

#### 4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK, A HATÁLYOS ÉS MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

Az Aranyos-szigeti településrészre 2019-ben készült településszerkezeti terv, szabályozási terv és beépítési terv koncepciója jelen módosítás során nem változik.

Jelen módosítások egy építési övezetet (Lke4), két telket (1658, 1635 hrsz), továbbá a helyi építési szabályzat előírásait érintik.

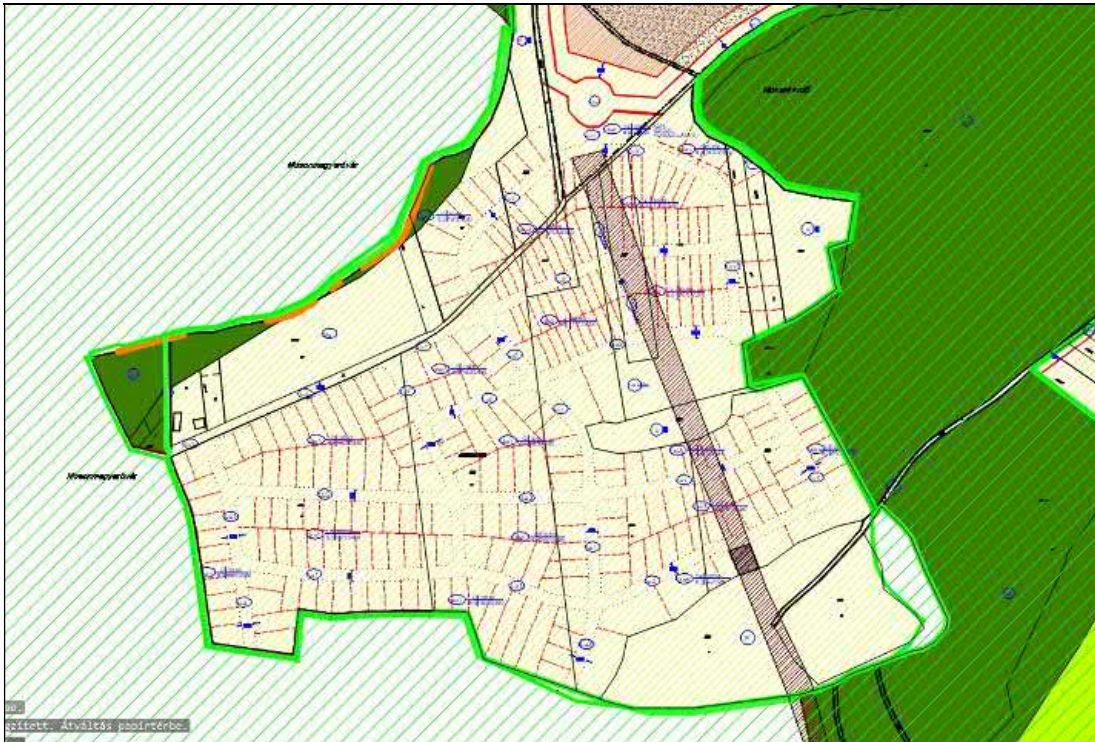


Kivonat az Aranyos-szigeti beépítési javaslatból

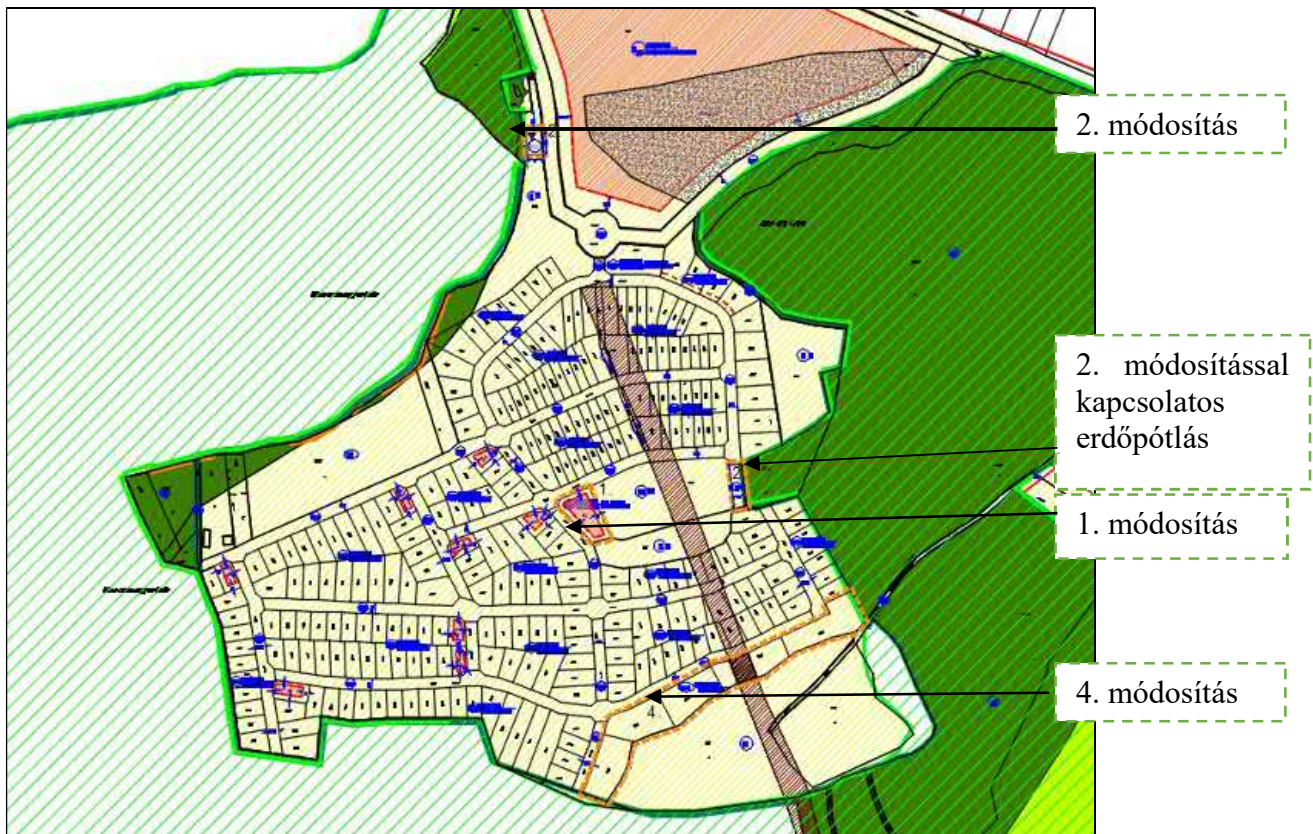
/Regioplan Kft./



Az Aranyos-sziget településrésze hatályos szabályozási terv jóváhagyása óta a telekalakításokat a hatályos szabályozási tervnek megfelelően végrehajtották, a földhivatali bejegyzés megtörtént.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből (Aranyos-sziget településrész)



Kivonat a módosított szabályozási tervből (Aranyos-sziget településrész)



1. Az 1685 hrsz-ú telek beépítési paramétereinek módosítása annak érdekében, hogy azon faluház, kultúrház, központi épület elhelyezhető legyen a lakópark területére költözők megfelelő kiszolgálása érdekében.

