

BAU-URB

Tervező és Tanácsadó Kft.

1112.Budapest, Dayka Gábor utca 94.

Tel/Fax.: 319-36-44

Tsz.: 59/2014.

Taksony

A TSZT és HÉSZ közös alátámasztó javaslati munkarészei

Budapest, 2015. szeptember hó

A TSZT és HÉSZ alátámasztó javaslati munkarészei

[A tervezési terület adottságainak figyelembevételével került összeállításra a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint.]

1. Környezetalakítás

1.1. Településrendezési javaslat

(Településszerkezet, terület-felhasználása)

A tervezett módosításokra, ill. terület-felhasználási változtatásokra a település bel-, és külterületén a Marestli-tó mellett, a Kosárfonó területén és a Sólyom utca déli oldalán került sor. A többi módosítás belterületen közterületi szabályozási korrekciót jelent.

Belterületi határ módosítás a Sólyom utca déli oldalán történt.

Taksony Nagyközség Önkormányzata a 246/2013. (XII.4.) sz. és a 114/2014. (IX.30.) sz. képviselő-testületi határozataiban foglaltak alapján támogatta a terület-felhasználási változásokat, amelyek az alábbiak:

1.1.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek módosítására részben a belterületen és részben a külterületen került sor.

A módosítás a belterületen a 1279/8-as, 1279/20-as, 98/1-es, 98/2-es, 98/10-es 19/1-es hrsz-ú ingatlanokat érinti:

- A 1279/8-as hrsz-ú ingatlan 648 m² –es területéből jelenleg 503 m² –es terület kertvárosias lakóterület (Lke-1), amely településközpont vegyes (Vt) területbe kerül, a fennmaradt 145 m² zöldterületi (Z-1) terület-felhasználási besorolású terület, amely szintén településközpont vegyes (Vt) területbe kerül.

A bővítési területet a 1279/20-as hrsz-ú ingatlan (Marestli-tó) zöldterületi besorolású területéből (**Z-1**) 638 m² –es terület településközpont vegyes területbe (**Vt**), továbbá az Árpád utca (**KÖ-u**) közlekedési területéből 336 m² –es terület kerül terület-felhasználási egységbe.

- A 98/1-es hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke) 483m² terület kerül, közlekedési (KÖu) terület-felhasználási kategóriába.

A 98/2-es hrsz-ú ingatlan területéből 11,4 m² terület kertvárosias lakóterületből (Lke) közlekedési (KÖu) terület-felhasználási kategóriába kerül.

A 98/10-es hrsz-ú ingatlan területéből 310 m² terület közlekedési területből (KÖu), kertvárosias lakóterületi (Lke) terület-felhasználási kategóriába kerül.

- A 19/1-es hrsz ingatlan egész területe Vt-1 építési övezetből Vt-1* építési övezetbe kerül.

A külterületen módosítást a Sólyom utca déli oldala jelenti, ahol a mezőgazdasági kiskertes övezetből (Mk) a - 4494 hrsz. - 4499 hrsz., a 4500/1 hrsz. - 4500/2 hrsz., 4501 hrsz. – 4504 hrsz. és a 4492 hrsz.-ú ingatlanok beépítésre szánt kertvárosias lakóterületi (Lke) terület-felhasználási kategóriába kerülnek átsorolásra.

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A módosítás a belterületen beépítésre nem szánt területet a Marestli-tónál a fent említett bővítési területen érint.

A külterületen a 042/17-18 hrsz-ú területek egy része a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett védelmi erdőterület besorolásba kerülnek, ezáltal biztosítható az újonnan kijelölésre került beépítésre szánt területek révén elvesztett biológiai aktivitás érték pótlása, a település biológiai aktivitás értékének szinten tartása.

