

Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

A módosítások sorszámokkal jelennek meg az alábbiak szerint:

1. sz. módosítás: Pula Fő utcára merőleges épületek építési helyei a hátsó pajta sorig érjenek el. A jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra a Helyi Építési Szabályzatban. E mellett az egy hrsz teljes területe azonos övezetbe tartozzon, a megosztási korlátozás feloldása érdekében. Ezzel megszűnne bármilyen építési engedélyezési folyamatnál a rendezett ingatlan előírása miatti felesleges telekmegosztás

2. sz. módosítás: A 39. hrsz-on jelölt zöldterület lakóterületként kerüljön szabályozásra és a zöldterület csere az önkormányzati tulajdonú 37/7 és 38/8, illetve szükség esetén 071/2 hrsz-ú ingatlanon valósuljon meg.

Az Önkormányzat elfogadva a partnerektől beérkezett kérést, a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

3. sz. módosítás: Kerüljön pontosításra a pulai 34 és 33 hrsz közötti gyalogos út nyomvonala. A reális kialakíthatóság miatt egy rövid szakaszon más ingatlant érintően kerül szabályozásra a gyalogút.

4. sz. módosítás: A pulai 40 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi út szabályozásának felülvizsgálata. A 40, 41, 42 hrsz-eket érintő út szabályozásának felülvizsgálata, szabályzási szélességének lehetőség szerinti csökkentése. A távlatban kialakítandó út szabályozási szélességét egy szakaszon 12 m-re csökkentjük (ami megfelel az OTÉK előírásainak) annak érdekében, hogy az ingatlanok kihasználhatósága nőjön és kevesebb hasznosítatlan terület maradjon. Ezzel csökken az útterület és nő a településközponti vegyes terület, valamint a közpark nagysága.

5. sz. módosítás: A 073/1 és a 63/6 hrsz-ú ingatlanok közötti belterületi határvonal módosítása. Az ingatlanok valós használatának és karbantarthatóságának érdekében kerül sor a korábbi külterületi kialakítatlan zöldterület egy kis részének bel- és beépítésre szánt övezetre módosítása és egy nagyobb rész belterületi zöldterületre módosítása egy új gyalogút kiszabályozásával, mely a zártkert rövidebb úton történő elérését is szolgálja.

6. sz. módosítás: A 037/2 hrsz-ú erdő területen átvezető út (Nácsi-hegy) valós területén való kiszabályozása.

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Osztályának kérésére a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

7. sz. módosítás: A 201/2 hrsz-ú vízi közmű területhez vezető út valós helyén történő kiszabályozása

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Osztályának kérésére a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

8. sz. módosítás: A 071/1 és /2 hrsz-ú ingatlantömb területfelhasználási vizsgálata, gazdasági funkciók lehetővé tétele. Az egyeztetések eredményeként nem kerül gazdasági területfelhasználásba az ingatlan kis része sem, de a lakóterületen lehetőség lesz az OTÉK által engedett funkciókat szolgáló építmények elhelyezése a lakóterületi építészeti és kibocsájtási normák megtartásával.

9. sz. módosítás: A 27/2016. (IV.27.) határozatban szereplő módosításokhoz szükséges zöldterület pótlás részben a 071/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon kerül megvalósításra a szükséges mennyiségig.

A zöldterület pótlás a 2. sz. módosítás törlésével szükségtelen ezen a területen, így a módosítás törlésre kerül.

10. sz. módosítás: A határozatban szereplő 38/7 és 38/8 hrsz-ek zöldterületi területfelhasználásba szabályozása a településközponti vegyes területéről a templom szabályozásának és területfelhasználásának módosítása nélkül. Az ingatlanok jelenleg is önkormányzati tulajdonban

vannak. Ezzel a módosítással a templomkert méltó zöldterületi környezete alakítható ki, megakadályozva a templom környezetének beépítését.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A település a Balaton-felvidéken a Veszprémi járásban, kistérségben helyezkedik el. Az Eger-séd völgyének legkeletibb települése. Meghatározó szomszédos települései északon Úrkút és Ajka, nyugaton Öcs, Taliándörögd, délen Vigántpetend, Kapolcs, keleten Nagyvázsony.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

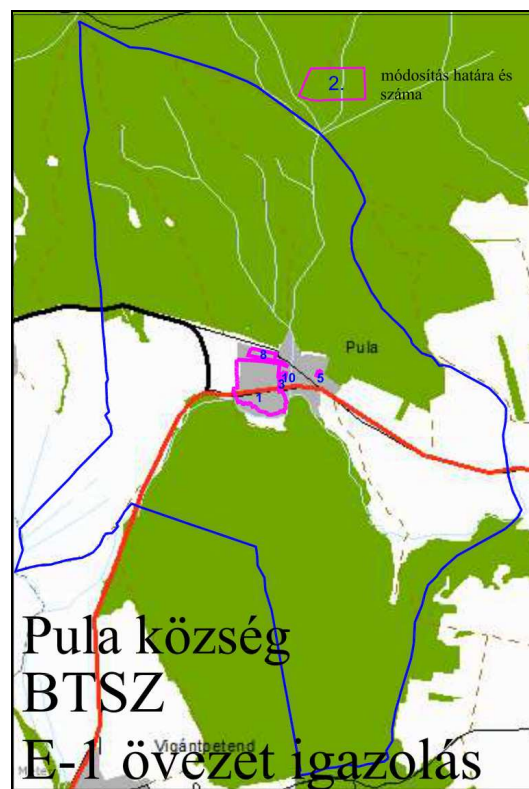
A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz, programokhoz.