Feladat: A tervezett beépítettség mértékének növelése 30%-ra, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása úgy, hogy az 1685 hrsz-ú telken főépületként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység elhelyezhető legyen.

A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

Az 1685 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint kertvárosias lakóterület közpark övezetében van, ahol sport és vendéglátó rendeltetésű valamint a terület fenntartását szolgáló épületek, kerti építmények helyezhetők el, legfeljebb 3 %-os beépíthetőséggel.

A kertvárosias lakóterület kialakítása során (280 telek) igény merült fel, központi épület, faluház, kultúrház funkciójú épület elhelyezésére, ahol majd a lakóparkba költözők igényeit lehet kiszolgálni.

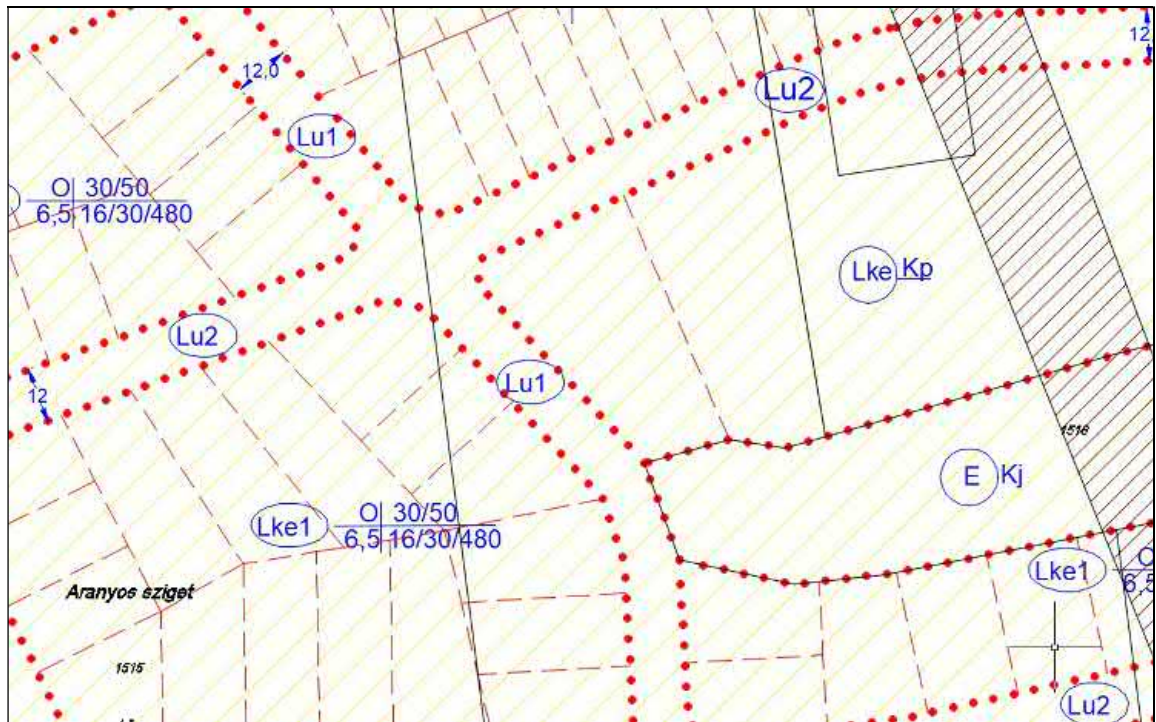
A módosítás után az 1685 hrsz-ú telek Lke 3 övezetbe kerül annak érdekében, hogy a tervezett közösségi, kulturális, kereskedelmi épületek elhelyezhetőek legyenek.



