

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE – MŰSZAKI LEÍRÁS

A 2005. márciusában jóváhagyott terv módosításának javaslata a költségviselő tulajdonos kérelme alapján, többszöri egyeztetésen keresztül került kidolgozásra. A tervezési programot a 2007. szeptember 12-i egyeztetésen rögzítették, ahol több lehetőség ismertetésével és elemzésével egy olyan kompromisszumos változat került megfogalmazásra, amelyben a bruttó szintterület növekszik ugyan, de ez kertészeti-építészeti eszközökkel ellensúlyozásra kerül.

A tulajdonos elképzelése szerint a jelenleg kertvárosias lakóterületekként szabályozott tömbök részben kisvárosi területként kerülnének szabályozásra, ahol max. 6 lakásos társasházak elhelyezésére is lehetőség nyílna, illetve a terület déli részén az övezetmódosítással elérhető válna, hogy nagyobb kereskedelmi-szolgáltató funkciók is megjelenjenek. Ezt a szándékot a tulajdonos a megváltozott piaci preferenciákkal indokolja. Lényeges igényként merült fel, hogy a Különleges-Sportterületként szabályozott tenispályák területe településközpont vegyes övezetbe kerüljön át. Ezt a jelenlegi funkció megszűnése indokolja.

Településszerkezeti szempontból ezek a változtatások megfeleltethetők a városszerkezet logikájának, hiszen a megépülő 24-25. összekötő (SAMI) út közvetlen környezetében a korábbi sportfunkció helyett a környezetnek megfelelő vegyes területhasználat előnyösebb lehet. Az új kisvárosias lakóterületek pedig ugyanezen logika mentén megfelelő átmenetet biztosíthatnak a patak túlsó oldalán lévő nagyvárosias lakóterületek felől a volt kemping belső részében szabályozott kertvárosias, villás lakóterület irányába.

A jelenleg hatályos terv alapvető, építészeti minőségre és zöldfelületi-tájépítészeti karakter kialakítására vonatkozó koncepciója nem változik. Az alábbi területi mérleg alapján azonban nyomon kísérhető, hogy az építhető bruttó szintterület mintegy másfélszeresére változik. Ezt azonban a tervezés során folyamatos visszacsatolás alapján vizsgálni kellett a terület biológiai aktivitás értékével együtt, amely a vonatkozó rendelet (9/2007. ÖTM rendelet a terület biológiai aktivitásának számításáról) szerint nem csökkenhet.

Területi mérleg *(adatok ha-ban)*

	Hatályos szabályozás		Módosítási javaslat	
Területhasználat	Terület	Biol. aktivitás értéke	Terület	Biol. aktivitás értéke
Településközpont vegyes (kisvárosias paraméterekkel)	--	--	1,6	2,4
Kisvárosias lakóterület	--	--	3,3	4,95
Kertvárosias lakóterület	9,6	28,8	5	15
Különleges terület (tenisp.)	1,5	0,75	--	--
Zöldterület	0,6	3,6	1	6
Közút kétoldali fasorral	--	--	0,8	2,4
Egyéb területek	2,26	--	2,22	--
Új patakparti védőfásítás	--	--	0,4	2,4
Összesen	13,7	33,15	13,7	33,15
Építhető bruttó szintterület	4,44		6,94	

A megnövekvő beépítéseket ellensúlyozva kismértékben növekedik a zöldterületek területe is, és a korábbi tervben szigetszerűen megjelenő zöldterületek ebben a javaslatban összefüggő területként jobban hasznosíthatókká válnak.

A kérelem alapján a terület déli részén lehetővé válik a nagyobb kereskedelmi létesítmények elhelyezése is. A terület északi részén és kivált a nagyobb összefüggő lakóterületeken ez korlátozásra került.

E szempontnak megfelelően kerültek kialakításra a terület feltáró útjai is. Ahol nagyobb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények telepítésére módot a szabályozás, ott a szabályozási szélességet 16,0 m-ben állapítja meg. A lakóterületek mentén 12,0 m-es kiszolgáló utak kerültek kijelölésre.

A csomópontok helyigényének biztosítása érdekében a volt kemping északi részén 16-20 m-es szabályozási szélesség szolgál a belátható útcsatlakozás kialakítására. A déli csomópontban pedig figyelembe kell venni – és a nagyobb, a helyi lakosság ellátását meghaladó méretű kereskedelmi-szolgáltató létesítmények engedélyezését ehhez kell kötni – hogy a Rákóczi út szabályozási szélességét min. 28-30 m-re meg kell növelni, a patakon átvezető híd keresztmetszetét pedig min. 23,5 m-re kell bővíteni.

A tervet alapján szükségessé válik a Településszerkezeti Terv módosítása is. A volt kemping szerkezetében a módosítási javaslat a környező nagyvárosias lakó- és településközpont vegyes területekhez csatlakozóan teszi lehetővé a jelenlegi területfelhasználási egységek megváltoztatását.

Kiseb mértékben módosítani szükséges a volt kemping közterületi struktúráját is, elsősorban az azóta lezajlott közművesítéseknek megfelelően. A terv figyelembe veszi az új közművek védőtávolságát és azt, hogy közműveknek a közterületeken kell haladniuk. Ehhez kapcsolódóan kellett meghatározni a tervezett fasorok nyomvonalát is.