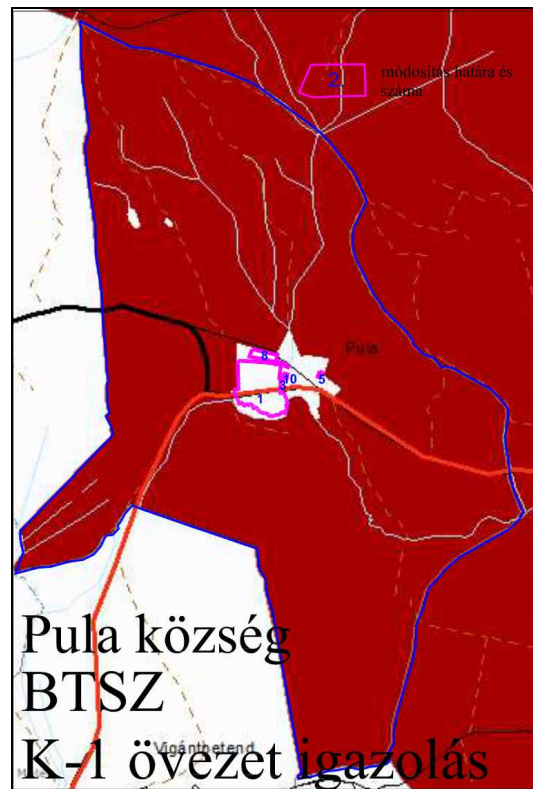
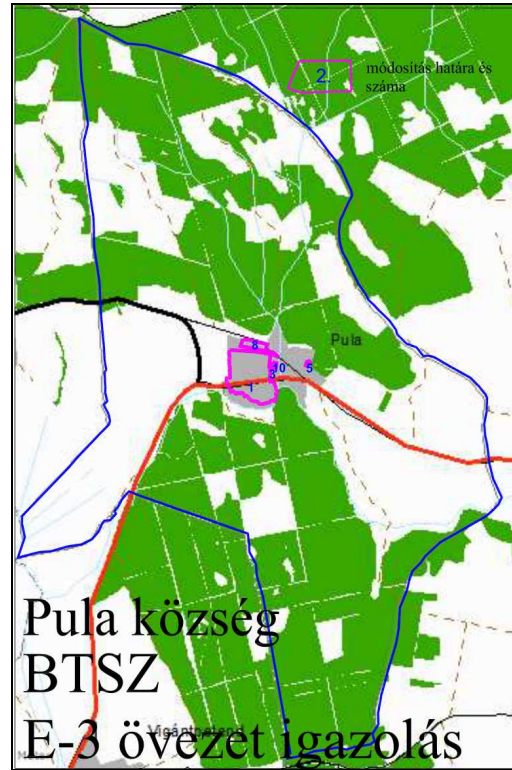
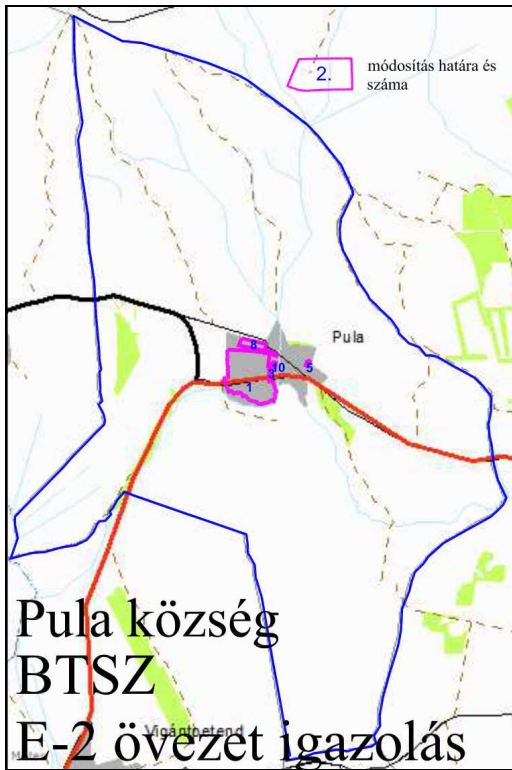
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

