK által előírt 12 m szélességgel számol. Az ingatlan földhivatalilag állami tulajdon, déli részén út, északi részén beépítetlen területként rögzített, így északi részén a szabályozási vonal ábrázolásra került.*
- A terület keleti és déli határa mentén kijelölt véderdősáv > *délen egészben, keleten az út által igénybe vett területen túl fenntartásra került. A keleti oldalon jelentős csökkentést eredményezett, de a megmaradt sáv és az út, amely fásítással kialakítható együttesen az elválasztást még biztosítani tudja. Ezen a szakaszon kerül kijelölésre védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont terület (Vt).*
- A kertvárosias lakóterületfejlesztésen > *az Lke-1 építési övezet fenntartásra került, illetve kijelölésre került egy javaslat a telkek szükséges / lehetséges átalakítására. A telkek egy jelentős része telekalakítás nélkül is beépíthetővé vált a módosítás kapcsán.*
- A településközpont terület esetén új építési övezet került bevezetésre és nem került ábrázolásra javaslat a telkek esetleges átalakíthatóságára, nem ösztönözve azok tovább osztását. A beépítési paraméterek javaslata az alábbiakban látható, amely kismértékű

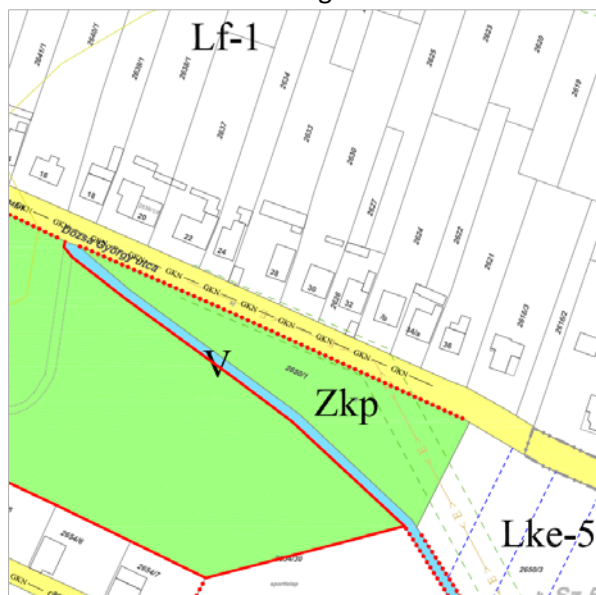
telekterület növelésben és csak a 8,5 m legnagyobb épületmagaság meghatározásában tér el a hatályos állapottól:

24a	Vt-5	O	40	1500	25	8,5
-----	------	---	----	------	----	-----

M3. DÓZSA GYÖRGY UTCA MENTÉN A 2650/1 HRSZ.-Ú INGATLANON ÚJ LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS KIJELÖLÉSE

Zkp > Lke

Elhelyezkedés: Az új lakóterület fejlesztés a Dózsa György utca mentén, annak déli részén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon található.



A hatályos terven a terület (hrsz.: 2650/1) egyöntetűen zöldterületbe - közparkba sorolt. Az ingatlan földhivatalilag Önkormányzati tulajdon és közterületi besorolású.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M3.)

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A lakóterület fejlesztést az Önkormányzat kívánja megvalósítani. A lakóterület fejlesztés a keletről szomszédos hatályos tervi lakóterületfejlesztés bővítése, azzal azonos beépítési paraméterekkel (Lke-5), amelyek az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

14	Lke-5	O	30	700	50	4,5
----	-------	---	----	-----	----	-----

- A terület egy részén egy 20 kV vezeték halad át, amely kiváltása szükséges a fejlesztés megvalósításához.
- A területen feltüntetésre került a javasolt, ideális telekosztási lehetőség.

A tervezési terület egészen kerül kijelölésre zöldterületből (Zkp) kertvárosias lakóterület (Lke).

M8. AZ ÚNYI-PATAK MENTÉN ELHELYEZKEDŐ 7375 HRSZ.-Ú INGATLAN ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK KÖZÉ TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA

Má > Lke

Elhelyezkedés: A 7375 hrsz.-ú ingatlan telke a központi belterület déli része mellett, az Únyi-patak és a Hársfa utca között helyezkedik el.

A hatályos terven a 7375 hrsz.-ú ingatlan teljes egésze az általános mezőgazdasági területek (Má) közé sorolt.

