

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. március 17-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, valamint a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Gébártó, Zala holtág revitalizáció)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Bálizs Andrej főépítész
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A településfejlesztés és településrendezés területén az elmúlt években jelentős jogszabályváltozások történtek. Átfogóan módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK).

2013. január 1-jén új jogszabályként lépett hatályba a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (kormányrendelet).

A fentiek miatt szükségessé vált a ZÉSZ átfogó felülvizsgálata. A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 149/2015. (IX.17.) számú határozatával meghozta, illetve Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a ZÉSZ módosításának elkészítésére a megbízási szerződést megkötötte.

Az I. ütemben a beépítésre szánt terület terület-felhasználásának, szabályozásának módosítása, hatályos OTÉK szerinti aktualizálása történt meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal megalkotta a beépítésre szánt területekre vonatkozó településszerkezeti tervet, valamint 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletével megalkotta Zalaegerszeg MJV építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervet (ZÉSZ2).

A beépítésre szánt területeket határvonallal leválasztottuk, a határvonalon kívül eső - beépítésre nem szánt - területeken jelenleg még Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg MJV építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008 (IV. 25.) önkormányzati rendeletét (ZÉSZ), valamint az 58/2008. (IV.17.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét alkalmazzuk.

A változások 2016. augusztus 5-én léptek hatályba.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű (városi uszoda létesítmény fejlesztése és a Mindszenty József előtt tisztelgő Zarándok Központ létesítése) beruházások megvalósítása, a Kosztolányi út kétirányúsítása és a terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt, illetve annak alkalmazása során felmerült elírás javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történő hibajavítások miatt a ZÉSZ2 módosítása vált szükségessé. Ezen módosítások egy részének (kiemelt projektek és hibajavítások) véleményezését tárgyalásos eljárás, más részét (Kosztolányi út és hibajavítások) egyszerűsített eljárás keretében folytattuk le. A módosításokat a Közgyűlés 2016. október 20-i, illetve december 15-i ülésén hagyta jóvá (mely 2017. január 1-én lépett hatályba).

Jelen előterjesztés a településrendezési eszközök módosításának II. ütemére, a Gébárti-tó fejlesztés és a Zala holtág revitalizáció kapcsán a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatalára, valamint kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítására vonatkozik.

I. A településrendezési eszközök módosításának II. üteme

A településrendezési eszközök módosításának II. üteme a beépítésre nem szánt területek felülvizsgálata és a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek egységes szerkezetbe történő illesztésének jóváhagyására vonatkozik, melynek véleményezési eljárása a kormányrendelet 32. § (3) bekezdésének figyelembe vételével teljes eljárásban történik.

A cél, hogy a véleményezési eljárás lezárultával egy rendelettel szabályozzuk az építési előírásokat, mely a véleményezési dokumentációban oly módon jelent meg, hogy a ZÉSZ2 módosításra kerül, a ZÉSZ-t pedig hatályon kívül helyezzük.

A kormányrendelet 38. § szakasza szerint a véleményezési dokumentációt az államigazgatási szerveknek, partnereknek megküldtük, a beérkezett véleményeket, észrevételeket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. február 09-i ülésén ismertettük. A Közgyűlés 15/2017. (II.09.) számú határozatában döntött a vélemények elfogadásáról illetve el nem fogadásáról, mellyel a véleményezési szakasz lezárult.

Az elfogadott észrevételek alapján kiegészített véleményezési dokumentációt (záródokumentáció) végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek átadtuk. Az állami főépítész 2017. március 7-ére egyeztető tárgyalást kezdeményezett az államigazgatási szervek még fennmaradt kérdéseinek tisztázására. Az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv, valamint az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 3. mellékletében található.

Az egyeztető tárgyaláson az eltérő vélemények tárgyában született egyesség alapján az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek átdolgozásra kerültek. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, valamint az állami főépítész záró szakmai véleménye értelmében az alábbi fő módosítások kerültek átvezetésre a záródokumentációhoz képest:

- Az országos ökológiai hálózat magterülete, valamint az országos ökológiai folyosó övezete a településrendezési eszközben feltüntetésre került. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 12/A. § (4) bekezdésében engedélyezett 5%-os eltérési lehetőség keretein belül a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával pontosítva került meghatározásra.
- Új erdőterületek kijelölése szintén Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával pontosítva került meghatározásra.
- A 76-os elkerülő úttól északra kijelölt automata járművek tesztelésére kijelölt területen az OTrT ökológiai folyosót szabályoz, ami az engedélyezett 5%-os eltérési lehetőségen belül törlésre került. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága kérésének megfelelően a törlésre került ökológiai folyosó területén meglévő természetes állapot kötelező megtartása jelölés került feltüntetésre.
- A 74-es számú főút keleti oldalán tervezett kamionparkoló kialakítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleménye szerint a természetvédelmi célokkal ellentétes, a módosításhoz természetvédelmi egyetértés nem adható, mivel a területet ökológiai folyosó érinti. Ezen módosítási pontban a településrendezési eszköz nem kerül módosításra.
- A kertes mezőgazdasági rendeltetésű területeken az OTÉK 29. §-ban előírtak szerint kívántunk lehetőséget adni lakóépületek létesítésére. Az OTrT tájképvédelemmel érintett területein (Csács,- Bozsok, Botfa, Kisbükkdülő kertes mezőgazdasági területei) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága kérte a jelenleg hatályos szabályozás megtartását addig, amíg településképi rendeletben nem szabályozott ezen területeken az értékkörzés. A város egyéb kertes mezőgazdasági területein az OTÉK lehetőségeit kihasználva került meghatározásra a normatív szabályozás.
- Az állami főépítész záróvéleménye alapján a 3013 hrsz-ú telekre vonatkozó normatív övezeti előírások a város többi K-sp jelű övezetétől különállóan kerülnek meghatározásra.

A településszerkezeti terv leírása (az előterjesztés 1. melléklete), a településszerkezeti tervlap (az előterjesztés 2. melléklete), és a szabályozási tervlapok (a rendelet 1. melléklete) fájlokban megtalálhatóak. Ezen dokumentációk terjedelmi okokból nem kerülnek az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítési Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen megtekinthetők.

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Gébárti-tó, Zala holtág revitalizáció)

1. A Gébárti tó és környékének rekreációs, szabadidős használatát elősegítő infrastruktúra fejlesztése elnevezésű, TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00002 támogatási szerződés számú projekt előkészítése folyamatban van.

A fejlesztés elemei többek között a tó nyugati ágán híd tervezése, körsétány kialakítása, valamint csónaktároló létesítése. A fejlesztés területét érintő hatályos, illetve jelen előterjesztésben jóváhagyásra benyújtott rendezési tervben szereplő rendeltetésre a pályázati felhívás nem nyújt támogatást, ezért a Gébárti-tó nyugati ágának keleti oldalán, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő 0742/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása szükséges. A tó dél-keleti részében (0737/80 hrsz.) csónaktároló elhelyezése érdekében a zöldterületen elhelyezhető építmények körét szükséges kiegészíteni.

2. A Gébárti Kézművesház fejlesztése elnevezésű, a közösségi művelődési intézmény- és szervezetrendszer tanulást segítő infrastrukturális fejlesztései (EFOP-4.1.7-16) című pályázat előkészítése szintén a fent jelölt területen folyamatban van.

A fejlesztés célja a 0737/80 hrsz-ú ingatlanon található Kézművesház épületének felújítása s korszerűsítése, új bemutatóter és oktatóterem építése, a fenntartási költségek csökkentése. A fejlesztés megvalósulásához a hatályos településrendezési eszköz módosítása szükséges a zöldterületek rendeltetésében, illetve annak normatív előírásai tekintetében.

3. A Zöld Zala Part – Zala holtág revitalizációja és rekreációs célú vízparti sétány elnevezésű TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00001 támogatási szerződés számú projekt az önkormányzati tulajdonban lévő 6233/3 hrsz-ú ingatlan a hatályos és jelen előterjesztésben jóváhagyásra benyújtott rendezési terv szerint is vízgazdálkodási rendeltetésű területen található, mely rendeltetés szintén nem felel meg a pályázati kiírásnak, ezért annak zöldterület rendeltetésű területté történő módosítása szükséges.

A kormányrendelet 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja. A településrendezési eszköz módosításához szükséges tehát a Közgyűlés döntése a terület szabályozásának módosításáról.

A két módosítási igény egy eljárással kerülhet egyeztetésre a kormányrendelet 32.§ (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás keretében, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása a Közgyűlés döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerint kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

A településrendezési eszköz elkészült tervezetét a partnerségi egyeztetési eljárás lezárulta után a képviselő-testülettel ismertetni kell, mely után végső szakmai véleményezési eljárást kezdeményezünk.