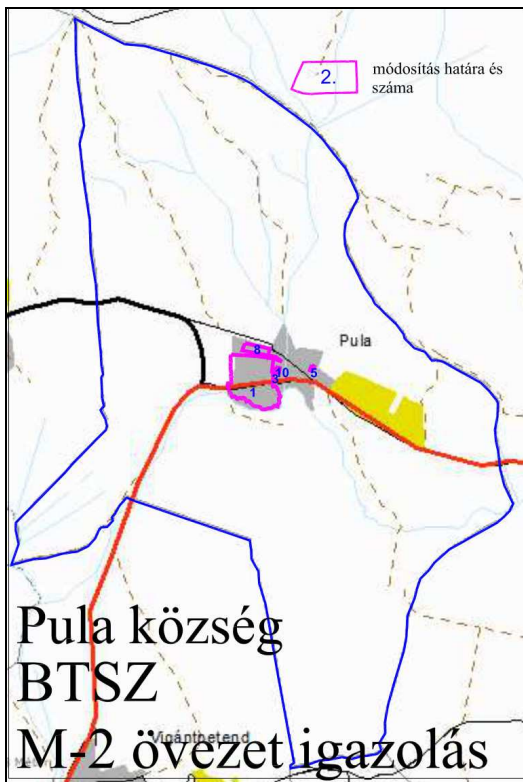
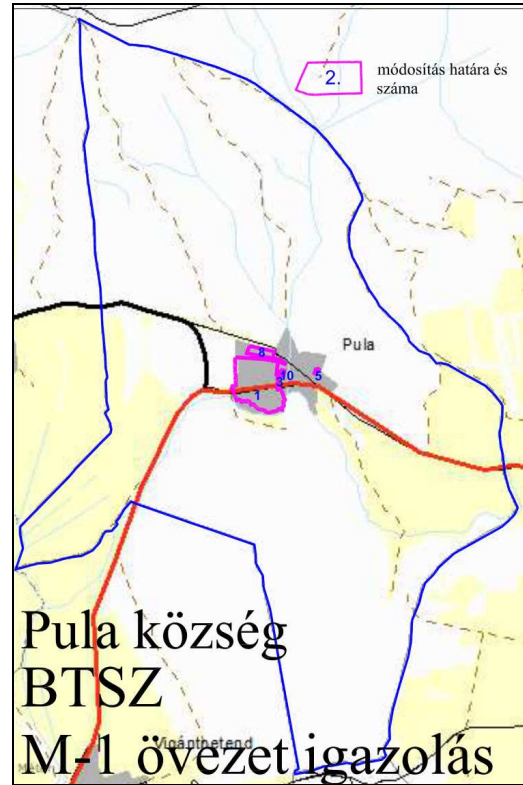
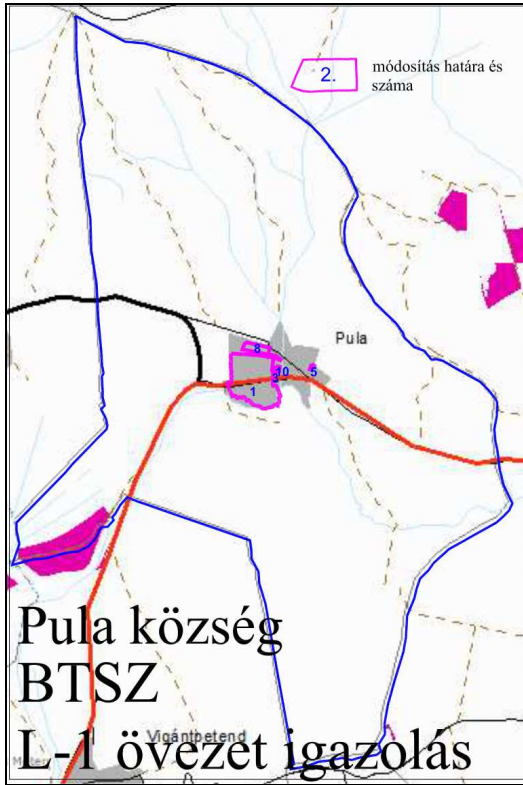
A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos OTrT és a Balaton törvény előírásainak és övezeti besorolásának előírásaival.

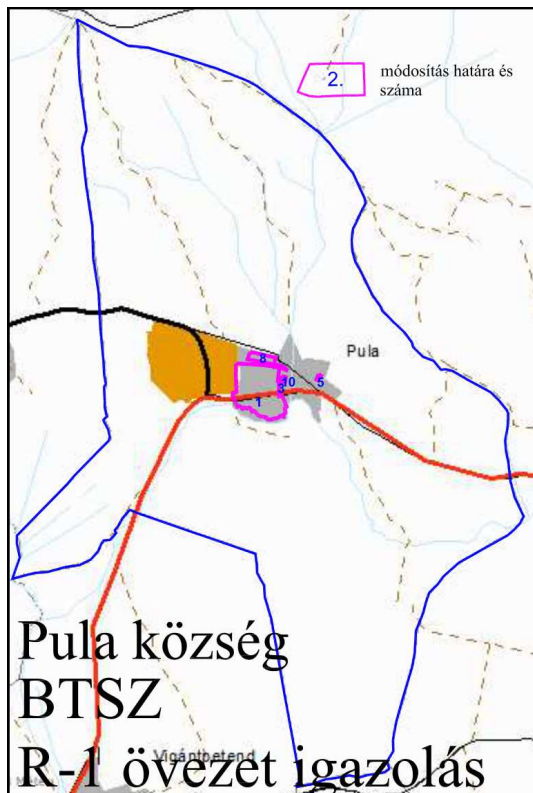
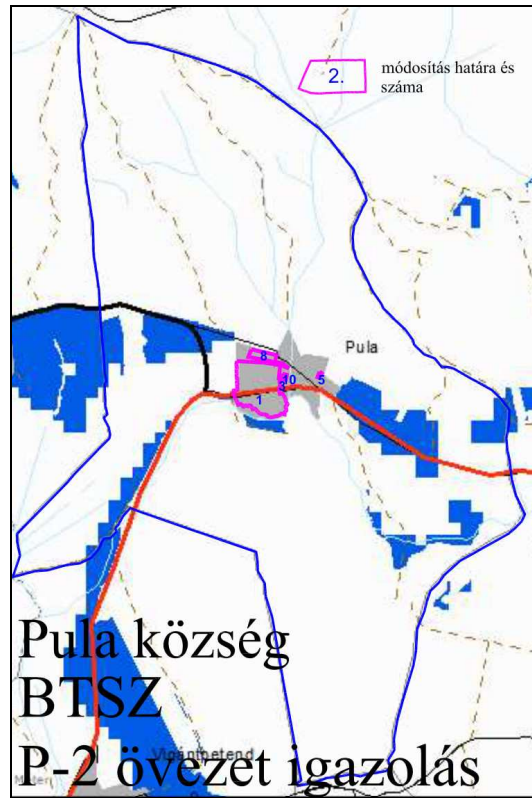
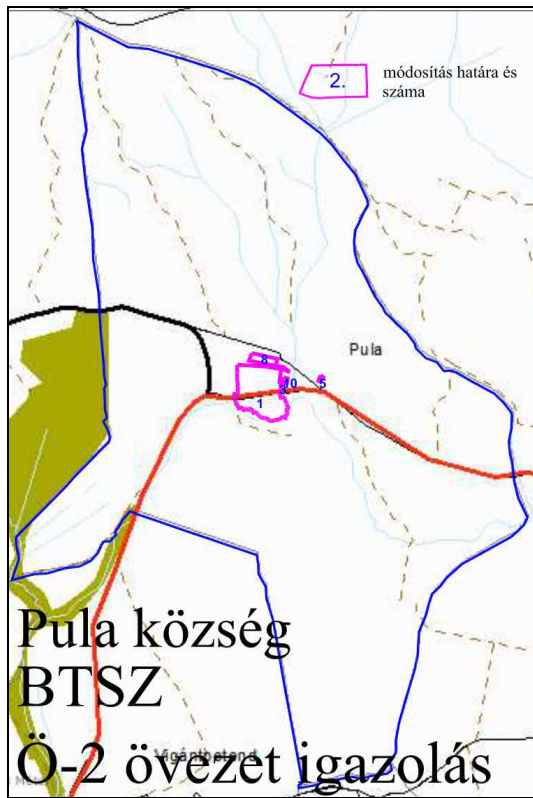
A települést az alábbi Btv.övezetek érintik, de nem érintik a tervezési területet:

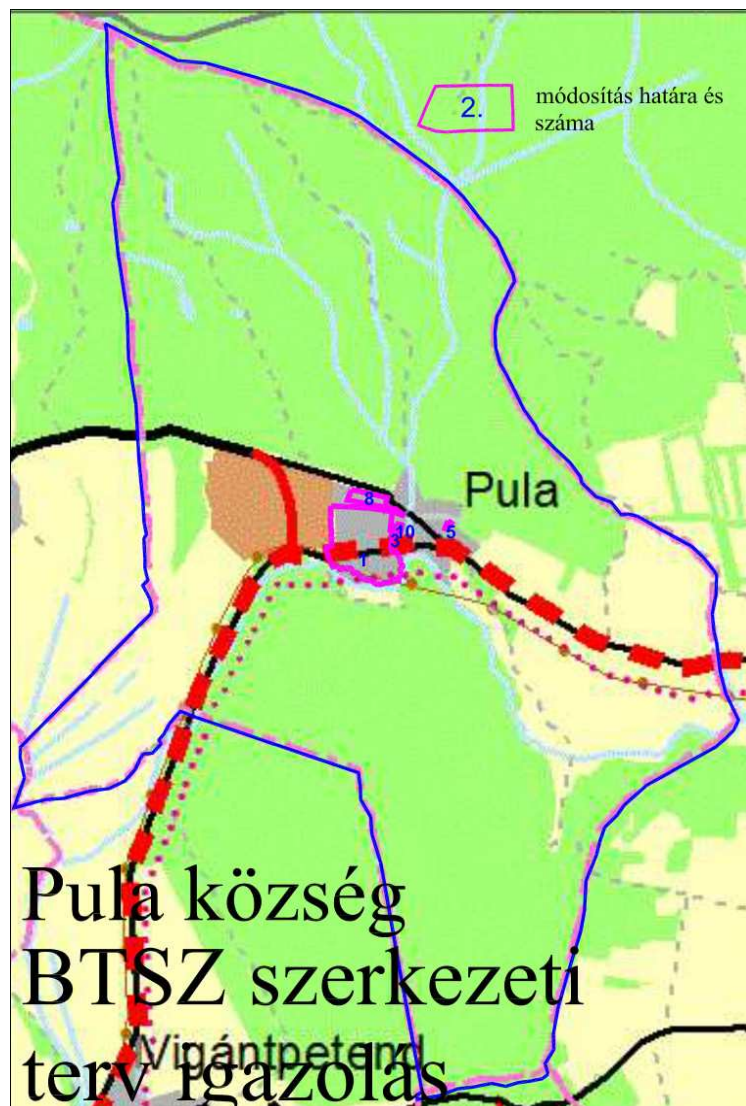
A-1, E-1, E-2, E-3, F-1, K-1, L-1, M-1, M-2, Ö-1, Ö-2, P-2, R-1, T-1





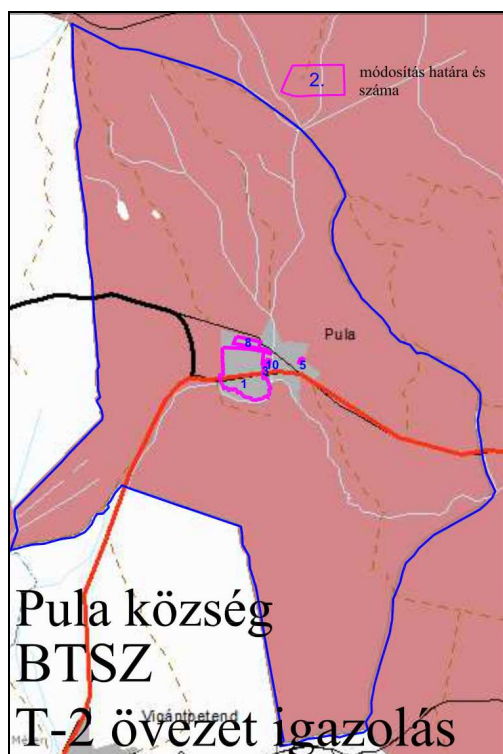
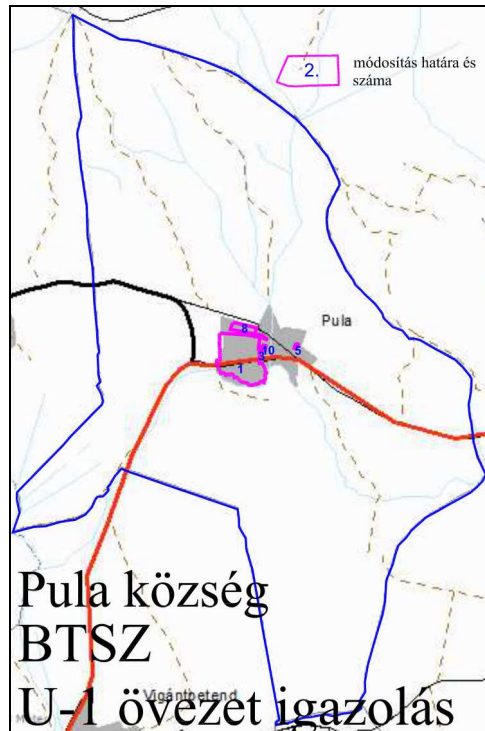