1.2.1. A településszerkezeti változás bemutatása

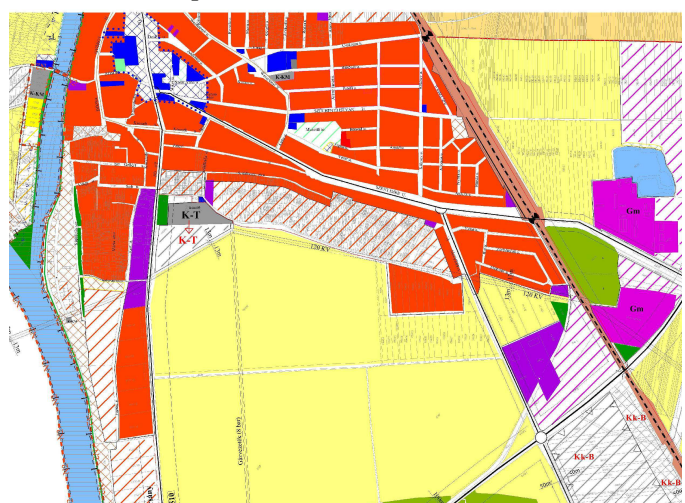
Kismértékű településszerkezeti változás a Sólyom utca déli oldalának belterületbe vonásával történik. Ez a volt zártkerti terület mára lakóépületekkel szinte teljesen beépült, a terület közmű ellátása megoldott, belterületbe vonása indokolt.

A jelen tervmódosítás többi tervezési feladatát közlekedési területek szabályozásának korrekciója jelenti.

Taksony közigazgatási területére a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve** (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) a 2005. évi LXIV. törvénnyel került elfogadásra, melyet 2011-ben a 2011. évi LXXXVIII. tv. módosított.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv és a Településszerkezeti terv összevetése

Településszerkezeti terv részlet



2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

A tervezett terület-felhasználás módosítások a hatályos Településszerkezeti tervben elhatározott tájhasználatához képest kis mértékben változtatnak. A Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat tervezett módosításai a tényleges állapotnak megfelelő helyzet településrendezési eszközökben történő megjelenítését célozzák.

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet és zöldfelületi rendszert érintő javaslatok

A módosítással érintett területek mindegyike belterületen helyezkedik el. A módosítások természeti, táji rendszerre való hatása mind a települési belterületi zöldfelületi rendszeren keresztül érvényesülnek. A módosítások a település zöldfelületi ellátottságában jelentős változást nem hoznak létre.

1. Új református templom és közösségi ház

Az új református templom és közösségi ház övezetének szabályozása hatással van a települési zöldfelületi szerkezetre, közpark terület csökkenésével jár. A Marestli-tó zöldterületéből kikerülő 1279/8 hrsz-ú telek melletti 145m² nagyságú terület zöldterület területfelhasználásból településközponti vegyes területbe sorolódik át. A tervezett új református templom és közösségi ház a meglévő zöldterület szélén kap helyet. A szabályozás előírásai szerint a kialakított telken minél nagyobb zöldfelületi arányt javaslunk tartani. A telek zöldfelületét a meglévő zöldterületbe kapcsolva javasoljuk kialakítani.

2. Kosárfonó területe

A 98/1 hrsz-ú területen, a Kosárfonó területén a közterület áthelyezésre kerül, ennek a módosításnak a belterületi tájszerkezetre pozitív hatása van, mivel feltár egy eddig nehezen megközelíthető belterületi részt. A területhasználatban történő változásnak nincs hatása a táji-, természeti értékekre, zöldterületként, erdőként szabályozott területeket nem érint.

5. Fő tér

A Fő tér szabályozásában történő változás a tájhasználatra, zöldfelületi rendszerre nem zavaró hatású. A tervezett módosítás védett természeti értékeket, zöldterületként, erdőként szabályozott területeket nem érint.

6. Sólyom utca

A kertes lakóterületbe kerülő Sólyom utcai terület jelenleg is lakóépületekkel, házikertekkel fedett. A jelenlegi zöldfelületi ellátottság nem változik. A tervezett módosítás védett természeti értékeket, zöldterületként, erdőként szabályozott területeket nem érint.