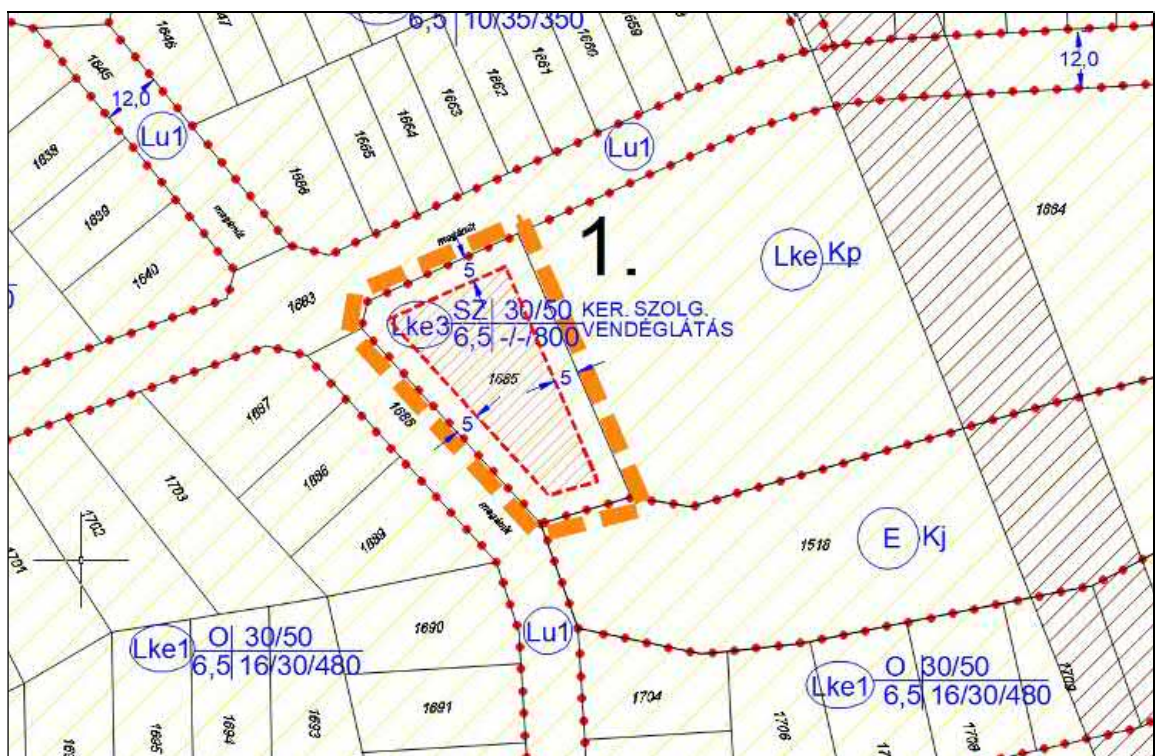
Az 1. számú módosítással érintett terület (forrás:e-közmű)

Az 1. számú módosítás kapcsán a helyi építési szabályzat 20§. (6) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint változik:

- c) Az Lke3 jelű építési övezetben telkenként, főépítményként egy darab, **intézményi, kulturális**, kereskedelmi, szolgáltató épület építhető. A főépítményben egy lakás kialakítható. Melléépítményként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető. **Az épületeket az SZ-J terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni.**



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően az Lke Kp övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban előírásra kerül az övezetben elhelyezhető épületek magassága az alábbiak szerint:

Az Lke Kp jelű övezetben sport és vendéglátó rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló épületek, kerti építmények építhetők el, legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

- 
2. 1835 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása annak érdekében, hogy abból egy 500 m<sup>2</sup> körüli telek leválasztható legyen és azon a kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete elhelyezhető legyen.

Feladat: Az 1835 hrsz-ú telek egy részének telekalakítási és beépítési paramétereinek módosítása, közműterület kiszabályozása annak érdekében, hogy szükséges gépészeti épületek elhelyezhetők legyenek.

A módosítás a településszerkezeti tervet, és a szabályozási tervet érinti

Kivonat a Máriakálnok önkormányzatához benyújtott kérelemből:

„Máriakálnok Község érvényben lévő településrendezési tervének SZ-J3 rajzszámú tervlapján az Aranyosziget területének déli területrésze jelen állapot szerinti területfelhasználása jellemzően Lke övezeti jelű kertvárosias lakóterület.

A lakóparkban épülő lakóházak fűtésének egyik lehetséges megoldásaként a 1835 helyrajzi számú ingatlanon rendelkezésre álló termálkút felhasználásával kiépítjük a termálvizes közműhálózatot, valamint ugyanott létrehozunk egy hőszivattyúparkot. Ehhez szükséges a termálkút mellett a gépészet kialakítása, kiépítése, melyhez két épületet is kell építeni. A teljes gépészet, kútgépház, hőszivattyúk területe összesen nagyságrendileg 400-500 m<sup>2</sup> körbekerített területet igényel, míg ezen belül a kútgépházhoz kb. 25-30 m<sup>2</sup>-es, valamint a hőszivattyúházhoz kb. 55-60 m<sup>2</sup>-es épület megépítése szükséges.