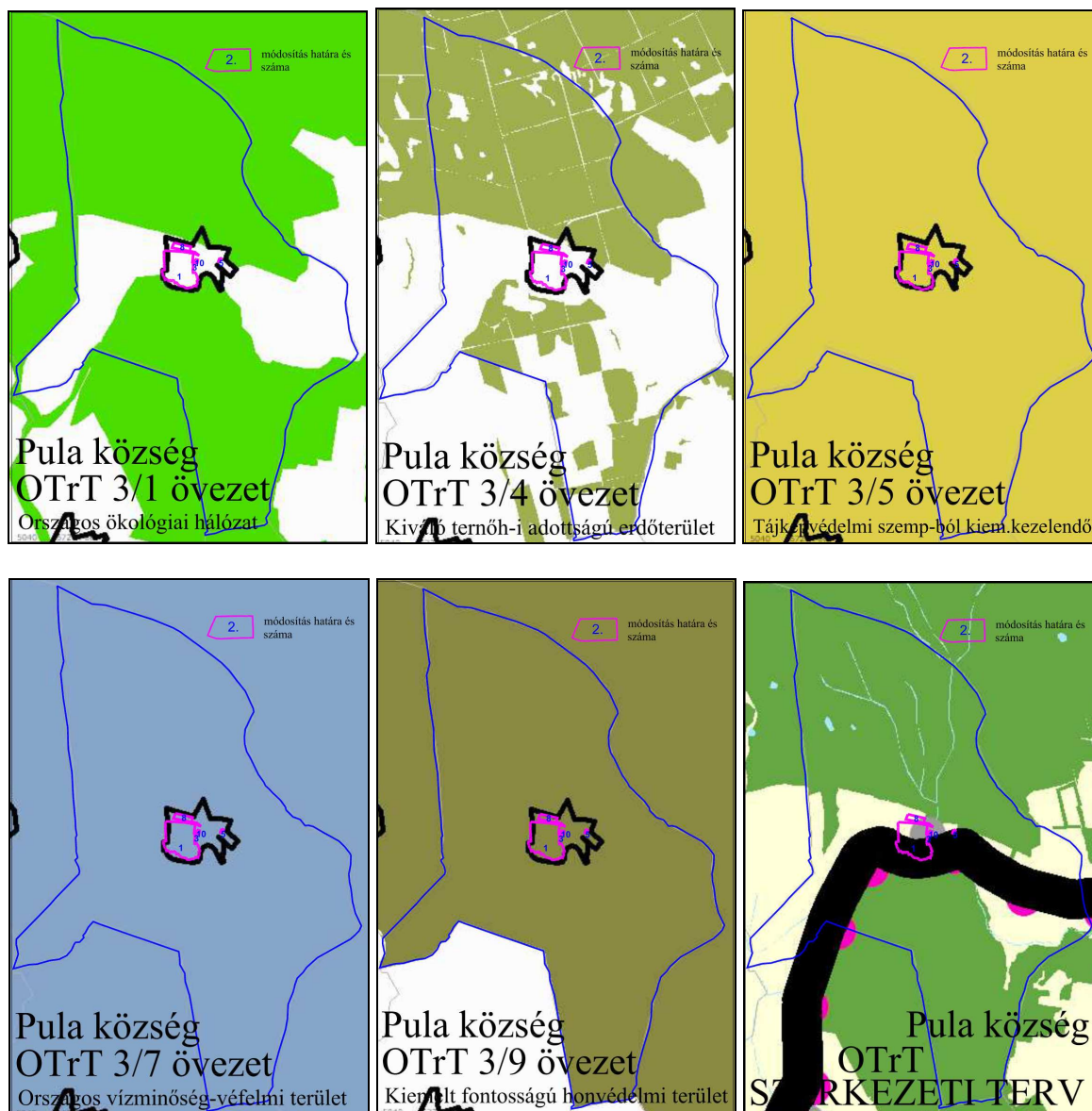
Az alábbi Btv övezetek érintik a tervezési területet:

- 1. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 3. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 4. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 5. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 8. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 10. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek



A települést az alábbi OTrT övezetek érintik, de nem érintik a tervezési terület:
 3/1 (Ökológiai hálózat), 3/4 (Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek)

Az alábbi OTrT övezetek érintik a tervezési terület:
 3/5 (Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület), 3/7 (Országos vízminőség-
 védelmi terület) 3/9 (Kiemelt fontosságú honvédelmi terület)



A szabályozás módosítása után is a terv az OTrT-nek, a Balaton törvénynek és a BTSZ-nek megfelelő marad.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

A szomszédos települések településszerkezeti tervei nem befolyásolják a tervezési területet, mivel az a település igazgatási területének közepén helyezkedik el és infrastruktúrában sem található befolyásoló tényező.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Pula hatályos településfejlesztési koncepciójával teljesen összhangban állnak a módosítások. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítás az önkormányzat teljes egyetértésével és támogatásával indult, az összes módosítás az önkormányzat kezdeményezésével indult.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A településfejlesztési koncepciót 2002-ben fogadták el.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2002-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 36/2005. (VII.28.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése az **5/2005.(VII.28.)** sz. rendelettel került elfogadásra.

Az összes módosítás az önkormányzat kezdeményezésére indul.