A beruházások kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 4., 5. és 6. mellékletei tartalmazzák.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Egyes övezetek normatív szabályozása és a szabályozási terv módosításával a beruházások megvalósítása lehetővé válik.

Az új szabályozással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a szakhatóságok által is elfogadható módon a területek felhasználására.

A közlekedési és közmű elhelyezési területek szabályozásával a pályázati lehetőségek kiaknázásával élhetőbb belváros alakul ki.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, önkormányzati beruházások.

3. Környezeti hatások

A város szerkezetét meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek egy kivétellel nem változtak. A mezőgazdasági termelés gyakorlatával összefüggésben módosul a tájhasználat a korábbi rétek és legelők területén. E területeken a korábbi művelés felhagyását követő spontán erdősödés indult meg, mely folyamatot tudomásul véve és elfogadva a tervezett szabályozás során a területeken erdő rendeltetés került kijelölésre.

4. Egészségi következmények

A sport- és szabadidős tevékenységek kibővítésének lehetőségével az egészségre pozitív hatást gyakorol az új szabályozás.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján vált szükségessé új építési szabályzat megalkotása.

Önkormányzati beruházásokat elősegítő részletekben pontosított szabályozás szükséges.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a településszerkezeti terv leírást és a településszerkezeti tervet, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

I.

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. április 18-i hatállyal módosítja a 226/2016. (XII.15.) sz. határozatával elfogadott Zalaegerszeg Megyei Jogú Város beépítésre szánt területekre vonatkozó Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 1. melléklete, valamint a 137/2016. (VII.06.) sz. határozatának 2. pontjával elfogadott és többször módosított Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. április 18-i hatállyal hatályon kívül helyezi az 58/2008. (IV.17.) sz. határozatának 1. pontjával elfogadott és többször módosított Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: 2017. április 18.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gébárti tó és környékének rekreációs, szabadidős használatát elősegítő infrastruktúra fejlesztése elnevezésű, TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00002 támogatási szerződés számú projekt megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 4. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gébárti Kézművesház fejlesztése elnevezésű, a közösségi művelődési intézmény- és szervezetrendszer tanulást segítő infrastrukturális fejlesztései (EFOP-4.1.7-16) című pályázati felhívásban foglaltak megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 5. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.
3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zöld Zala Part – Zala holtág revitalizációja és rekreációs célú vízparti sétány elnevezésű TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00001 támogatási szerződés számú projekt megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 6. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint

egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-ának megfelelően készíttesse el a településrendezési eszközök módosítását, és tervezés után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. március 9.


Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról
szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 1.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

(1) A rendelet hatálya Zalaegerszeg város közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.”

2. §

A rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

E rendelet alkalmazásában

1. **Építési sáv:** az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetetésű épület az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.
2. **Másodlagos rendeletetetésű épület:** az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.
3. **Szakrális emlék:** az emberi civilizáció által felismert vagy épített, a fizikai világban kulturális örökségként megőrzött vallási célú építészeti objektum vagy jel. A fogalom használata független a jelenleg tapasztalható rendeltetéstől, illetve a történelmi egyházak tulajdonlásának vagy kezelésének tényétől.

4. **Telken belüli kötelező fásítás:** az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
5. **Új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
6. **Zöldfelület fásítása:** a fásítandó területen fehér akác kivételével 50 fa/ha mennyiségű sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás.
7. **Tömör kerítés:** olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál nagyobb mértékben korlátozott.
8. **Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés:** alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetési egység, amely jellemzően csak a lakóközvetben lakókat szolgálja ki, a város más területeiről vagy más településekről jelentős gépjármű forgalmat nem vonz és a kereskedelmi vagy szolgáltató egység hasznos alapterülete a 300 m²-t nem haladja meg.
9. **Meglévő természetes állapot (természetes növényzet, terepviszonyok, vízháztartás, stb.) kötelező megtartása:** Építési hely a telekrészen nem jelölhető ki. Az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen a csapadékvíz elvezetését szolgáló műtárgyak és nem szilárd burkolatú út kivételével más építmény nem helyezhető el, a műtárgy építéséhez szükséges tereprendezési munkák a terület természetes állapotának fenntartásával végezhetők. A területen a meglévő természetes állapot megőrzését – a csapadékvíz elvezetését szolgáló műtárgyak kivételével -, annak őshonos és védett növényzetének megtartásával biztosítani kell.”

