

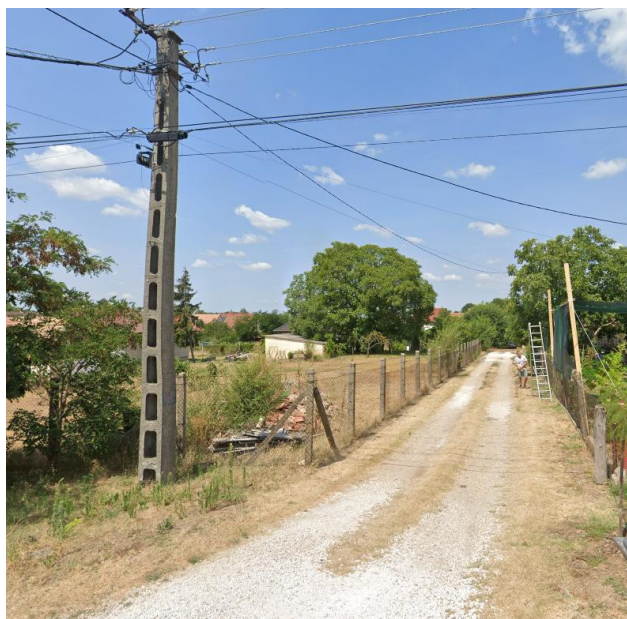
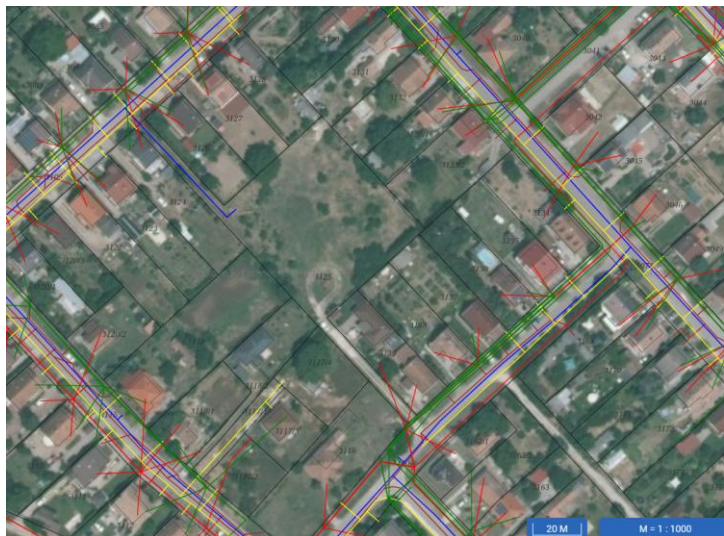
## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

**3125 hrsz-ú ingatlan, beépítetlen terület – 4196 m<sup>2</sup>**

kb. 5 méter széles a megközelítését biztosító közlekedési terület, amit egyirányúsítani kell

- 6 db lakótelket lehet kialakítani, kb. 23 m szélességben és kb. 26,5 méter mélységben új Lk övezettel övezeti átsorolás szükséges zöldterület-közkert övezetből kisvárosias lakóterületté. Ki kell jelölni az építési helyet. Meg kell vizsgálni, hogy a Szilvafa utcai behajtót (a forgalom érdekében) hogyan lehetne kiszélesíteni.

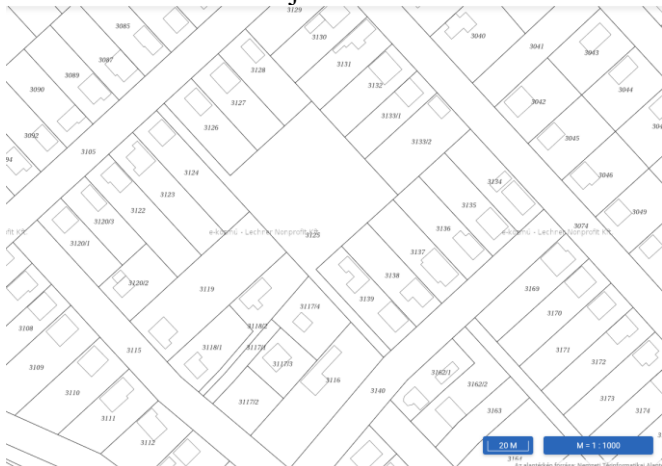
A Méptv. 8. § alapján szükséges a zöldterület pótlása. Ennek kijelölése és az erre vonatkozó TRT módosítás is a feladat része, az Önkormányzattal a későbbiekben egyeztetett területen.



