

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
2016. július 6-i ülésére

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008. (IV.25.) önkormányzati rendelet módosítása és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály

Bertók Sándor főépítész

Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens

Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egveztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az 58/2008. (IV.17.) sz. határozatával fogadta el a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról ZMJVK 13/2008. (IV. 25.) számú önkormányzati rendelete szól (továbbiakban: ZÉSZ).Azóta több ízben módosította a Közgyűlés a településrendezési eszközeit.

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 az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet), mely alapján a 2012. december 31-én hatályos településrendezési eszközök a 2012. augusztus 06-án érvényes OTÉK alapján legfeljebb 2016. december 31-ig módosíthatók. Amennyiben ez a módosítás nem történik meg, a ZÉSZ a jelenlegi állapotban 2018. december 31-ig használható.

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

ZMJV Közgyűlése Műszaki Bizottsága a 27/2016. számú határozatában döntött arról, hogy a településrendezési terv és építési szabályzat kidolgozása során mely módosítási kérelmek vizsgálatával ért egyet, illetve mely pontok módosítását nem támogatja. A településrendezési eszköz tervezete a határozat figyelembe vételével készült.

A kormányrendelet alapján kapott tájékoztatás és adatszolgáltatás során megküldött dokumentumok, valamint a területrendezési tervekre vonatkozó adatok alapján elkészült a hatályos szerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata. A vizsgálat során tisztázódott, hogy a város településszerkezeti tervében meghatározott terület-felhasználás tekintetében az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6.§-ában a térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai közül az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírása nem teljesült. Az erdőgazdálkodási térség megengedett 15%-os eltéréséhez képest a településszerkezeti terven erdő rendeltetésű terület nagysága olyan mértékben tér el, mely a településrendezési eszközök felülvizsgálata során területek rendeltetésének módosításával nem, vagy csak oly módon korrigálható, melynek eredménye értelmetlen, illetve melynek - magánkézben lévő ingatlanok tulajdonosai jogait - korlátozó következményeit az önkormányzat felvállalni nem tudja. Az állami főépítésszel egyeztetve a probléma megoldható, mégpedig területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával. Ezáltal a ZÉSZ teljes körű felülvizsgálata két ütemben történik.

Az I. ütemben a beépítésre szánt terület terület-felhasználásának, szabályozásának módosítása, hatályos OTÉK szerinti aktualizálása történik, új építési szabályzat alkotásával. A beépítésre szánt területeket határvonallal leválasztjuk, a határvonalon kívül eső területeken



átmenetileg a jelenleg hatályban lévő (és továbbra is hatályban maradó) szabályozás alkalmazandó.

A II. ütem csak a területrendezési hatósági eljárást követően készíthető el.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet alapján lefolytatott eljárást követően, a II. ütemben a már jóváhagyott beépítésre szánt területek településrendezési tervének kiegészítését kell elkészíttetni - egységes szerkezetbe foglalva - a Város teljes közigazgatási területére. A II. ütem már tartalmazza a területrendezési tervekkel való megfelelés igazolását, a biológiai aktivitásérték számítását. A területrendezési hatósági eljárással párhuzamosan a ZÉSZ felülvizsgálatának II. üteme készül, a kormányrendelet 38.§ szerinti véleményezési,- valamint 40.§ szerinti végső szakmai véleményezési szakasza, majd képviselő-testületi elfogadása azonban csak az eljárás lefolytatása után indítható.

Jelen előterjesztés a ZÉSZ módosítása I. ütemének jóváhagyására, továbbá a tervezéssel érintett beépítésre szánt területre - a szabályozási és szerkezeti terven lehatárolt tervezési terület -, valamint az erre a területre alkalmazandó új építési szabályzatra vonatkozik.

A hatályos ZÉSZ és annak 7. mellékletében található szabályozási tervlapok szintén módosulnak. A hatályos ZÉSZ tekintetében a beépítésre nem szánt területen belül a Z jelű zöldterület és az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület szabályozásai kerülnek módosításra. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Műszaki Bizottsága 27/2016. számú határozatában döntött a kertes mezőgazdasági területek szabályozásának módosításáról, valamint a Gébárti-tó déli oldalán lévő zöldterületen kápolna létesítéséről. A tervezett szabályozásban az Mk-2 jelű övezetben is lehet a művelési ágtól függően 3000m², illetve 6000m² telekterület felett lakóépületet elhelyezni.

A Gébárti tó mellé tervezett Boldogasszony kápolna engedélyezéséhez szükséges kiegészíteni az övezetben elhelyezhető építmények listáját.

Az új építési szabályzat és településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően került megalkotásra.

1.Csács városrész, Balatoni út északi oldalán a szabályozás felülvizsgálata

Csács városrészben a Balatoni út északi oldalán a településközpont vegyes rendeltetésű tömbök szabályozása módosul úgy, hogy a kialakult oldalhatáron álló beépítések fejleszthetők legyenek a korábbi szabályozás szerinti építési módnak megfelelő építési helyeken.

A változtatás révén törlésre kerül a kötelező építési vonal. A tömbre vonatkozó építési hely, az utak tervezett szélesítése, szabályozása nem módosul. A Balatoni úton tervezett kerékpárút elhelyezése érdekében az út északi irányú szélesítése szükséges.

Az építési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra változik. A változtatás következtében a Vt-3 jelű övezet, Vt-12 jelű övezetre módosul, mely övezetre vonatkozó normatív előírások egyéb vonatkozásban megegyeznek a jelenlegi szabályozással.

2. Becsali - Mosoly utca északi végén a közlekedési terület szabályozásának módosítás

A Mosoly utca északi végénél a közlekedési terület szabályozása módosul úgy, hogy a 24268 és 24270/4 hrsz-ú területek érintettsége csökken. A korábban tervezett teresedés szabályozása törlésre kerül, mely helyett az út szélesítését, a kanyarodások biztosítását szolgáló szabályozás készül.

3. Kölcsey utca – Battyhány utca csomópontnál közlekedési terület szabályozásának módosítása

A Kölcsey utca északi kanyarulatában az útsabályozás módosul az úttérrel illetve a már kialakult telekállapotnak megfelelően a 2985 hrsz-ú telket érintően.

4. Andrásida - Cserfa utcától nyugatra kijelölt telekcsoporthoz újraosztás kötelezettség felülvizsgálata

Cserfa utcától nyugatra lévő tömbben a 0732/294 hrsz-ú út területközlekedési területként kerül szabályozásra, a Cserfa utcától keletre lévő telkek feltárása, és a terület beépítésének ütemezhetősége érdekében. Ezzel összefüggésben törlésre kerül a 0732/290 és a 0732/291 hrsz-ú telkekről a telekcsoporthoz újraosztási kötelezettség.

A módosítás véleményezési eljárásában az állami főépítész által jelzett véleményt elfogadva a 0732/294 hrsz-ú úttól északra a telekcsoporthoz újraosztással érintett telkek területéről a kötelező építési vonal törlésre került, lehetővé téve a telekcsoporthoz újraosztással összefüggésben a beépítés kialakítását.

5. Egerszeghegy - Belsőszeg utca északi végénél közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata

A Belsőszeg utca kialakult állapota - 8,7-9,7 m szélesség - megfelelő, így az utca érintett szakaszán a telkeket érintő útsabályozástörlésre kerül. A 25507/2 hrsz-ú telek déli sarkában elhelyezett, nem térképezett garázs, illetve a jelenlegi telekállapot az útkereszteződést jelentős mértékben leszűkíti, mely hosszútávon nem megfelelő, így a területet érintően az útsabályozás a kereszteződésben változatlan marad.

6. Andrásida – Gazdaság utcától északra kijelölt lakóterület útsabályozásának felülvizsgálata, hiányzó övezeti jel pótlása

A szabályozás módosítása a következők szerint tervezett: A 0651/69, 0651/82-/83 hrsz-ú telkeket érintő út törlésre kerül. A 0651/65 hrsz-ú út északi irányú szakaszának szabályozása úgy módosul, hogy az csak a keleti oldali telkeket érintse. A 0651/99 hrsz-ú út keleti végén forduló biztosítására a gyalogút északi folytatásában a közlekedési terület bővül. A Gazdaság utca északi oldalán az úttér terület szélesítését szolgáló szabályozás törlésre kerül. A hiányzó övezeti jelet pótolva, a tömböt Lke-2 jelű övezetként került szabályozásra.

7. Egerszeghegyi út - Dalos utca - Hegybíró utca által határolt tömb déli részének szabályozás felülvizsgálata, valamint az Egerszeghegyi út Szedenik út és Dalos utca közötti szakaszán útsabályozás módosítása

A szabályozás módosítása a következők szerint történik:

- Az Egerszeghegyi út északi oldalán lévő tömb beépítésre kijelölt oldalhatára módosul a nyugati oldali, magasabban fekvő telekhatárra.
- Az Egerszeghegyi út érintett szakaszának déli oldalán az útsabályozás módosul, a telkek érintettségének csökkentésével. Az Egerszeghegyi út hatályos tervben lévő szabályozási szélessége 14-16m között változik a teljes hosszát tekintve. Az érintett szakaszon a déli oldali szabályozás elhagyásával a 14m szélesség továbbra is biztosított marad, így a szabályozási szélesség csökkentése megengedhető.

8. A Jánkahegykeleti oldalán, a Borostyán sortól délre, 23473 hrsz-ú telek megoszthatósága érdekében szabályozás felülvizsgálata

A ZÉSZ 4. § (2) bekezdése a következők szerint módosult úgy, hogy a kivételes szabály nem csak a kialakítható legkisebb telekterületre, hanem a szélességre is, összegezve a telek méretére vonatkozik, lehetővé téve a 23473 hrsz-ú telek megosztását. A tervezett rendeleti szakasz a következő:

„(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve útsabályozással 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.”

9. Kaszaháza – Vásártéri utcától keletre található tömbök szabályozásának felülvizsgálata

A kialakult telekállapot nem eredményez jól lakható, értékálló kertvárosias lakóterületet, a normatív szabályozásában nem teszi lehetővé a kialakult telkek beépítését, ezért szükséges a jelenlegi szabályozás módosítása. A terület nagy része önkormányzati tulajdonban van, így a telekcsoport újraosztás végrehajtható. A jelenlegi szabályozás módosul úgy, hogy a tömbökre a telekcsoport újraosztás kötelezettsége feltüntetésre kerül, módosul a tömböt kelet-nyugati irányba átszelő út helye a 5781 hrsz-ú út folytatásában, valamint javasolt telekhatár jelölésével ábrázolásra került az új javasolt telekrendezés.

10. Ságodi ipartelep – volt Gazdasszonyképző területén kötelező fásítási előírás törlése

Ságod városrészben a 0807/42 hrsz-ú területének északi részén erdő nem található, az erdészeti nyilvántartásban erdőként nem szerepel, a szabályozási terven telken belüli kötelező fásítással jelölt terület egy része beépítésre került. Az érintett területre a kötelező fásítás törlése tervezett

11. Göcseji Múzeumtól északra található ingatlanok szabályozásának módosítása

A Göcseji Múzeumtól északraa tervezett Mindszety József Zarándokközpont terveivel összhangban módosul az övezethatár a 3626 hrsz-ú ingatlant érintően, az ott található irodaépület déli határoló falára helyezve.

12. Ola utca –Nefelejcs utca csomópont északi oldalán lévő tömbök szabályozásának felülvizsgálata

A Nefelejcs utca szabályozása módosításra kerül úgy, hogy 8-9 méterre csökken annak szélessége, a Nefelejcs utca 3. és 5. számú épületeket a szabályozás nem érinti, a 3827 hrsz-ú terület érintettsége csökken, és az út területét az Ola utcai csomópontnál a 3835/2 hrsz-ú telek keleti beépítetlen előkertjének rovására szabályozza a terv.

13. A Helyi építési szabályzatban a lábon álló kerti tetők elhelyezésére vonatkozó előírás felülvizsgálata, a Kertvárosban a Sas utcában előkert szabályozásának felülvizsgálata;

Az OTÉK 35.§ (1) bekezdésében lehetővé tett rendelkezéssel összhangban a helyi építési szabályzat módosításra kerül úgy, hogy a falusias és kertvárosias lakóterület előkertjében kivételesen lehetővé kívánja tenni nyitott/fedett gépjárműtároló kialakítását a szükséges korlátozások mellett. A helyi építési szabályzat ezekben az övezetekben egyedi előírásként a következőkkel egészül ki:

„26.§ (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.”

A kertvárosias és falusias lakóterületeknél intenzívebben beépített övezetek esetén a fenti kivételes szabály nem kerül alkalmazásra. A változtatási javaslatban szereplő „lábonálló kerti tetőre” vonatkozó szabályozás megalkotását nem tartjuk indokoltnak, ugyanis a fogalmat az OTÉK a melléképítmények köréből törölte, fogalom meghatározásban nem definiálja.

