

Előterjesztés – Fertőszentmiklós településrendezési eszközök módosítása

Teljes eljárás – Előzetes Tájékoztatási Szakasz

(Msz.: 19142)

A módosítással érintett terület:

1. A város szerdahelyi részén fekvő Rákóczi Ferenc és Soproni utca kereszteződésében lévő kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület 1569/9, 1575, 1578, 1579 hrsz-ú telkek
2. A város szerdahelyi részén a Szerdahelyi utca – Mátra utca- Bezerédi utca és Soproni utca által határolt tömbben a 214, 216, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226/1, 227, 228/2, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236/2 és 253/2 hrsz-ú telkek. A Szerdahelyi utca József Attila utca Kossuth lajos utca által határolt tömbben az 1382-1419 és az 1423 hrsz-ú telkek
3. A település központi részén fekvő településközponti vegyes terület (300, 467, 473/4, 475/4, 481 hrsz.) és a vízmosás területe érintett (442 hrsz).
4. A városközponttól keletre kialakuló új lakóterületeken az 1196/16, 1196/17, 1196/18 és 1214 hrsz-ú telkek
5. A város központjában (1253 hrsz.) településközponti vegyes terület
6. A temetőtől keletre fekvő lakóterület 053/28 hrsz-ú telek
7. A Szent István utcában az 541, 543/1, 543/2, 545, 546, 547, 548, 549, 550 és az 551 hrsz-ú telkek.
8. A Szent István utcában a 412/21, 570/1, 570/2, 571, 572, 573, 574 és a 575 hrsz-ú telkek.



Az 1. sz. módosítás oka, célja:

Az 1578 hrsz-ú telket meg szeretnék osztani, a jelenlegi hátsókertjét a 1569/9 hrsz-ú telekhez csatolva. Ezzel egy szabályosabb alakú gazdasági terület jönne létre. A 1574 és 1575 hrsz-ú telkekre és a 1578 hrsz-ról leváló hátsókertre az önkormányzat elővásárlási jogot szeretne feljelölni, hogy a területet a jövőben fejleszteni tudják.



A módosítás hatásai:

Az 1. számú módosítás esetében egy egységes fejlesztéssel kedvezőbb településkép alakítható ki.

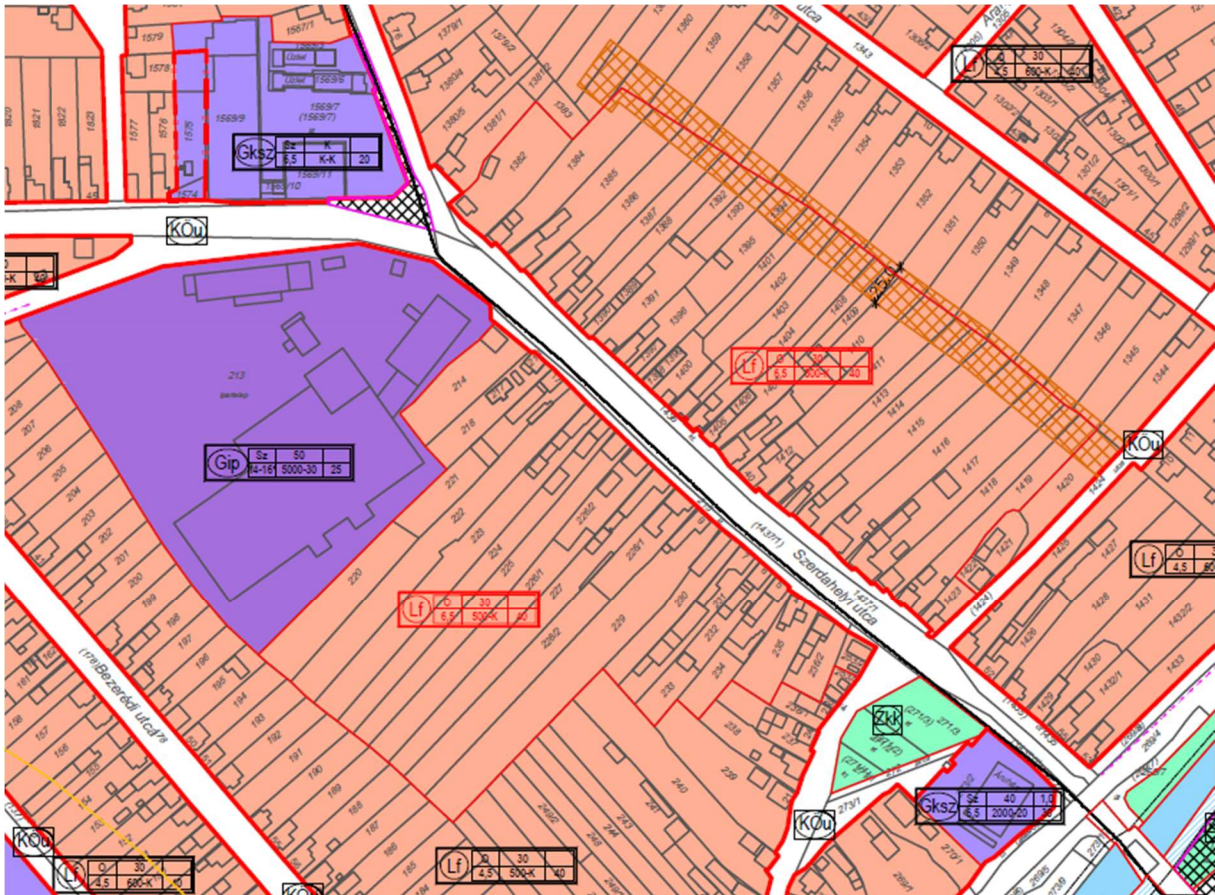
Utcakép a Soproni utca É-i oldaláról:



Az 2. sz. módosítás oka, célja:

A Szerdahelyi utca – Mátra utca- Bezerédi utca és Soproni utca által határolt tömb közepén lévő általános gazdasági terület (Gált) a hatályos tervben zárványként nem tudna kialakulni, ezért visszaminősül falusias lakóterületté (Lf).

A Szerdahelyi utcában a 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226/1, 227, 228/2, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 235/2 és 236/2 hrsz-ú illetve a 1382-1419 és 1423 hrsz-ú telkekre vonatkozóan tulajdonosi kérésre az övezeti előírások módosulnak: az épületmagasság 4,5 méterről 6,5 méterre növekszik.