Szilvafa utca felőli behajtó



Diófa utca felőli behajtó





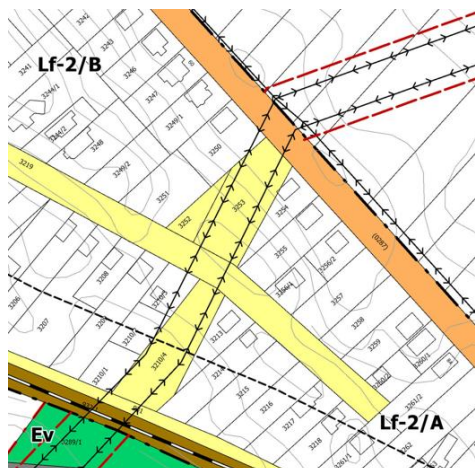
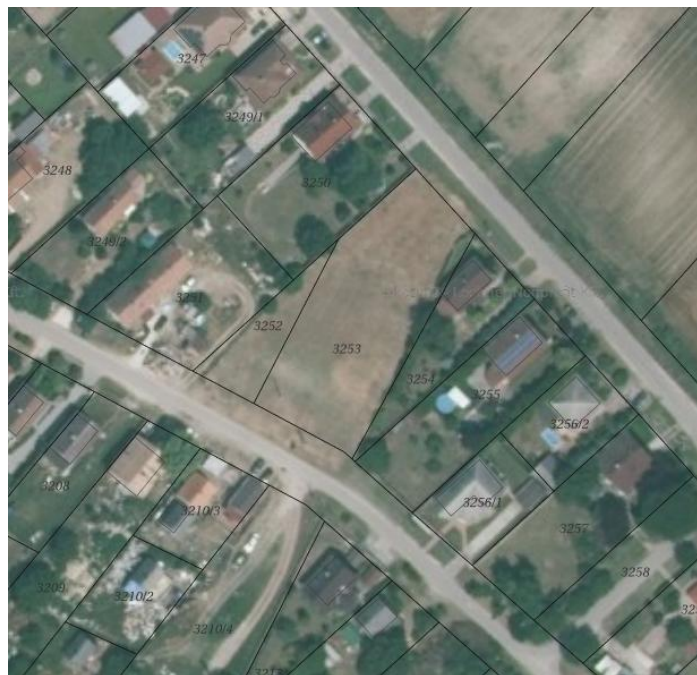
## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

**3252 hrsz-ú ingatlan – 389 m<sup>2</sup>**

utcafronti szélessége: kb. 17 méter

(szomszédos 3253 hrsz-ú ingatlanon két nagyfeszültségű hálózat is keresztül megy)

övezeti átsorolás szükséges közlekedési területből falusias lakóterületté, meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan területe növelhető-e a 3253 hrsz-ú ingatlanból. Ki kell jelölni az építési helyet.



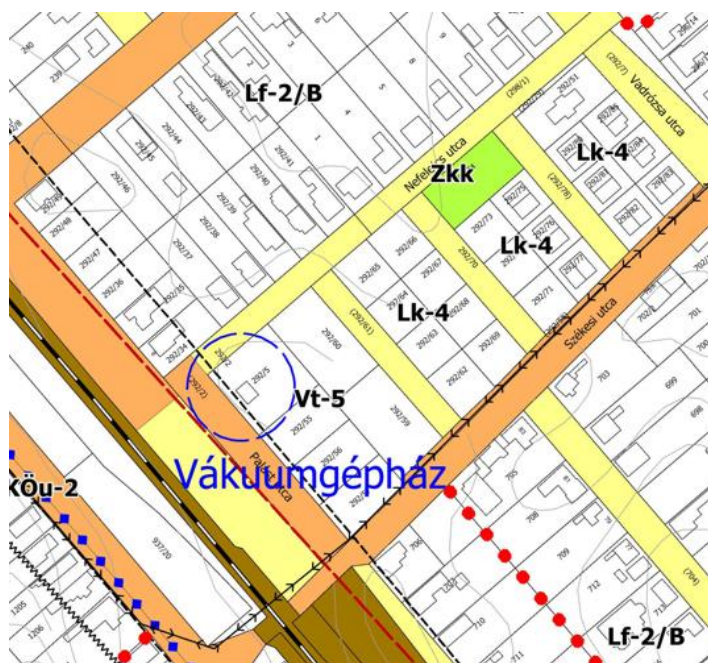
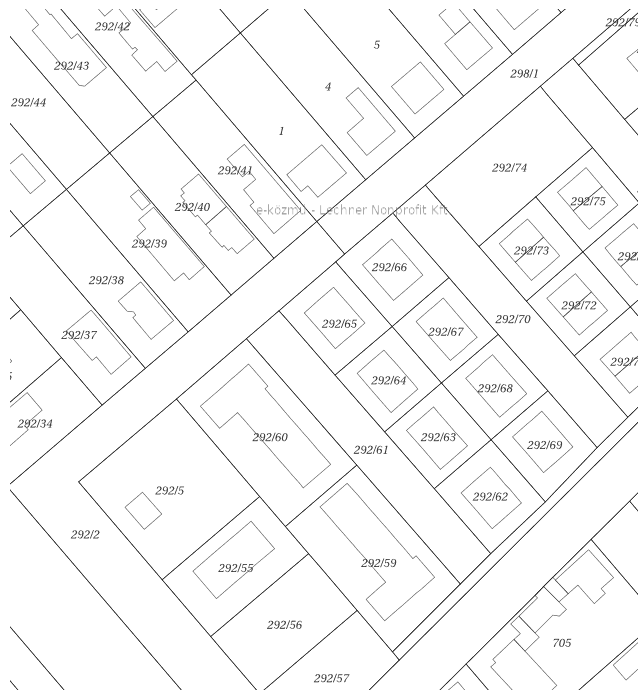
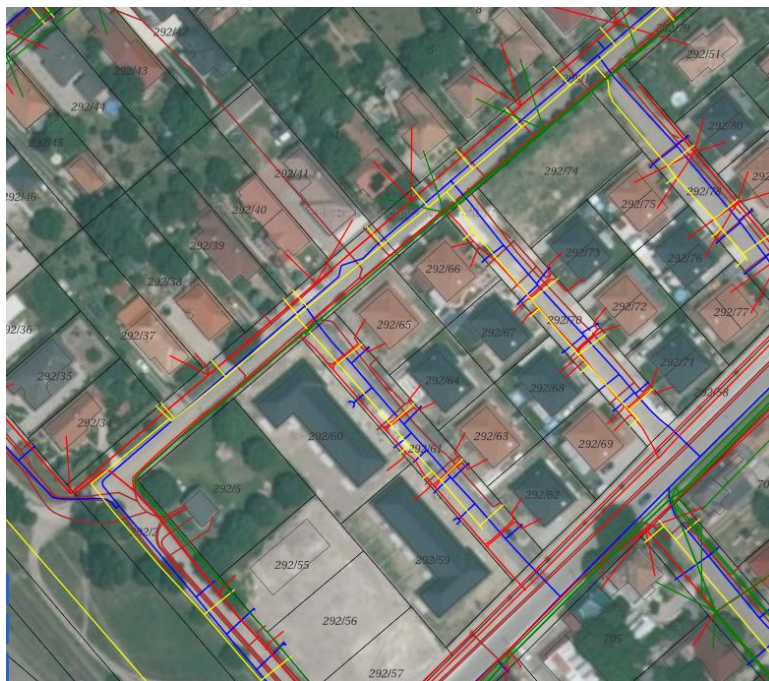


## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

**292/74 hrsz-ú ingatlan, beépítetlen terület – 960 m<sup>2</sup>**

övezeti átsorolás szükséges zöldterület-közkert övezetből, új kisvárosias vagy településközpont vegyes övezet kialakítása, melyen többlakásos lakóépületet lehessen kialakítani (garzonlakások).

A Méptv. 8.§ alapján szükséges a zöldterület pótlása. Ennek kijelölése és az erre vonatkozó TRT módosítás is a feladat része, az Önkormányzattal a későbbiekben egyeztetett területen.





## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

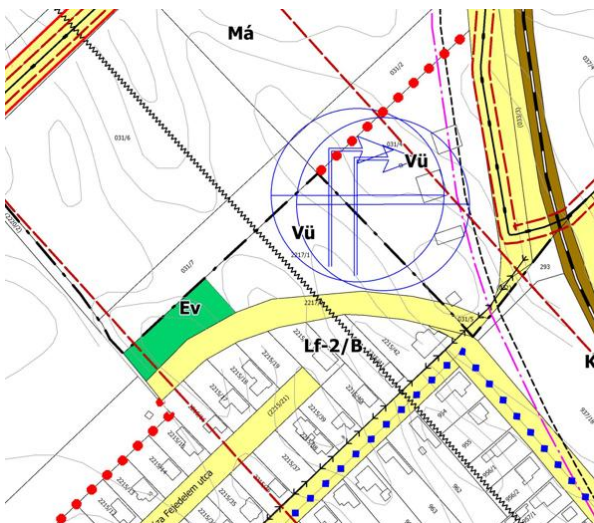
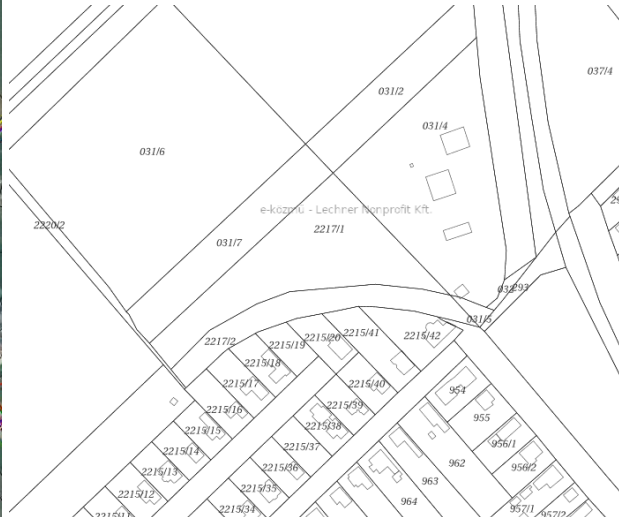
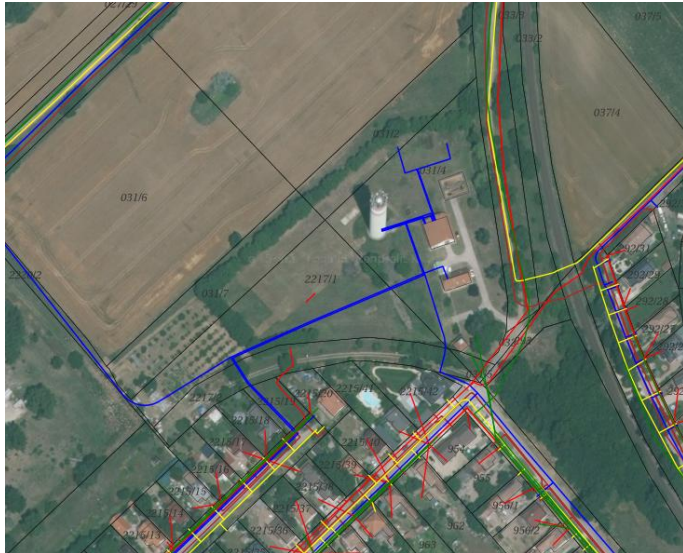
**2217/1 hrsz-ú ingatlan, beépítetlen terület – 7340 m<sup>2</sup>**