A szabályozási terv alapján a fentnevezett 1835 helyrajzi számú telek övezeti besorolása E-Kj, azaz közjóléti erdő. A szabályzat szerint viszont az övezet telkein épület nem építhető. Emiatt a gépházak megépítése nem lenne lehetséges.

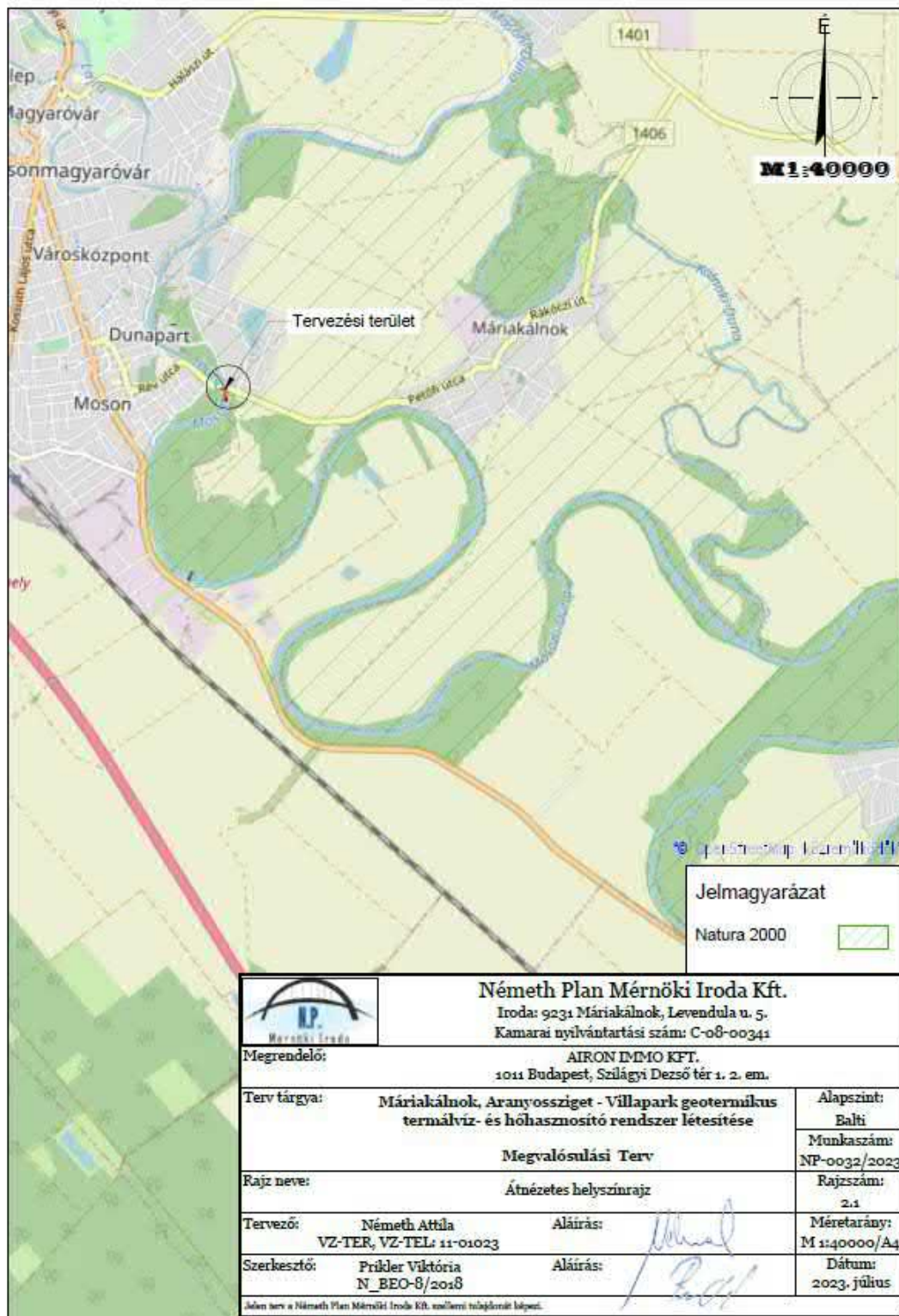
Fentiek miatt fordulok kérelmünkkel T. Önkormányzathoz, hogy a termálvizes és hőszivattyús közműhálózathoz feltétlen szükséges gépházak megépítését szíveskedjenek lehetővé tenni. Ezek valójában nem önállóan használható épületek lesznek, hanem a közműhálózat részeként épülnek meg.

Amennyiben lehetséges, akkor a közművek területét meg is osztanánk külön ingatlanként, hogy így biztosítani tudjuk annak működését, ne legyen a közjóléti erdővel (ami később akár lehet más tulajdonban) azonos helyrajzi számon. A kút helyzetéből adódóan a megosztásra kerülő ingatlan nagyságrendileg 1500 m<sup>2</sup> területű lenne (a mellékelt rajzon látható módon), így nem maradna holt terület a 068/3 hrsz-ú ingatlan és a termálkút között.