14. Zrínyi út 1. (3/1 hrsz) – szabályozás felülvizsgálata fedett terasz kialakítása érdekében

A kórház tömbjének keleti oldalán lévő kereskedelmi és porta épület előkertjébe nyúló tető kialakíthatóságának kérelme kapcsán vetődött fel annak szükségessége, hogy néhány övezet esetében az előkert mérete egyedileg kerüljön szabályozásra. Ott, ahol a kialakult beépítés és illeszkedés szabálya, valamint a kötelező építési vonal vagy építési hely nem határozza meg illetve nem jelöli az előkert méretét, és az általános szabályozáshoz (5 méter) képest az eltérő

lehet, ott az előkert egyedileg szabályozásra kerüljön. Ennek érdekében az ilyen övezeteknél az előkert mérete az övezet közterületi frontján egyedileg meghatározásra került a szabályozási tervben.

15. Kaszaházi fennsík új lakóterületén a szabályozás felülvizsgálata

A szabályozás változása a következők szerint történt:

- Az északi lakótömbök esetén is szabályozásra kerül a telekcsoporthoz újraosztási kötelezettség.
- A 7638 hrsz-ú úttól északra lévő tömbök esetében a kötelező építési vonal módosul úgy, hogy a tömbök déli határa mentén első ütemben a meglévő úthoz kapcsolódóan a beépítés megvalósulhasson.
- Az előzőekben említett tömbök Lke-10 övezetből Lke-3 és Lke-6 övezetbe történő sorolását javasoljuk. Az Lke-10 jelű övezet esetében 7 m-es építménymagasság és 1100 m² kialakítható legkisebb telekterület került szabályozásra, szabadon álló építési móddal. Ez az övezet több, legfeljebb 6 lakásos kis társasházak építését irányozta meg, melyre nincs építési kereslet a területen. A környező beépítésnek megfelelően, a telkek tájolásának függvényében Lke-3 (oldalhatáron álló) és Lke-6 (szabadon álló) övezet kerül szabályozásra.
- A 7641 hrsz-ú úttól északra eső nyugati tömb övezetében a nagyon meredek domboldal esetén javasolom törölni a 12 m-es előkertet meghatározó irányadó építési vonalat, és kötelező építési vonal jelölés nélkül, minimum 5 m-es előkertre módosítani a szabályozást. Ez lehetővé teszi a meredek domboldalon az épületek kevésbé kötött elhelyezését.
- A 7643 hrsz-ú úttól délre lévő tömb esetében a tömböt egy övezetbe soroljuk, lehetővé téve ezzel a 6306/12 hrsz-ú út területének tetszőleges felhasználását, a tőle keletre, vagy nyugatra lévő telekhez történő csatolását. Lke-8 jelű övezet kerül szabályozásra, mely övezet szerinti 6,5 m-es építménymagasság nagy szintkülönbségű területen nagyobb szabadságot biztosít az épületek kialakításánál.
- Módosul a 7639 hrsz-ú úttól északra lévő tömb területén a tömb déli oldalán lévő három db telek területének szabadon álló építési módját oldalhatáron álló építésre módosítani, a tömb egész területét egy övezetbe sorolni.
- Módosul a szabadon álló övezetek esetében a déli utcafronttal rendelkező telkeknél a 15 m-es kötelező előkert 10 m-re történő csökkentését.
- A Levendula utcától északra lévő tömb területén a 0567/104 hrsz-ú zöldterület keleti határa módosul szabályozási vonal törlésével, az övezethatár telekhatárra történő helyezésével.
- A 7638 hrsz-ú úttól északra a zöldterület tengelyében északra haladó út 22 m-es szabályozási szélessége csökken 16 m-re. Az utat szegélyező terület intenzitása csökken a már említett Lke-10 jelű övezet helyett Lke-3 és Lke-6 övezetek kijelölésével.

16. Kaszaháza - Ságodi út - Kaszaházi út csomópontnál zöldterület észak-keleti nyúlványának szabályozás módosítása

A Ságodi utca mentén elhelyezkedő 6291 hrsz-ú egykori temető ma zöldterületként használt területen jelentős szintkülönbséggel helyezkedik el a Kaszaházi úthoz képest. A telek északi határa mentén a Kaszaházi útra vezető nyúlványa használaton kívüli terület, gyalogúttal nem rendelkezik, a tervezett módosítás a területet a szomszédos övezet telkéhez javasolja csatolni.

17. Déli ipari park - Posta utca déli folytatásának keleti oldalán a gazdasági területek szabályozás módosítása



A 074/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje területét Gksz övezetből Gip övezetbe kerül. A terület tényleges rendeltetése nem kereskedelmi, szolgáltató, hanem egyéb ipari. A területen található kisebb telkek, illetve a város más részén (északi ipari park) már meglévő Gip-4 jelű övezet (kialakítható legkisebb telek területe 2000 m²) precedens arra, hogy kisebb telekméretre is szükség van, a módosítás indokolt.

18. Déli ipari park –kerékpárút létesítése érdekében a közlekedési terület szabályozásának korrekciója

A Déli ipari park környezetében létesülő kerékpárút engedélyezési terve alapján a 091/4 és 099/2 hrsz-ú területek szabályozásának korrekciója tervezett, a kerékpárút engedélyezési tervéhez készített változási vázrajz alapján a szabályozási terv módosul.

19.Uszoda,- és strandfejlesztéshez kapcsolódóan a szabályozás módosítása

A szabályozási terv a tömb területén a következőkkel módosul:

- A Bottfy utca újonnan kialakított közlekedési területének szélesítése indokolatlan, a strand területét érintő útszabályozás törlésre kerül.
- A tömb délnyugati sarkán és nyugati szélén a Göcseji út és a Mártírok út közlekedési területe a csomópont átépítést valamint a kerékpárút kiépítését követő telekalakításnak megfelelően módosul.
- A tömb keleti szélén az Ady utca felőli zöldterület csökken, annak déli része parkolót terület kialakítása céljából közlekedési övezetbe kerül.

A tömb délkeleti sarkában található 3323/7 hrsz-ú strandot ellátó kút területe a strand övezetéhez kerül.

20. Könyök utca nyugati oldalán az útszabályozás felülvizsgálata

A Könyök utcát érintő szabályozás módosul a következők szerint:

- A Könyök utca észak-dél irányú szakaszán a nyugati oldalon az épületek hosszú ideig végleges állapotukat mutatják. A 3734/2 és a 3731 hrsz-ú telken a beépítés nem fog változni. Az épületek megújulásával egyidejűleg kiépült azoknak előkert környezete, kerítések, kapuk, gépkocsi és személy bejárók, előlépcsők stb.A keleti oldal átépítésének van hosszútávon esélye az egykori szövetkezet telephelyének átfogó megújítása során. A keskeny utca jelenlegi állapotában egyirányú, vegyes forgalom számára működőképes, hosszútávon pedig az előzőek szerinti átépítés során a keleti irányú szélesítés szabályozását kell a tervekben szerepeltetni és ezzel egyidejűleg javasoljuk a nyugati oldal szabályozásának törlését.
- A Könyök utca kelet-nyugat irányú szakaszán az utca északi felén az irodaház vonaláig az út használata a szabályozási terv szerint kialakult, az előkert közterületként hasznosított. A déli oldalon módosul az útszabályozást úgy, hogy az észak-keleti saroképületetne, csak annak északi irányú előkertjét érintse.

Javasoljuk módosítani a Kert utca szabályozását, csökkentve a déli oldal érintettségét.

21. Kelemen Imre utca – Síp utca csomópontban az útszabályozás felülvizsgálata, valamint a Vizsla-árok Síp utcával párhuzamos szakaszát érintően a szabályozás felülvizsgálata

A tervezett módosítás révén a Síp utca nyugati oldalán az útszabályozás a 3546 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatárának folytatásábakerül. A 3544 hrsz-ú telken lévő 10. számú épület műszaki állapota átépítésre, bővítésre nem megfelelő, hosszútávon a területen új épület kerül elhelyezésre, melyet a Kelemen Imre utca építési vonalához képest délebbre célszerű elhelyezni a közterület bővítésével.

A 3530 hrsz-ú árok területe a hatályos szabályozás szerint az építési telek kiegészítéseként értékesíthető, a csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogának fenntartásával. A szabályozásban szereplő javaslat során a 3544 hrsz-ú telek területének útszabályozás által történő csökkentése megegyezik az igénybevett árok területével, a Síp utca szélesítése területcserével megoldható

22. Andrásida – Zala holtágtól északra lévő területet érintő árvízvédelemi lehatárolás aktualizálása

Andrásida dél-keleti részén, a Zala holtágtól északra található területen az állami adatszolgáltatás alapján a vízjárta terület határa, az árvízjárta területek pontosításra kerültek.

23. Déli ipari park – Ipari utca déli végénél parkolóként kialakított terület szabályozásának módosítása, közlekedési területbe sorolása

Az Ipari utca déli végénél a korábbi 099/7 hrsz-ú telekből leválasztott 099/11 hrsz-ú, parkolóként kialakított telek a tényleg területhasználatnak megfelelően Gip jelű gazdasági övezetből közlekedési és közműterület övezetbe kerül átsorolásra.

24. Csács - Hétvezér utca északi részénél falusias lakóterület szabályozásának felülvizsgálata

Csácsban, a Hétvezér utca északi végénél található területet a jelenlegi övezeti lehatárolásának megfelelően továbbra is javasoljuk falusias lakóterületként szabályozni, ugyanis ez teszi lehetővé a lakóépületek mellett gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezését. A kertvárosi lakóterület hatályos OTÉK szerinti szabályozása a gazdasági rendeltetésű épület elhelyezését kizárja, szigorítva a korábbi szabályozást. A kérelemben szereplő terület a városrész régi falusias területe.

A 5308/4 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében, és más területeken is lehetővé téve a kisebb telkek beépítését, az építési szabályzatból törlésre került a falusias lakóterületeken a beépíthető telek nagyságára vonatkozó korlátozás.

25. Zalabesenyő – Besenyő utca keleti oldalán kötelező építési vonal felülvizsgálata

Hegyi utca - Besenyő utca - Szövetkezet utca által határolt tömb keleti oldalán javasoljuk törölni a kötelező építési vonalat, ugyanis a kialakult beépítéshez való illeszkedés szabálya megfelelően szabályozza az építés helyét. Az épületek elhelyezése szempontjából a már beépített területek esetében az illeszkedésre vonatkozó szabályt alkalmazza az új szabályozás fő elvként.

A tömb szabályozásának áttekintése következtében módosul a Szövetkezet utca és Hegyi utca közötti tömbfeltáró átkötő út törlése, ugyanis az városszerkezeti szempontból nem indokolt. A tömb feltárása a Hegyi út irányából zsákutcával és a 1625/8 hrsz-ú gyalogúttal megfelelően biztosítható. A közlekedési terület módosított szabályozása nem érinti és nem lehetetleníti el a 1626 hrsz-ú telket, és csökkentett mértékben érinti a 1640 hrsz-ú telek nyugati szélét

26. Szabályozási terven saroktelkek esetén a kijelölt oldalhatár jelölés felülvizsgálata

Az oldalhatáros beépítésnél a beépítésre kijelölt oldalhatár jelének elhelyezése módosult úgy, hogy a saroktelken a kétirányú előkert kialakíthatóságát ne korlátozza. A jel ennek megfelelően a kijelölt oldalhatár felőli előkert elhagyásával vagy a következő telek beépítésre kijelölt oldalhatárára került elhelyezésre.

27. Kertváros – Erkel Ferenc utcában kötelező építési vonal felülvizsgálata

Az Erkel Ferenc utcában a 118 hrsz-ú telket érintő kötelező építési vonal törlésre került. A kötelező építési vonal törlése révén a telken új épület elhelyezését a kialakult beépítéshez történő illeszkedés határozza meg, így az adott telken az előkert beépítését a szabályozás nem korlátozza.

A kötelező építési vonal nem csak a kérdéses telek esetében, hanem általában a beépített területeken törlésre került, a beépített területeken új épületek elhelyezésére vonatkozóan a meglévő beépítéshez történő illeszkedés vált fő szabállyá.