A BTSZ érintett övezeteit nem szükséges lehatárolni, mivel a módosítások mindegyike az U-1 övezeten belül történik.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,(a szerkezeti terv leírásában)

A Településszerkezeti tervet a 36/2005. (VII.28.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti terv a 3., 4., 5, és a 10. sz. módosítás (új zöldterület és településközponti vegyes terület) tekintetében változik. A többi módosítás nem érinti a szerkezeti tervet.

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

A település több évszázadon keresztül mezőgazdasági település volt, melyet ma kiegészít a szelíd és történelmi turizmus.

A településen lakók képzettsége igazodik ehhez és így a fejlesztés jelentősen hozzájárulhat a helyi életminőség javításához, munkahelyteremtéséhez. Jelenleg a településen csak pár főnek van munkahelye, a lakosság nagy része ingázik.

1.7.2. Térbeli társadalmi rétegződés

A társadalmi rétegződés (fizikai- és szakmunkások-mezőgazdasághoz értők) segíti a fejlesztést.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

A települési identitást erősíthetik a hagyományos épület megjelenések, a pajta sor és a vállalkozások.

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások

A településen hiányzik több alapvető humán közszolgáltatás, melyek többsége a szomszédos Nagyvázsony területén érhető el.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

A fejlesztés a hasonló helyzetű területfelhasználásokon belül egyenlő feltételeket biztosít. Az új gyalogutak szabályozásával könnyebb elérhetőséget biztosít.

A végzettség és nemek terén kis nagyságrendje ellenére az esélyegyenlőséget is szolgálja.

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya

Kistelepülési, védett természeti környezetben való elhelyezkedése, a részben hiányzó közszolgáltatások és gazdasági területek miatt minimális gazdasági súlyt visel a térségben.

A turizmust segíti viszont a környéki építészeti előírások egységesítése. A többi fejlesztés segíti a helyi mikro- és kisgazdaság, és közvetve a népesedés helyzetét is.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Pula elsősorban mezőgazdaságra, valamint kis részben turizmusra épül, melyet a módosítások pozitív mértékben befolyásolnak, elősegítik a fejlesztést.

1.9.4. A Gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

A település és a fejlesztési terület is országos közútról jól megközelíthető mind a Balaton, mind Tapolca, Veszprém és akár Nyugat-Európa felől. A munkaerő képzettsége megfelelő a fejlesztés ellátásához.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok

Jelenleg a település kedvező földrajzi helyzete (több városhoz való közelsége) nyugodt Balaton-felvidéki településekhez való közelsége, több történelmi és kulturális hagyománya, rendezvénye jó tájképi panorámával elfogadható ingatlanpiaci helyzetben van.

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Az önkormányzat döntő helyi bevételi forrásai éppen a gazdasági társaságok működéséből és a turisztikai bevételekből fakad. Ehhez nélkülözhetetlenek a módosítások által lehetővé tett fejlesztés, szabályozás.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A településen nem üzemel minden alapvető szolgáltatás. A fejlesztés során a település tud saját igényeivel kapcsolódni.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

A település természeti adottságait nem befolyásolják a módosítások.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

Jelenlegi kihasználtsági mutatója nem szolgálja a táj jellegének megőrzését.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A módosítások között tájképvédelmi szempontból nincsen kiemelten kezelendő terület.

A módosítások területei nem tartozik a Balaton törvény T-1 (tájképvédelmi övezetébe), és tájképet befolyásoló negatív hatással nem bírnak.

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (vagy tervezett) érték, emlék

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (vagy tervezett) érték, emlék nem található a módosuló területen. Nem tartozik Natura 2000 alá sem.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

A tervezési területek nem tartoznak ökológiai területekbe.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Jelenlegi tájhasználat megfelel a hagyományoknak, melynek folytatásaként, de korszerűbb és gazdaságos formában történő továbbvitelét szolgálja. A tájképet meghatározó növényállományt közvetlenül nem érinti, azt a belső zöldfelületi rendszerével kiegészíti.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A módosítás a zöldfelületi rendszert érinti, mivel a templom melletti területen közpark kerül kialakításra. (10. Sz. módosítás) Az 5. sz. módosításnál kismértékben csökken ugyan a zöldterület, de ezt többszörösen kompenzálja az előbbi új zöldterület. E mellett a megmaradó zöldterület gondozhatóbb lesz, így zöldfelületi értéke is nő.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

A módosítások a település szerkezetét kis mértékben a 3. sz. módosítás területén valamint a 4., 5., és 10. sz. módosítás területén változtatja meg. A 10. sz. módosítással a településközponti vegyes területről a templom szabályozásának és területfelhasználásának módosítása nélkül zöldterületi területfelhasználásra módosul. Mindegyik módosítás megfelel a felsőbb szintű terveknek.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A telekstruktúrákat nem érintik a módosítások, mert a paraméterek a telkekre vonatkozóan érzékelhetően nem változnak.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

A fejlesztési területen több önkormányzati tulajdonú terület található, melyek részben a 3. sz., teljesen a 4. sz., az 5. sz., a 8. sz., valamint a 10. sz. módosítás területét érintik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése a módosuló területeken megtörtént. Földhivatali alaptérképük megfelel a valós helyzetnek.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

Az 1. sz. módosítás területén várható a meglévő épületek felújítása, átalakítása, melyeknél az építészeti előírások általánosabbak lesznek, a korábbi építési helyekre szóló túlszabályozottság oldódik. A 8. sz. módosításnál várható új épületek megjelenése, melyeknél a részletesebb épületekre vonatkozó építészeti előírás egységes utca és tájképet eredményez.