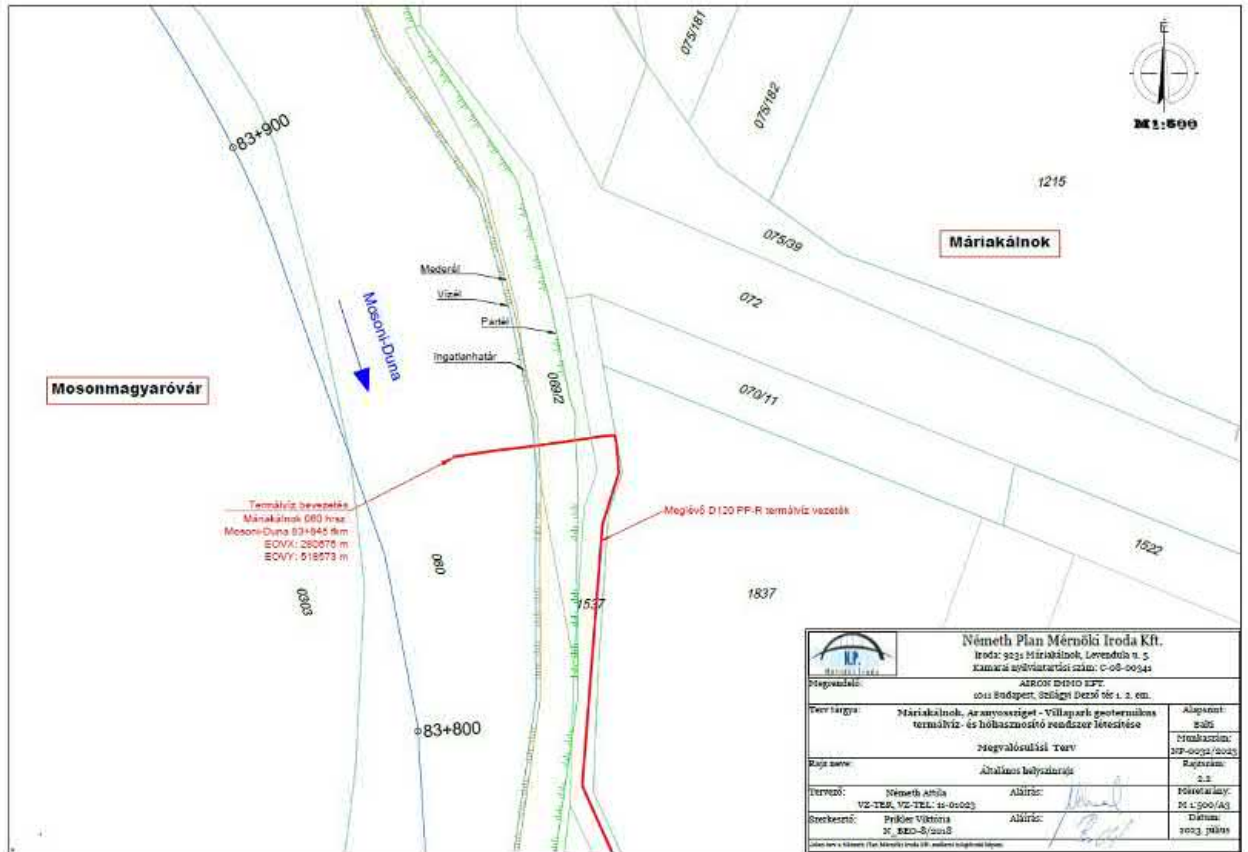
Fentiekre hivatkozva kérem, hogy a vonatkozó helyi építési szabályozást és a szabályozási tervet szíveskedjenek módosítani annak megfelelően, hogy a termálvizes hálózat és a hőszivattyúpark megvalósításának, ill. a hozzátartozó gépészetek kialakításának ne legyen akadálya, valamint önálló közműterületként kialakítható, megosztható legyen.”