28. Falumúzeum nyugati oldalán telekhatár rendezés miatt övezethatár módosítása

A Falumúzeum nyugati szomszédságában a 6558 és 6559 hrsz-ú ingatlanok között a Km jelű különleges múzeum terület és Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület közötti telekhatár rendezése alapján az övezethatár módosult

29. Köztársaság úti Szent Család Óvoda telkének szabályozás felülvizsgálata



A Köztársaság és Czobor Mátyás utca csomópontnál a 64/2, 60-63 hrsz-ú területek az Lke-2 jelű, oldalhatáron álló építési móddal, legfeljebb 5 méteres építménymagassággal szabályozott kertvárosias lakóterület övezetből Lke-7 jelű övezetként kerülnek leválasztásra ugyancsak oldalhatáron álló építési móddal és 6,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság szabályozásával. Az óvoda északi irányú, a Czobor Mátyás utcai előkert beépíthetőségét lehetővé tevő beépítés érdekében – megegyezően a 60 hrsz-ú telek beépítésével - a szabályozás az új övezet területén építési hely jelöléssel egészül ki

30. Szent László utca környékén övezeti előírások felülvizsgálata

A Szent László utca déli részének környezetében, a Bartók Béla utcától délre, valamint a Páterdomb családi házas területeinek déli részén a zárt sorú kisvárosias övezet módosul a kialakult állapotnak megfelelően kertvárosias övezetre, oldalhatáros építési móddal. A változtatásra javasolt tömbökben a zárt sorú építési módra történő átépítés nem kezdődött meg, a meglévő építési mód a fejlesztéseket az oldalhatárokon tűzfalak kialakításával, a tetők átépítésével teszi csak lehetővé, mely jelentős többletterhet eredményez a beruházók számára, ugyanakkor a terület intenzitásának növelésére nincs beruházói igény

31. A „villamos alaphálózat és védőterülete” jelölés felülvizsgálata

A villamos energia ellátás védőtávolságára vonatkozó szabályozás részletei, a védőtávolság mértéke az építési szabályzatból törlésre került, ugyanis azt magasabb szintű jogszabály határozza meg. A 22 kV-os, vagy annál nagyobb feszültségű hálózatok védőtávolságára vonatkozó jogszabály a rendelet függelékébe kerül, a szabályozási terven jelzett védőtávolság irányadó jellegű. Módosításra, frissítésre került a villamos alaphálózat és védőtávolságának jelölése a szolgáltatói adatszolgáltatás alapján.

32. Ebergényi út mentén, a 25984 hrsz-ú telek tömbje esetében a szabályozás rajzi feldolgozásból adódó hibájának javítása

A tömböt kettészelő azonos övezetek közötti övezethatár hibajavításként törlésre került. A szabályozási tervből a felülvizsgálat során törlésre került az irányadó építési vonal telekre vonatkozó szabályozása. A hatályos tervben irányadó építési vonallal szabályozott területekre a változtatás után az épületek elhelyezésére az előkertre vonatkozó OTÉK szerinti általános szabály lép érvénybe, azaz az előkert mélysége 5 méter

33. ZÉSZ 17.§ (6) bekezdés közlekedési terület védőtávolságaira vonatkozó előírásainak felülvizsgálata, valamint a b) pont esetén elírás javítása, hivatkozás aktualizálása

A közlekedési területek védőtávolságára magasabb szintű jogszabály, a közúti közlekedésről szóló törvény 42/A §-a vonatkozik. Az építési szabályzatba a védőtávolságra vonatkozó rendelkezésre történő utalás került, az arra vonatkozó törvényi szabályozás pedig a rendelet függelékben szerepel.

34. ZÉSZ - Árvíz-, belvízvédelem előírásainak felülvizsgálata

Az árvízjárta terület lehatárolása a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján felülvizsgálatra került. E terület építési feltételeinek tisztázására vonatkozó hatósági egyeztetés szabályával a módosított rendelet kiegészült a következők szerint:

„15.§(1) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet, melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek, csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.

(2) A szabályozási tervben jelölt vízjárta területen, hullámtéren, vízfolyás, továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni a vízügyi hatóság hozzájárulásával lehet.”

35. Liliom utcától nyugatra található tömb esetében a szabályozási terv rajzi feldolgozásból adódó hibájának javítása

A szabályozási terven a tömbben hiányzó övezeti határ jelölésre kerül.

36. Ebergény - Táncoslapi út déli végénél szabályozás felülvizsgálata a tervezett sportpálya kialakítása érdekében

Ebergényben a Táncoslapi út déli végén, a 0332/31 hrsz-ú ingatlanon sportpálya kialakítása tervezett. A terület Kk-2 jelű övezetbe sorolt, mely különleges övezet jó természetességű gyepterület, láprét helyreállítására és fenntartására szolgál. Vélelmezzük, hogy az övezeti besorolás hiba eredménye. A területet nem érinti országos ökológiai hálózat övezete, Natura 2000 természeti védettség, illetve ex lege természeti védettség sem található rajta. A területet Kb-sp jelű különleges beépítésre nem szánt sport rendeltetésű övezetbe sorolja a módosítás

37. ZÉSZ 39.§ (2) bekezdésének felülvizsgálata a hírközlésre vonatkozó jogszabályok változása miatt

A hírközléssel kapcsolatos szabályozás módosításra került, mely változtatás következtében a tervezett rendelet magasabb szintű jogszabályt nem tartalmaz.

38. ZÉSZ 25.§ (6) bekezdésének felülvizsgálata az építési telken található településképi szempontból értékes faegyedekkel kapcsolatos előírás vonatkozásában

A tervezett rendelet a táji és természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályozást módosította, a szabályozási terven be nem azonosítható, védelemmel nem jelölt, a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendeletben nem szereplő természeti értékekre vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz. A módosítást követően a fennmaradt rendelkezések egyértelműek, nem beazonosítható általános követelményeket nem tartalmaznak, továbbá törlésre kerültek a tervek készítésére vonatkozó rendelkezések.

39.Egerszeghegy – Gyöngyvirág és Gyümölcsös utcák közötti tömbben építési sáv felülvizsgálata, Gyümölcsös utca keleti oldalán új beépítésre szánt terület kijelölése

A Gyöngyvirág és Gyümölcsös utca közti tömb kisméretű telkekkel kialakult zártkerti telekstruktúrájában lakóterületként hosszútávon nem hoz létre értékálló fejlesztést. A hatályos szabályozás célja az volt, hogy a két teleksor összevonását, telekhatár rendezést kikényszerítse és a keskeny tömb területén egy épületsor jöjjön létre. Ez a cél a szabályozásban nem csak az építési sáv jelölésével, hanem az övezetbe sorolással is megfogalmazott, ugyanis a beépíthető telek legkisebb mérete 700 m².

A változtatás során az övezeti szabályozás a beépíthető legkisebb telek területére vonatkozó korlátozása megmarad, így a kisebb méretű telkek beépítése továbbra sem lehetséges. Az építési sáv korlátozásafeloldásra kerül, az építési hely a tömb területéről a módosított tervben törlésre került.

A Gyümölcsös utca keleti oldalán az utca és a Vizsla-árok közötti magántulajdonú területek a hatályos tervben zöldterületként szerepelnek, mely területek köztulajdonba vételét az önkormányzat nem kívánja megvalósítani. A terület rendeltetését beépítésre szánt kertvárosias lakóterületre, szabályozását Lke-1 jelű övezetre módosítja.

40. Neszele – Jégmadár utca északi végénél telekhatár rendezés miatt övezethatár módosítása, valamint a szabályozási terven grafikai hiba javítása, övezetjel feltüntetése

Neszelében, a Jégmadár utca északi végénél a 6387/2 és 7508/2 hrsz-ú telkek között a telekhatár rendezésnek megfelelően az övezethatárt az alaptérkép cseréjével együtt módosításra került.

A Jégmadár utca északi végénél, 0572/137, 0572/132-134 hrsz-ú telkek tömbjére az övezeti jel feltüntetésre került.

A véleményezési eljárás során az állami főépítész véleményét elfogadva a 6389/1 és a 7508/1 hrsz-ú telkeknél a kötelező építési vonal törlésre kerül, lehetővé téve az elő-, oldal és hátsókert szabályai szerinti épület-elhelyezést.

41. ZÉSZ 9.§ (3) bekezdés táblázat b) pont esetén elírás javítása

A hatályos ZÉSZ 9.§ (3) bekezdés b) pont táblázatában történt elírás, a „400-720 m² feletti” szövegrész, illetve a rendelkezés az alábbiak szerint módosult:

„400 m² telekterületig 40 %, 400-720 m² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m²-nél nagyobb telek esetén 30 %”

42.Piac környékének szabályozás-felülvizsgálata

A Jákum utca - Munkácsy utca – Szeglet utca – Sütő utca által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálatát, a megengedett legnagyobb építménymagasság csökkentését kezdeményezte a hivatal. A tömb meghatározó épülete a 3687 hrsz-ú épület. Az új szabályozás a beépítési magasságot ezen a területen épületmagasság és párkánymagasság határokkal állapítja meg. Az épületmagasság a jelenlegivel megegyezően kerül szabályozásra, a Jákum utca felől a párkánymagasságot az említett épület nyugati homlokzatának megfelelően 9 méterben határozza meg a terv.

A Szeglet, Jákum, Sütő utcák és Deák tér által határolt tömbökben a szabályozást úgy módosul, hogy az épület földszintjén a beépítettség 100 %-os mértékű lehessen, teremgarázs, vagy kereskedelmi funkció számára. Ezekben a tömbökben a beépítettségre vonatkozó korlátozás a földszint feletti szintekre vonatkozik, a földszinti beépítés feletti zöldtető kialakításával.

A Mindszenty emlékközpont beruházásával kapcsolatban felmerült annak igénye, hogy a Várkör utca börtön mögötti szakaszán, a jelenlegi parkoló helyén parkolóház építését tegye lehetővé az építési szabályzat. E változtatási igénynek megfelelően a 3629/2 hrsz-ú terület rendeltetése közlekedési területként módosul. Egyéb korlátozást a szabályozásban nem javasunk szerepeltetni. A beépítés módját befolyásolja illetve korlátozza, hogy a telek műemléki környezet része, valamint befolyásolja az illeszkedés általános szabálya.

A Piac tér és környezetében a szabályozás és területfelhasználás módosítása a következő részletek szerint történik:

- A piac területének nyugati irányú bővítését tartalmazza módosítás a Munkácsy és Piac tér közötti tömb szűkítésével úgy, hogy a Piac tér déli térbútorokkal bútorozott és fákkal rendelkező területe mellett a 3605 hrsz-ú telek egy részének igénybevétele az építési lehetőség fennmaradjon. A tervezett változtatás így megtartja a Sütő utca kelet-nyugati irányú szakaszának zártságát, utca jellegét. A változtatás indoka a piac népszerűsége és területigénye, a piaci funkciók téren kívüli terjeszkedése. A terület részletes szabályozásaa jelenlegi Vt-15 jelű övezet előírásait alapul véve kerül megállapításra.

A változtatást lehetővé teszi, hogy a térbővítésként javasolt területek jelentős része önkormányzati tulajdonban van, továbbá a tervezett szabályozás közterület kialakításának közcélja okán lehetővé teszi a magántulajdonú területek kisajátítását.

43. ZÉSZ 4.§ (4) bekezdés előírásainak felülvizsgálata, az „építési hely” megnevezés átgondolása

Az új építési szabályzat és a szabályozási terv a korábban tömb területén szabályozott építési helyre az építési sáv fogalmát vezette be, mely fogalom-meghatározásban szereplő definíció a következő:

„2.§ 1. Építési sáv: az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeltetésű épület az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

Az építési sávval szabályozott és nem szabályozott tömbök esetében az építés lehetőségét az általános építési szabályok a következők szerint definiálják:

„Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

- *a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén annak területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,*
- *építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet. „*

44. Hock János út északi oldalán 0517/17 hrsz-ú telek 0520/68 hrsz-ú és 0521 hrsz-ú ingatlanok déli részeivel történő összevonása érdekében a szabályozás felülvizsgálata



A Hock János úttól északra a 0517/17 hrsz-ú terület és a tőle északra lévő 0520/68 és 0521 hrsz-ú telkek déli nyúlványainak összevonása érdekében a szabályozás módosítás beépítésre szánt terület növelését, belterületi határ módosítását jelenti. Az érintett terület Natura 2000 természeti védettség alatt áll. A fentiek ellenére a telek kiegészítését javasolja a módosítás. A Natura 2000 védettség automatikusan nem zárja ki a változtatást, a bővítés területének hasznosíthatósága az ott található természeti értékek meglétének, illetve a nemzeti park igazgatóság véleményének függvénye.

Módosul a szabályozás a 0517/19 hrsz-ú út keleti határának kialakult állapotához történő rendezésével csökkentve az út szélességét.

45. Andrásrida - Berek utca északi tömbjét érintően a szabályozási terv javítása

Andrásridán, a Berek utca nyugati részén az övezethatár és a kötelező építési vonal módosítását a kialakult telekállapotnak megfelelően módosítja az új terv. A 0728/39-42 hrsz-ú telkeken a kötelező építési vonal jelölése törlésre került, a visszahúzott utcafront, valamint a 20 kV-os légvezeték és védőtávolsága miatt. A területtől keletre kialakult rendezett térfal az érintett telkeken nem hozható létre, így szabályozása indokolatlan.