Közterület-szabályozások (Szőlőhegy utca, Szent Mihály utca, Orgona utca)

A módosításokban szereplő útkiszabályozások meglévő, kialakult utcákon találhatók. Ezek a jelenlegi állapotokon nem változtatnak, a kialakult helyzethez igazodnak. Az utcák zöldfelületei változó szélességűek, a kialakult zöldfelületi borítottság megtartása javasolt.

A közterület szabályozással összefüggő módosítások (3. és 8. területek) a hatályos szabályozási szélességet csökkentik a kialakult közterületi szélességhez. Ezen módosításoknak a tájhasználatra érdemi hatása nincs, változást nem okoz. Az érintett utak esetében a jelenlegi, hatályos szabályozás tájszerkezetre történő hosszú távú javító hatása azonban e módosítások révén nem tud érvényesülni.

A hátsó kerteket érintő szabályozás módosítása a lakó és üdülő területeket érinti a több évtizede kialakult állapot miatt, amely a tájszerkezet, belterületi zöldfelületi rendszer szempontjából, nem idéz, elő jelentős változást. E kedvezőtlen hatás csökkenthető a megjelölt építési övezetekben megjelenő hátsókerti épületek, építmények építészeti minőségének figyelemmel kísérésével.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A módosítással érintett területek nem érintenek védett vagy védelemre tervezett természeti területet, természeti értékeket, ex lege védett területeket, továbbá Natura 2000 területeket.

A módosítással érintett területek nem érintik az országos ökológiai hálózat területeit.

Ennél fogva a hatályos településrendezési eszközök természetvédelmi tárgyú fejezetei kiegészítést nem igényelnek.

3. Közlekedési javaslat

Hálózati kapcsolatok

Taksony területét új országos hálózati elem nem érinti, a fejlesztési tervek a meglevő kapcsolatok bővítését, korszerűsítését tartalmazzák.

Közüti közlekedés

Országos közutak

Az 51. sz. főút marad a települést elkerülő forgalom útvonala, az 510. sz. főút a belső észak-déli forgalom tengelye. Az 51. sz. főút bővítése 2x2 sávra várható.

Az 51. sz. főút és az iparterület megfelelő kapcsolatának megteremtésére a Csokonai utca meghosszabbításában új csomópont építése szükséges.

A tervezett csomópont az 51. sz. főúton az 5202 jelű út csomópontjától 1100 méterre északra kerül. A csomópontban önálló balra kanyarodó sáv kiépítése szükséges.

Az 510 sz. főút korszerűsítésének tervei elkészültek, megvalósítása a közeljövőben várható.

A település 51. sz. főúti és déli külterületi kapcsolatait biztosító 5202 jelű és 52101 jelű országos közutak, a külterületeken kijelölt iparterületek megközelítését, az utak külterületi jellegének megfelelő csomóponttávolságok betartásával megoldják.

Települési utak

A módosítással érintett területek közútjai

1. Új református templom és közösségi ház

A Vezér utca szabályozása nem változik. Az Árpád utca hosszának csökkentése funkcióját nem változtatja meg. A két utca között javasolt közterület 5 m széles, vegyes-használatú burkolattal, amelyről biztosítható a telken belüli 10 parkoló-állás megközelítése.

2. Kosárfonó körüli út kialakítása

A Dózsa György utca szűkülete a jelenlegi helyén nem bővíthető, a nyugati irányban meglevő 10 m széles szabályozás közterülete, ugyanezzel a szélességgel a Kosárfonó épület nyugati oldalán átvezethető.

A szakaszon az útpálya 6 m szélességgel és 2 méteres járdával kialakítható.

3. Szőlőhegy utca

A javasolt minimális közterületi szélesség 5 m. Ezen a szakaszon az utca vegyes-használatú kialakítása és a csökkentett sebességnek (30 km/h) megfelelő szűkület kialakítása lehetséges.