övezeti átsorolás szükséges vízgazdálkodási üzemi övezetből, sport célú terület kialakítására, melyen edzőtermet és a hozzá tartozó létesítményeket (pl. bokszt, birkózók) lehessen kialakítani. Meg kell vizsgálni, hogy az EV övezet áthelyezhető-e másik területre.

a 2215/19 hrsz-ú ingatlanon parkoló kialakítása a hasznosítási cél.

a 2217/2 hrsz-ú állami terület hasznosításának, módosításának vizsgálata

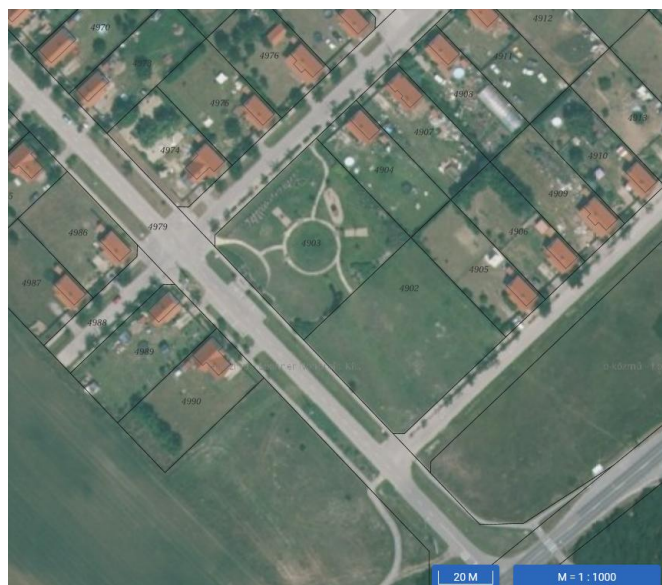
*a két ingatlan között húzódó közlekedési terület Állami tulajdonban van és vasútként van nyilvántartva.*



# I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

**4902 hrsz-ú ingatlan, építési telek – 2697 m<sup>2</sup>**

övezeti átsorolás szükséges falusias övezetből új övezet kialakítását, és önkormányzati célú felhasználást, az új övezetnek alkalmasnak kell lennie kereskedelmi, gazdasági tevékenység folytatására, valamint lakások építésére. (pl. egy épület, melyben a földszinten üzletek, vagy kézműipari/gyártó tevékenység, tetőtérben lakások)