46. Gébárti-tó déli oldalán lévő zöldterület szabályozásának felülvizsgálata kápolna elhelyezés érdekében

A Gébárti-tó déli oldalán a zöldterületben kápolnát kívánnak elhelyezni mely rendeltetésnek megfelelő épületet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. A hatályos építési szabályzat zöldterületre vonatkozó rendelkezése, a zöldterület (közpark) övezetében elhelyezhető építmények meghatározása kiegészül a szakrális építményekkel a tervezett Boldogasszony kápolna elhelyezhetősége érdekében. A tervezett kápolna számára önálló övezet kijelölése nem szükséges.

47.Északi Ipari Park közlekedési feltárásának, csomópontjainak, közműveinek felülvizsgálata; az Inkubátorház tervezett bővítése érdekében a 0792/15 hrsz-ú ingatlantól keletre lévő útterület szabályozásának módosítása; valamint az Északi Ipari Parktól északra eső területek szabályozásának felülvizsgálata

A város északi ipari parkjának területén a meglévő és tervezett iparterület fejlesztésének érdekében a változtatások a következők:

- az elkerülő úttól északra lévő területen módosult az iparterületet feltáró úthálózat nyomvonala.
- az elkerülő úttól északra lévő tervezett ipari parkterületén az erdőként nyilvántartott részekben a területek Telken belüli kötelező fásítás szabályozásával jelöltek, mely területhasználatra a jelenlegi erdők megtartásának kötelezettsége vonatkozik.
- az elkerülő úthoz a város irányából érkező gyűjtőút szabályozása módosult úgy, hogy a terv a főúthoz csatlakozó csomópont megtartásával számol és törlésre kerülnek azok a közlekedési területek, melyek e döntés okán szükségtelenné váltak.
- az előzőek szerinti módosítás következtében a Fészek utca és az Elkerülő út közötti tömb valamint a 0788/58-64 hrsz-ú területek rendeltetése változott, azok egyéb ipari gazdasági övezetbe kerültek.
- a város irányából érkező gyűjtőút egyenes irányú északi kapcsolatának szabályozása kis mértékben módosult a közlekedési terület keleti irányú eltolásával.

48. Nyár utca északi oldalán 5054/3 és 5054/4 hrsz-ú telkek, valamint Cserlap 32814 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása szálláshely kialakítása érdekében, valamint a Nyár utca közlekedési területeinek valamint a garázssorok tömbjének szabályozás felülvizsgálata

A szűk közlekedési keresztmetszetekkel rendelkező Nyár utca kertvárosias lakóterület rendeltetése nem kerül módosításra, ugyanakkor az 5054/3-4 hrsz-ú területen a rendeltetés módosul az OTÉK hatályos előírásaival összhangban szállás jellegű épület elhelyezésének lehetőségével, ugyanígy módosul a Cserlap 32814 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás és lehetővé



válí szállítás épület elhelyezése. A kérelemben szereplő ingatlanokon a rendeltetés változás és fejlesztés tényleges lehetőségét a gépkocsi elhelyezés biztosíthatósága határozza meg.

A Nyár utcát érintő jelenlegi szabályozás a garázstömb hosszútávú megszűnésével számol. A jelenlegi szabályozás ugyan lehetővé teszi a jelenlegi hasznosítás fennmaradását, ugyanakkor nem ad teret annak további fejlesztésére, új garázsok építésére. A kérelemben szereplő telekcsoport újraosztás kötelezettségének megszüntetése csak a terület rendeltetésének módosítása esetén indokolt, mely a tervezett változtatásban nem szerepelt.

49. Ságod - Telekalja utcában kötelező építési vonal felülvizsgálata, valamint Ságodi út szabályozásának felülvizsgálata

Ságodban a Telekalja utcában új épületek esetében, illetve a meglévő épületek bővítésénél a kötelező építési vonal által meghatározott rendezett térfal megtartása szükséges ezért, a kötelező építési vonal változatlan marad.

A Ságodi utcát érintő útszabályozás felülvizsgálatra és jelentős részben törlésre kerül, kialakult közlekedési területek a településrész forgalma számára elegendőek.

50. Neszele nyugati végén a 0575/23 és 0575/24 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

A neszelei elkerülő út 6425/8 hrsz-ú telket érintő szakaszának részletes tervei nem állnak rendelkezésre. A területen az útépités okán szükséges feltöltési igény nem ismert, ugyanakkor legalább 30 m-es szabályozási szélességben a tervezett út feltöltése, vagy szükség esetén épített műtárgya elhelyezhető. Javasoljuk a szabályozást módosítani úgy, hogy a tervezett elkerülő út nyugati és déli szabályozási vonala törlésre kerül és az érintett telkek, valamint a 0575/30 hrsz-ú mezőgazdasági út területe közlekedési területként szabályozott bővítve ezzel az út számára igénybe vehető területet. A 0575/23-24 hrsz-ú telkek összevontan építhetők be, melynek északi előkertjét a kötelező építési vonal, keleti előkertjét pedig az előkertre vonatkozó általános szabály 5 m-ben állapítja meg a módosítás szerinti közlekedési terület határáról.

51. ZÉSZ 4.§ felülvizsgálata az építménymagasság fogalmának változása miatt

A ZÉSZ 4.§ építménymagassággal kapcsolatos előírásokat tartalmazó bekezdéseinek szabályozása az OTÉK 7.§ (3a), (4) és (5) bekezdés alapján módosul.

Az új ZÉSZ előírásai közé az alábbiak kerülnek be:

5.§

(11) Zárt sorú beépítésnél az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épület 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 lakó-, kisvárosias lakó- és a településközpont vegyes építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban a főépítmény utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza az oldalhatáron mért legfeljebb 20 m. A hátsó kert irányú főépítmény középszárnyának mélysége a telek oldalhatárán a beépítési fronttól mért 20 m-től indított 45 0-os szögön belül kell, hogy maradjon.

52. Platán sor déli végénél 4891/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata, a lakó és szállítás funkció elhelyezésének lehetővé tétele

A 4891/3 hrsz-ú ingatlan és környezete gazdasági övezet, mely területen az OTÉK 19.§ és 20.§-a értelmében csak a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. A 4891/3 hrsz-ú területen működő telephely és a szomszédos Pannontej területének gazdasági tevékenysége a tervezett lakófunkcióra zavaró hatással lenne. A területen lakóépület elhelyezését a módosított szabályozás továbbra sem teszi lehetővé, ugyanis az irodaházból kialakított lakó funkció a gazdasági rendeltetésű környezetben számos

környezeti konfliktust eredményezne a jövőben, az OTÉK lakó és gazdasági funkció együttes elhelyezhetőségét nem teszi lehetővé. Ugyanakkor javasoljuk a területen szállásépület elhelyezésének lehetővé tételét. Javasoljuk a 4891/3 hrsz-ú terület rendeltetését egyéb ipari gazdaságból a tömb déli részén található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolni, mely területen az OTÉK definíciója értelmében az övezet területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetés e definíciója lehetővé teszi a szállás épület e övezetbe való elhelyezését.

53. Báthory utcában 2636/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

A Baross Gábor utcától északra található egykori Erdőkémia korábban használaton kívüli üzemének területén a tulajdonosváltás és az ezt követő hasznosítás miatt nem teszi megvalósíthatóvá a Baross Gábor utca északi irányú kikötését. A jelenlegi szabályozás fenntartását, a Baross Gábor utca északi irányba történő egyenes vonalú kikötését az önkormányzat nem tartja olyan fontos célnak, hogy ennek érdekében a telephelyet kisajátítsa, az érintett épületeket elbontsa és a jelenlegi hasznosítást korlátozza. A módosítás során a telket átszelő út szabályozása törlésre került, ugyanakkor a Baross Gábor utca Báthory utcához a Fenyő utcán keresztül történő csatlakozása érdekében a közlekedési terület szélesítésre, illetve szabályozásra került, a 2636/2 hrsz-ú telket érintően.

54. Lukahegy – Lukahegyi úttól északra a 23251/1 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata

A 23252 hrsz-ú útkapcsolat nélküli telek méretei nem teszik lehetővé annak önálló beépítését, a telek nem építési telek, nem szükséges a telek útkapcsolatának szabályozása, ezért a 23251/1 hrsz-ú út északi meghosszabbítása törlésre kerül, valamint ezzel összefüggésben a tömbön kijelölt építési hely módosul.

55. Egerszeghegy – Vándor Vigadó ingatlanát érintő övezeti besorolás felülvizsgálata a telek további beépíthetőségének érdekében

Az Egerszeghegyi utca a 25240/2 hrsz-ú ingatlana falusias lakóövezetben található, mely övezetben elhelyezhető rendeltetéssel szinkronban van a területen működő étterem és panzió rendeltetése. A létesítmény bővítésének akadályát nem a telek túlzott arányú (30%-nál magasabb) beépítettsége, hanem az övezet telkeire az OTÉK előírásánál szigorúbb, alapterülettel meghatározott korlátozás. A beépítettség 600m²-ben meghatározott felső határa törlésre kerül, így ez az OTÉK-nál szigorúbb korlát nem csak a teleknél, hanem a falusias lakóterületen a gazdasági rendeltetéssel működő telek esetén is lehetővé teszi a további építést

56. Gólyadombon a Kakukkfű utcában kötelező építési vonal felülvizsgálata

A Gólyadombon 6238/12-15 hrsz-ú telkek esetében a tőlük nyugatra lévő szabályozásnak megfelelően a kötelező építési vonal 15m-ről 10 m-es előkert kialakításával módosul

57. ZÉSZ 4.§ (13) bekezdés előírásainak felülvizsgálata

A meglévő szabályozás felülvizsgálatát követően a következők szerint módosult:

Tervezett szabályozás:

5.§. (9) A meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a megcélzott rendeltetés az adott telken az általános szabályok és a telekre vonatkozó övezeti előírások alapján elhelyezhető, valamint a meglévő épület kialakítása és elhelyezése a hatályos szabályoknak megfelelő.

58. Botfa utca északi oldalán lévő belterületi tömbben új utcanyitás lehetőségének vizsgálata

A Botfa utca északi oldalán lévő déli tájolású domboldalon a belterületi telkek több száz méter hosszban nyúlnak fel a dombtető irányába. A hatályos szabályozás a korábbi településrendezési tervekben lévő, a tömböt kelet- nyugati irányba kettészelő utat törölte, mivel a tömb nyugati részén a magassági és tulajdon viszonyok nem teszik lehetővé a nyugati

irányú kicsatlakozást, továbbá törölte azért mivel az akkori döntés nem tartotta szükségesnek és megvalósíthatónak új lakótelkek kialakítását.

A domboldal keleti része kisebb lejtésű, beépítésre jobban alkalmas, annak feltárására 14127/4 hrsz-ú út kialakításával megkezdődött és ennek nyugati irányú folytatásában javasoljuk a tömb keleti felét kettészelni. A tervezett feltáró út zsákutcaként kerül szabályozásra, annak kicsatlakozására, déli és nyugati irányba beépített telek igénybevételére nincs lehetőség. A tervezett feltáró út nyugati irányban lejt, ezért a csapadékvizek és a szennyvizek gravitációs elvezetése csak nyugatra történhet. Az említett közművek befogadóhoz illetve hálózathoz csatlakoztathatósága érdekében a 14103 hrsz-ú, az utcában szereplő telkekhez képest szélesebb, a domboldal hajlatában, keresztvölgyében elhelyezkedő telek nyugati szélén 4 méter szélességű útontervezett. A kikötés a közművek kapcsolatán és a csapadékvíz elvezetésén túl gyalogos kapcsolatot is biztosít, lehetővé téve a településrész központjának irányából a megközelítést, a tömböt megkerülő útvonal rövidítését a gyalogosforgalom számára. A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területen telekcsoporthoz újraszabályozás kötelezettségének szabályát jelöli a terv azon telkek esetében ahol a településrendezési cél csak közös akarattal, nagyobb egységben megvalósuló telekrendezéssel hajtható végre.

59. Landorhegy - Ruhagyártól délre a Platán sor és a Déryné utca között gyalogút szabályozási terven történő feltüntetése

Az egykori ruhagyár területén létrejött Lidl áruház 4888/3 hrsz-ú területet a Déryné utcával összekötő meglévő gyalogút a szabályozási terven feltüntetésre került.