5. Fő téri templom

Közüti szabályozást nem igényel.

6. Sólyom utca, belterületi határ módosítása

A Sólyom utca meglevő közterületi szélessége megtartandó.

8. Szent Mihály utca, Orgona utca

A Szent Mihály utca az érvényes szabályozás szerint 16 m közterületi szélesség biztosítandó az érintett szakaszon.

Az Orgona utca közterületét a nyugati szakasz 12 m szélességének megfelelően kell kialakítani. Egy rövid szakaszon a meglevő kötöttségek miatt 8,5 méterre szűkül.

A települést érintő országos közutak tervezési osztályba sorolása és szabályozása:

Országos főutak:

51. sz. főút: a település teljes területén külterületi jellegű (K.IV.A) védőtávolsága az út tengelyétől mért 100 – 100 m
510. sz. főút: belterületen (B.IV.b.D.), a szabályozási szélesség általában 20 m, külterületen (K.IV.A.), a védőtávolság az út tengelyétől mért 100- 100 m

Országos mellékutak:

- 5202 jelű út: belterületen, Szent Imre utca (B.IV.c.B.) a minimális szabályozási szélesség 16 m
külterületen (K.V.A.), a védőtávolság az út tengelyétől 50 – 50 m
- 52101 jelű út: belterületen, Varsányi utca (B.IV.c.B.) a szabályozási szélesség
külterületen (K.V.A.) a védőtávolság az út tengelyétől 50 – 50 m

Települési utak belterületen

- gyűjtőút B.V.c.B.
- kiszolgáló út B.VI.d.

Közösségi közlekedés

A település közösségi közlekedésének egy részét lebonyolító Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztését 2020-ig tervezik. A tervek szerint a második vágány kiépítése és az emelt sebességre történő átépítés után kerülhet sor a vonalon az elővárosi jellegű közlekedés bevezetésére.

A vasútvonalra készített fejlesztési terv szerint az emelt sebességű új pálya a jelenlegi vonal keleti oldalára kerül.

Az autóbusz közlekedést a VOLÁNBUSZ helyközi járatain a beépítésre javasolt területek megvalósulásakor új megállók létesítése lesz szükséges.

A Ráckevei (Soroksári) Duna-ágon a fejlesztési tervek előíránnyozzák a megszüntetett kishajó – közlekedés visszaállítását.

Kerékpáros közlekedés

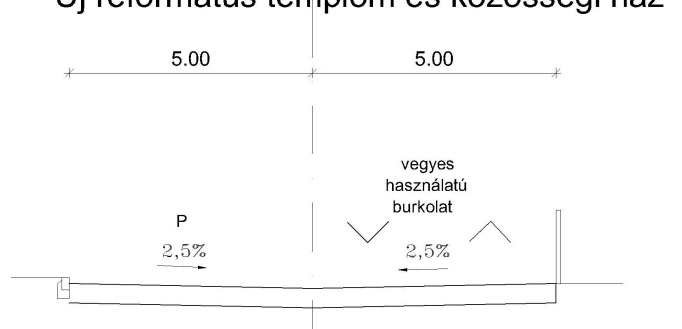
A településen kerékpárút hálózat fejlesztése több irányban szükséges. A forgalmi adatok alapján az 510. sz. főút mentén szükséges kerékpárút építése. Az út tervei kerékpársáv, illetve a déli szakaszon kerékpárút kiépítését tartalmazzák. A településközpont és a vasútállomás közötti kerékpáros kapcsolatot a Széchenyi utcán javasoljuk kijelölni.

Az Eurovelo 6 útvonal tervezése folyamatban van, a tervezői javaslat szerinti nyomvonal a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág partján illetve a Révész utca – Káposztás sor – Forrás utca irányban érinti a települést. A nyomvonallal kapcsolatos döntés 2015-ben várható.