3. §

A rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

- (1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.
- (2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési

lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

(5) Utak és közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(6) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.

(7) Tömbön belüli övezethatár telekhatár kialakításával együtt a szabályozási tervhez képest kis mértékben módosítható.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre.

(12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható, a jelenlegi telekalakulat a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható.”

4. §

A rendelet 5. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„5. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelelő.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.

(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

(5) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c) építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 méteres előkert megtartásával lehet.

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezet szabályozásában meghatározott mértéknél, ennek hiányában a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(8) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(9) Azon meglévő beépítések esetében,

a) ahol a meglévő épületet szabályozási vonal érinti, vagy a telek a hatályos szabályok szerint nem beépíthető, az épület bővítését nem eredményező felújítás, helyreállítás, korszerűsítés és átalakítás végezhető;

b) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;

c) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.

d) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.

e) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, akkor a meglévő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k).

Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Lebontott épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.

(10) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet.

(11) Zárt sorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. Ennek az épületnek a párkánymagassága legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb párkánymagasságánál, a lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

(12) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban

a) a főépítmény

aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,

ab) mélysége a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45° -os szögön belül helyezhető el,

valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha

ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy

bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiség nyílását tartalmazza.

(13) Előkert nélküli új építés esetén a lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezhető el.

(14) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(15) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, valamint oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

(16) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(17) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.”

5. §

A rendelet a következő 5/A §-al egészül ki:

„Rendeltetés módosítás előírásai

5/A. §

A meglévő épület rendeltetése

a) akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.

b) lakó funkcióra a kertés mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége legalább 4 m.”

6. §

A rendelet 6. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A szabályozási terven piacként jelölt közterületen a piac működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.”

7. §

A rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Terepszint alatti építmény az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldfelület biztosításával, valamint az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.”

8. §

A rendelet a következő 7/A. §-al egészül ki:

„Terepkialakítás előírásai

7/A. §

(1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.

(2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.

(3) Lakó és kertés mezőgazdasági övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 3 méter lehet.”

9. §

A rendelet 9.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg.”

10. §

A rendelet 10.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közhasználatú és kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egységeket tartalmazó épületek esetén az ezen egységek után létrehozandó várakozóhelyek 100 %-át az egységek ügyfélköre számára nyitott módon, tájékoztató táblával ellátva kell kialakítani és üzemeltetni. A tervezés során a leválasztott nyitott parkolókat jelölni kell.”

11. §

A rendelet 11.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, a műemlék telkét és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.”

12. §

A rendelet 14.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A védőterületek és védőtávolságok szabályai

14. §

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50 m-es, az országos főutak külterületi szakaszai mellett 100 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén található országos vasúti törzshálózathoz tartozó, valamint annak kiváltására tervezett vasúti nyomvonal mentén a szabályozási terven jelölt 50 m-es védőtávolságon belül nem vasútüzemi létesítmény elhelyezése a vasútengedélyesének vagy kezelőjének hozzájárulásával történhet.

(3) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi

mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A meglévő villamos közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A mikrohullámú hírközlési összeköttetések védőtávolságán belül a bázisállomások közötti optikai rálátás biztosítása érdekében a 3. melléklet szerinti magassági korlátozás van érvényben. A védősávban legfeljebb a feltüntetett magasságú építmény helyezhető el.

(6) A hidrogeológiai 5 éves védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérelmezni. A védőövezet területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(7) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(8) A CH kutak szabályozási tervben jelölt biztonsági övezetének területén, valamint az olajvezetékek nyomvonalának szabályozási terv szerinti védősávjában a bányászatról szóló törvényben megfogalmazott szabályokat kell betartani.

(9) A szabályozási terven jelölt vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától jelölt 50 m-en belül- a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.”

13. §

A rendelet 15.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

Vízjárta terület

15.§

(1) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő területet hasznosítani, a szabályozási tervben jelölt vízjárta területen, hullámteren, vízfolyás továbbá holtág parti sávjában építményt elhelyezni csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad.

(2) Vízjárta területen az építmény használati terének padlószintje 0,3 m-el a mértékadó árvízszint felett helyezhető el.”