A módosítás véleményezési eljárásában az állami főépítész által jelzetteket elfogadva a tömb szabályozása módosításra került a következők szerint:

- az egykori Ruhagyár területe (4887 hrsz.) és a Landorhegyi út melletti kereskedelmi, szolgáltató épületek területe külön övezetbe került, mely területek az úszótelkes beépítésnek megfelelően Vi-8 jelű intézményi övezetbe kerültek, 100 %-os beépíthetőséggel szabályozottan,
- a szolgáltató épületeket tartalmazó tömbtelek feltáró útja közlekedési területként került szabályozásra,
- a 4885/3 hrsz-ú tömbtelek délnyugati részén található park zöldterület – közkert rendeltetésűre változott.

60. Ebergényi út - Felsődülő utca csomóponttól nyugatra eső szakaszán útszabályozás felülvizsgálata

Az Ebergényi út a26227/1 hrsz-ú telek környezetében kis sugarú ívben halad, ugyanakkor a közterület szélessége az út egyéb szakaszaihoz hasonlóan itt is eléri a 12 m-t. A nyomvonal olyan mértékű korrekciója, amely a szabályozás fenntartását indokolná, nem szükséges, arra csak az ív teljes átépítése esetén lenne igény. A telek szabályozási vonallal történő érintettsége törlésre került.

61. Zrínyi utca nyugati oldalán 1366, 1368 hrsz-ú ingatlant érintő, valamint a 1538 hrsz-ú út északi irányú szélesítését célzó útszabályozás felülvizsgálata

A Zrínyi út hatályos tervben szereplő útszabályozása az út kezelőjével egyeztetve felülvizsgálatra került, mely felülvizsgálat során általánosan a meglévő közlekedési területeket elégségesnek ítélve a telkeket érintő szabályozás jelentős mértékben csökkent. A változtatást kezdeményezésében szereplő telkek esetében a 1538 hrsz-ú út északi irányú, a 1539 hrsz-ú telket érintő 20 méter szélességű szabályozás törlésre került. Az említett út 16,5 – 17,5 méter szélességű, mely elegendő a csomópont átépítéséhez, szükség esetén sorolósáv kialakításához.

A 1366 és a 1368 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás csökkentésre került úgy, hogy a meglévő út területe mellett 4-5 méter szélességű sáv marad a zöldfelület illetve járda kialakításához, a 1368 hrsz-ú területen lévő meglévő épület érintettsége megszűnik.



62. „Zöld Zala Part” projekt keretében tervezett fejlesztések érdekében a rendezési terv előírásainak felülvizsgálata

Az önkormányzat fejlesztési terveiben szereplő „Zöld Zala Part” projekt keretén belül a Zalavölgy András hidai hídtól a Kaszaházi hídig tervezett szakaszának déli oldalán a zöldterületi fejlesztés programtervével szinkronban módosításra kerül a területfelhasználás és az övezeti szabályozás a következők szerint:

- A holt zalaág területein a vízgazdálkodási rendeltetés megszűnik, a területek zöldterületi közparkként szabályozottak.
- A 6571/13 hrsz-ú iparteletről északra az általános mezőgazdasági területek egy részének igénybevételével zöldterületi sáv került kijelölésre a holtzalaágak zöldterületi kapcsolatainak biztosítása érdekében.
- A holtzalaágak területén, valamint az előzőekben említett területsávon a Neszelei hídtól nyugatra gyalogút, keletre pedig kerékpárút került kijelölésre.
- A Neszelei hídtól nyugatra az iparterület északi oldalán a holtzalaágtól délre lévő mezőgazdasági területek rendeltetése beépítésre nem szánt különleges közösségi kert rendeltetést kapott.
- A Neszelei hídtól keletre a szabadtéri múzeum területe észak-kelet irányba bővült a 0548/5 hrsz-ú erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterület egy kisebb részének felhasználásával.
- A Sportcentrum 6522/1 hrsz-ú területétől délre lévő 6525 hrsz-ú árok vízrendezési területből közlekedési és közműelhelyezési terület-felhasználásba került.

63. Járművek elhelyezésének szabályozása

Az építési szabályzat kiegészült a járművek elhelyezésére vonatkozó szabályozással szinkronban a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendelettel szinkronban a következők szerint:

10. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén az OTÉK egyéb rendelkezései mellett annak 4. számú melléklet 1. pontja szerint minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, valamint az OTÉK 42. § (10) bekezdés szerinti 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a melléklet további pontjaiban meghatározott szám 50 %-ában kell a személygépkocsik számára elhelyezést biztosítani.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés alkalmazásával személygépkocsi elhelyezése az építmény telkén nem biztosítható, úgy annak más telken történő elhelyezéséről, vagy megváltásáról a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

(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, engedélyeztetés során a leválasztott nyitott parkolókat jelölni kell.

64. Csács - Dombalja utca észak-keleti szakaszának szabályozás-felülvizsgálata

A Dombalja utca 0992 hrsz-ú szakaszának észak-keleti részén az út szabályozása módosításra került a kialakult állapotnak megfelelően. Így a tervezett út déli határa a kérdéses szakaszon a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásban szereplő út telkének déli határa, északi határa a hatályos terv szerinti szabályozási vonal, melynek révén 12 méter széles közlekedési terület szabályozott.

65. Rákóczi utca - 4205 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása



A Dózsa György utca 2. számú épület régi építési rossz állapotú földszintes lakóház, melytől keletre a tömb térfala átépült többszintes társasházakkal. Hosszútávon az épület cseréje várható, ezért indokolt és végrehajtható a térfal visszahúzása a tőle keletre lévő épületek homlokzati síkjába. A 4205 hrsz-ú telek északi oldalát a mai telekhatárral párhuzamosan a Rákóczi út 42. számú épület nyugati sarkához igazítva érinti a Rákóczi út szélesítése, az út szabályozása.

66. Petőfi- Mártírok sarok kötelező építési vonal módosítása

A 3434, 3436 hrsz-ú telkek déli utcafrontján a hatályos tervben kötelező építési vonal szabályozza az épület elhelyezését, melynek értelmében az utcafronthoz képest 2 méterrel északabbra kell elhelyezni az épületeket. E szabályozás szerint visszaléptetett homlokzati sík szerint se lehet a Petőfi utcai járda folytonos szélesítését kialakítani, ugyanis a 3433 hrsz-ú épület pinceszinti garázsbejáróinak rámpái e szélesítés gátjait képezik. A szabályozási tervről törlésre került a kötelező építési vonal, így e szabályozás hiányában a sarok átépítése során az illeszkedés szabályait kell betartani figyelemmel a kialakult beépítéshez a Mártírok és Petőfi Sándor utcai kapcsolódó épületeknél.

67. Color, Kerámia terület és Vizsla-árok telekhatár rendezése

A belváros Mártírok útjától nyugatra az egykori Color (3488/1 hrsz.) és a Kerámia üzemek (3491/7-10 hrsz.) területén új fejlesztések előkészítése zajlik, melynek során megvalósul a Mártírok és Arany János közötti tömböt átszelő út. A fejlesztési területen a beruházási területek és közterületek célszerű kialakítása érdekében a következő változások kerülnek a szabályozási tervbe:

- a területet észak- déli irányba keresztező Vizsla-árok csatornája felett 3,5 m szélességű közterületi sávba kerül szabályozásra, részben azért, hogy az árok területe közterületként funkcionáljon, részben azért, hogy a Vizsla park irányába, annak közvetlen megközelíthetősége érdekében gyalogút kialakításra kerülhessen.
- a Kerámia terület kiegészül a Color terület nyugati, Vizsla-ároktól nyugatra található területrésszel,
- a Color terület északi irányba kiegészül a 3526/3 hrsz-ú közterület egy részével úgy, hogy az önkormányzat a Color és Kerámia terület tulajdonosai között a területrendezés területcserével megoldható legyen.

68. 2727/2 hrsz ingatlant érintőútszabályozás és övezeti szabályozás felülvizsgálata

A 74-es főút környezetében a közlekedési területek rendezettnek, beálltnak tekinthetők, ezért a 2727/2 és 2727/6 hrsz-ú telkeket érintő útszabályozás a jelenlegi használat szerint kerül módosításra, melynek határai geodéziai bemérés alapján kerültek a szabályozási tervbe.

A jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató övezet a jellemző hasznosításnak megfelelően egyéb ipari rendeltetésre, a Gip-4 jelű övezet szerinti szabályozásra módosul, amely 2000 m²-ben korlátozza a kialakítható telek legkisebb méretét annak érdekében, hogy a ma is sok cég által használt és tulajdonolt területeken a tényleg állapotnak megfelelő telekhatár rendezés végrehajtható legyen.

69. Ebergényi utca keleti oldalán 25950/14 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

A 25950/14 hrsz-ú telek területén a környezetétől eltérő , az övezeti szabályozásban meghatározotthoz képest több lakást tartalmazó társasház jött létre, mely területén a hatályos szabályozás és övezeti besorolás semmilyen további fejlesztést nem tesz lehetővé. A kialakult állapotot elfogadva a 25950/14 hrsz-ú telket Lke-5 jelű övezetből Lke-9 jelű lakóövezetbe soroltuk, ahol kettőhöz képest legfeljebb 6 lakás elhelyezhető , a megengedett épületmagasság 5 méter helyett 7 méter.

70. Becsali – Királyhorhos út szabályozásának, valamint a Királyhorhos út és Hóvirág utca közötti átkötő út szabályozásának felülvizsgálata



A Királyhorhos út szabályozásánál a terv szerinti útszélességet a szabályozási terv megtartja. A 25023 hrsz-ú út és a Királyhorhos út közötti összekötő gyalogút alsó szakaszán a szabályozás törlésre kerül, ugyanakkor az alsó szakaszon a már részben kialakított 4 m-es szélesség folytonosságát megtartva változatlan marad.

71. Egerszeghegy - Kispálhegyi utca 5051/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata a kötelező oldalhatár tekintetében

Az Kispálhegyi utca 5051/5 hrsz-ú ingatlan kapcsán felvetett oldalkert szabályozása a hatályos OTÉK-ban meghatározottak szerint a helyi építési szabályzatban egyedi szabályozás nélkül kerül megállapításra, mely a jelenlegi szabályozás szerinti megengedett legnagyobb építménymagasság (a 5051/5 hrsz-ú telken 6,5 m) helyett az OTÉK 35.§ (3) b) szerinti 4 m-re módosul. A változás egységesen minden oldalhatáron álló építési móddal szabályozott övezetre vonatkozik.

72. Zala utca 7. szám alatti ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata

A Kaszaházi híd északi hídfőjénél a Zala utca csomópontjában a közlekedési rend jelentős változása nem várható, a terület közlekedési rendje kialakult, a Kaszaházi út két oldalán az építési területeket érintő útsabályozás fenntartása indokolatlan. Az 5764 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás törlésre került.

73. ZÉSZ 4. §, 34.§ és 42.§ felülvizsgálat

A ZÉSZ 42. § 2. pontjában szereplő mellék-funkciójú épület helyett az új szabályozás a másodlagos rendeltetésű épület fogalmát határozza meg az alábbiak szerint:

2.§ 2. Másodlagos rendeltetésű épület: az övezetekben és építési övezetekben e szabályzat szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület

A főépítmény fogalmát az OTÉK 1. melléklet 41. pont szerint definiálja, melyhez képest a tervezett szabályozás eltérést nem tartalmaz. A fogalom meghatározása a következő:

41. Főépítmény: az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

74. Vorhota – Újhegyi út és Völgyi utca közötti tömb északi részén szabályozott közlekedési terület felülvizsgálata

Az Újhegyi út és Völgyi utca közötti tömböt feltáró új lakóutca nyomvonala módosításra kerül az út vonalvezetésének kisebb változtatásával, valamint javasolt telekhatár jelöli a feltárt tömb egy lehetséges új telekosztását. Módosul a szabályozás az érintett területen a kötelező építési vonal jelölésével, az irányadó építési vonal törlésével.

75. Öregszívhegyi úttól keletre tömbön belüli övezethatár felülvizsgálata

Az Öregszívhegyi és Kishegyi utak közötti tömbön belül az övezethatár felülvizsgálatra került, a különböző övezethez tartozó telkek közti övezethatára a telekhatárra került.

76. Vizslaparki utca – közlekedési terület szabályozásának módosítása

A Vizslaparki utcában a 3422 hrsz-ú terület közterületbe nyúló részének leválasztása érdekében a szabályozási vonal jelölésre került.

77. ZÉSZ 4.§ (8) bekezdésének kiegészítése a mellékfunkciójú épület homlokzatmagasságára vonatkozó szabályozással

A mellék funkciójú épület a módosítás során melléképület elnevezést és ennek megfelelő fogalommeghatározást kapott. A melléképületre vonatkozó magassági korlátozás, annak épületmagassága azokban az övezetekben ahol a főépülethez képest annak eltérő szabályozása indokolt, az övezet szabályozásában meghatározásra került.