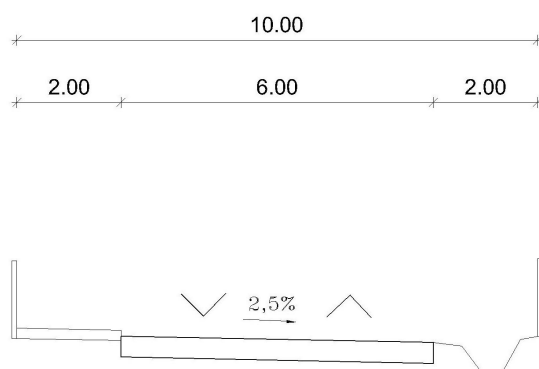
A környéki települések felé az országos közutak mentén (5202 jelű és 52101 jelű) épül.

Mintakeresztmetszelvevények

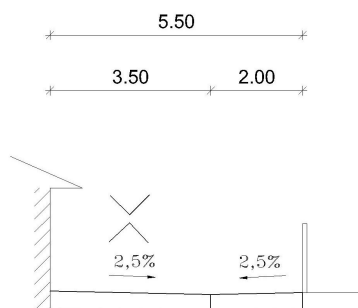
Új református templom és közösségi ház



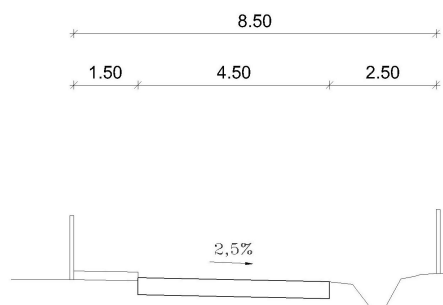
Kosárfonó területe



Szőlőhegy utca minimális keresztmetszet



Orgona utca minimális keresztmetszete



4. Közművesítési javaslat

- Víziközművek

Vízellátás

1. Új református templom és közösségi ház területe

Az Árpád utca és a Vezér utca közötti meglévő D110KPE ivóvízvezetékét át kell helyezni az újonnan megnyitásra javasolt vegyes használatú út alá, ugyanúgy körvezetékes rendszerben, ahogy jelenleg is üzemelt. A vezeték átmérője, és anyaga D110 KPE legyen.

2. Kosárfonó területe (98/1 hrsz.)

A 98/1. hrsz.ú telken keresztül javasolt közút alá ki kell építeni az ivóvízhálózat bővítését (D110 KPE), és össze kell kötni a Káposztássori ivóvízvezetékkel, hogy körvezetéként tudjon üzemelni.

3. Szőlőhegy utca

Fejlesztés nem szükséges, a meglévő ivóvízvezeték ki tudja elégíteni az igényeket.

5. Fő tér (19/1 hrsz.)

A módosítással érintett területen ivóvízhálózat bővítése nem szükséges.

6. Sólyom utca

Az érintett területen ivóvízhálózat bővítése nem szükséges.

8. Szent Mihály utca és Orgona utca

Az Orgona utcában az ivóvíz hálózat kiépült, a Szent Mihály utcában a lakóépületekkel beépített területig az ivóvízhálózat kiépült, bővítésére a távlati lakóterület-fejlesztési terület kiépítése után szükséges.

Szennyvízelvezetés

1. Új református templom és közösségi ház

A Vezér utcában van üzemelő szennyvíz-csatornahálózat, bővítése nem szükséges.

2. Kosárfonó területe (98/1 hrsz.)

A 98/1. hrsz.-ú telken javasolt közút alá ki kell építeni a gravitációs szennyvízcsatornát D160 KGPVC vezetékkel. Ezt be kell kötni a Káposztássori meglévő nyomott szennyvízvezetékbe átemelőn keresztül.

3. Szőlőhegy u.

Nincs szükség szennyvízhálózat bővítésre.

5. Fő tér (19/1 hrsz)

Nincs szükség szennyvíz csatorna bővítésre, a jelenlegi rendszer kielégíti az igényeket.