---

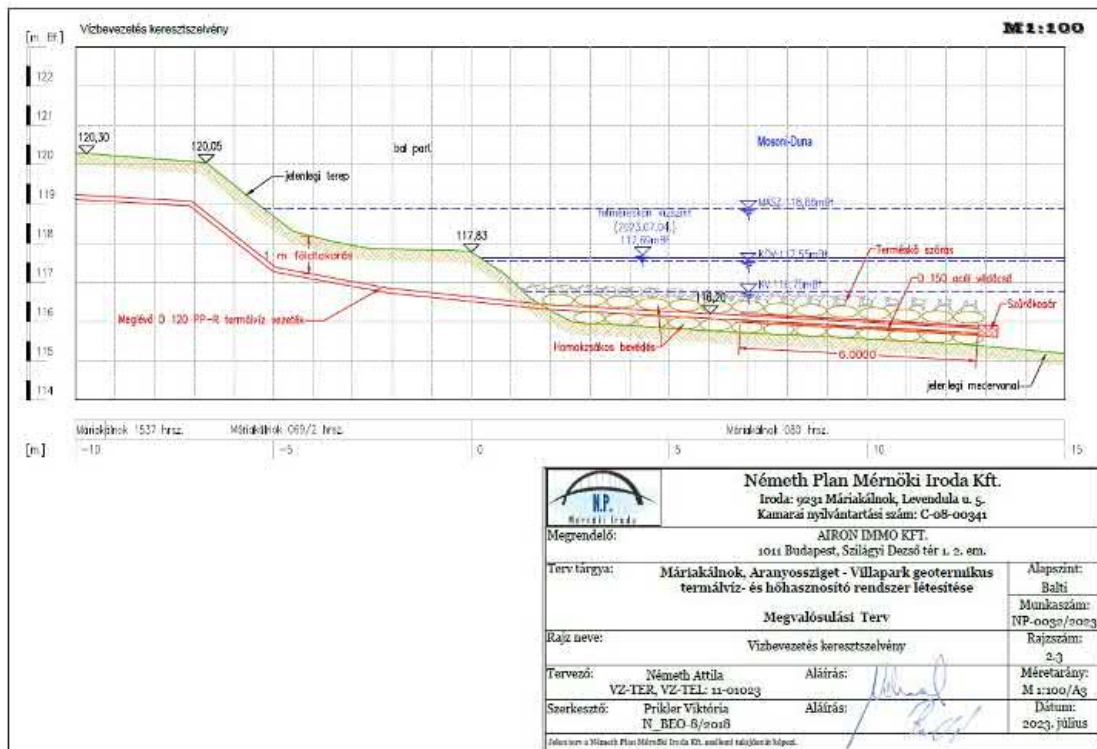




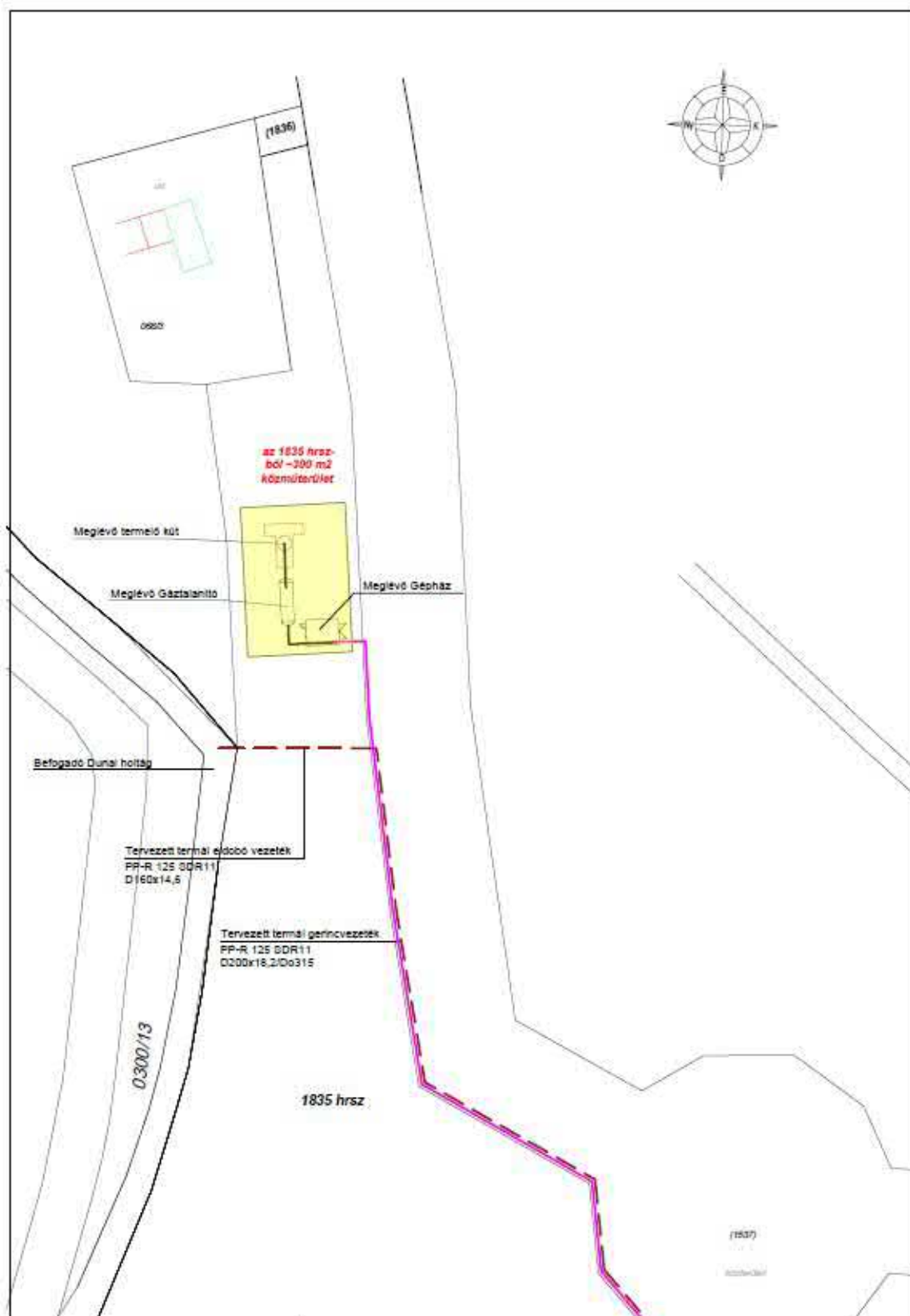
Aranyosziget geotermikus hőhasznosító rendszer átnézeti helyszínrajza