A módosítás hatásai:

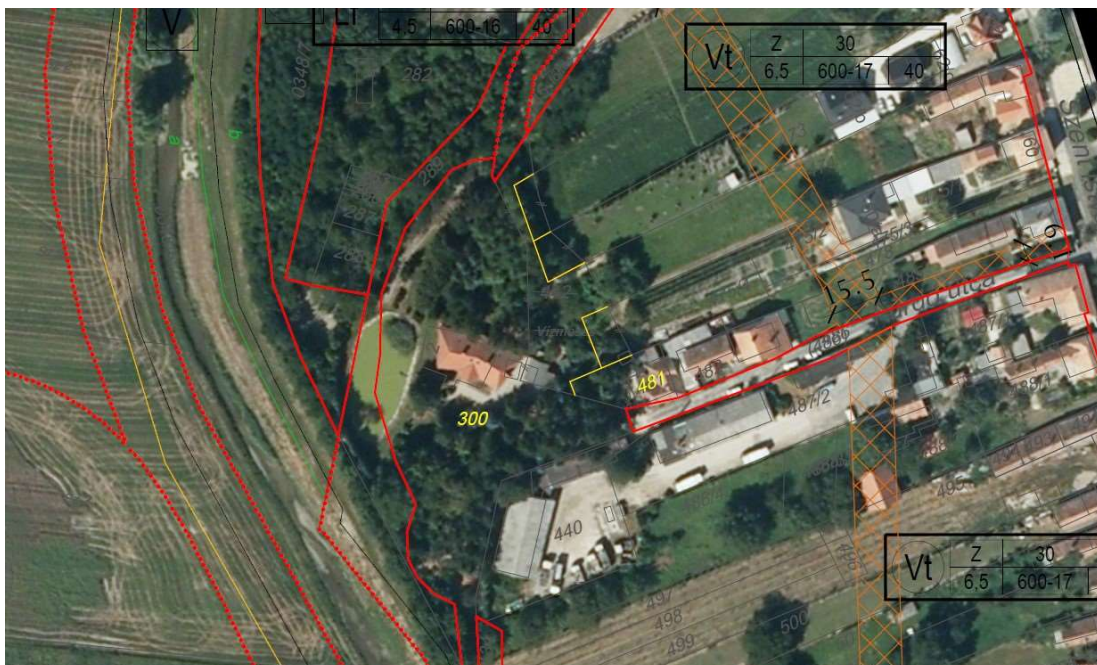
A tartalék gazdasági terület megszüntetésével a telkek újra egységesen lakóterületek hátsókertjeivé válnak, így telkeken megszűnik a telekalakítási kötelezettség.

Az 2. számú módosítás a Szerdahelyi utcában intenzívebb, városiasabb jellegű beépítést tesz lehetővé.



Épületmagasságok a 2. sz. módosítással érintett ingatlanokon

A 3. sz. módosítás oka, célja: A Szent István utca és az Ikva közötti érintett telkek telekhatárait a valós állapotokhoz kívánják igazítani. A 481 hrsz-ú telek területe mindössze 200 m², és szabálytalan alakú. Ebben a módosításban ennek a teleknek a geometriáján is javítani kívánnak. A vízmosás terület megszűnne.



A 3. sz. módosítás hatása:

A 3. számú módosítással a tervet a meglévő állapotokhoz, használathoz kívánják igazítani, ezzel a támogatva a tulajdonosok későbbi fejlesztési szándékát.

Az 5. sz. módosítás oka, célja: A tervezett módosítás a 1253 hrsz-ú teleken az önkormányzat elővásárlási jogot kíván feljelölni. A terület-felhasználáson és az övezeti előírásokon nem kívánnak módosítani.

A létrejövő önkormányzati területen a közterülethez csatolva az önkormányzat közösségi teret kíván kialakítani.



A módosítás hatásai:

Az 5. számú módosítással az önkormányzatnak lehetősége lenne egy rendezvényter kialakítására a város központjában.

A 6. sz. módosítás oka, célja: A 053/28 hrsz tervezett telekosztását tulajdonosi kérésre a jelenlegi használathoz igazítanák. A belső telkek feltárása 12 méter széles magánútról történne.

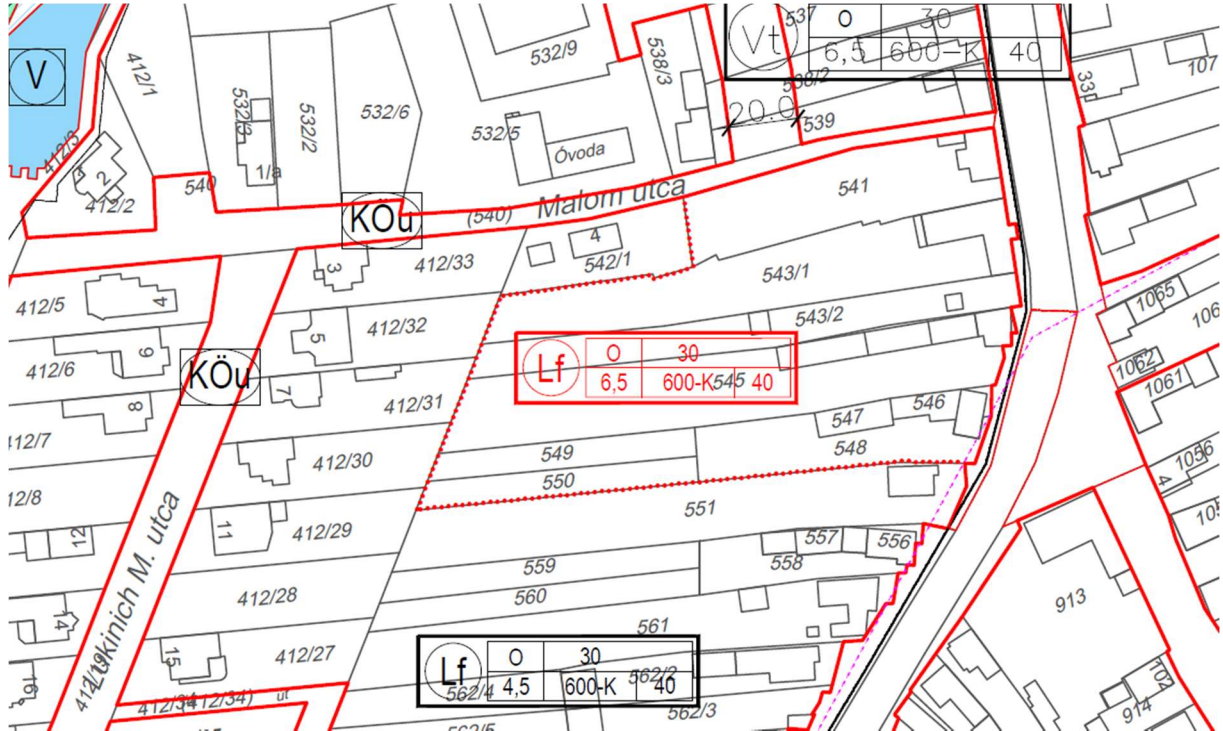


A 6. sz. módosítás hatása:

6. számú módosítással a tervet a meglévő állapotokhoz, használathoz kívánják igazítani, ezzel a támogatva a tulajdonosok későbbi fejlesztési szándékát.