6...A Sólyom utca

A Sólyom utcában gravitációs rendszerű hálózatban kell összegyűjteni a szennyvizet, és a Káposztássori meglévő nyomott szennyvízvezetékbe kell bekötni átemelőn keresztül.

8. Szent Mihály utca és Orgona utca

A jelenleg beépített lakóterületi részek szennyvízcsatorna hálózat bővítését nem igényelnek, a későbbiekben a lakóterület fejlesztési területének beépítése után válik szükségessé bővítés.

Csapadékelvezetés

1. Új református templom és közösségi ház

A meglévő részben burkolt nyílt árok alkalmas a felszíni vizek szikkasztására.

2. Kosárfonó területe

A 98/1. hrsz.-ú telken kialakítandó közútba javasoljuk az egyoldali nyílt árok megépítését.

3. Szőlőhegy utca

A Szőlőhegy utcában a meglévő nyílt árkok alkalmasak a csapadékvizek szikkasztására.

5...Fő tér (19/1 hrsz.)

A meglévő burkolt csapadékvíz-csatornák bővítése nem szükséges.

6...Sólyom utca

A Sólyom utcában a keskeny útszélesség miatt részlegesen fedett csapadékvíz árok megépítését javasoljuk.

8. Szent Mihály utca és Orgona utca

A meglévő árok hálózat bővítése nem szükséges.

- Energia ellátás

Gázellátás

A módosítással érintett területeknél csak a Kosárfonó területénél tervezett új út alá kell kiépíteni a középnyomású gázvezeték, és össze kell kötni a meglévő Káposztássori gázhálózattal.

A többi, módosítással érintett területen nincs szükség a gázhálózat bővítésére, a meglévő vezetékek az igényeket kielégítik.

Villamosenergia ellátás

A Kosárfonónál tervezett új út mellett, ki kell építeni a kisfeszültségű villamos energia szabadvezeték hálózatot, a szükséges közvilágítási lámpatestekkel együtt.

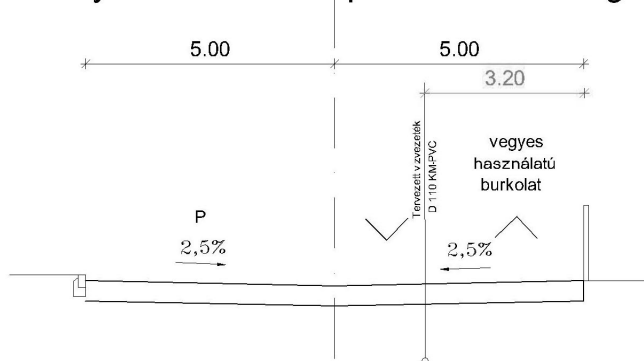
A többi, érintett területen nincs szükség a villamos energia hálózat bővítésére, a meglévő hálózat az igényeket kielégíti.

-Elektronikus hírközlés

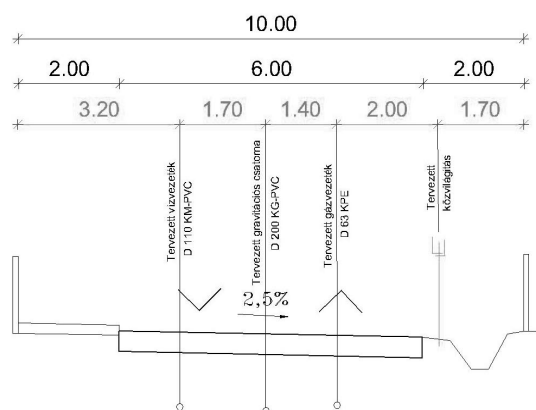
A módosítással érintett területek ellátása megoldott. A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült javaslat további kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