1.14.6. Az épített környezet értékei

Az 1. sz. módosítás területe településképi szempontból kiemelt jelentőségű, mivel releváns az utcakép szempontjából. A Fő utcára merőleges épületek, valamint a hátsó pajta sor meghatározzák a település karakterét. A módosítás során a jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra a HÉSZ-ben. A 8. sz. módosítás elősegíti új mikro – és kisgazdasági funkciók megjelenését, melynél a túlzott és túl karakteres épületek megjelenését kell elkerülni. A többi módosítást relevánsan nem érinti változás.

Műemléki védelem alatt áll több épület is, melyek az 1. sz. módosítás területét érintik. A módosítással az egyedileg védett műemlékek listáját is frissítettük.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A fejlesztési területen veszélyt jelenthet a lecsupaszított homlokzatok megjelenése, az igénytelen építészeti stílus. Ezt hivatott kivédeni a módosítás a helyi építészeti karakterek, anyagok és formák előírásával, mellyel kivédhető az esetleges nem túl igényes épületek látványa a településre érkező autósok és turisták számára.

1.15. Közlekedés

A település és a tervezési terület is országos kétszámjegyű közútról (77-es sz. főút) megközelíthető, melyen több autóbuszpár közlekedik naponta Veszprém, Tapolca és a Balaton irányába is, valamint Ajka irányába a 7309sz. összekötő úton lehet eljutni. A település belső közlekedését helyi úthálózat is szolgálja. A módosítások közül a 4. sz. csak a szabályozási szélesség változásában érinti. A kistérség kerékpáros útvonala a tervezési területet nem érinti. A gyalogos közlekedést a 3. sz. és az 5. sz. módosítás érinti, ahol pontosításra kerül az út nyomvonala. A fejlesztési terület parkolása teljesen saját telken belül megoldott.

1.16. Közművesítés

A fejlesztési területen minden előírt közmű kiépített. A víz-, energia-, villamosenergia-, földgázellátás megfelelően kiépített. A település csatornázása teljesen megoldott. A szennyvízcsatorna hálózat kiépült az elmúlt tíz évben. A nagyvázsonyi szennyvíztisztító telepre van bekötve, a bekötési arány 95%-os, csak 4-5 ház nincs rákötve a hálózatra.

A hírközlés megoldott, a fejlesztés nem befolyásolja.

1.17. Környezetvédelem

A település nagy része felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, illetve érzékeny területként jelölt, nitrátérzékeny területen fekszik. A talaj elszennyeződését okozó tevékenység a területen nem található, az erózió veszélye leginkább a nagytáblás szántóföldi művelés során jelentkeznek.

A települést az átmenő forgalom terheli, mely a rezgésvédelmi szempontból igen, de a zajterhelés a hegy-völgyi reláció miatt nem oldódik meg. Az út elvágja a települést a déli területektől, mely tájvédelmi- turisztikai szempontból kedvezőtlen. A lakóterületek védelmét azonban a felsőbb szintű jogszabályok segítik.

A fejlesztési területen üzemi eredetű levegőszennyező objektum nem található, porszennyezési terhelést az alginitbánya jelenthet. A kommunális hulladék gyűjtése és szállítása megoldott.

1.18. Katasztrófavédelem

A tervezési területeken semmilyen veszélyeztető tényező nincs és nem is várható.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

A tervezési területen alginitbánya található. A kideponált anyag jelentősen meghatározza a táj arculatát, rontja a táj- és településképet, azonban a gazdálkodás tovább folytatása nemzeti érdek.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Az 1. sz. módosítás területén a módosítással elősegíthető a gazdaságosabb beépítés, az utcakép rendezése, egységesítése. A 3. sz. módosítással kialakíthatóvá válik a gyalogút. A 4. sz. módosítás is reálissá teszi a kiszabályozott közút kialakítását és az új lakóterület kialakulását. Az 5. sz. módosítás a valós területfelhasználásokat képezi le és lehetővé teszi a valóban gondolható zöldterület és gyalogút kialakítását. A 8. sz. módosítás területén a területfelhasználás vizsgálatával mikro- és kisgazdasági funkciók megjelenése várható, mely pozitívan hat a település fejlődésére. A 10. sz. módosítással méltó zöldterületi környezet alakulhat ki a műemlék templom körül. Összességében a módosítások nem okoznak releváns változásokat.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A felsőbb szintű jogszabályok, a terület adottsága, hagyományai mind lehetővé teszik a tervezett fejlesztéseket, szabályozásokat.

Kedvezőbb utcakép alakul ki, gazdaságosabb beépítéssel, új közparkkal, mely a település további fejlődését elősegíti. A terület gazdaságilag is optimálisan lesz kihasználva, biztosítva a fenntartható gazdálkodást és a turizmust.

Kedvező közlekedési helyzetű új gazdasági funkciókkal ellátott terület jön létre. Új munkahelyek és települési bevétel keletkezik.

Egyéb alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSI RENDSZER

A településszerkezeti terv strukturálisan nem változik. Területfelhasználás változás történik a 10. sz. módosításnál, melynél a meglévő településközponti vegyes területről zöldterületi területfelhasználásra módosul, azonban a templom szabályozása és területfelhasználása változatlan marad. Az 5. sz. módosítással a település belterületi határvonala módosul, korrigálásra kerül a lakóterület a valós kialakult helyzetet leképezve, valamint a gyalogút a valós helyén kerül kiszabályozásra. Ezek a változások minimális, a valós helyzethez viszonyítva észrevehetetlen változást okoznak a településszerkezetben. A további módosítások nem okoznak érdemi változásokat.

1.1.1.1. A beépítésre szánt lakóterület kis mértékben változik. Új beépítésre szánt terület két módosításnál kerül kialakításra. A 4. sz. módosításnál két helyen történik változás, 413 m² közút területből Vt-1 övezetű, valamint 116 m² közút területből Vt-2 övezetű beépítésre szánt terület lesz. Az 5. sz. módosításnál összesen 852 m² zöldterületből Lke terület alakul ki.