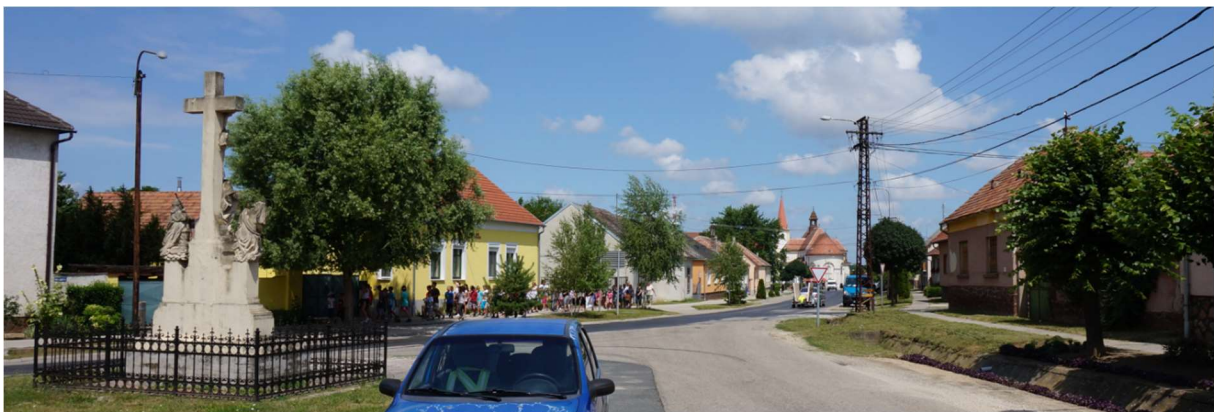
A 7. sz. módosítás oka, célja:

A Szent István utcában tulajdonosi kérésre a Mátyás király utca – Szent Imre utca- Temető utca kereszteződéséig a megengedett legnagyobb épületmagasságot 6,5 méterre nő, ezzel egy új övezet alakul ki a kereszteződés és a Malom utca között.



A 7. sz. módosítások hatásai:

A módosítás hatására intenzívebb, városiasabb beépítés és utcakép alakulhat ki.



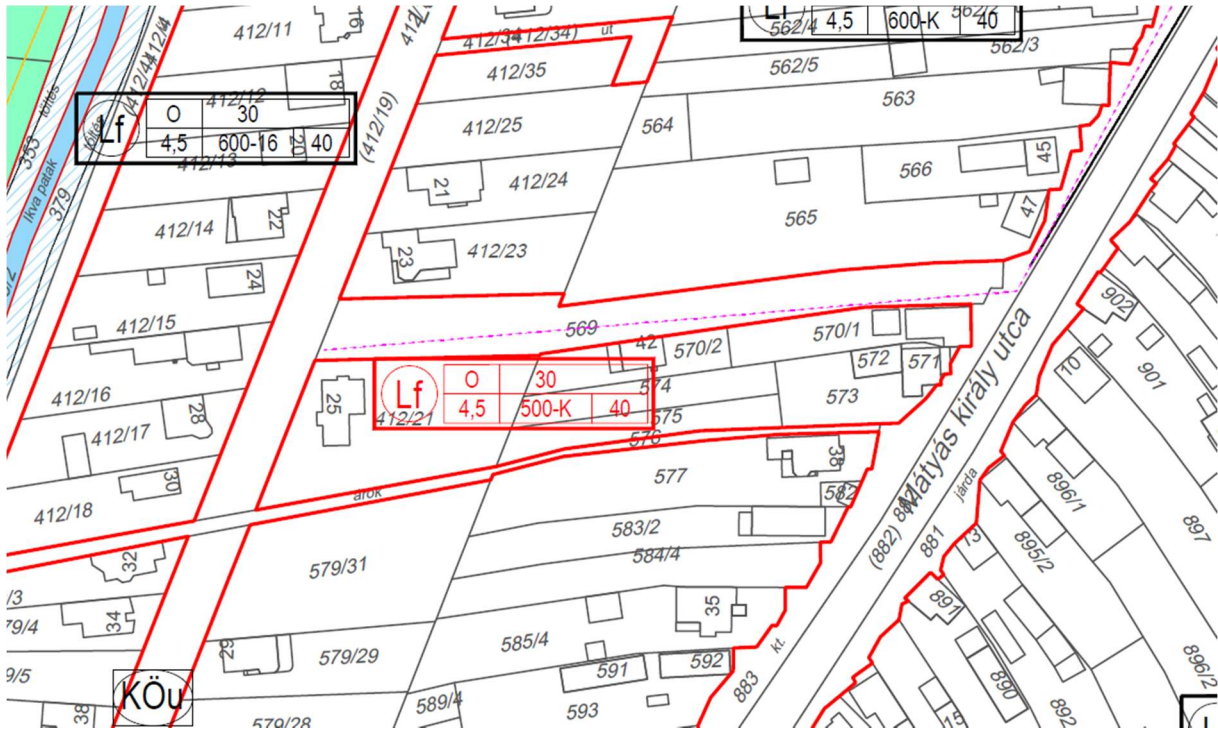
Utcakép részlet a Szent Imre utcából a Mátyás király utca felé



Épületmagasságok a 7. sz. módosítás környezetében

A 8. sz. módosítás oka, célja:

Tulajdonosi kérésre a Mátyás király utca Lukinich Mihály utca közötti tömbben a megengedett legkisebb telekméretet 500 m²-re tervezik csökkenteni.



A 8. sz. módosítások hatásai:

A tervezett módosítással a tömbben több lakótelket lehet kialakítani.

9. sz. módosítás:

A Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseit az önkormányzat az alábbiakkal szeretné kiegészíteni:

4. § (3) Nyeles telek a telekalakításról szóló magasabb rendű jogszabály előírásainak betartásával kialakítható, azzal a feltétellel, hogy a nyél szélessége 5 méternél kevesebb nem lehet.

(4) Közforgalom számára megnyitott magánút 5,0 m szabályozási szélességgel alakítható ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 50 m úthosszig.

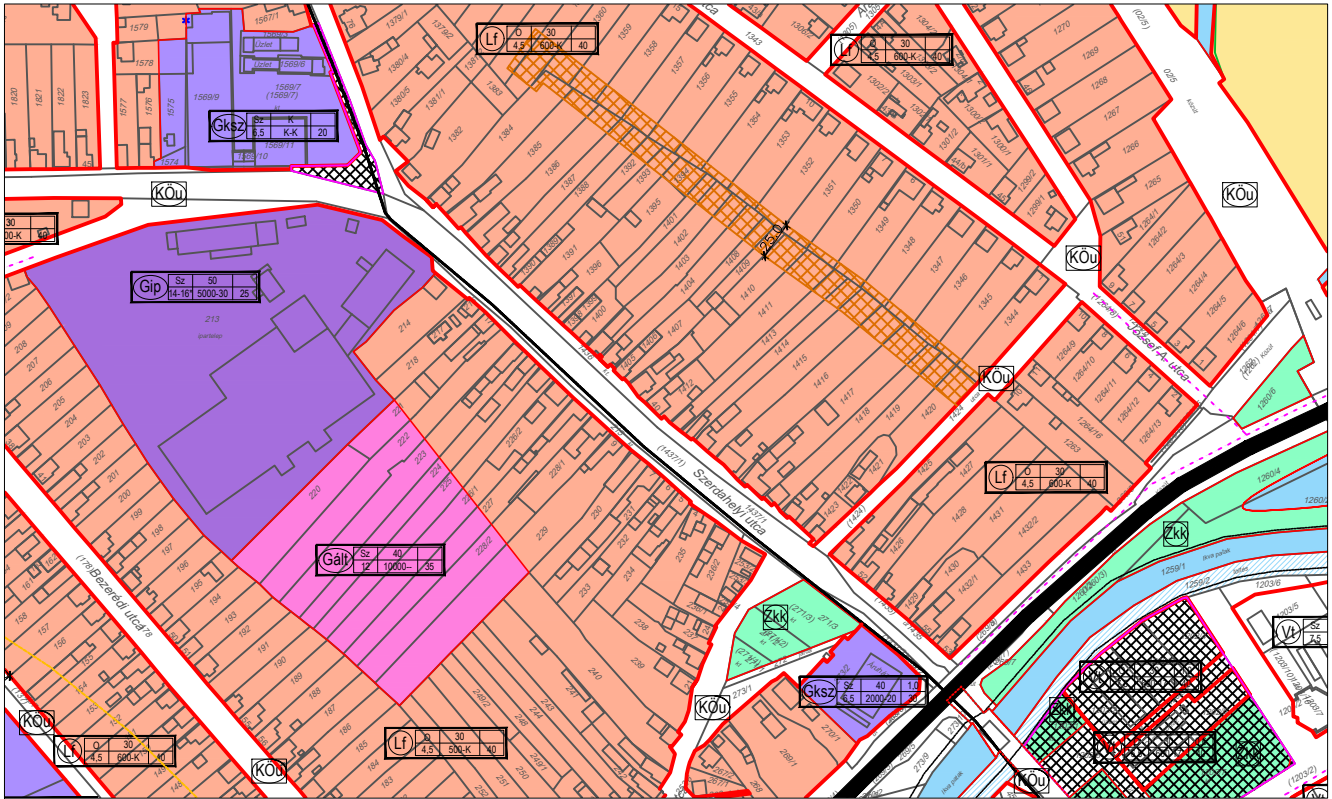
12. § (8) Beépítésre szán területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell tartani az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