14. §

A rendelet a következő 15/A. §-al egészül ki:

„Felszínmozgás veszélyes terület

15/A.§

- (1) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás veszélyes területen
- a) épület részleges alapincézettséggel nem létesülhet,
 - b) szikkasztás, koncentrált vízelnyelés,
 - c) öntözési területhasznosítás,
 - d) 2 métert meghaladó terepalakítás, felöltés vagy bevágás nem történhet.
- (2) A felszínmozgás veszélyes területen a felszíni vizek elvezetését oly módon kell megoldani, hogy
- a) az ne veszélyeztesse a meglévő épített környezetet,
 - b) a befogadói biztosított legyen az eróziómentes elvezetés.”

15.§

A rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ivóvízellátás

16. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.”

16.§

A rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Szennyvízelhelyezés

17. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor megépült és üzembe helyezett közcélú szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.”

17.§

A rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Csapadékvíz-elhelyezés

18. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.

(5) A terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával kell biztosítani. Ezek vízelvezető rendszere a közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményhez visszaáramlás elleni műszaki védelemmel csatlakoztatható. A védelmi rendszerek üzemeltetése, karbantartása az ingatlantulajdonos feladata.”

18.§

A rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új vezetékes elektronikus hálózat - ahol erősáramú oszlopsor található - csak közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.”

19.§

A rendelet a következő 23/A §-al egészül ki:

„23/A. §

A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.”

20.§

A rendelet 24.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: -16,0 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: -16,0 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -18,0 m ⁽²⁾ Épületmagasság: -16,0 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	szabadon álló	kialakult + 5 % , max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	kialakult ⁽³⁾	30 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m² telekterületig 75%, 1100 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

⁽³⁾ Lapostetős épületnél a kialakult épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.”

21.§

A rendelet 25.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\II. ÜTEM TELJESVélőterjesztések
határozatok\jóváhagyás\közgyűlés\et_biz_ zész_II ütem.doc

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtti kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60 %, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\VI. ÜTEM TELJES\előterjesztések
határozatok\jóváhagyás\közgyűlés\et_biz_ zész_II ütem.doc

(2) A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

(3) Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

(4) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.”

22.§

A rendelet 26.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kertvárosias lakóövezet

26. §

(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-12” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladék tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6) Az „Lke-1”- „Lke-11” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %

Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	50 %

⁽¹⁾A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

⁽²⁾A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útszabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
 - b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél
- nem kisebb.

(8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészeti szempontból összehangoltan történik.

(10) Az „Lke-12” jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú” épületenergetikai minőség szerinti besorolásnak.”

23.§

A rendelet 27.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Falusias lakóövezet

27. §

(1)A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató

építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b)kereskedelmi, szolgáltató,
- c)szállás jellegű,
- d)igazgatási, iroda,
- e)hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f)kulturális, közösségi szórakoztató és
- g)sport,

rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) A falusias lakóövezetekben az előkert területén gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető elhelyezhető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.”

24.§

A rendelet 28.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Településközpont övezet

28. §

(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszzerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” jelű övezetekre tagozódik, melyek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszelvény és terület	Beépíthető legkisebb telekszelvény és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák,	6,0 m	10 %

					Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m		
Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % (2)	Homlokzatmagasság: -12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0 ⁽⁷⁾ -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-4	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: ⁽⁵⁾ Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ⁽⁶⁾ Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 9,0-16,0 m	OTÉK szerint	30 %
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	kialakult, 720 m ²	zárt sorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK	20%

						szerint	
Vt-13	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m² telekterületig 75%, 500 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽³⁾ Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

⁽⁴⁾ A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

⁽⁵⁾ - A Jákum és Munkácsy utcák közötti tömb esetében a Jákum utca felől 9,0 m, a Munkácsy utca felől 10,5 m.

- A Kazinczy tér és a Sütő utca, Piac és Deák tér közötti tömbök északi oldalán, valamint a keresztutcák – Jákum, Munkácsy, Sütő - felől 10,5 m. A Kazinczy tér felől a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő.

- A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

⁽⁶⁾ A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

⁽⁷⁾ A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

(4) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5) A településközpont övezetei közül

a) a „Vt-1” jelű övezet Jákum utcai telkein,

b) a „Vt-2” jelű övezetben,

c) a „Vt-3” jelű övezet Eötvös, Ady utcák, Kazinczy tér és Mártírok út által határolt tömb területén,

d) a „Vt-4” jelű övezetben,

e) a „Vt-10” jelű övezetben

épületet jellemzően magastetővel lehet kialakítani, melynek héjalásához kerámiacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést lehet alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m. E telkeken a hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat.”

