

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 A módosításoknak a hatályos településrendezési eszközökre gyakorolt hatása és annak következményei

2.1.1 Telekmegosztások

- Röjtökmuzsaj 2005-ben elfogadott szabályozási terve már tartalmazta a Röjtöki utca nyugati oldaláról nyíló fésűs elrendezésű hosszú telkek hozzávetőlegesen fele - fele arányban történő mélységben való megosztását az önkormányzat épülete előtti „főtértől” délre eső szakaszán. A megosztó vonalat egy-két már meglevő megosztást figyelembe véve jelöli a terv, a kialakítható legkisebb/legnagyobb telekszélességet 16/30m-ben határozza meg. Megközelítésükre telekvégeken futó utat tartalmaz a terv.

Sem a megosztás, sem a tervezett út nem valósult meg.

A község önkormányzata a 2021 évi felülvizsgálat során a telkek megosztását továbbra is fenn kívánta tartani, így a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is tartalmazza. Legkisebb telekszélességre 16m-t ír elő. (Lf-K3 övezet)

Jelen pontosító terv intézkedése:

A fésűs telekszerkezet folytonosságát a település jellegét őrizendő a megosztott telekrészekben is változatlanul célszerű fenntartani, ezért a vonatkozó építési előírásokban a telekszélességre a K, kialakult érték szerepel.

- A Röjtöki utca déli végének keleti oldaláról nyíló lakótelek mélységű külterületi, szántó művelésű ágban lévő telkeket belterületbe vonja a 2005-ös terv, egy kivételével szélességében mindegyiket megosztja, egyet három részre. Nem valósult meg.

A felülvizsgálat is tartalmazza a belterületbe vonást, de két keskenyebb telket nem oszt meg, a többinél is csak szélességben kettéosztást javasol. Építési övezeti besorolása Lf-K3.

Jelen pontosító terv intézkedése:

Tekintettel arra, hogy a telkek jellege, megosztása és szélessége eltér az egyéb helyen lévő Lf-K3 építési övezetbe sorolt telkektől, jelen terv nevezett telkekre Lf-4 jelű új építési övezetet alkotott, amelyben számítógépes mérés alapján 16,0m-ben rögzíti a legkisebb telekszélességet.

Csárdai út északi végének nyugati oldaláról nyíló telkek megosztását is tartalmazta a 2005-ös terv, a megközelíthetőséget is figyelembe véve helyenként merőleges átosztást javasolva. A telekvégi út ezen a szakaszon is be van jelölve. A 157/6 hrsz. megosztása megtörtént, a 157/3 hrsz nagyméretű teleké, amely nyíllel csatlakozik a Csárdai úthoz, nem.

A felülvizsgálat az utóbbi telek megosztását változatlanul tartalmazza.

Jelen pontosító terv módosító intézkedést nem tartalmaz.

-Muzsaj településrész északi határán a kétoldalt lakótelkekkel határolt téglalap alakú benyúló telket von beépítésre szánt területbe a 2005-ös terv, északi oldalán egy szakaszon meglevő mezőgazdasági utat tesz folyamatossá a Muzsaji utca északi végét a Beled-Peresztég közúttal összekötve és lakóutcává minősítve. Az út a legészakibb, már beépített lakótelek egy sávját is igénybe veszi.

A felülvizsgálat megtartja a fenti utat, de kikerülendő a lakótelket nyomvonalát kissé megtöri.

Jelen pontosító terv módosító intézkedést nem tartalmaz.

2.1.2 A 268 és 269 hrsz. telkeken átvezető közút hatása a telekalakításra

A 268 hrsz. telken a 2005-ben elfogadott terven is szerepel az átvezető közút 16m szélességgel. Nem veszi igénybe az egész telket, egy keskeny sáv szabadon marad. a keskeny sávról nem intézkedik a terv.

A felülvizsgálat terve is tartalmazza ezen utat de csak 12m szélességgel.

Jelen pontosító terv az utat megszünteti.

2.1.3 A 180/2 hrsz. telek beépítési módja

A Községi Önkormányzat mögött lévő háromszögletű telek a 2005-ös terven üdülőterület területfelhasználás besorolásban van.

Időközben tulajdonos váltás történt, a felülvizsgálat tervében igényei szerint átkerült lakóterületbe. A szabályozási terven a telken két építési hely van, az egyik középen szabadonállóan a lakóépület számára, a másik a Temető utca mellett oldalhatáron. ez a későbbiekben megvalósítandó közösségi épület helye. Építési övezete Lf-2, a beépítési mód szabadonálló.

Jelen pontosító terv kettős, szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot ír elő.

2.1.4 Felsőindex javítása a mellékletben

A felülvizsgálat Kialakult és tervezett lakóterület építési övezeteinek részletes előírásait tartalmazó táblázatából az Lf-K3 építési övezethez tartozó 2 számú felsőindex előírásai átkerültek jelen terv Helyi Építési Szabályzatába, a 14.§. (4) bekezdés d) és e) ponttal egészült ki.

A táblázat eddigi 3-as felsőindexre 2-es számot kapott.

2.1.5 Vállalkozói terület bővítése

A volt RÖTEJ telephelyet a 2005-ös terv kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási módba sorolja. A mögötte lévő vízmű kutat délnyugatról a 08 hrsz útról közelíti meg. A telephellyel szemben a Beled-Pereszteg közút keleti oldalán elterülő külterületi szántókat a terület határán lévő útig beépítésre szánt területbe vonja és szintén kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba sorolja, egy részét közvetlen felhasználásúba, egy részét tartalék területbe.

A felülvizsgálat készítésekor a volt Rőtej telephely új tulajdonosa fejlesztési elképzeléseinek megfelelően kisebb vállalkozási területek kialakíthatósága érdekében belső feltáró utat kapott, amelyen a vízmű telep is elérhető. A Beled-Pereszteg közút túloldalán lévő területről a tartalék terület törölve lett, a közvetlen felhasználású kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kissé kibővült.

Jelen pontosító terv módosító intézkedést nem tartalmaz.