Aranyossziget geotermikus hőhasznosító rendszer helyszínrajza



Aranyossziget geotermikus hőhasznosító rendszer keresztmetszelveány



A tervezett közműterület és a tervezett épületek helyszínrajza



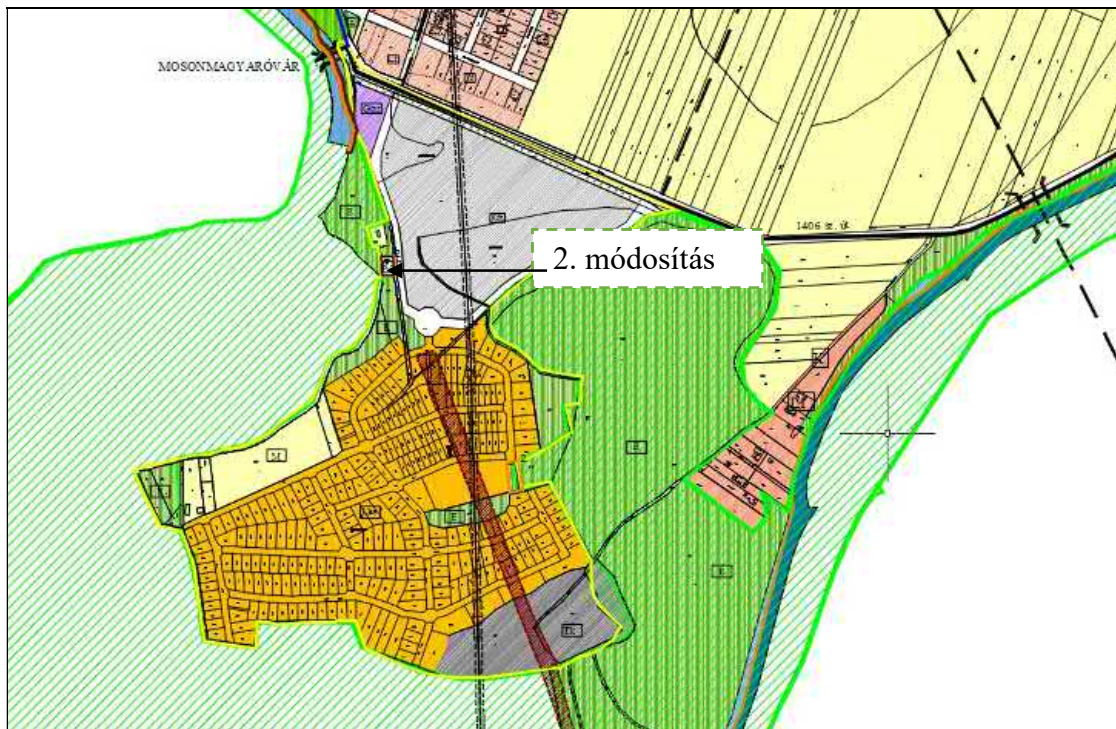
A kútgépház:





### Településszerkezeti tervet érintő változás

A TSZ-J jelű településszerkezeti terven Máriakálnok Aranyosziget településrészen módosítással érintett terület jellel körülhatárolt, 1835 hrsz-ú közjóléti erdő területfelhasználású telek településszerkezeti terven ábrázolt része beépítésre nem szánt közműterületre változik.



Módosított településszerkezeti terv (Aranyos-sziget)



Kivonat a módosított településszerkezeti tervből (2. számú módosítás, közműterület kijelölése)

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a Fertő-Hanság Nemzeti Park kérésének megfelelően a közjóléti erdő területből beépítésre nem szánt közmű területbe átsorolt területrészt a minimálisra, 415 m<sup>2</sup> –re csökkentettük.



Szabályozási tervet érintő változás

Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből



A 2. számú módosítási ponttal összefüggésben, az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a Fertő-Hanság Nemzeti Park kérésének megfelelően a beépítésre nem szánt közmű területbe átsorolt közjóléti erdő terület pótlásra kerül az 1684 hrsz-ú kervárosias lakóterületből.

Az 538 m<sup>2</sup> nagyságú újonnan kijelölt erdőterület Fertő-Hanság Nemzeti Park kérésének megfelelően közvetlenül csatlakozik meglévő erdőterületekhez.



Kivonat a módosított települészerkezeti tervből (2. számú módosítás kapcsán kijelölt erdőterület)



Kivonat a módosított szabályozási tervből (2. számú módosítás kapcsán kijelölt erdőterület)



A 2. számú módosítási pont kapcsán a helyi építési szabályzat 28.§-a az alábbiak szerint módosul:

- (1) **Közműterületek a szabályozási terven Kö övezeti jellel jelölt területek**
  - (2) A közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46. § - 49. §-aiban foglaltakra is figyelemmel kell kialakítani.
  - (3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:  
föld alatt: ivóvíz vezeték, szennyvíz vezeték, gázvezeték, távbeszélő földkábel  
föld felett: villamos energia vezeték, telefon vezeték, kábel TV vezeték, nyílt csapadékvíz elvezető árok.
  - (4) **Az Aranyos-sziget településrészen jelölt közműterületen a termálvizes közműhálózat működéséhez szükséges épületek, kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete helyezhető el. Az épületeket az SZ-J terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni. A Mosoni–Duna Aranyos-szigeti mellékágának 3 méter széles parti sávjában épület, építmény, így kerítés sem helyezhető el.**
3. Aranyos-sziget településrészen a saroktelkek beépítési előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy a keskenyebb utcafrontú telkek is megfelelően beépíthetőek legyenek.

A 3. számú módosítási pont kapcsán az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően egyedi építési helyet jelöltünk ki 8 db építési telken annak érdekében, hogy a keskenyebb saroktelkek is megfelelően beépíthetőek legyenek.