A területet érintő módosítások összefoglalása:



A lakóterület kijelölésének helyét első körben a geodéziai bemérések alapján kijelölésre kerülő vízgazdálkodási területek befolyásolták az ingatlan nyugati és keleti oldalán. A geodéziai bemérést az Önkormányzat biztosított a tervező részére.

A keleti oldalon a 3887/11 hrsz.-ú árok folytatására került sor, illetve nyugati oldalon a 047 hrsz.-ú árok telkének szélesítésére.

Forrás: Geodéziai bemérés (M8.)

- A lakóterület kijelölését a továbbiakban az Únyi-pataktól történő eltartás, illetve az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának érintetlensége befolyásolta. Ebből kifolyólag a patak melletti 6 m széle sáv a korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közé került besorolásra.
- A fennmaradó terület került besorolásra a szomszédos kertvárosias lakóterülettel azonos (Lke-3) építési övezetbe, amely az alábbi paraméterekkel bír.

Tehát ezen a fennmaradó területen kerül sor átsorolásra általános mezőgazdasági területből (Má) kertvárosias lakóterületek (Lke) közé.

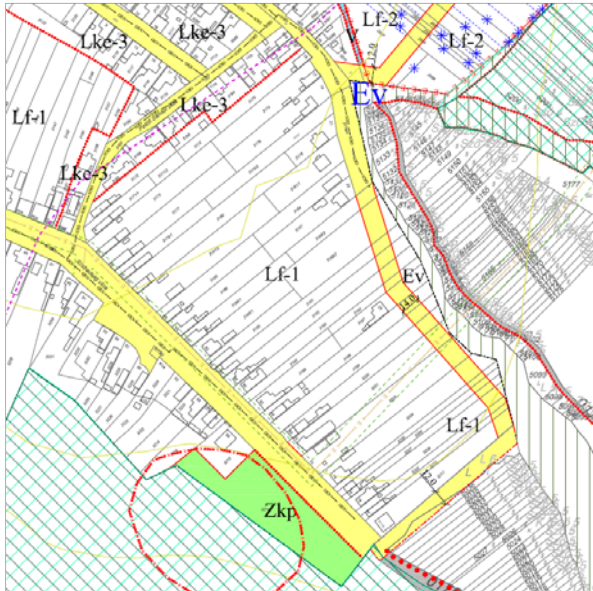
12	Lke-3	O	30	K / 400	50	4,5
----	-------	---	----	---------	----	-----

- A lakóterületen belül további védelem került kijelölésre a patak irányában, 10 m szélességben beültetési kötelezettség formájában.
- A kijelölés lakóterületi fejlesztés része a tervezett belterületek közé került besorolásra.

M11. AZ ARANY JÁNOS UTCA FOLYTATÁSÁBAN TERVEZETT LAKÓTERÜLET-FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ TÖMBBELSŐ FELTÁRÓ ÚT NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Ev > Lf

Elhelyezkedés: A tömb a Központi belterület délkeleti részén helyezkedik el, a Szabadság utca – Petőfi Sándor utca – Arany János utca – külterület által közbezárt tömbben, annak keleti részén.



A hatályos terven a tömb belseje az Arany János utca felől és a Szabadságút végén a külterületre kinyúlóan tömbbelső útfeltárással tervezett. Az Arany János utca folytatása 14 m szélességben, illetve a külterületre kinyúló útfeltárás 12 m szélességben került kiszabályozásra. Az Arany János utca folytatása kismértékben a lakótelkek hátsó vonalától elhúzottan került kijelölésre, ahol védelmi rendeltetésű erdő jelölt. A Szabadság utca felőli feltárás az utolsó lakótelektől kifelé került kijelölésre, így kinyúlik kismértékben a külterületre, amely tervezett belterületként jelölt.

A fennmaradó lakóterület fejlesztés a tömb egészével együtt a falusias lakóterületek (Lf-1) közé sorolt egységesen.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M11.)