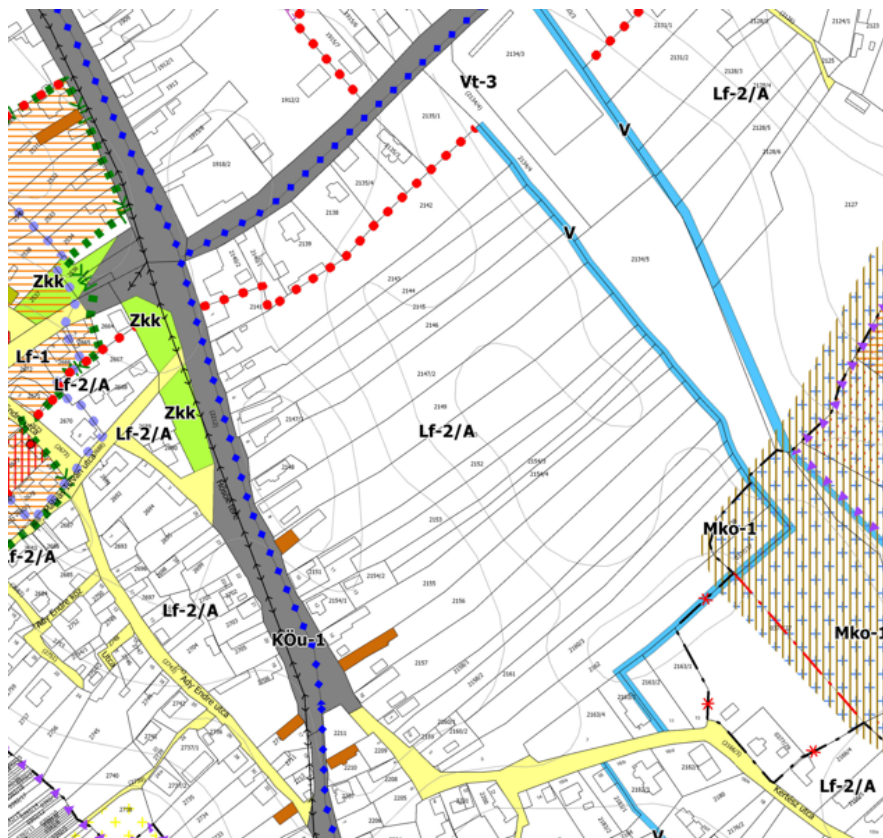




## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

### Hősök tere mögötti terület tömbfeltárás

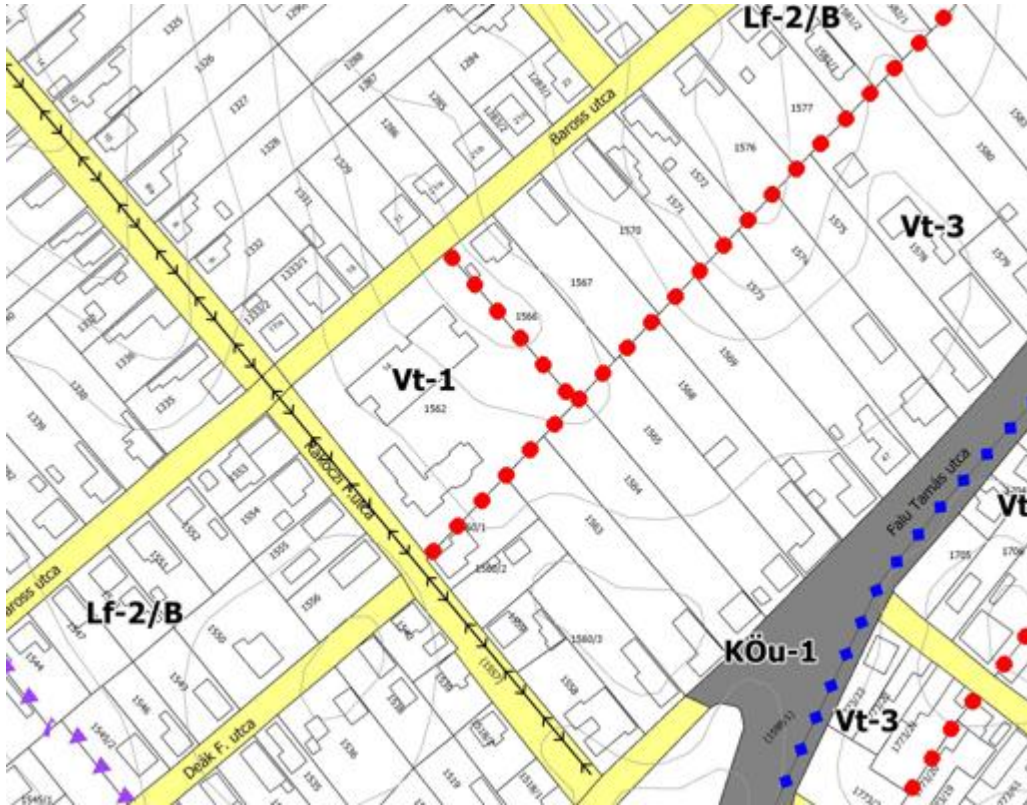
A tömb Lf-2/A építési övezetbe van sorolva, de csak a Hősök tere menti sávja beépített. A nagymélységű telkek egyikét (2150 hrsz) a tulajdonos megosztotta hosszában egy magánúttal, de ezt nem lehetett támogatni ebben a formában. A teljes tömbre kiterjedő telekcsoport újraosztás lenne szükséges, amely a TESCO és a Kertész utca közötti teljes területre adna tömbfeltárási és telekalakítási javaslatot. Addig javasolt változtatási tilalom elrendelése a tömbre.



## I. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

## Baross utcai óvoda telekbővítése

Az építési övezet határ módosítás szükséges a telekegyesítéshez (1562 hrsz-ú Vt-1 övezethez hozzá lehessen csatolni a 1563 hrsz-ú és a 1564 hrsz-ú ingatlanok 500-500 m<sup>2</sup>-es hátsókertjeit.)

