

¹9. módosítás

Városközpont környezetrendezési terve szerinti kiigazítás

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte a terv kiigazító jellegű módosítását.

Alaptérkép



Légifotó (2014. dec.)



¹ 112/2012.(IX.24.) ÖH. határozattal támogatott partneri vélemény szerint kiegészítve

Tanulmányterv Tervező: Farkas Gábor DLA)



Fotók



Helyzetleírás

A város központi tere a Városház tér. Térfalai kialakultak, a vele szerves egységben lévő városi tő környezetrendezése is megvalósult. A tér közterületeinek kialakítása a gépjármű és gyalogosfelületek és zöldfelületek, fásítások kialakítása még hátravan. Megoldására tanulmányterv készült. A tanulmányterv szerinti kiigazítások rendezési tervi bevezetését szolgálja jelen módosítás.

A tanulmányterv épület elhelyezéssel nem számol, ebből következően jellemzően közterület-alakításra vonatkozik a módosítás. A tervezett közterületek építési telkeket is érintenek ezért módosul az övezeti tagolódás: új (Vt-2*) építési alövezet kerül bevezetésre.

Egyidejűleg az Attila utcai beépítés is részletesebb szabályozására kerül sor a szabályozási terv és a HÉSZ 6.§(5) bekezdés következő kiegészítésével:

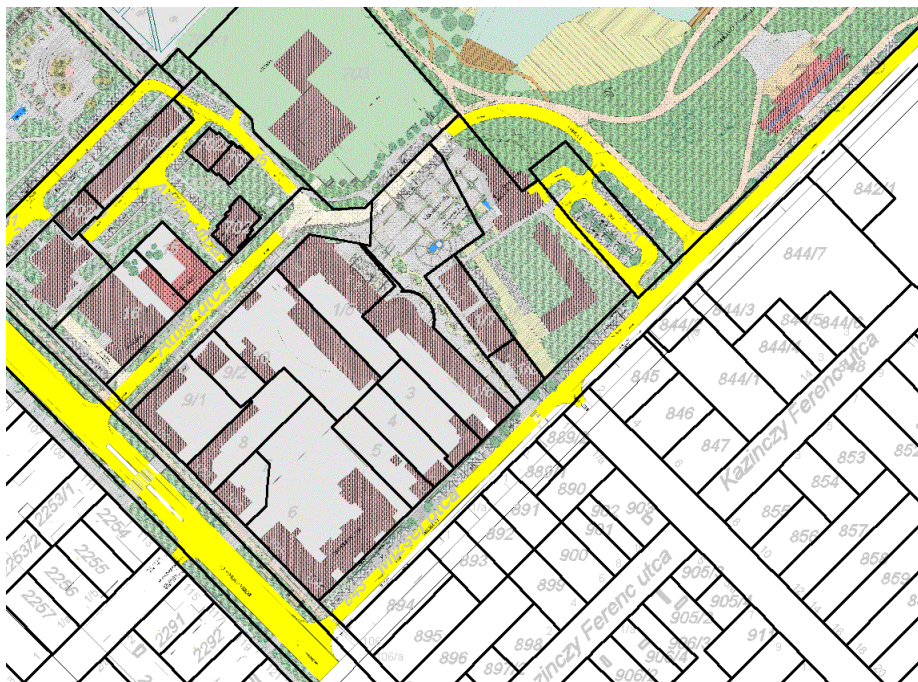
(5) Hézagosan zárt sorú beépítési mód az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező beépítési mód, ahol az építési hely oldalhatáron álló beépítés szerinti, a közterület felőli sáv övezeti leírásban meghatározott eltéréssel.

A közterület felőli sávban csak egy épület építhető.

A sávon kívül legfeljebb 5,5 m — az Lke-4 övezetben 4,5 m — építménymagasság építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.

A sávon kívüli épület(rész) oldalhatáron álló építési hely szerint telepítendő. Az építménymagasság legfeljebb 5,5 m (Lke-4 övezetben 4,5 m); kivéve, ha az épület(rész) távolsága mindkét oldalsó telekhatártól az 5,5 (illetve 4,5) m-t meghaladja, az épületrész számított építménymagassága legfeljebb az oldalsó telekhatártól való legkisebb távolság lehet, de nem haladhatja meg az övezetben meghatározott építménymagasság mértékét.