A hatályos tervi építési övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

15	Lf-1	O	30	K / 800	50	6,0
----	------	---	----	---------	----	-----

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A tömbfeltáró út nyomvonalának módosítására a 3189/2 hrsz.-ú telken, a kijelölt nyomvonal területén megvalósult épület kapcsán vált szükség. Az Önkormányzat nem kívánja az épületet lebontatni, amely egyebekben a földhivatali alapadatokban is rögzítésre került lakóépületként. > A nyomvonal szélessége 12 m-re került lecsökkentésre, illetve majdnem teljes egészében a lakótelkek legvégéhez, a belterületi határhoz került igazításra, kivétel a legutolsó szakasz, ahol ez túl nagy törést jelentene, így forgalomtechnikailag nem támogatott. Jelen utolsó szakaszon védelmi rendeltetésű erdőterület került kijelölésre a feltáróút külső szakasza mentén.
- A lakóterület fejlesztés építési övezeti előírása > nem változott.

Tehát a feltáróút áthelyezése során kerül sor egy keskeny szakaszon védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) átsorolására a falusi lakóterületek (Lf) közé.

M13/a. EBSZŐNYBÁNYÁTÓL KELETRE ELHELYEZKEDŐ TERÜLET LAKOSSÁGI IGÉNY ALAPJÁN TÖRTÉNŐ ÚJRAGONDOLÁSA

Ev > Gksz

Elhelyezkedés: A módosítási terület Ebszőnybánya keleti részén helyezkedik el az összekötő út északi oldalán, belterületen.



M13/a. A 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok a hatályos terven több építési övezetbe soroltak: javarészt kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz-3), illetve különleges beépítésre szánt közműterületbe (K-Km). Ezen túl a két ingatlan határa mentén egy védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) jelölt.

Ezen túlmenően a két ingatlan területén egy 12 m széles magánút jelölt, amely végfordulóval megoldott, és minden külön beépítésre szánt területfelhasználás megközelíthető róla. Egyebekben a déli ingatlan északi határa mentén a magánút mellett 10 m széles beültetési kötelezettség jelölt. Illetve az összekötő út mentén a terület kapcsán három helyen behajtó lehetősége rögzített.

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

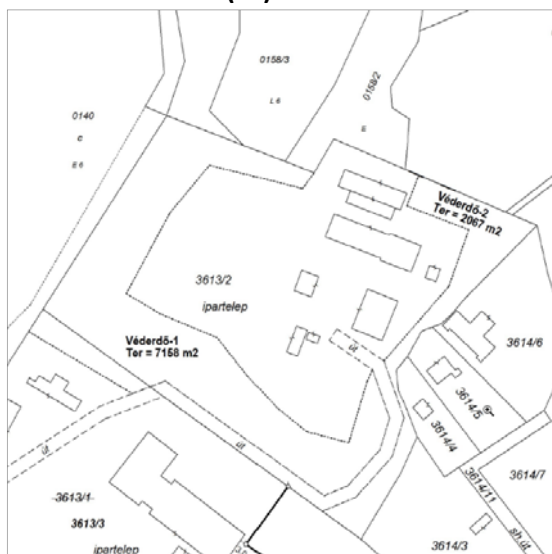
30	Gksz-3	SZ	30	2000	25	7,5 ³
39	K-Km	SZ	40	K	K	K ³

3 Az épületmagasság a technológia indokoltság mértékéig túlléphető.

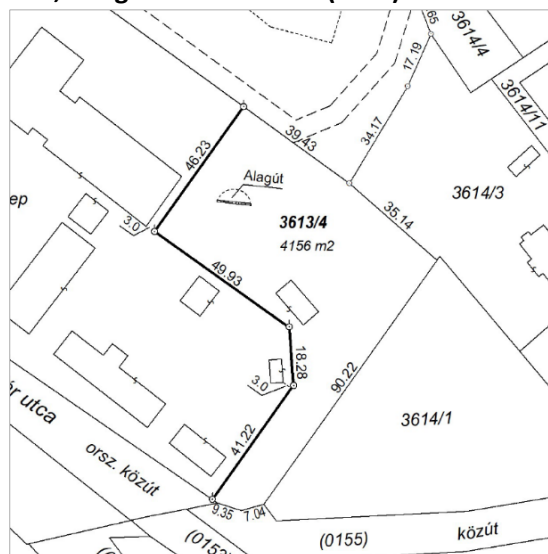
A területet érintő módosítások összefoglalása:

M13/a. módosítás:

- A területen kijelölt különleges beépítésre szánt közműterülethez (K-Km) kapcsolódó funkció megszűnt, így törlésre került.
- A területen geodéziai bemérés alapján került feltüntetésre a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) határa. Annyi kivétellel, hogy az erdőterület nem lóg át a déli 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területére. **Az geodéziai bemérés alapján kerül sor védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) átsorolására a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) közé.**