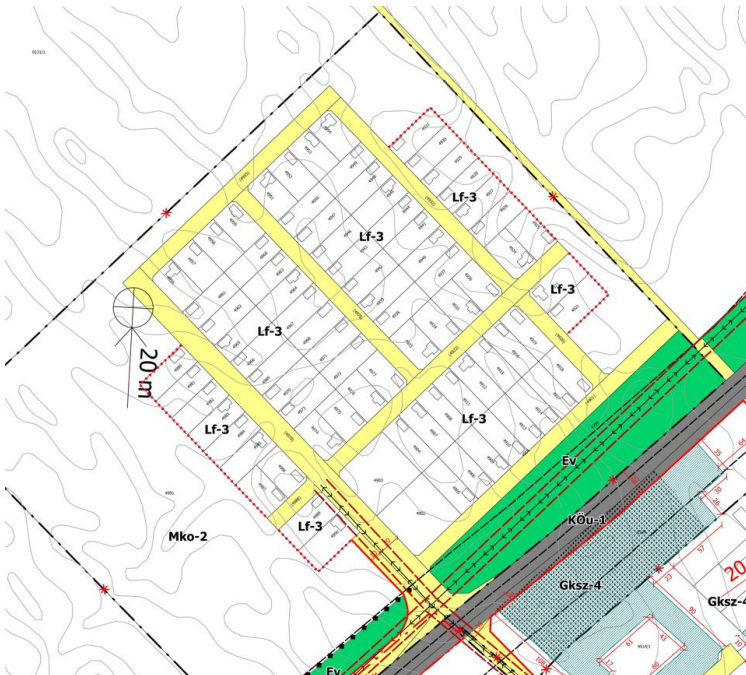


## II. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

## LIGET lakópark

Lf-3 övezet előírásainak módosítása, vagy új övezet létrehozása, ahol megvalósítható a közterületek kialakítása, valamint a lakótelkek megosztása *(egy ingatlan max. egy lakóépület, max. egy lakás)*

A telekalakítási tervzet előzetes elképzelés, a tervezőtől várunk javaslatot a minél kedvezőbb megoldásra.





## II. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

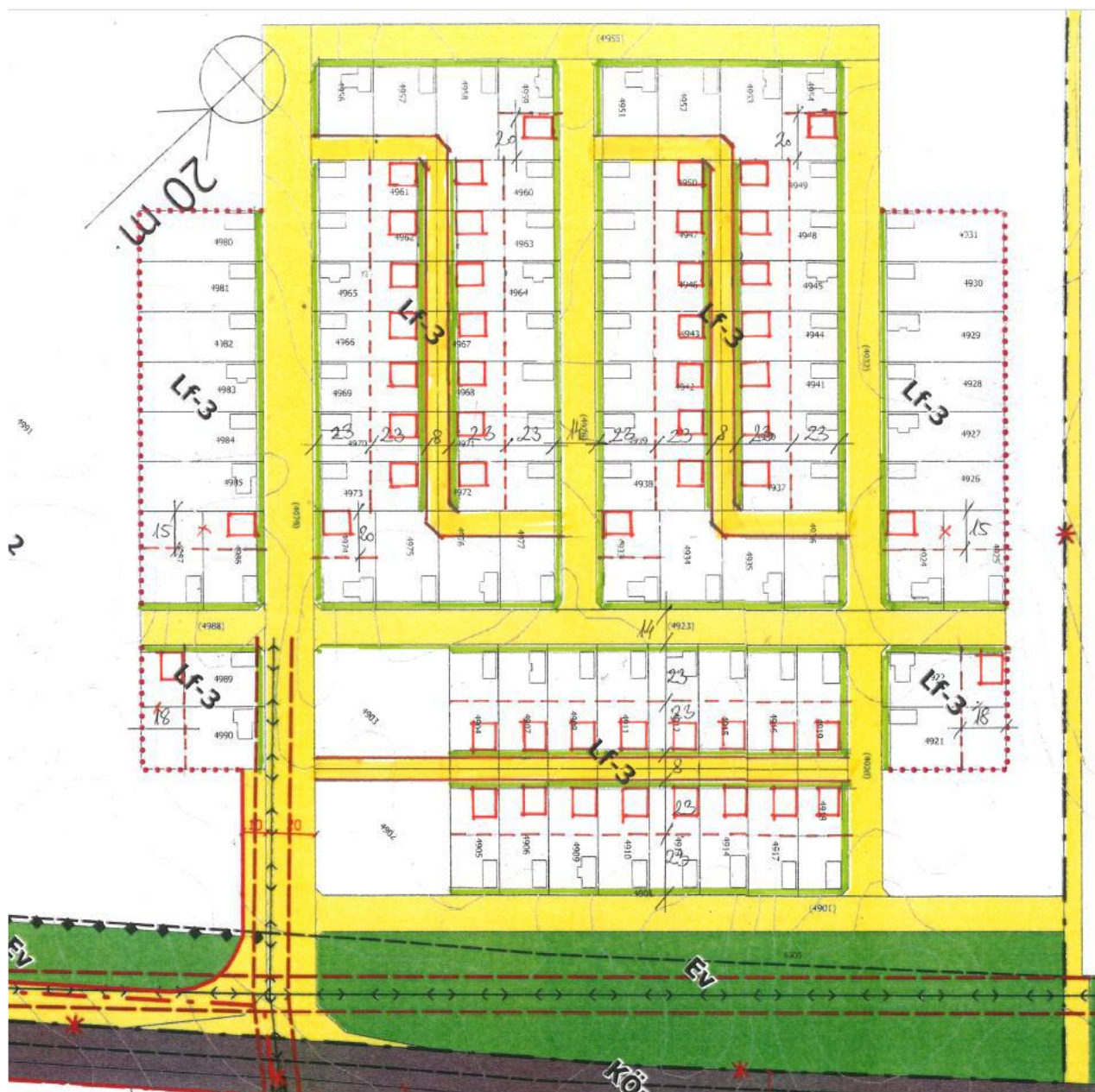
### A tömbfeltárás lehetősége min. 450 m<sup>2</sup> telekméretű telkekkel

A javasolt telekalakítás min. 450 m<sup>2</sup> telekmérettel számol. Így a tömbfeltárások a kétoldali beépítéssel várhatóan gazdaságosabbak lesznek. Ugyanakkor a 450 m<sup>2</sup>-es telkek – néhány történetileg kialakult halmazos településen, a kéttelkes településrészeket kivéve - nem jellemzők Magyarországon. Ebben az esetben kertvárosias lakóterületként szükséges a területet kijelölni. (A telekméret ugyan inkább a kisvárosias lakóterületnek felelne meg, de ez a terület városszerkezeti fekvése miatt nem jöhet szóba.)