Közműelrendezés javaslatai

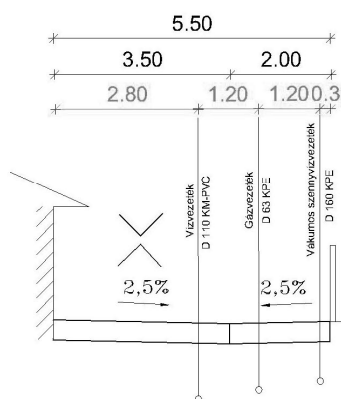
Új református templom és közösségi ház



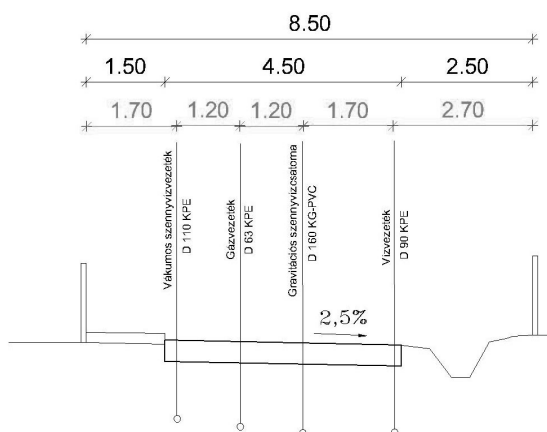
Kosárfonó területe



Szőlőhegy utca minimális keresztmetszet



Orgona utca minimális keresztmetszete



5 Környezeti hatások és feltételek

A módosítások tervezésekor a természeti értékek és rendszerek valamint a környezeti elemek védelme a településrendezési eszközök hatályos környezetvédelmi előírásai alapján biztosítva vannak. A természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzése biztosított.

A környezeti feltételeket a HÉSZ állapítja meg. A jelen dokumentáció részét képező módosítások nem változtatnak a környezeti elemek használatán olyan mértékben, hogy az ezekre vonatkozó szabályozásban kiegészítést tenne szükségessé.

Föld, felszíni és felszín alatti vizek

A település területe a felszíni vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint a *felszín alatti víz állapota szempontjából kevésbé érzékeny terület*.

A módosítással érintett területek a felszíni és felszín alatti vizek állapotára terhelő hatással nem bírnak.

A föld, felszíni és felszín alatti vizek állapotát leginkább befolyásolni látszó terület az új református templom és közösségi ház területe. A Marestli-tó területén történő tervezett területhasználat változás, mivel a közművesítettség megoldott, a felszíni és felszín alatti vizek állapotában kedvezőtlen változást nem hoz létre.

E terület beépítése a terület korábbi feltöltése és a magas talajvízszint miatt csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet. Ennek érdekében a tervezett építmények, létesítmények biztonságos elhelyezése érdekében az építési engedélyezési tervhez talajmechanikai szakvélemény készítését szükséges előírni, mely a teherbírótalaj elhelyezkedését, a talajvízszint-ingadozás mértékét vizsgálja és az alkalmazható alapozási technológiát meghatározza.

Továbbá a Növény – és Talajvédelmi Igazgatóság előzetes véleménye alapján javasoljuk, amennyiben az új beruházás a 400 m²-t meghaladja, a termőföld végleges más célú hasznosítása esetén az engedélyezési eljárás során a talajvédelmi szakhatósági állásfoglalás kiadásához talajvédelmi terv képezze a dokumentáció kötelező részét. Tervezett beruházás engedélyezése során az engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, deponálás és hasznosítás módját is.

A módosítással érintett többi terület a föld, felszíni valamint felszín alatti vizek állapotára nincs hatással.

Levegőtisztaság-védelem

A 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet alapján a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet tartalmazza a levegőterheltségi szint mértéke szerinti légszennyezettségi agglomerációk zónabesorolását, mely alapján Taksony a Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik.

A módosítással érintett területeken a meglévő forgalmi adatokban változás nem történik, ez a levegő állapotára változtató hatást nem képvisel.