Forrás: Geodéziai bemérés erdő



Forrás: Geodéziai bemérés K-Re fejlesztés

- A 3613/1 hrsz.-ú ingatlan keleti része lakossági fejlesztési szándéknak megfelelően a kereskedelmi, szolgáltató területből különleges beépítésre szánt rekreációs területbe (K-Re) kerül átsorolásra. A terület határa geodézia bemérés alapján került kijelölésre, amely figyelembe veszi a terep adottságait (partfal). A fejlesztési igény a területen található, már bezárt bánya fennmaradt lejárójának turisztikai- és épített örökségi értéként történő hasznosítási lehetőségének megteremtéséhez kapcsolódik. A fejlesztési szándék típusa nem igényli a gazdasági területektől való elválasztás szükségességét. Jelen módosítás kapcsán új építési övezet kerül kijelölésre, amely az alábbiakban kerül bemutatásra, amely a vállalkozó igényeit tükrözi:

42a	K-Re	SZ	20	3000	40	6,0
------------	------	----	----	------	----	-----

- A fennmaradó területen kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-3) kerül kijelölésre, fenntartva a hatályos tervi beépítési paramétereket.
- A hatályos tervi beültetési kötelezettség és az út mentén kijelölt rögzített helyű behajtók törlésre kerültek, és új helyen nem kerültek kijelölésre.
- A hatályos tervi magánút kijelölés újragondolásra került és csak a déli 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területén került feltüntetésre. A magánút szélessége 6 m-ben került meghatározásra, amelyet a HÉSZ 26. § (4) bekezdése lehetővé tesz. Az elhelyezése pedig merőleges lett az összekötő útra, amely mind telekosztási és hasznosítási, illetve forgalomtechnikai indokok szempontjából is kedvező. Az északi 3613/2 hrsz.-ú ingatlan területének megközelítését is a megfelelő módon – kialakult állapotokhoz igazodóan – biztosítja.
- A 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területén a legtöbb épület bontásra kerül, azonban a tulajdonosi szándék szerint az új épületek elhelyezéséül szolgálnak, így a bontás ténye nem került ábrázolásra.

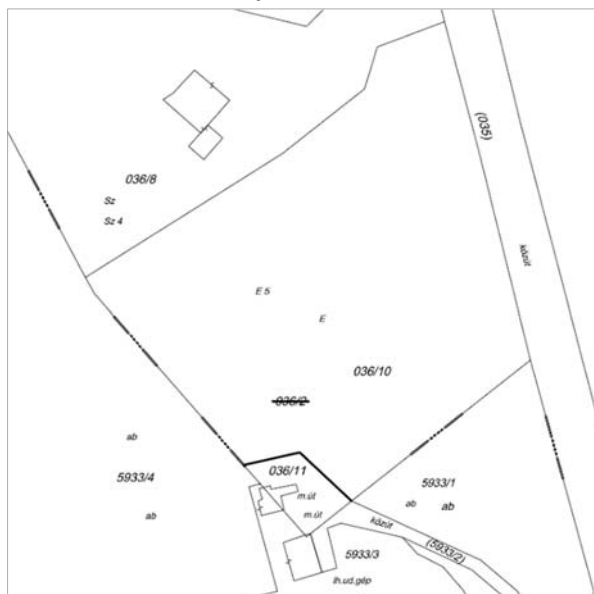
M14. SASHEGYI ÚT MELLETT HRSZ. 036/2 INGATLAN DÉLI RÉSZÉN KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN, GEODÉZIAI BEMÉRÉS ALAPJÁN KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT IDEGENFORGALMI TERÜLET KIJELELÉSE

Ev > K-Id

Elhelyezkedés: A 036/2 hrsz.-ú ingatlan a Sashegyi út középső szakasza mellett található a keleti oldalon.

A hatályos településrendezési eszközökben a telek majdnem egységesen a **védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev)** közé sorolt, a telek Sashegyi út menti szélét szabályozási szélesítés érinti, így ezen keskeny szakasza a közúti közlekedési terület (KÖu) része.

Az ingatlan az erdőtervezett erdők (2020.10.06. adattartalom alapján) részét képezi teljes egészében. Megjegyzendő, hogy a mobilos erdőtérkép (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>) alapján az erdőtervezett erdő kijelölés már nem áll fenn.