25.§

A rendelet 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az intézményi területek „Vi-1., –„Vi-9., jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-3	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-4	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
Vi-8	20m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	100 %	Utcai párkánymagasság: ⁽¹⁾ Épületmagasság:	a be nem épített terület 50 %-a

					13,5 m	
Vi-9	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 9,0 m ⁽²⁾	a be nem épített terület 50 %-a

(1) - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.

- A Járum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

(2) - A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.”

26.§

A rendelet 30.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	20 % ⁽²⁾

Gksz-2	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	5,25 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-4	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾	6,25 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	20 % ⁽³⁾
Gksz-7	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	8,0 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-8	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-9	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	6,0 m	20 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-4”, „Gksz-5”, „Gksz-6”, „Gksz-7”, „Gksz-8”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési helyén belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.”

27.§

A rendelet 31.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ipari övezet

31. §

(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5” és „Gip-6” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.

(3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5” és „Gip-6” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾

Gip-2	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 % ⁽³⁾	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	40 % ⁽²⁾
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	25 % ^(2,3)
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

(6) A „Gip-1”- „Gip-4” és „Gip-6” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(7) A „Gip-6” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési helyén belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

(8) A „Gip-3” jelű övezetbe sorolt 120/20 kV-os transzformátor állomások a szabályozási tervben jelölt, az állomás kerítésétől számított 10 m-es biztonsági övezetben a transzformátor állomás építményén kívül egyéb építmény nem helyezhető el.”

28.§

A rendelet 33.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Különleges övezet

33. §

- (1) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés
K-b	törvényszék és büntetés-végrehajtás
K-e	templom, rendház, egyházi hivatal és szolgálati lakás
K-h	hulladék-kezelés és elhelyezés
K-kf	kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás
K-mü	üzemi mezőgazdaság
K-sf-1	strand és uszoda, termálfürdő, kemping
K-sf-2	strand és uszoda, termálfürdő, kemping
K-sp-1	sport
K-sp-2	sport
K-szm	szabadtéri múzeum

- (2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-b	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-e	nem korlátozott	kialakult	kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő	40 %	a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő	40 %
K-h	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	40 %
K-kf	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 15,0 m ⁽¹⁾	15 %
K-mü	30 m 5 000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	40 %
K-sf-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
K-sf-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	30 %

K-sp-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-sp-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 12,5 m ⁽²⁾	15 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

(1): Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

(2): Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.”

29.§

A rendelet 34.§ (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.”

30.§

A rendelet 36.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Erdőterület

36. §

(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben közmű és út építményei, valamint erdei kilátó, és magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, és az előzőekhez kapcsolódó turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei:

	Beépítési mód	Beépíthető legkisebb telek területe	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
Eg	szabadon álló	10 ha	0,3 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
Ek	szabadon álló	1 ha	1 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾

(1) : Kilátótorony és sportépület magassága nem korlátozott

(6) Az „Eg” jelű erdő övezetben az épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, a tájhagyománynak megfelelő szerkezettel és anyaghasználattal valósíthatók meg. Az épület szerkezete és színezése a táji hagyománynak megfelelő legyen, tetőzete szimmetrikus 35°-45° közötti tetőhajlásszöggel, cserépfedéssel létesíthető.

(7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területében a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(8) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

31.§

A rendelet a következő 36/A. §-al egészül ki:

„Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

(3) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500-3000 m ² telekterület esetén –	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

				szerinti terület		1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%		
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló		Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.”

32.§

A rendelet a következő 36/B. §-al egészül ki:

„Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott”

33.§

A rendelet a következő 37/A §-al egészül ki:

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\II. ÜTEM TELJES\előterjesztések határozatok\jóváhagyás\közgyűlés\et_biz_ zész_II ütem.doc

„Természetközeli terület

37/A §

- (1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkt” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
- a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hínaras élőhely,
 - b) a „Tkt” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,
 - c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.

(3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.”