2020. április

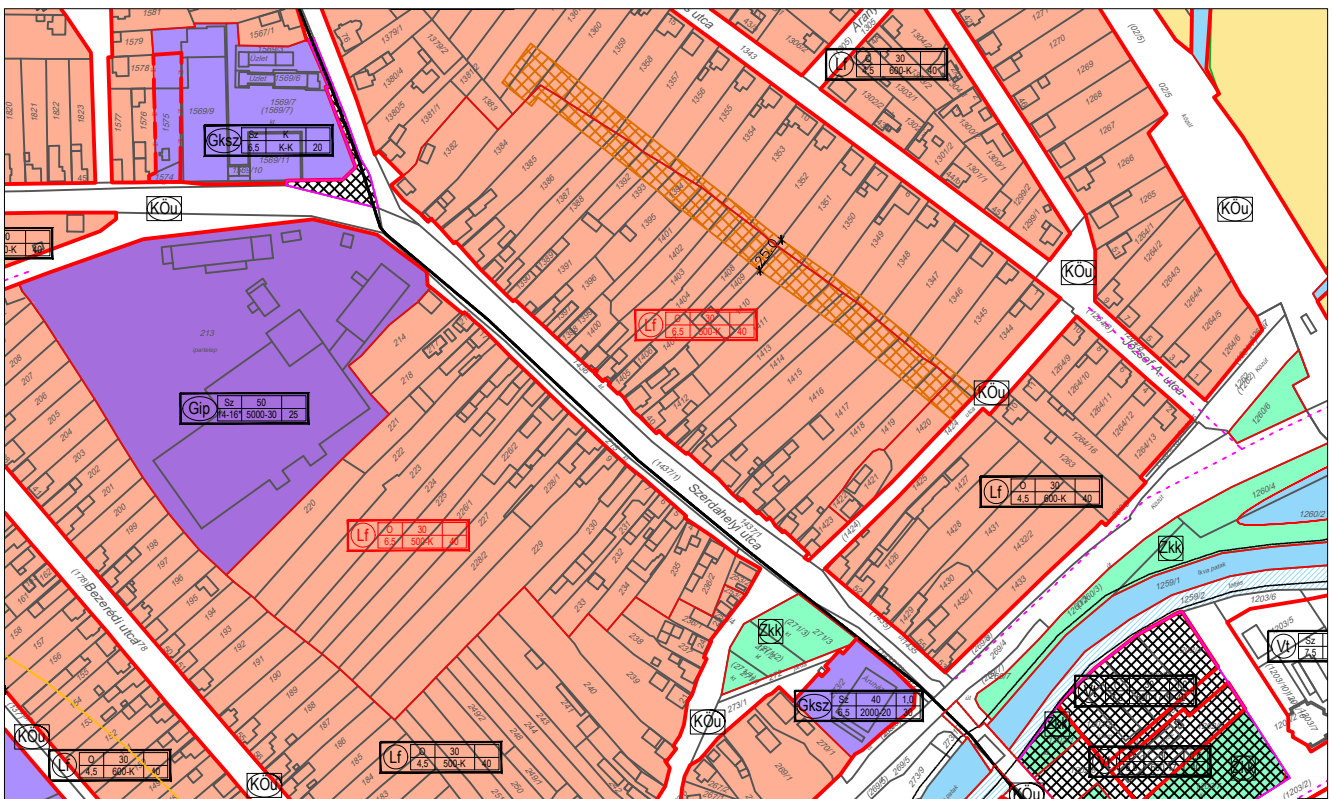
2. számú módosítás

m = 1 : 5 000

Hatályos állapot



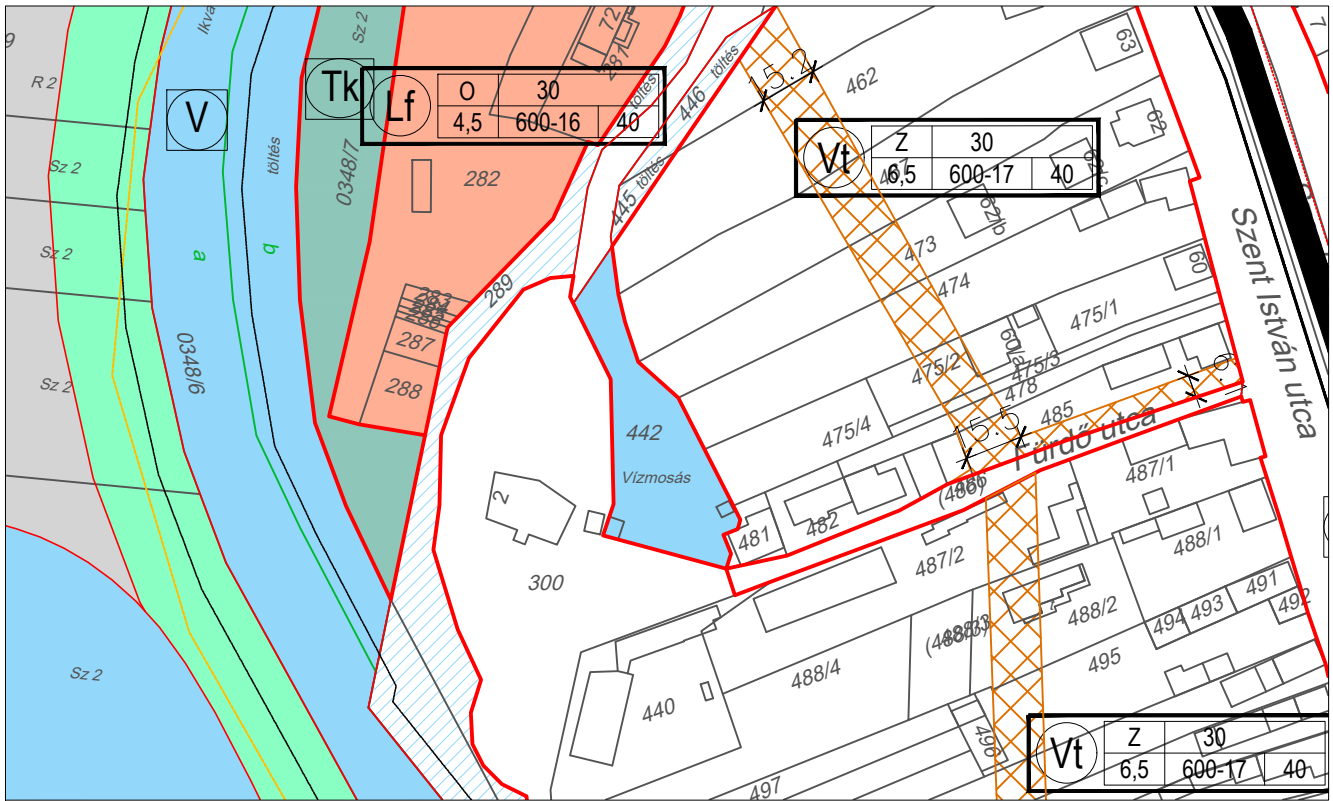
Tervezett állapot