Az ingatlan legdélebbi részére a szomszédos ingatlanról (hrsz.: 5933/3) átlóg egy épület és annak használati környezete. Egyebekben az épület a földhivatali alapadatokon is ábrázolt (gazdasági épület). Az épülethez kapcsolódó valós használati rész geodéziai bemérésre került, amely alapján változási vázrajz készült. A bemérés alapján a valós használatnak megfelelően az érintett terület a **különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területek (K-Id)** közé került besorolásra.

Az erdőtervezett erdőknek történő megfeleltetés kapcsán a terület átsorolása figyelembe vételre került.

Egyebekben a szabályozási terven telekösszevonási javaslatra is sor került az átsorolt terület kapcsán.

Forrás: Változási vázrajz (M14.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

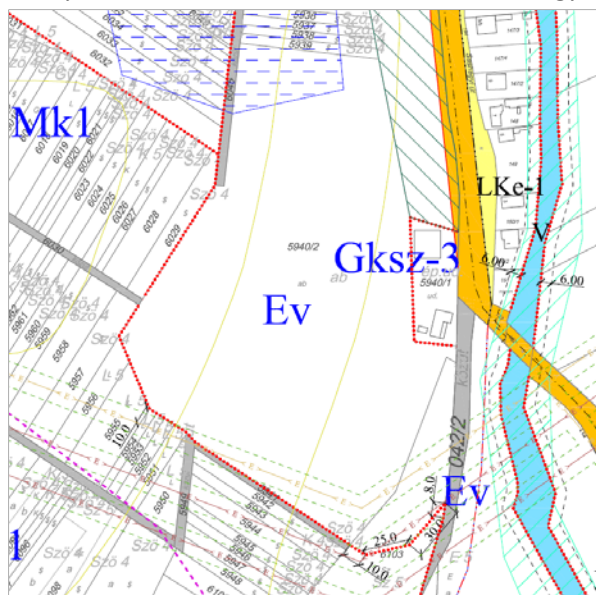
37	K-Id	SZ	15	K / 5000	70	5,0
----	------	----	----	----------	----	-----

A különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület esetén a legkisebb kialakítható telekterület 5000 m². A kialakításra javasolt új ingatlan területe ~ 2200 m², amely az előírást nem éri el. A **telekalakításról** szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet alapján a teleknagyság javulása esetén a telekalakítás elfogadható.

M16. A 5940/1 HRSZ.-Ú INGATLANON JELÖLT KERESKEDELMi, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGÉNEK BIZTOSÍTÁSA

Ev > Gksz

Elhelyezkedés: A módosítás területe a Sashegyi utca mentén található az Únyi-patak magasságában.



A hatályos terven az 5940/1 hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-3) közé sorolt. Az ingatlant kis léptékben érinti a Sashegyi utca szabályozási szélesítése. A bővítés szándékával érintett 5940/2 hrsz.-ú ingatlan a védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) közé sorolt.

A 5940/2 hrsz.-ú telek nem rendelkezik erdőtervezett erdők érintettségével.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M16.)

A hatályos tervi építési övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

30	Gksz-3	SZ	30	2000	25	7,5 ³
----	--------	----	----	------	----	------------------

A területet érintő módosítások összefoglalása:



Az 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon működő GÉGOL Termelő és Szolgáltató Kft. és az Önkormányzat helyszíni bejárás alapján megegyezett a 5940/2 hrsz.-ú ingatlanon (önkormányzati tulajdon) a bővítési terület elhelyezkedéséről, amely bemérési helyszínrajzon került rögzítésre. A helyszínrajz alapján került kijelölésre a bővített kereskedelmi, szolgáltató terület határa.

A hatályos építési övezet beépítési paraméterei fenntartásra kerültek.

Egyebekben még megállapítandó, hogy az 5940/1 hrsz.-ú ingatlan földhivatali alapadatai is változtak, kismértékben kitolódtak déli irányban, így a hatályos tervi övezethatár nem megfelelő helyen fut.

Forrás: Bemérési helyszínrajz (M16.)

Tehát a telephely bővítése kapcsán kerül sor védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) átsorolására kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) közé.

(Megállapítás a következő módosítások kapcsán nem keletkezett újonnan beépítésre szánt terület: Ma1., Ma2., Ma4., Ma5., Ma6., Ma7., Ma9., Mt., Ms., M2., M4., M5., M6., M7., M9., M10., M12., M13b., M15., M17., M18., M19. és M20.)