Tanulmányterv a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatárok fedvényével



Tanulmányterv alapján a szabályozási kiigazítások helyszínei az alaptérképen:

Óvoda telkét érintően tervezett közterület (hatályos terv nem tartalmazza)



Társasházak és intézmény telkét érintően tervezett közterület (hatályos terven közterületként kiszabályozott)

Javaslatok

Rendezési tervi kiigazítás főbb célkitűzései fontossági sorrendben:

- Közterület-alakítás -méltó városi tér fötér-képzés
- Ütemezett megvalósíthatóság
- Intézmények bővíthetőségének lehetősége
- Parkolóigények kielégítése

Megvalósítás eszközei:

- Régi és mai városháza intézménytelkének kiszabályozása, önálló településközpont övezet kijelölésével.
- Társasházak közterület felőli telekrészeinek közcélú területhasználati kijelölése

Szabályozás részletei

Az intézmény és a társasház telkek Vt-2* építési övezetbe javasoltak a következő előírásokkal:

Vt-2*

Beépítettség: max 80%

Kialakítható telek: 500m²

Beépítési mód: zárt sorú, a szabályozási terv szerinti építési hely figyelembevételével

Hátsó kert: nincs

Zöldfelület: min 20%

A szabályozási terven jelölt telekrész közhasználatú.

Az övezet parkolóigénye saját telken és közterületen biztosítandó.

Érvényes szerkezeti terv



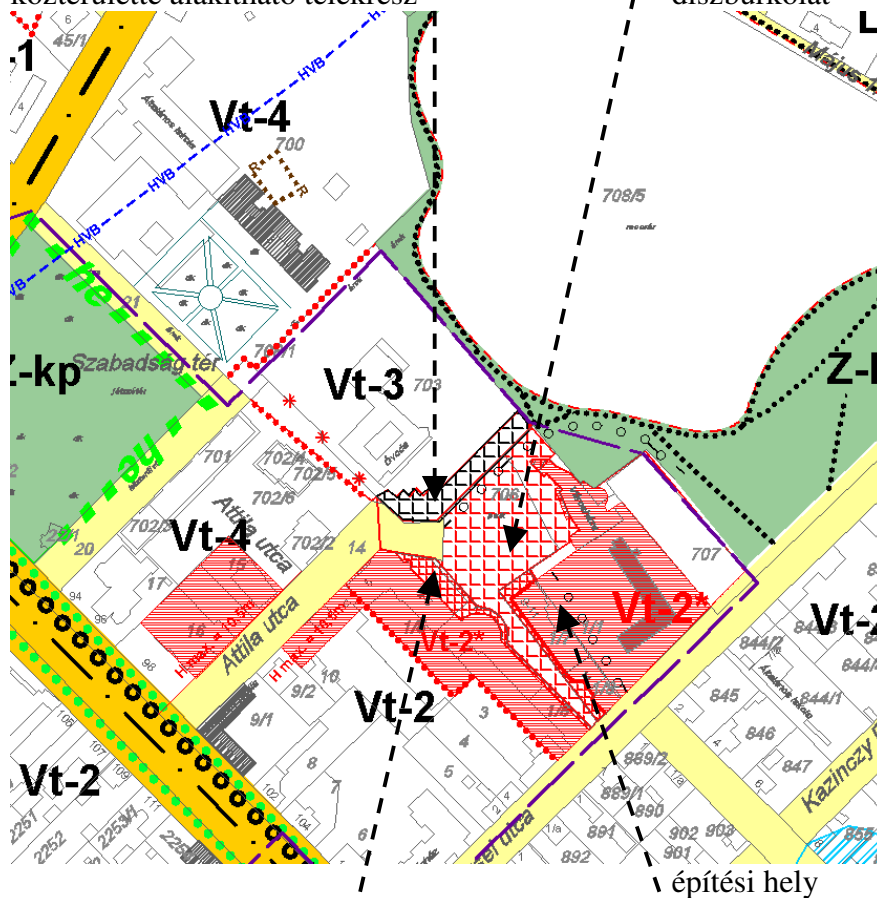
Módosított szerkezeti terv



Hatályos szabályozás (B6 szabályozási tervi szelvény részlete)



Módosított szabályozás (B6 szabályozási tervi szelvény részlete) közterületté alakítható telekrész díszburkolat



kerítetlen telekrész-díszburkolatú közterületi kialakítással