1.1.1.2. A jelenlegi településközponti területfelhasználás zöldterületi területfelhasználásba kerül. A beépítésre nem szánt közlekedési területek esetében érdemi változás nincsen. Vízgazdálkodási területet nem érint a módosítás.

1.1.1.3. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem változnak.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek és azok védelmi előírásai nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A 3. sz. módosításnál kis mértékben változik a gyalogút nyomvonala. A 4. sz. módosítás is reálissá teszi a kiszabályozott közút kialakítását és megnőnek a mellette lévő településközponti vegyes és zöldterületek nagyságai.

Az 5. sz. módosítás a valós területfelhasználásokat képezi le és lehetővé teszi a valóban gondozható zöldterület és gyalogút kialakítását, valamint valós nagyságában kerül kijelölésre a lakóterület. A 10. sz. módosítással méltó zöldterületi környezet alakulhat ki a műemlék templom körül a településközponti vegyes területfelhasználás helyett.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A településszerkezeti változás a felsőbb szintű tervekkel teljes összhangban van (Balaton Törvény módosuló területét közvetlenül érintő övezetei: U-1 valamint T-2, SZ-1).

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a hatályos településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak korszerűbb, újabb területfelhasználást ad, segíti a gazdasági tevékenységeket.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosításokkal a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a helyi építési szabályzat tartalmazza. (Építési paraméterek és anyagok, zöldfelületi arány, hely és intenzitás előírása.)

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A módosítással érintett területen újonnan beépítésre szánt terület (településközponti vegyes, és lakóterület) kerül kijelölésre, ezért igazolásra kerül, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szintentartása. Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan, egyes településközponti vegyes területek átsorolása történik zöldterületbe, nem csak a BAÉ szintentartása érdekében. Az újonnan beépítésre szánt terület BAÉ változása (csökkenése) és a kompenzációnál figyelembe vehető területek jelenlegi és tervezett területhasználati következtében kialakuló BAÉ változás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1.sz. melléklet 2.táblázata alapján került kiszámításra. Az eredményeket a következő táblázat tartalmazza:

Módosítás száma	Terület nagyság ha-ban	Jelenlegi érték	Módosult érték	különbözet
1	-	nem változik		
2		törölt módosítás		
3	-	nem változik		
4	0,0413 0,0116 0,0425	Közl x 0,6 =0,0248 Közl x 0,6 =0,0070 Közl x 0,6 =0,0255	Vt x 0,5 =0,0207 Vt x 0,5 =0,0058 Z x 6 =0,2550	-0,0041 -0,0012 +0,2295
5	0,0313 0,0852	Z x 6 =0,1878 Z x 6= 0,5112	Közl x 0,6=0,0188 Lke x 3 = 0,2556	-0,1690 -0,2556
6		törölt módosítás		
7		törölt módosítás		
8	-	nem változik		-
9	-	törölt módosítás		
10	0,2100	Vt x 0,5 = 0,1050	Z x 6 = 1,2600	+1,155
ÖSSZESÍTETT KÜLÖNBÖZET				+ 0,9546

Tehát a módosításokkal összességében nő a biológiai aktivitás érték.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer módosítása a valós használatot és használhatóságot segíti elő.

Az 5. sz. módosítással a valós használatnak megfelelően csökken ugyan a zöldterület, de nő a használhatósága, karbantarthatósága. A 10. sz. módosítás során egy új közpark kerül kialakításra, mely nem csak kompenzálja az előző csökkenését, de méltó környezetet ad a műemlék templomnak is és emeli a településközpont értékét is.

Összességében a módosításokkal kis mértékben nő a zöldfelületi rendszer.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő lesz.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületek ökológiai szerepe megegyezik a nagyvárosi gazdasági területek hagyományaival és a közelmúltéval is. Az intenzív zöldfelületek árnyékoló, szélfogó szerepe a legfontosabb, de esztétikai, látványvédelmi szerepük is fontos.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok a hatályos szabályozási és szerkezeti tervnek megfelelően megoldottak ill. a szabályozási vonalakon belül fejleszthetők.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

A 4. sz. módosítással az út szabályozási szélesség csökkentésével, mely az OTÉK-nak is megfelelő reálisabban kialakíthatóvá válik az új lakóterületet megközelítő út.

A 3. és 5. sz. módosításokkal kialakíthatóvá válik a belső gyalogos közlekedés számára a valós helyen lévő út.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint a módosítás.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Gyalogos közlekedés rendszerét minimálisan érinti. A 3. és 5. sz. módosítással pontosításra kerül a gyalogos út nyomvonala.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közműveket semmilyen módon nem érintik a változások.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a terület funkciója, területfelhasználása jellegében nem változik. Az esetleges kedvezőtlen környezeti hatások csökkentését szolgálják a felsőbb szintű előírásokon túl a kötelező intenzív növénytelepítési előírások.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az 1.2. pontban leírtak érvényesek jelen pontra is.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás a HÉSZ-ben az 1. sz. módosítás területén a jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra. A 4., 5. és 10. sz. módosítás területfelhasználás változást jelent. Több módosítás nem jár érdemi változással, valamint intenzitás változással sem jár. A változások sehol nem járnak releváns szabályozási elem változással.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A legtöbb módosítás területén relevánsan nem változik a beépítés jellege, nagysága, sűrűsége. A 8. sz. módosítás területén pedig még nem ismert a beépítés pontos jellege. A szabályozás azonban a többi meglévő lakóterület szabályait alkalmazza, ami a település jellegéhez való igazodást, alkalmazkodást segíti elő.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítás egyeztető szervezetek véleményei alapján várhatóan nem környezeti értékelés köteles.