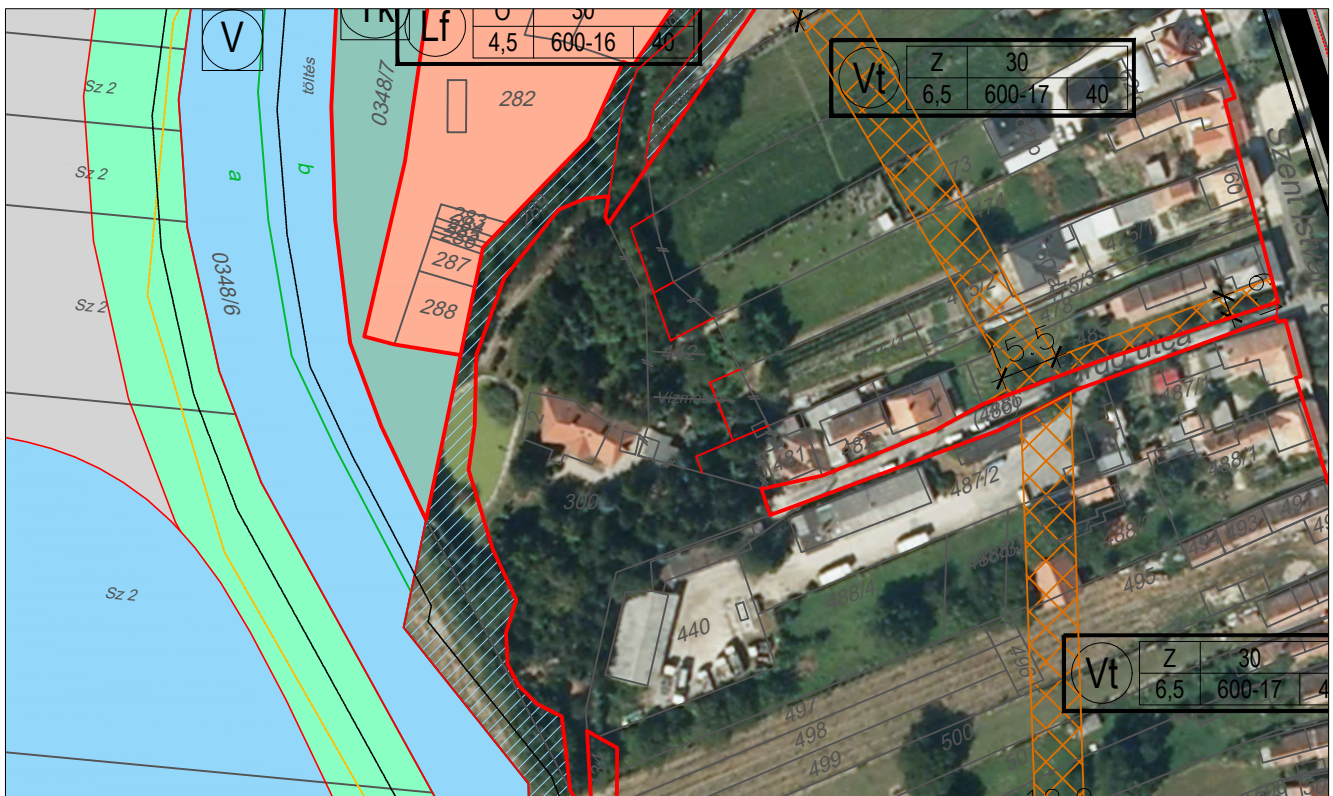
3. számú módosítás

m = 1 : 2 000

Hatályos állapot



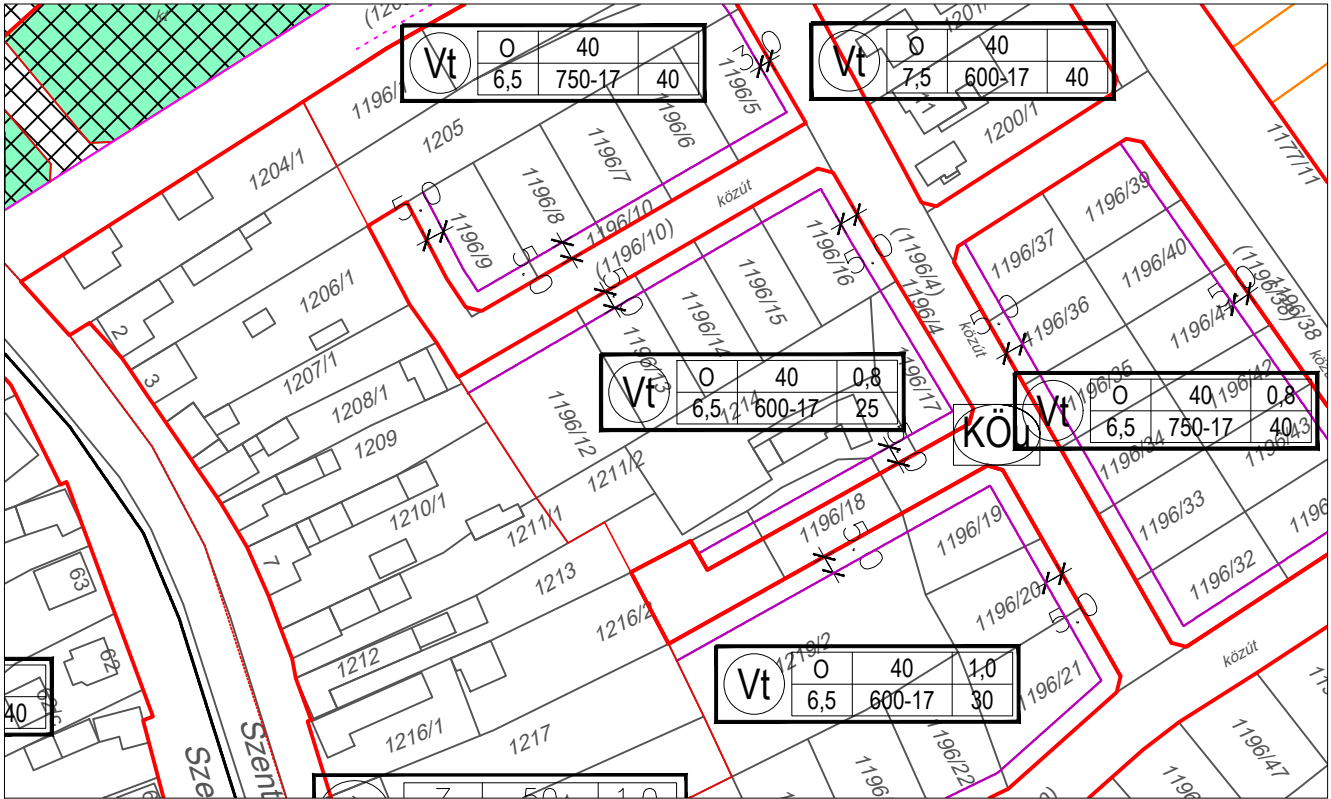
Tervezett állapot



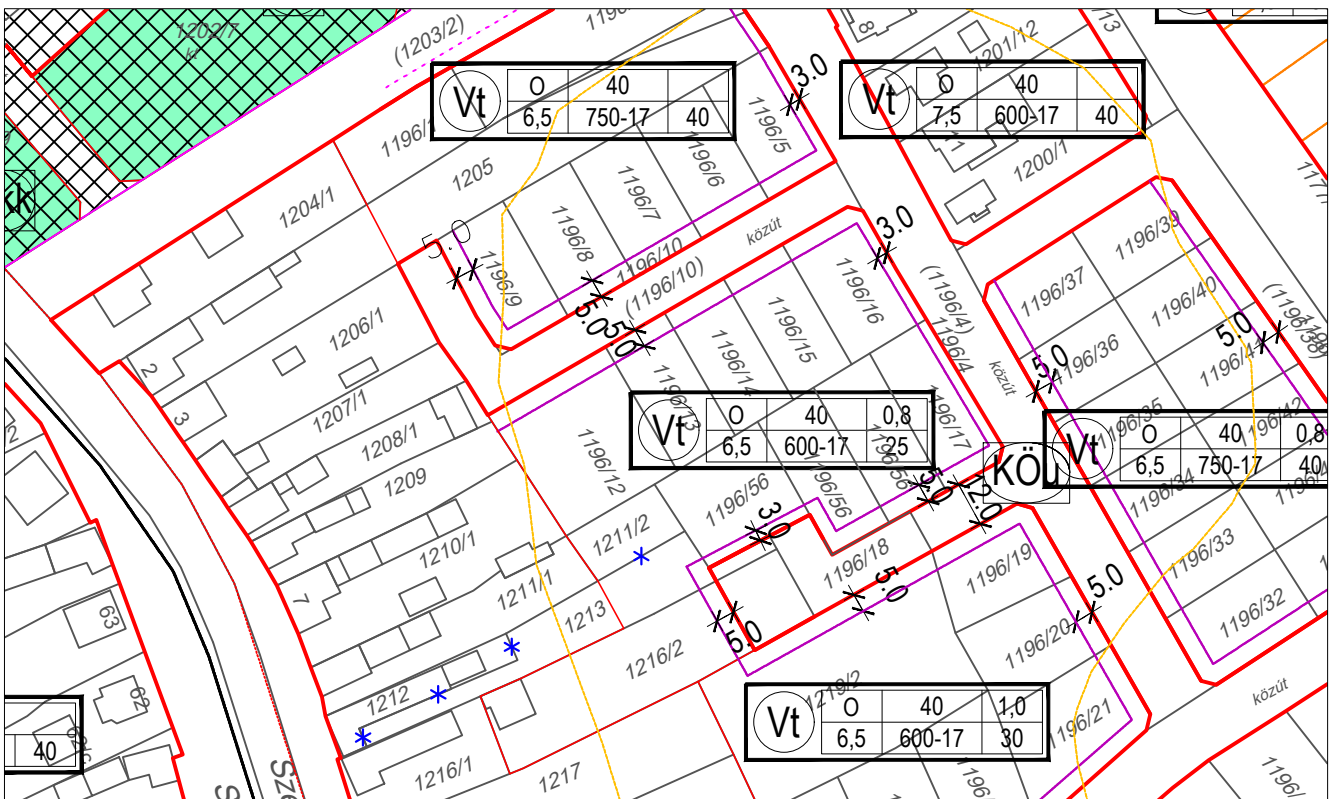