A tömbbelső feltárásokkal 2x14 és 1x16, összesen 42 db új telek alapítható ki, 8 m széles feltáró vegyes használatú utakkal 460 m<sup>2</sup>-es, 10 m széles utakkal 450 m<sup>2</sup>-es telkek alakíthatók ki.

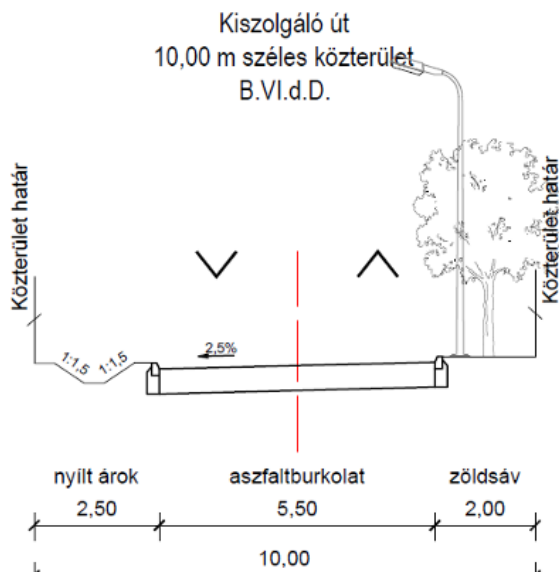
I. ütemben – a tömbfeltárások előtt – kialakítható 4 db 25x20 m=500 m<sup>2</sup>-es, 2 db 15x50=750 m<sup>2</sup>-es és 2 db 18x50=900 m<sup>2</sup>-es telek, összesen 8 db, amelynek értékesítéséből befolyó összeg a tömbfeltárásokhoz szükséges út- és közműinfrastruktúra kiépítésére felhasználható.

Összesen kialakítható új telkek száma összesen: **50 db**

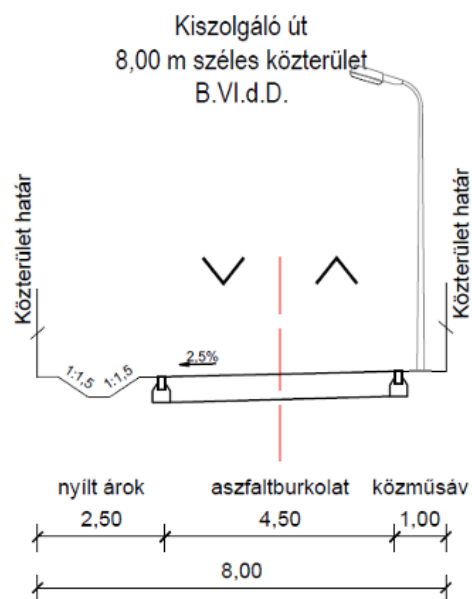


## II. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

### Vegyes használatú lakóútca minta kereszttszelvény

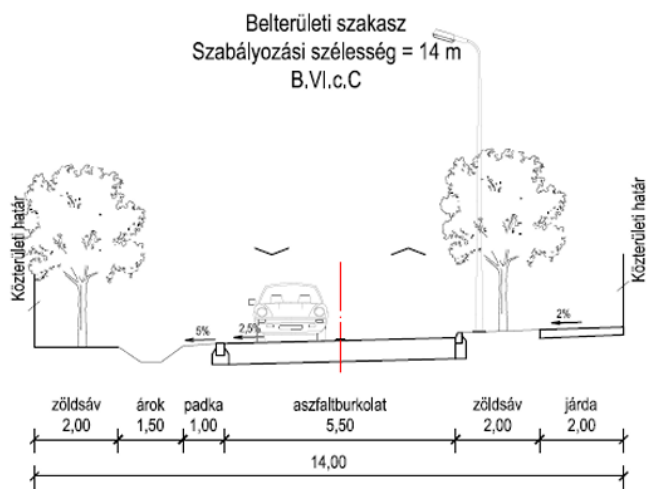


Mintakereszttszelvény – Belterületi kiszolgáló út  
(10 m széles)



Mintakereszttszelvény – Belterületi kiszolgáló út (8 m  
széles)