34.§

A rendelet a következő 37/B §-al egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt övezet

37/B §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelemi és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei

- (2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %

Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

(3) A „Kb-kb” jelű övezet területén

a) A vízfelületek geometrikus formáit lágyítani, harmonizálni, a vízfolyások lágy, meanderező formáit újra ki kell alakítani. A harmonikus formák és a tájra jellemző évezredes terepviszonyok helyreállításával törekedni kell a terület természetes önfenntartó egyensúlyának előmozdítására. Az egyensúly tartós létrejöttét követően tilos a tavakon meszezés és kotrási munkálatok végzése.

b) A jelenlegi telekalakulatot megváltoztató első telekalkításra kizárólag a teljes övezet összes ingtalanára vonatkozó eljárás keretében együttesen kerülhet sor, melynek keretében a minimálisan kialakítható telekterület a használati megosztás szerint alakulhat, minden további telekalakítás során a minimálisan kialakítható telekméret min. 1 ha. A telekalakítás során a feltáró utak kialakítását - meglévő kerítések környezetének kivételével - a mintakeresztszelvények figyelembevételével kell megvalósítani.

c) Az övezetben a fenntartáshoz szükséges, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények - gazdasági épület, tároló, kezelési létesítmény stb. - helyezhető el, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem létesíthető.

d) Az övezetben felszín alatti építmény vagy épületrész - pince, verem és más terepszint alatti építmény - a közműaknak kivételével nem alakítható ki.

e) Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése 4 méter teljes magasságot meghaladó mérettel tilos.

f) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

g) Az épületek legalsó padlószintjét a mértékadó árvízszint fölött min. 30 cm-rel magasabban kell kialakítani.

h) Az épület - az áramlásviszonyok zavartalansága érdekében - kizárólag cölöpalapokkal készülhet, épületenként egy rámpa- és egy előlépcső alaptestének kivételével.”

35. §

(1) A rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

Záró rendelkezések

36. §

(1) Ez a rendelet 2017. április 18. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008. (IV.25.) önkormányzati rendelet.

(3) Hatályát veszti a rendelet 38. §-a , 39. §-a és 40. §-a.

(4) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervlap szelvényezés és jelmagyarázat

2. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

A gazdasági célú haszonállat tartására szolgáló építmény és az ehhez tartozó trágyatároló megengedett legkisebb távolsága a védett épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50 fölött	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejllett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

Indokolás

1.§-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik, valamint meghatározza, hogy építési munkákat a rendelet és a szabályozási terv alapján lehet végezni.

2.§-hoz

A fogalom meghatározások az egyéb jogszabályokban nem szereplő kifejezések magyarázatát tartalmazza.

3. §-hoz

A kialakítható telek megengedett legkisebb méreteit, szélességét határozza meg. Az övezetben lévő, a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek esetén meghatározza az ingatlanokra vonatkozó telekalakítási szabályokat. Az úszótelkekre, a közművek műtárgyainak telkeire, valamint az általános telekalakítási szabályokra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

4. §-hoz

Az építési telek fogalmát, valamint a különböző övezetekben az építési telek beépíthetőségi szabályait határozza meg.

A védett épületekhez csatlakozó, az utcakép védelemmel érintett területen új épületek homlokzatának kialakítására tartalmaz előírást.

A különböző építési övezetekben az épületek utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hosszának meghatározását, valamint a hátsókert irányú középszárny elhelyezését szabályozza.

Az elő-, oldal-, hátsókert beépítési szabályait, a meglévő és új épületekre vonatkozó általános építési szabályokat határozza meg.

5.§-hoz

A rendeltetés módosítás előírásait tartalmazza.

6.§-hoz

A piac elhelyezésének szabályait tartalmazza.

7. §-hoz

A terepszint alatti építmény elhelyezésének szabályait pontosítja.

8. §-hoz

A terepkialakítás előírásait tartalmazza.

9. §-hoz

A támfal és a tömör kerítés magasságát az alacsonyabb terepszinttől kell számítani.

10. §-hoz

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szabályozza az engedély nélkül végezhető építési tevékenységeket, így a tervezés során kell a leválasztott nyitott parkolókat jelölni.

11. §-hoz

A magasabb szintű jogszabály nevesítését törli a szabály.

12. §-hoz

A szabályozási terven szereplő, a közlekedési és közműlétesítmények védőtávolságára vonatkozó szabályokat tartalmazzák.

13-14. §-hoz

A veszélyeztetett területek felhasználását, illetve azokon elhelyezett épületek korlátozását tartalmazó rendelkezések.

15-19. §-hoz

A közműfeltételeket szabályozó fejezet – azon belül a csapadékvíz elvezetés, ivóvíz ellátás, szennyvízelhelyezés, gáz- és kőolaj közművek, villamos energia ellátás és hírközlés – rendelkezései a központi jogszabályokkal megegyezők, ill. azokkal összhangban vannak.