78. Állattartással kapcsolatos rendelkezések helyi építési szabályzatba történő beépítése



Az állattartó épületek elhelyezését – beépítésre szánt területen a falusias lakóterületen – az övezeten elhelyezhető rendeltetés szabályozásába rögzíti az építési szabályzat. A szabályzat módosul az állattartó épületek és építmények elhelyezését, mértékét, kialakításának módját szabályozó általános rendelkezéssel, mely szabályok általános rendelkezésbe történő emelését az indokolja, hogy a terv II. ütembe történő módosítása során ezek a szabályok nem csak a falusias lakóterület övezetére, hanem a különleges mezőgazdasági üzemi területekre, az általános és kertes mezőgazdasági övezetekre is vonatkoznak. A tervezett szabályozás a következő rendelkezéseket tartalmazza:

„(17) Az állattartással összefüggésben hígrágya, 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. „

2. melléklet a/2016. (....) önkormányzati rendelethez

Az állattartó 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(kivételek 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 kifejezett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

79. Egykori laktanya területének szabályozása

A hatályos településszerkezeti terv a laktanya területén központi vegyes, kereskedelmi szolgáltató gazdasági és egészségügyi- turisztikai erdő rendeltetésbe sorolja és jelöli a tömböt észak-dél irányban feltároló utat, mely út az Alkotmány utca folytatásában a Béke utcához

történő csatlakozással tervezett. A hatályos szabályozási terv a feltáró úttól nyugatra lévő területeket nem szabályozta, ott szabályozási terv készítését írja elő. Az úttól keletre lévő főiskola által hasznosított terület központi vegyes rendeltetésű Vk-4 jelű övezetként került szabályozásra. Ugyancsak szabályozott a terület Alkotmány utca felőli sávjában a meglévő lakóterület, valamint a tervezett feltáró úttól keletre a 4815/10 hrsz-ú terület, mely utóbbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetéssel, Gksz-4 jelű övezetként jelölt.

Az egykori laktanya területére 2011-ben területfelhasználási, településszerkezeti és beépítési programterv készült. A településrendezési eszközök módosításának programjában az önkormányzat e tervek által meghatározott területfelhasználás és településszerkezet beemelését határozta meg a szabályozási tervbe a 4815/1 hrsz-ú terület kivételével. Ez utóbbi terület nem önkormányzati tulajdonú, ott a tulajdonosi egyeztetések nem történtek meg, így annak szabályozásáról a mostani módosítás sem rendelkezik. A területen a szabályozási tervben továbbra is megmarad a jelenlegi rendelkezés, miszerint a területre „szabályozási terv készítendő”.

A 2011-ben elkészült programterv irányait elfogadva a településszerkezeti és szabályozási terv módosításra került. A módosítás során a területfelhasználás és szabályozás a hatályos OTÉK szerinti rendeltetéseket, illetve a módosított építési szabályzat övezeteit tartalmazza.

A területfelhasználásban és szabályozásban a 2011-ben készült programtervhez képest változás, hogy a központi vegyes területfelhasználás illetve a Vk jelű övezet a kampusz területén intézményi rendeltetésbe, Vi jelű övezetbe került.

A kormányrendelet 39.§ alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 105/2016. (VI.16.) számú határozatának 1. és 2. pontjával a ZESZ módosításának I. ütemére beérkezett államigazgatási javaslatokat megismerte és elfogadta, illetve a tervezői indokok alapján egyeseket nem fogadott el.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 38/2013. (III.07.) számú határozatában megjelölt partnerségi egyeztetés szabályai szerinti tájékoztatás megtörtént, a partnerségi véleményeket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 105/2016. (VI.16.) számú határozatának 3. pontjával megismerte és az azokra adott válaszokat elfogadta.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése által elfogadott vélemények a záró dokumentációba beépítésre kerültek.

Az Állami Főépítész záró véleményének megalkotásához a településrendezési eszköz javított tervezetét benyújtottuk. Az állami főépítész a kormányrendelet 40.§ alapján egyeztető tárgyalást tartott 2016. június 27-én a beérkezett államigazgatási vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 1. mellékletében található, mely alapján a jóváhagyásra terjesztett dokumentáció javításra került. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a 2. mellékletben található, mely a bizottsági ülésen kerül kiosztásra.

Az alátámasztó munkarészek (jóváhagyandó dokumentáció), államigazgatási és partnerségi vélemények valamint a mellékletek a Főépítész Osztályon, a bizottsági üléseken és a közgyűlésen megtekinthetők.

A beépítésre szánt terület településszerkezeti tervlapja az előterjesztés 3. mellékletében, a szabályozási tervlapok a 4. mellékletben találhatók meg.

A beépítésre nem szánt terület településszerkezeti tervlapja az előterjesztés 5. mellékletében, a szabályozási tervlapok a 6. mellékletben találhatók meg. (Az előterjesztés 3-6. mellékletei, valamint a rendeletek 1. mellékletei csak elektronikusan kerülnek megküldésre.)



Hatásvizsgálat a rendelet módosításához és a rendelet megalkotásához

1. Társadalmi hatások

A helyi fejlesztések támogatása érdekében az övezeti előírások és az útszabályozások módosítása indokolt. Lakóépületek létesítése érdekében a beépítésre nem szánt területeken a lakóépületek létesítésének elősegítése érdekében történt módosítás.

2. Gazdasági hatások

A módosítások következtében, az útszabályozások minimalizálásával, az építési lehetőségek (építési sávok, kötelező építési vonalak csökkentésével) optimalizálásával az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések. A telkek optimálisabb beépíthetősége válik lehetővé.

A beépítésre nem szánt övezetekben több helyen nyílik lehetőség lakóépület létesítésére.

A közlekedési területek kiszabályozásával megindulhat a közmű és út és parkoló fejlesztések, pályázati beruházások, befejeződhet a területrendezés.

3. Környezeti hatások

A rendelet-alkotással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a szakhatóságok által is elfogadható módon a területek felhasználására.

A módosítással negatív környezeti hatás nem keletkezik.

4. Egészségi következmények

A rendelet módosításának és az új jogszabály megalkotásának egészségi következményeket befolyásoló hatása nincsen.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosításának és az új jogszabály megalkotásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

A beépítésre szánt területek OTÉK előírásaihoz való igazítása érdekében, valamint a fejlesztések megindításának érdekében szükséges módosításokat tartalmazza.

A beépítésre nem szánt területen az OTÉK által biztosított keretek között módosítottuk a lakóépület elhelyezésének lehetőségét.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak, az önkormányzatnak pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés ismeretében a Zalaegerszeg beépítésre nem szánt területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítását, valamint az építési szabályzatának megállapításáról szóló rendelete módosítását, továbbá a Zalaegerszeg beépítésre szánt területére vonatkozó településszerkezeti tervet, valamint az építési szabályzatáról szóló rendeletet fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.



2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.
A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: 2016. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. július 4.



Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2016.(.....) önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló
13/2008.(IV.25.) 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 szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 2.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1)A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre nem szánt területekből áll, mely területeket használatuk általános jellege szerint

1. közlekedési-

1.1 közúti közlekedési, közmű-elhelyezési- (jele: KÖu)

1.2 vasúti közlekedési- (jele: KÖk)

1.3 légi közlekedési- (jele: KÖl)

2. zöld- (jele: Z)

3. erdő-

3.1 védelmi erdő- (jele: Ev)

3.2 gazdasági erdő- (jele: Eg)

3.3 egészségügyi- szociális, turisztikai erdő- (jele: Ee)

4. mezőgazdasági-

4.1 kertes mezőgazdasági- (jele: Mk)

4.2 általános mezőgazdasági- (jele: Má)

5. vízgazdálkodási- (jele: V)

6. természetközeli- (jele: Tk)

7. különleges beépítésre nem szánt- (jele: Kk)

területként (terület-felhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.”

2. §

A rendelet 9.§ (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	400 m ² telekterületig 40% 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5% 720 m ² -nél nagyobb telkek esetében 30%
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20

Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

”

3. §

A rendelet 20.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Z jelű övezet

Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- emlékművek, szobrok, szökőkutak és hitéleti rendezettségű építmények,
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér, stb.),
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- esőbeálló, illemhely.”

4. §

A rendelet 22.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Mk-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- tárolás és pihenés célját szolgáló egy gazdasági épület,
- terepszint alatti építmény (pince),
- fóliasátor, üvegház,
- lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el ,
- állattartó építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	- 720-1500 m ² telekterület esetén – 5% - 1500-3000 m ² telekterület esetén – 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%
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	- tárolás és pihenés célját szolgáló épület esetén 4,0 m - lakóépület esetén 5,0 m - mezőgazdasági üzemi épület esetén 7,5 m
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12,0
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	- 9,0 m - lakó-, valamint mezőgazdasági üzemi épület elhelyezése esetén 16,0 m
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	A megengedett legnagyobb beépítettség kétszerese.

”

5. §

A rendelet 7. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

Záró rendelkezések

6. §

(1) Ez a rendelet 2016. augusztus 5. napján lép hatályba és 2016. augusztus 6. napján hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti a rendelet 7-16. § és a 27. §-a.

(3) 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
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet .../2016.(.....) önkormányzati rendelethez

Indokolás

1.§-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik.

2. §-hoz

A kertvárosias lakóövezet normatív előírásainak pontosítása.

3. §-hoz

A zöldterületen elhelyezhető építményeket pontosító rendelkezés.

4. §-hoz

Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben az ingatlan művelési ágától és nagyságától függően lakóépület elhelyezhető.

5. §-hoz

Az építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt érvényes.

6. §-hoz

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének

.../2016.(.....) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról

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:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

Hatály és értelmező rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya Zalaegerszeg város közigazgatási területén belül az 1. mellékletben található szabályozási terven jelölt területre terjed ki.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen 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. §

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 rendeltetésű épület az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.
- 2. Másodlagos rendeltetésű 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 területsávon teljes felületet borítóan, legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. **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.

5. **Zöldfelület fásítása:** a fásítandó területen 50 fa/ha mennyiségű sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás.
6. **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál nagyobb mértékben korlátozott.

Az épített környezet és településkép alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(2) Lakó- és vegyes rendeltetésű övezetek területén az épület közterület felőli homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítményt – szellőző-, klíma, szerelt égéstermék elvezető és szerelvényei, antenna, stb. – minden lehetséges esetben az épület alárendelt homlokfelületén kell elhelyezni.

Telekalakítás általános szabályai

4. §

(1) A már beépült telkek megosztása a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem engedélyezhető, 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 telkek területét, de az a beépíthető legkisebb telkek területét eléri.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telkek a saroktelkek kivételével keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség a beépíthetőség szempontjából az 5.§ (3) bekezdése alapján biztosított.

(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) Szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari gazdasági rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 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 szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telkek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telkek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

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

(12) Építési övezetek területén a telekcsoporthoz 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 telekcsoporthoz újraosztása. A telekcsoporthoz 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. Telekcsoporthoz újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telkek is kialakíthatóak, a jelenlegi telekalakulat a telekcsoporthoz újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható.

Építés általános szabályai

5. §

(1) Épületet elhelyezni 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) 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.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

- a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 30. § (4) bekezdésben és a 31. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
- 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 belül építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(4) 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) építési vonallal nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az előkert legkisebb mélysége 5 méter.

(5) Azon meglévő beépítések esetében, 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, illetve engedélyezhető.

(6) Azon meglévő beépítések esetében, ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető, illetve engedélyezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges.

(7) A nem hatályos szabályok szerint elhelyezkedő épülettől az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.

(8) Azon meglévő beépítések esetében, ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás engedélyezhető 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.

(9) A meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a megcélzott rendeltetés az adott telken az általános szabályok és a telekre vonatkozó övezeti előírások alapján elhelyezhető, valamint a meglévő épület kialakítása és elhelyezése a hatályos szabályoknak megfelelő.

(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 lakó-, kisvárosias lakó- és a településközpont vegyes építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban a főépítmény utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza az oldalhatáron mért legfeljebb 20 m. A hátsókert irányú főépítmény középszárnyának mélysége a telek oldalhatárán a beépítési fronttól mért 20 m-től indított 45°-os szögön belül kell, hogy maradjon.

A főépítmény építési helyén túl az építési hely további részén másodlagos rendeltetésű épület vagy a főépítmény mellékfunkciókat tartalmazó része elhelyezhető.

(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 telekhatártól 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) Állattartó, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetre 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 korrózióknak 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.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

6. §

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el, számára önálló telek nem alakítható ki.