4. számú módosítás

m = 1 : 2 000

Hatályos állapot



Tervezett állapot



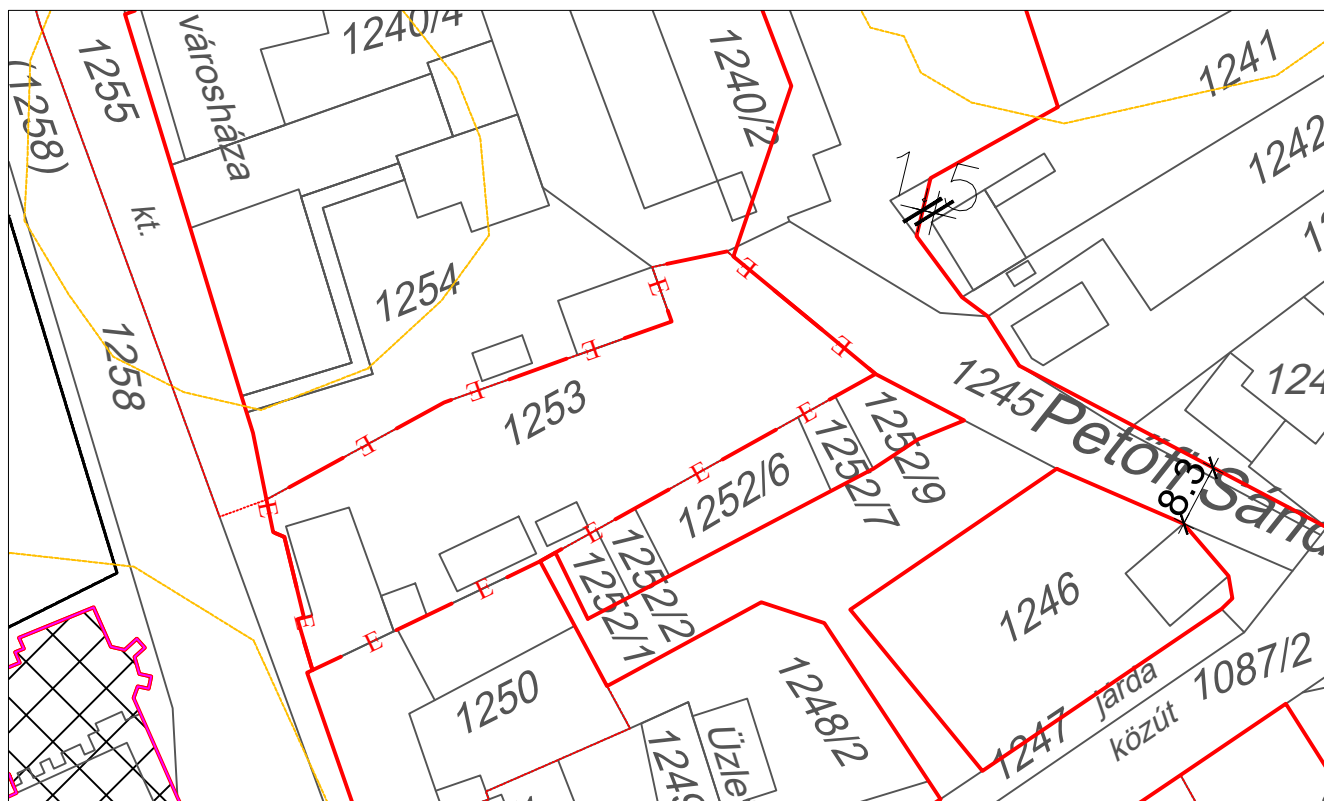
5. számú módosítás

m = 1 : 1 000

Hatályos állapot



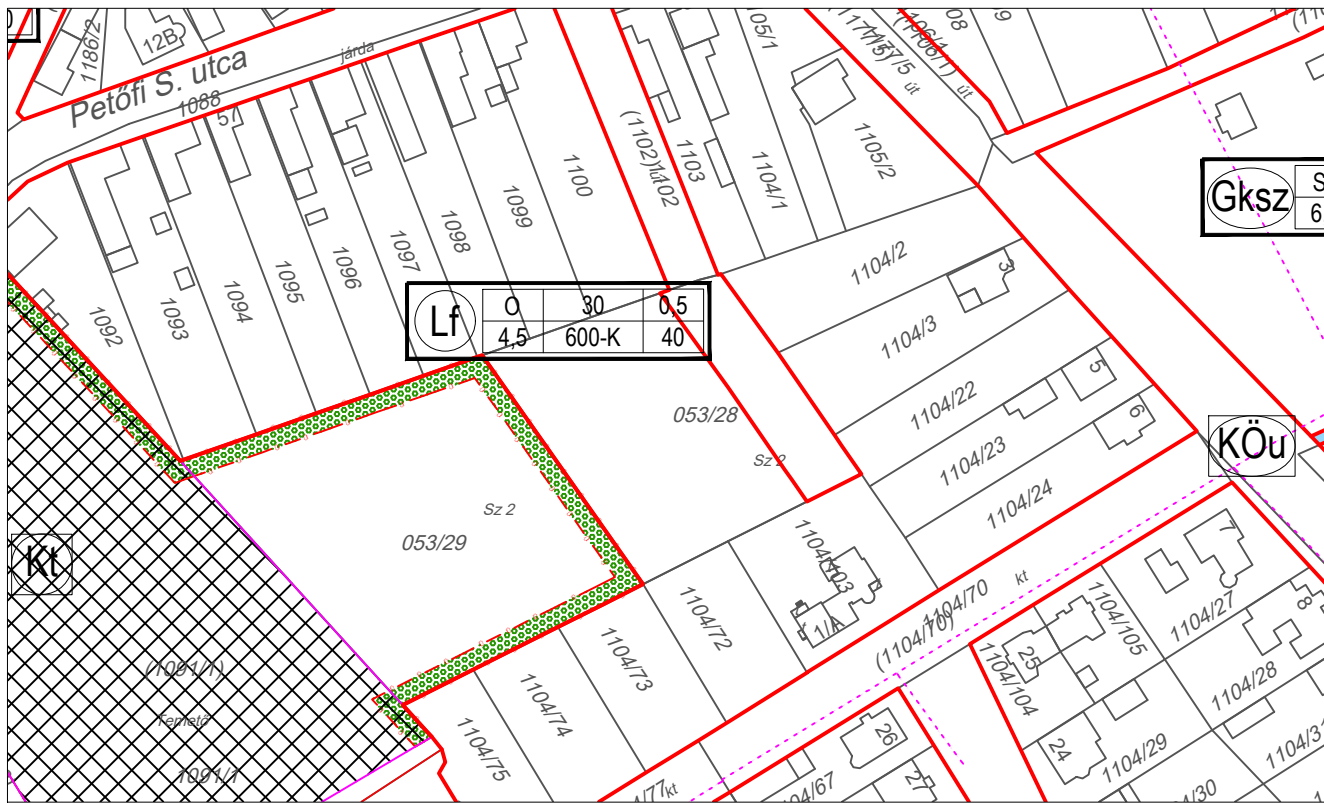