20-28. §-hoz

A szabályozási terven szereplő telekcsoport újraosztás szabályait, valamint a az építési övezetek szerinti zöldfelület fásítás és telken belüli fásítás szabályait tartalmazza.

A településkép védelme és előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésben beépítési kötelezettséget, beültetési és a városképet rontó állapotú épületek esetében helyrehozatali kötelezettséget állapíthat meg.

Az önkormányzat javára bejegyezhető szolgalmi jog eseteit tartalmazza.

28-36. §-hoz

A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásait tartalmazzák.

A rendezési tervben a 2012. augusztus 6. után hatályos OTÉK szerinti építési övezeti besorolások szerepelnek. A város területét a hatályos ZÉSZ előírásaihoz hasonló OTÉK alapú övezetekbe soroltuk. Törekedtünk arra, hogy az új építési övezeteknél a jelenlegi rendezési terv előírásait figyelembe véve a jelenlegi szabályokhoz képest az építési lehetőségek ne csorbuljanak.

N:\Foepcsop\2015-2016. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\VII. ÜTEM TELJES\előterjesztések
határozatok\jóváhagyás\közgyűlés\et_biz_zész_II ütem.doc

A nagyvárosias lakóövet azon területein, ahol az úszótelkes beépítés jellemző, a telek megengedett legnagyobb beépítettségét a tömbtelek kialakult beépítettségéhez viszonyított 5%-os növelése megengedett.

A kisvárosias lakóterületnél az Lk-1 és Lk-2 jelű övezetekben az ingatlanok legnagyobb megengedett beépítettsége a 400 m² telekterületig 50%, a 400 m² feletti telekterületre vetítetten 35% lehet, ami az építési tömb ingatlanainak arányos beépítését teszi lehetővé. ezt biztosítja a saroktelkek beépítésének szabálya is, amely a 720 m²-ig magasabb, 75%-os, afeletti telekterületre vetítve 50%-os beépítést tesz lehetővé. Ehhez a szabályozáshoz az OTÉK 111. §-a alapján az állami főépítész felmentése szükséges.

A szabályozás megkülönbözteti a volt zártkerti területek beépítésre szánt területeit, amelyekre a kertvárosias lakóterület Lke-1 és Lke-5 építési övezet előírásai vonatkoznak. Ezekben az övezetekben a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m²-ben került meghatározásra, valamint telkenként legfeljebb két lakást lehet elhelyezni.

A falusias lakóterületen az ingatlanok maximális beépíthetősége 30% lehet, az épületmagasság lakóépület esetén max. 5,0 méter, különálló gazdasági épület esetén max. 6,0 méter.

A településközpont övezetek lakóépület, kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató, közszolgáltató építmények elhelyezését szolgálják. Egyes településközpont területen – a korábbi Piac tér és környéke, valamint egyes városközponti tömbökre egyedi előírások vonatkoznak.

Az intézményi övezetek elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, egyéb kulturális-, szórakoztató, szolgáltató, nem zavaró gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, valamint az ipari gazdasági területek elsősorban a nem zavaró gazdasági tevékenység épületei, illetve az ipari építmények elhelyezését teszik lehetővé. Ezeken a területeken előírásra került, hogy a kialakítandó zöldfelület 75 %-át fásítani kell.

Az üdülőházas üdülőterület és a különleges területek építési előírásai nagyrészt megegyeznek a jelenlegi szabályozással.

29. §-hoz

A közlekedési és közmű övezetben a terepszint alatti személygépkocsi tároló terepszint feletti felépítménnyel való kiegészítés szabályát pontosítja.

30. §-hoz

Az erdőterület szabályozását, beépítésének feltételeit határozza meg.

31-32. §-hoz

A kertes mezőgazdasági és az általános mezőgazdasági területek szabályozását állapítja meg. A kertes mezőgazdasági övezetben a művelés alapján határozza meg az építési használatot, illetve a normatív előírásokat.

33. §-hoz

A természetközeli területek szabályozását tartalmazza.

34. §-hoz

A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozását tartalmazza.

35. §-hoz

A mellékletek módosításáról rendelkezik.

36. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, hatályon kívül helyezésekről, valamint a folyamatban lévő ügyek elbírálásáról rendelkezik.