(2) Az építési telkek közterület felőli határán elhelyezett építmények terepszint alatti szerkezeti elemei, továbbá angol akna és az építési telekhez tartozó közműakna a közterületbe a szükséges mértékig benyúlhat, amennyiben az a közlekedési- és közmű építmények elhelyezését nem korlátozza, és amennyiben ahhoz a közterület kezelője hozzájárul.

(3) A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések, térbútorok, valamint a reklámhordozók kialakítása és stílusa illeszkedjék a közterületek kialakításához, mellettük lévő épületek jellegéhez.

(4) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetve az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

Közterületen szabadon álló bankjegy- vagy árusító automata a parkoló- és tömegközlekedési jegy automaták kivételével nem helyezhető el.

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

(1) Terepszint alatti építmény beépítésre szánt területen az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldterület biztosításával, valamint az OTÉK építmények lehelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.

(2) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen korlátozás nélkül elhelyezhető.

(3) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani.

Reklámfelületek

8. §

(1) Reklámfelületeket a hirdetőberendezések és hirdetmények elhelyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint lehet kialakítani és működtetni.

(2) A kertvárosias és falusias lakóterületen előkertben, illetve előkertet határoló telekhatáron óriásplakát nem helyezhető el.

Kerítések

9. §

- (1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.
- (2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.
- (3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg.

Járművek elhelyezése

10. §

- (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén az OTÉK egyéb rendelkezései mellett annak 4. számú melléklet 1. pontja szerint minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, valamint az OTÉK 42. § (10) bekezdés szerinti 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a melléklet további pontjaiban meghatározott szám 50 %-ában kell a személygépkocsik számára elhelyezést biztosítani.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés alkalmazásával személygépkocsi elhelyezése az építmény telkén nem biztosítható, úgy annak más telken történő elhelyezéséről, vagy megváltásáról a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.
- (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, engedélyeztetés során a leválasztott nyitott parkolókat jelölni kell.

Építészeti értékek országos védelme

11. §

- (1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az országos műemléki védettséggel rendelkező épületet, annak telkét valamint műemléki környezetét a szabályozási terv jelöli.
- (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 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

Építészeti értékek helyi védelme

12. §

(1) A helyi védelemben részesülő épületek, építmények, szakrális emlékek védettségének módjáról az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet állapít meg egyedi szabályokat.

(2) A helyi védelem alá tartozó épületeket érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani. Az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épületeket érintő építési munkák során

a) az épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrend és nyílásosztás jellegét, megőrizve a homlokzati tagozatokat, díszeket,

b) az épületek belső korszerűsítését, kialakítását, bővítését a védettség ne akadályozza, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeinek megfelelő használatát, ugyanakkor a belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek elvárható tiszteletben tartásával kell megoldani,

c) az épületeket úgy lehet bővíteni, átalakítani, felújítani, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe elönytelenül ne változzon, gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje el és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen,

d) az épületek bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor a védettség megszüntetését követően. A védelem megszüntetéséhez vagy az épület részleges bontásához kapcsolódó hatósági eljárás keretében az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, vagy azok megőrzése, visszaállítása főépítész vélemény alapján előírható,

e) az épületek közterületre néző homlokzatán a közterületről látható módon nem helyezhetők el az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítmények,

f) az épülettel érintett ingatlanon környezetalakítás írható elő hagyományos és jellegzetes növényzet elhelyezésével, az utcakép és településszerkezet védett értékeivel való összhangban.

(3) A helyi védett építészeti érték eredeti rendeltetésétől eltérő használatát - amennyiben az a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne - a polgármester településképi bejelentési eljárás keretében korlátozhatja, illetve megtilthatja.

(4) Az utcakép-védelemmel érintett területen meglévő épületet átalakítani, új épületet létrehozni a kialakult utcakép építési rendjébe illeszkedően lehet. E védett területeken a telkek beépítésének módja, az épületek anyaghasználata, épület és tető tömegalakítása, homlokzati tagolása, nyílászáró rendje, homlokzati felületek, nyílászárók, kiegészítő elemek anyag- és színhasználata a kialakulthoz igazodóan történhet. Az utcakép védelemmel érintett területen

a) meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, az utca vonalvezetését,

b) az építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes városkép egységes megjelenését biztosító módon kell fenntartani, illetőleg kialakítani, bővíteni, átalakítani,

- c) az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni,
- d) különös gondot kell fordítani a településre jellemző hagyományos kerítés- és kapuformák, jellegzetes melléképítmények megtartására,
- e) hirdetés és reklám csak az utcakép jellegzetességének megtartásával helyezhető el,
- f) környezetalakítás írható elő hagyományos és jellegzetes növényzet elhelyezésével.

Táji és természeti értékek védelme

13. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és puffterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A szabályozási terven jelölt helyi jelentőségű természeti értékekre vonatkozóan az önkormányzat helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló rendeletét kell alkalmazni.

(4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(6) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területén

- a hagyományos tájhasználatot meg kell tartani,
- adótorony, hírközlési építmény, szélérőmű nem létesíthető,
- építményt elhelyezni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési móddal lehet,
- a tájszerkezetbe illesztés és a tájra jellemző építészeti hagyományok megőrzése érdekében a csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, a csarnokot a tájképfeltárulás irányában zárt fasorral kell takarni,
- a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.

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 vízfolyások 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 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 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 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A szennyvízátemelők védőtávolságát a szabályozási terv jelöli, mely területen belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(6) 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 építése engedélyezhető.

(7) Az ivóvízellátó és szennyvíz elvezető gerincvezetékek épülettől, építménytől mért védőtávolsága a vonatkozó ágazati előírásokban rögzítettek szerint az adott vezeték-keresztmetszet mellett:

- 300 mm átmérőig 1 m,
- 800 mm-ig 3 m.

(8) 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 vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(9) 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.

(10) 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.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15.§

(1) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet, melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek, csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.

(2) A szabályozási tervben jelölt vízjárta területen, hullámtéren, vízfolyás továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni a vízügyi hatóság hozzájárulásával lehet.

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

Ivóvízellátás

16. §

(1) Beépítésre szánt övezetekben a rendeltetéssel összefüggő kommunális ivóvízellátás közüzemi hálózatról történhet.

(2) Egyedi vízellátás csak a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthető.

(3) Beépítésre szánt övezetekben újonnan létesített vízellátó hálózatot legalább NA 100 keresztmetszetű vezetékkel kell létesíteni.

(4) Újonnan létesített vízvezeték hálózatra térszint feletti és legalább NA 100 méretű tűzcsap létesíthető.

Szennyvízelhelyezés

17. §

(1) Beépítésre szánt területen új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen ivóvízhálózatra kötött lakóépülettel beépített ingatlan esetén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül a hálózati csatlakozást ki kell építeni.

(3) A település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el.

(4) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Csapadékvíz-elhelyezés

18. §

- (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvíz ártalommentes elvezetését, szikkasztását vagy elhelyezését biztosítani környezetének károsítása nélkül.
- (2) Bármely építési övezetben a közcélú zárt csapadékvíz elvezető rendszerbe, továbbá 3000 m²-nél nagyobb telekről közcélú csapadékvíz elvezető rendszerbe történő bevezetése a befogadó tulajdonosának, vagy kezelőjének hozzájárulásával történhet.
- (3) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak az előírt minőségi paramétereket meg nem haladó szennyezettségű víz kerülhet.
- (4) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.
- (5) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.
- (6) A 20 db gépjármű befogadóképességünél nagyobb, vagy 300 m²-t meghaladó szilárd burkolatú parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, a parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

Elektromosenergia-ellátás

19. §

- (1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat csak földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.
- (2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.
- (3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve az elektromos vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.
- (4) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

Hírközlés

20. §

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

(2) Új vezetékes elektronikus hálózat kialakításakor homlokzatra szerelt építési mód nem megengedett.

(3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve a hírközlési vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.

(4) Az antennahelyek számának csökkentése érdekében a különböző szolgáltatók berendezéseit közös tartószerkezetre szerelve kell telepíteni.

(5) Távközlési adótorony az országos tájképvédelmi övezet, a Natura 2000 természeti védettséggel rendelkező területek, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek kivételével az általános mezőgazdasági övezetben, és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélyével gazdasági erdőövezetben létesíthető. Más övezetekben a meglévő építmények felhasználásával alakítható ki, helyezhető el távközlési berendezés úgy, hogy a kialakítás műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfeleljen, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassa meg.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. §

A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi törvény határozza meg.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §

(1) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti 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 az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekcsoport újraosztással nem érintett területre is teljesülnek.

(2) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

23. §

(1) A településképi előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben és a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területen

a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településkép javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településkép javítása érdekében közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt övezetek előírásai

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

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

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(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	10 %
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 építménymagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.

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

Kisvárosias lakóövezet

25. §

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” 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 -	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen

Lk-5			igen	nem		igen
Lk-6			igen	igen		igen
Lk-7			igen	igen		igen

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

(3) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias 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 (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: -7,5 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: -8,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 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. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽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.

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-11” 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 6 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 1 lakás				

Lke-11	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) 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	14m ⁽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	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-10	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	50 %
Lke-11	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 útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

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

(6) „Lke-10” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület átalakítása, bővítése az épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor engedélyezhető, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészeti szempontból összehangoltan történik.

(7) Az „Lke-11” jelű övezetben épített épületeknek meg kell felelnie az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló magasabb szintű jogszabály „kiemelten nagy energiahatékonyságú” épületenergetikai minőség szerinti besorolásnak.

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 állattartó, 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) 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 és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	kialakult	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 %

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

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) 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 telekszálesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszálesség 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, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0-10,5 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,	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m	OTÉK szerint	20 %

	2000 m ²				Épületmagasság: -10,5 m		
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: 6,0-9,5 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 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 homlokvonala hossza 22 m.

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

⁽⁵⁾ - A Járum és Munkácsy utcák közötti tömb esetében a Járum 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 – Járum, 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.

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

(4) 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 kerámiaacserép 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.

(5) Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az intézményi területek „Vi-1., –., Vi-8., 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	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 9,0 m ⁽¹⁾	a be nem épített terület 50 %-a

⁽¹⁾ - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a megengedett legnagyobb párkánymagasság a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m.
- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 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-8” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Béépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Béépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	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⁾	20 % ⁽²⁾
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-4	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	20 % ⁽²⁾
Gksz-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾	20 % ⁽²⁾
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	20 % ⁽³⁾
Gksz-7	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	20 % ⁽²⁾
Gksz-8	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m	20 % ⁽²⁾

					Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	
--	--	--	--	--	---	--

⁽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” 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 az övezetre előírt oldalkert beépíthető, mely területen az épületet a szomszéd telek irányába tűzfallal kell kialakítani.

Ipari övezet

31. §

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

(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4” és „Gip-5” 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” és „Gip-5” jelű egyéb ipari övezetekben 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 %	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⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

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

(7) A „Gip-2” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési helyén belül az övezetre előírt oldalkert beépíthető, mely területen az 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.

Üdülőházas övezet

32. §

(1) Az üdülőházas övezetben olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Az övezetben elhelyezhető épületek a fenti rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az üdülőházas területek „Üü-1” - „Üü-3” 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
Üü-1	30 m, 1500 m ²	kialakult	szabadon álló	15 %	Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m	60 %
Üü-2	30 m, 2000 m ²	30 m, 2000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
Üü-3	40 m, 3000 m ²	40 m, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 16,5 m Épületmagasság: 15,0 m	40 %

(3) Az üdülőházas övezetben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

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-sf	strand és uszoda, termálfürdő, kemping
K-sp	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-sf	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
K-sp	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

III. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek előírásai

Közlekedési és közműterület

34. §

(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(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 terepszint feletti felépítménnyel kiegészülhet 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 engedélyezhető.

Zöldterület

35. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, valamint vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület és hitéleti rendeltetésű építmény.

(3) Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

(4) A zöldterület „Zkp” jelű közpark övezetre és „Zkk” jelű közkert övezetre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei a következők:

	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Zkp	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: 6,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 5,0 m ⁽¹⁾	70 %
Zkk	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: 6,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 5,0 m ⁽¹⁾	60 %

⁽¹⁾Hitéleti rendeletetű építmények esetén nem korlátozott.

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” és „Ek” 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 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 Épületmagasság: 7,5 m
-----------	---------------	------	-----	---

(5) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények az ökológiai folyosó területén a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.

(6) Az „Eg” és „Ek” jelű erdő övezetekben

a) 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.

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények az ökológiai folyosó területén a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő országos övezet területén a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.

Vízgazdálkodási terület

37. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezete a folyóvizek, állóvizek és a közcélú nyílt csatornák medre valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.

(2) „V” jelű vízgazdálkodási övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

Különleges temető területe

38. §

(1) A „Kb-t” jelű különleges temető övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel.