A módosítással érintett egyes területeken (3. és 8.) az utak szabályozási szélessége lecsökken vagy szabályozás nélkül a közlekedési terület visszahúzódik a régi telekhatárhoz. Valós területhasználatban változás nem történik, a forgalmi adatokban a jelen szabályozásmódosítások hatására változás nem várható, így közlekedési légszennyezettség mértéke nem változik.

A tervezett református templom és közösségi ház telkén belül 10 parkoló autó számára kell kialakítani lehetőséget. Azonban a funkcióból adódóan a forgalmi növekedés ritkán fordul elő és rövid időszakokra korlátozódik, ami a légszennyezettségben érdemi változást nem okoz.

Összefoglalva tehát a módosítások hatására a levegő szennyezettsége nem növekszik.

Zaj- és rezgésterhelés

A módosításokkal érintett területeken —az 1. módosítást kivéve— a jelenlegi forgalmi állapot nem változik, mivel a módosítások révén új, forgalmat vonzó funkciók, épületek nem

kerülnek elhelyezésre. Ezért e módosítással érintett területeken a jelenlegi állapothoz képest a közlekedési környezeti zajszint sem változik.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 207/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet betartásával, tehát a 207/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek továbbra is teljesülnek.

A módosítással érintett területeken tervezett változások nem okoznak környezeti zajterhelést. Az új református templom és közösségi ház funkciójából adódóan vonz némi forgalomnövekedést, azonban még itt is elmondható, hogy a jelenlegi forgalmi adatok változása kismértékű lesz. Az új református templom területén 10 parkolóhely kerül kialakításra, amely maximum naponta kétszer kerül használatra. Ezen igen kismértékű forgalomnövekedés, elhanyagolható mértékű zajterhelés növekedést idéz elő, a tervezett módosítás a jelenlegi szabályozáshoz képest —építmény magasság növelése, a beépítés intenzitása nem nő, újabb funkció a hatályos tervhez képest nem lesz elhelyezhető— érdemben nem befolyásolja a környezeti zajterhelést.

Hulladékkezelés

A módosítással érintett településközponti- és lakóterületeken a hulladék elszállítása megoldott, mint önkormányzati feladat továbbra is változatlan módon teljesül.

6. Hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Jelen tervmódosítás nem ellentétes a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal. A tervmódosítások közül új beépítésre szánt terület a Vezér utcánál kerül kialakításra az új református templom és közösségi ház területével. Mivel e terület a beépített lakóterület folytatásában és az alakuló közpark (Marestli Park) déli szélén fog elhelyezkedni, zavaró hatással nem lesz környezetére.

A lakó utcák szabályozásának korrekciója a kialakult állapotokat veszi figyelembe.

7. Szabályozási koncepció

— Az új református templom és közösségi ház építési helyének kialakításakor a településen az intézmények kialakult szabályozási paraméterei kerültek figyelembe véve.

Ennek értelmében a *javasolt paraméterek*

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5m
- Zöldterület legkisebb mértéke: 30%
- Kialakítható legkisebb telekmérete: 800 m²

Építési hely

- Előkert : közterületi homlokvonal
- Oldalkert: beépítési oldalon 1,0 m, ellenkező oldalon 8,0 m
- Hátsókert: 6,0 m

—A Kosárfonó területénél szükségessé vált a belső ingatlanok megfelelő közúti kapcsolatának a kialakítása egy 10,0 m szabályozási szélességű úttal

—A Szőlőhegy utcánál a kialakult állapot miatt megszüntetésre került a hatályos Szabályozási terv szerinti szabályozás

—A Fő téren megépült katolikus templom építmény magasságát be kellett illeszteni a hatályos HÉSZ szerinti építési övezetbe

- A Súlyom utca déli oldalán javasoltunk belterületi határmódosítást, mivel a terület lakóépületekkel beépült, a terület kertvárosias lakóterületi építési övezeti besorolást kapott.
- A Szent Mihály utcában és az Orgona utcában a meglévő, kialakult állapotokat figyelembe véve módosítottuk a hatályos Szabályozási terv szerinti szabályozást.