Tervezett állapot



6. számú módosítás

m = 1 : 2 000

Hatályos állapot



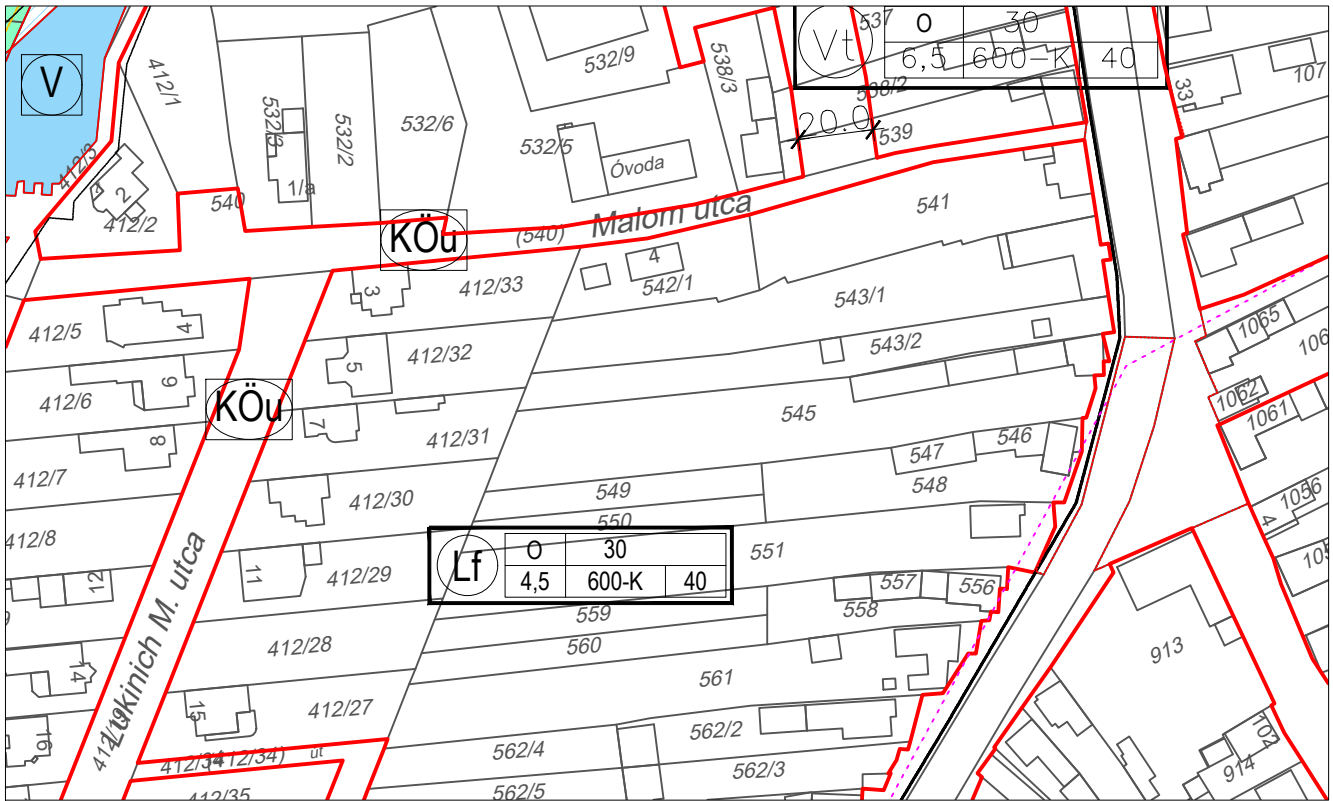
Tervezett állapot



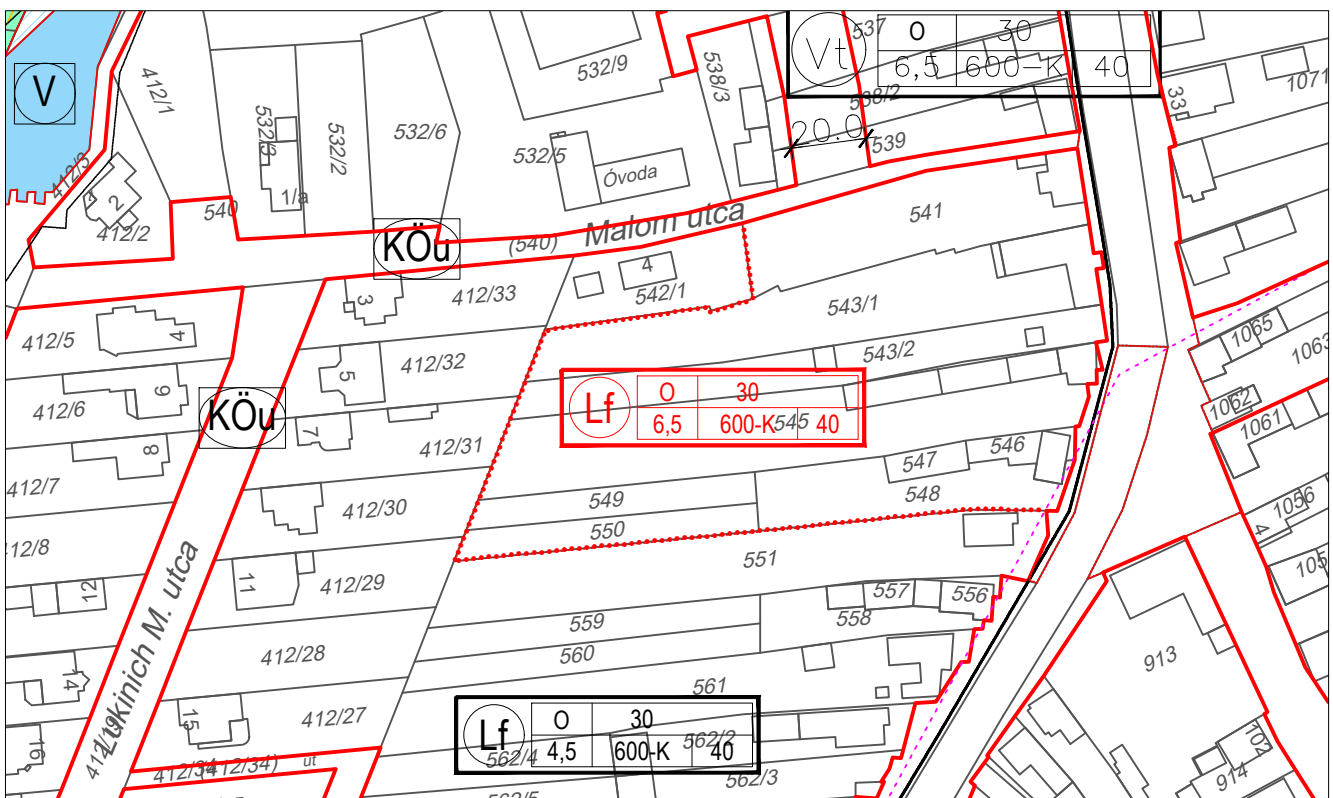