Különleges sportterület

39. §

(1) A „Kb-sp” jelű különleges sportterület övezet olyan terület, melyen sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelmi és szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) A különleges sportterület övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %

Különleges közösségi kert

40. §

(1) A „Kb-k” jelű különleges közösségi kert övezet olyan terület, melyen a közösségi kertrendeltetéshez kapcsolódó raktár és szociális építmény helyezhető el.

(2) A különleges közösségi kert övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-k	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %

IV. FEJEZET

Zárórendelkezések

41. §

(1) Ez a rendelet 2016. augusztus 5. napján lép hatályba.

(2) 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
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet a .../2016. (....) önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervlap szelvényezés és jelmagyarázat

Átnézeti térkép (a kívánt szelvényre kattintva a szelvény 1:4000 léptékű lapja jelenik meg)

2. melléklet a/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Az állattartó 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 kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

3. melléklet a ../2016. (....) önkormányzati rendelethez

mikrohullámú hírközlési összeköttetések, azok védőtávolsága és magassági korlátozása

- Antenna Hungária Zrt. által üzemeltetett Hegyhátsál – Bazita – Újudvar viszonylatú mikrohullámú összeköttetés:

A védősáv szélessége a középvonaltól mérve 50 – 50 m.

Építési magasságkorlátozás a sáv alatt: 35 m.

- Magyar Telekom Nyrt. által üzemeltetett Bazita TV torony – Műszaki épület (Ispotály köz 1.) viszonylatú mikrohullámú összeköttetés:

A védősáv szélessége a középvonaltól mérve 15 – 15 m.

Építési magasságkorlátozás a sáv alatt:

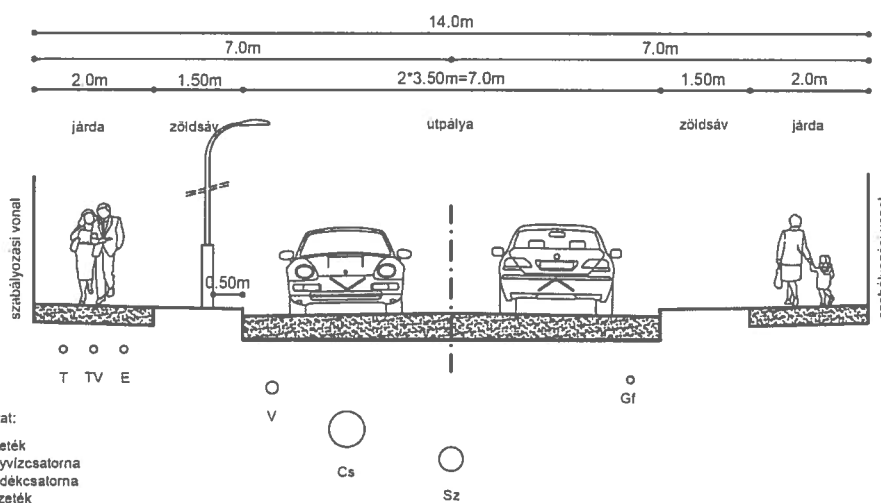
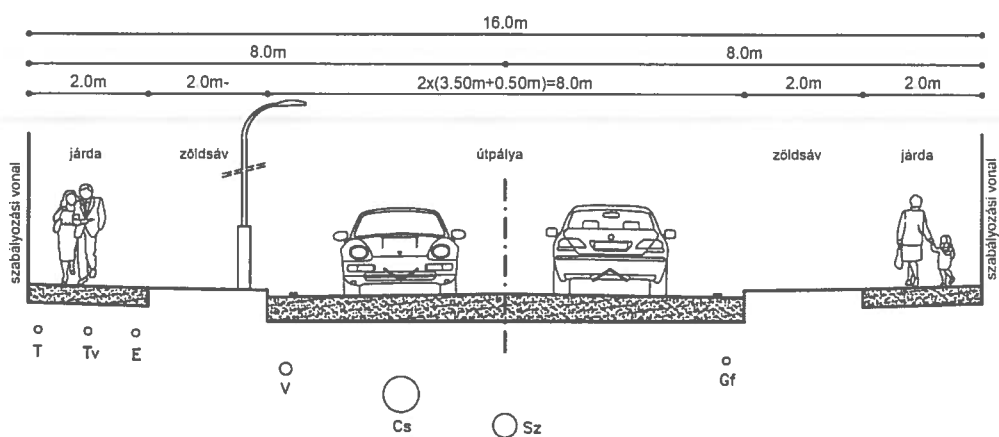
szakasz (km) (TV toronytól mérve)	építési magasságkorlátozás (m)
0-0,1	60
0,1-0,16	70
0,16-0,2	75
0,2-0,28	80
0,28-0,4	90
0,4-0,6	100
0,6-0,8	90
0,8-1,06	85
1,06-1,16	90
1,16-1,3	75
1,3-1,42	65
1,42-1,56	70
1,56-1,62	80
1,62-1,84	90
1,84-2,0	100
2,0-2,12	90
2,12-2,44	70
2,44-2,66	60
2,66-3,26	55

3,26-3,48	50
3,48-3,68	45
3,68-3,72	40
3,72-4,0	30
4,0-4,36	22

1. függelék a ./2016. (.....) önkormányzati rendelethez

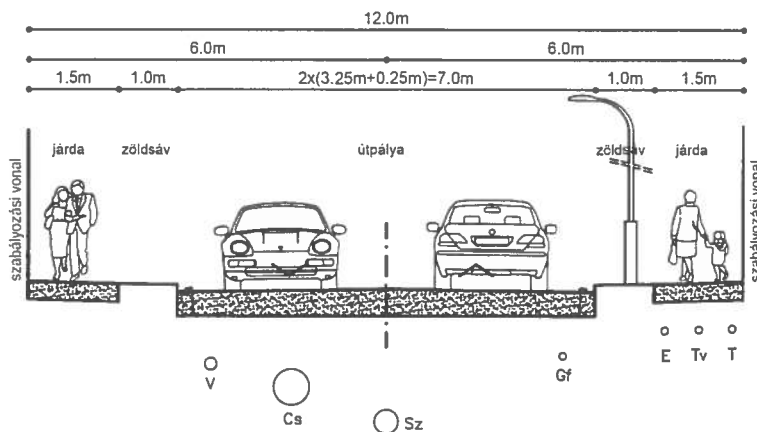
Utak mintakeresztmetszései

Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak belterületi szakaszai

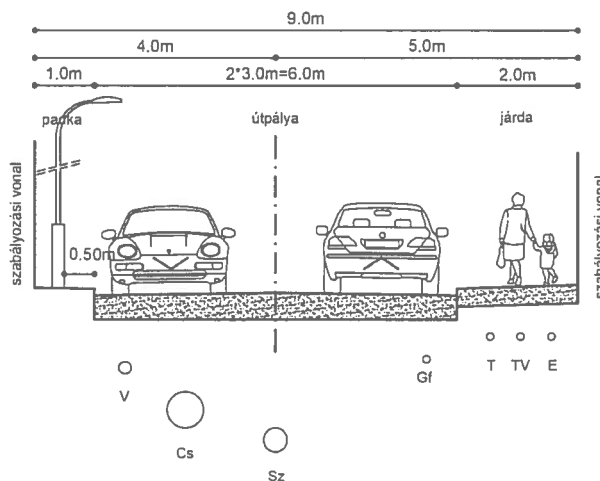
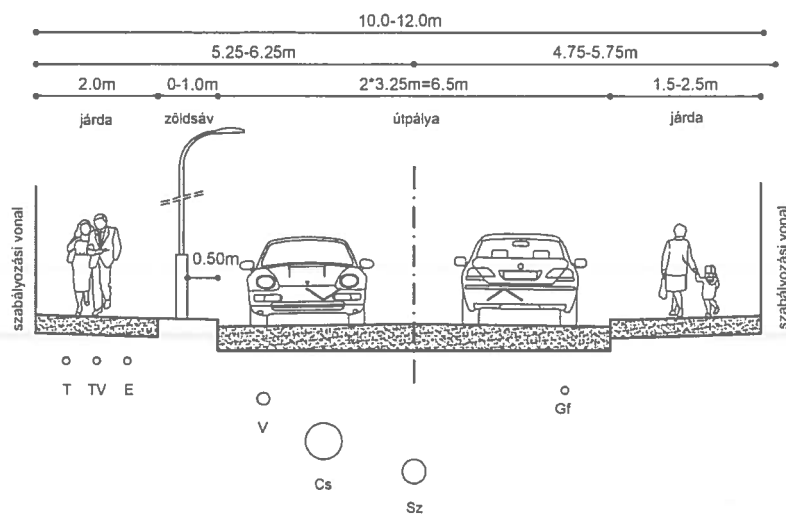


Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsonna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkabel
- Tv televízió földkabel
- E elektromos földkabel

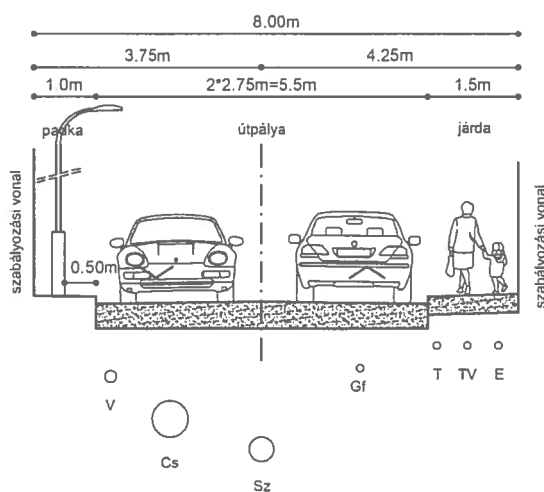


Helyi kiszolgáló utak belterületi szakaszai

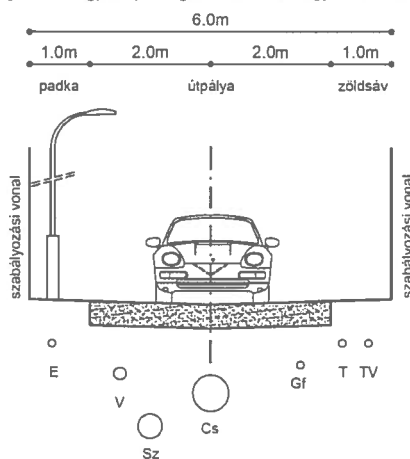


Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsonk
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábél
- TV televízió földkábél
- E elektromos földkábél



Vegyes forgalmú utak mintakeresztelvényei
(javasolt egyirányú forgalmi renddel, vagy kitérőkkel)



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

Az övezetek és építési övezetek területén építményt az övezetek rendeltetésének megfelelően, az illeszkedés szabályait figyelembe véve lehet létesíteni és fenntartani.

4. §-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.

5.§-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.

6.§-hoz

A közterületeken elhelyezhető, illetve el nem helyezhető építmények, berendezések általános építési szabályait határozza meg.

7. §-hoz

Közlekedési építmények, közmű létesítmények, valamint terepszint alatt elhelyezhető építmények általános építési szabályait tartalmazza.

8. §-hoz

Az óriásplakát elhelyezésének szabályát tartalmazza.

9. §-hoz

Az országos településtervezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 44. § (6) bekezdése értelmében a kerítés építésének szabályait a helyi építési szabályzatban kell részletezni.

10. §-hoz

Az OTÉK 42. § (2) bekezdése kimondja, hogy a gépjármű elhelyezés szabályait az építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

11-13. §-hoz

A települési értékvédelemről szóló fejezet tartalmazza az épített környezet országos és helyi védelmével kapcsolatos valamennyi építési előírást, a táji és természeti értékek, a régészeti értékek védelméről szóló legfőbb előírásokat.

A rendelkezések összhangban vannak a természeti értékek védelméről szóló, valamint a környezetvédelemről szóló önkormányzati rendelettel.

14. §-hoz

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

15. §-hoz

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

16-20. §-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.

21. §-hoz

A katasztrófavédelmi osztályba sorolást tartalmazza.

22-23. §-hoz

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

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

24-32. §-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.

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.

33. §-hoz

A beépítésre szánt területen lévő különleges övezetek előírásait tartalmazza.

34-40. §-hoz

Az önállóan nem leválasztható, a beépítésre szánt területekkel határolt beépítésre nem szánt területek szabályozását, beépítésének feltételeit határozzák meg.

41. §-hoz

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

Mellékletekhez

A rendelet mellékleteiben szerepelnek a szabályozási tervlapok, az állattartó építmények elhelyezésének szabályai, valamint a mikrohullámú hírközlési összeköttetések, azok védőtávolsága és magassági korlátozás.

Függelékhez

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. melléklete értelmében a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet függelékében szerepelnek a minta keresztshelvények.