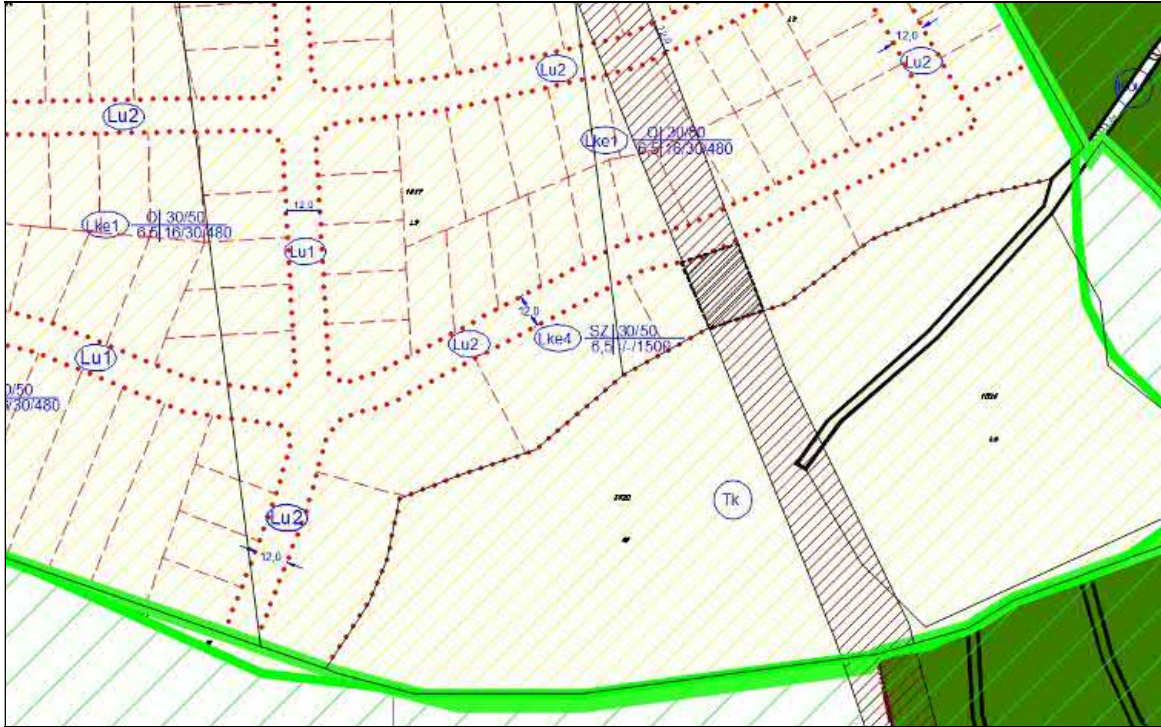


Kivonat a módosított szabályozási tervből (az egyedi építési hely kijelölésével érintett saroktelkek)



4. Aranyos-sziget településrészen az Lke4 jelű építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése 1500 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup> re.

A módosítás a szabályozási tervet érinti



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből



- 
5. Aranyos-sziget településrészen az Lu1 és Lu2 jelű lakóterületi kiszolgáló utakra vonatkozóan az előírt, minimálisan kialakítandó burkolat szélességének 5,0 méterben történő meghatározása, egységes előírás megfogalmazása a lakóterületi kiszolgáló utakra.

A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti

A hatályos helyi építési szabályzat Lu1 és Lu2 jellel, kétféle keresztmetszeti elrendezésű kiszolgáló magánutat jelölt. A különbség a kétféle keresztmetszeti kialakítás között a kialakítandó burkolat szélessége, illetve a gyalogjárda elhelyezése volt.

A hatályos helyi építési szabályzat előírásai az alábbiak:

- h) A kiszolgáló magánutak kiépítésének minimális követelményei:

Lu1 jelű lakóterületi kiszolgáló utak:

- legalább 12,0m széles útterület szélesség
- legalább 5,5m széles útburkolat
- legalább egyoldali, 1,5m széles járda
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- legalább egyoldali közvilágítás

Lu2 jelű lakóterületi kiszolgáló utak Lu<sub>2</sub>

- legalább 12,0m széles útterület szélesség
- legalább 4,5m széles vegyeshasználatú útburkolat
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- legalább egyoldali közvilágítás

Lu<sub>gyal</sub> jelű lakóterületi gyalogút:

- legalább 5,0m széles útterület szélesség
- legalább 2.0m széles járdaburkolat
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- közvilágítás

Az 5. módosítási pont kapcsán a terv a módosítás után egyféle keresztmetszeti kialakítású kiszolgáló magánutat fog tartalmazni Lu1 jellel, 5,0 méter kialakítandó burkolatszélességgel. Az 5. módosítási pont kapcsán a helyi építési szabályzat 20§. (6) bekezdés h) pontja az alábbiak szerint módosul

- h) A kiszolgáló magánutak kiépítésének minimális követelményei:

Lu1 jelű lakóterületi kiszolgáló utak:

- legalább 12,0m széles útterület szélesség
- legalább 5,0 m széles útburkolat
- legalább egyoldali, 1,5m széles járda
- zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
- legalább egyoldali közvilágítás

Lu<sub>gyal</sub> jelű lakóterületi gyalogút:

- legalább 5,0m széles útterület szélesség
  - legalább 2.0m széles járdaburkolat
  - zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer
  - közvilágítás
-