### A meglévő 14 m széles lakóutcák minta kereszttszelvénye



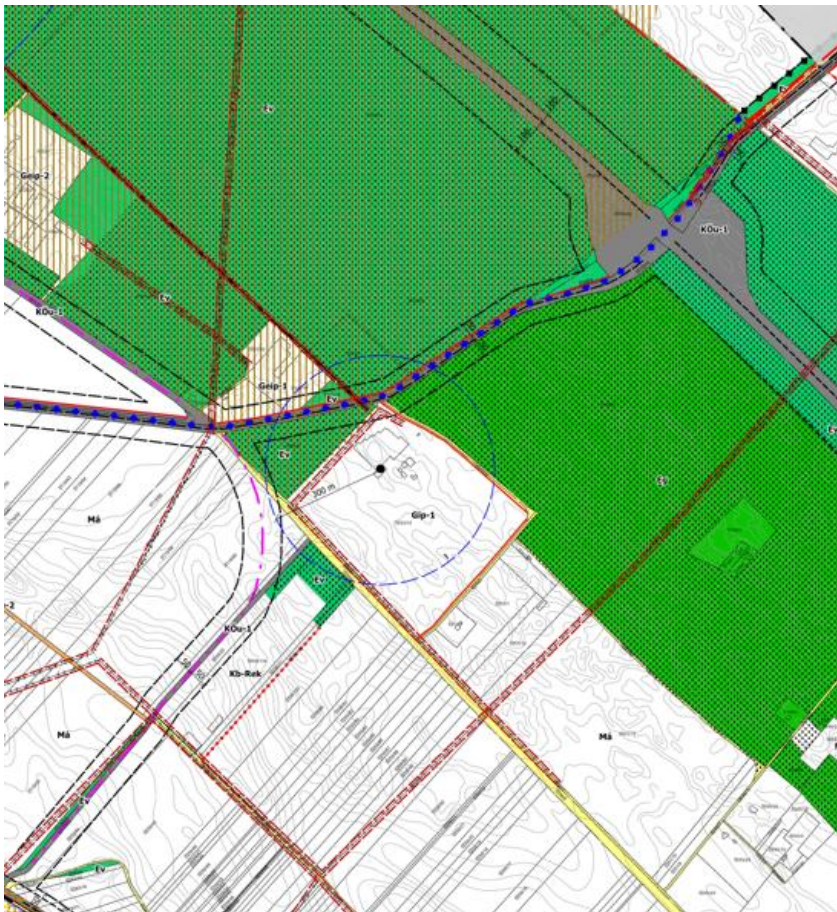
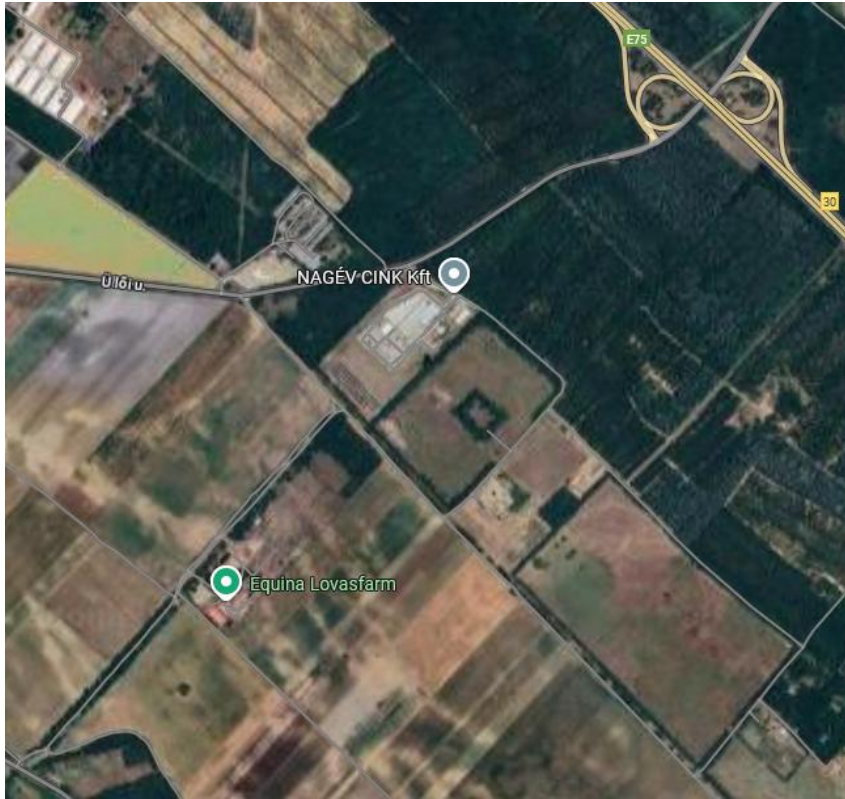
Mintakereszttszelvény – Belterületi kiszolgáló út (14 m széles)



### III. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

#### Iparterületek kijelölése

A MATrT alapján a települési térség növekményének tartaléka jelenleg 6,88 ha. Amennyiben ennél nagyobb iparterület kijelölésére lenne igény, szükséges a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § d) pontja szerinti területcserére vonatkozó hatósági eljárás kezdeményezése és ezt követően kerülhet sor – valószínűsíthetően külön eljárásban – a TRT módosítására.





## IV. TÖMB – MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

## Mezőgazdasági területek védelme

Mezőgazdasági területek védelme, hogy ne lehessen légvezetékét építeni, sem újabb napelemparkot, hogy a mezőgazdasági jelleg megmaradjon. *(A központi belterület és az M5 autópálya közötti mezőgazdasági területek.)*