7. számú módosítás

m = 1 : 2 000

Hatályos állapot



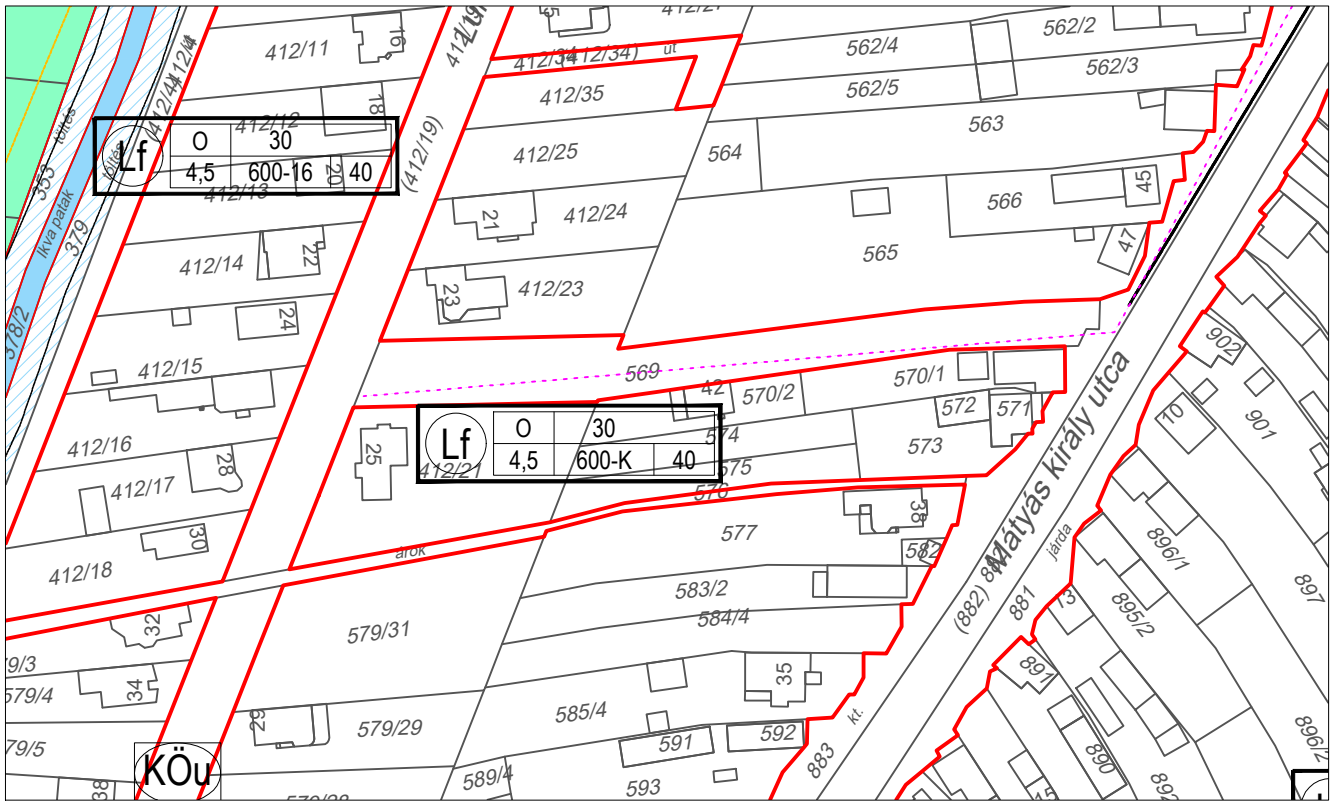
Tervezett állapot



8. számú módosítás

m = 1 : 2 000

Hatályos állapot



Tervezett állapot

