



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. június 15-i ülésére

Tárgy: *McDonald's étterem és McDrive létesítése Zalaegerszegen*

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián vagyongazdálkodási
szakreferens

Egyeztetve:

Főépítészeti Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. megkereste önkormányzatunkat, hogy a jelenlegi belvárosi éttermük helyett egy új, a legmodernebb technológiával felszerelt kb. 200 négyzetméteres McDonald's éttermet és McDrive-ot szeretne megvalósítani Zalaegerszegen, melynek elhelyezésében a város segítségét kérik.

A McDonald's üzletpolitikájával összhangban főközlekedési útról jól látható, onnan könnyen elérhető területet keres. A Kft. képviselőivel történt előzetes egyeztetések során a város fejlesztési elképzeléseit is figyelembe véve a feltételrendszereket kölcsönösen kielégítő helyszín a Zala Plaza – Jégcsarnok - Zalakerámia Sport –és Rendezvénycsarnok által határolt 2897/15 hrsz-ú parkolóterület Stadion út felőli részterülete.

A Zalaegerszeg 2897/15 hrsz-ú 8.257 négyzetméter nagyságú kivett parkoló megnevezésű terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi. /1. számú melléklet/

Az ingatlan az Udvardy Ignác tér elnevezést viseli.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (2) bekezdés a) pontja, és a (3) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló *terek*, parkok az önkormányzat *forgalomképtelen* törzsvagyonába tartoznak.

A McDonald's által készített telepítési javaslat digitális alaptérképre, illetve ortofotóra vetített változata az előterjesztés 3. számú mellékletében megtekinthető.

Annak érdekében, hogy az előkészítésben, tervezésben előrébb lehessen lépni, a városnak meg kell hoznia a szükséges tulajdonosi döntéseket a helyszínről, a telepítés anyagi és egyéb járulékos feltételeiről.

A tulajdonosi döntések ismeretében a McDonald's dönthet a beruházás megvalósíthatóságáról, és pozitív döntés esetén megkezdődhet az engedélyes tervek önkormányzattal egyeztetett tartalommal való elkészítése.

Ingatlan háttér

Mivel a 2897/15 hrsz-ú ingatlan forgalomképtelen, így földhasználati joggal nem terhelhető meg, ezért a hasznosítással érintett ingatlanrészt a 2897/15 hrsz-ból külön ingatlanként parkoló megnevezéssel le kell választani a 2. számú mellékletben bemutatott vázrajz szerint.

A megosztás során a keletkező 2897/21 hrsz-ú 7.043 m² nagyságú kivett parkoló megnevezésű terület viseli tovább az Udvardy Ignác tér elnevezést, a hasznosítással érintett 2897/20 hrsz-ú 1.214 m² nagyságú kivett parkoló pedig kikerül a forgalomképtelen vagyoni körből.

Hasznosítási eljárás megállapítása

A hasznosítással érintett 2897/20 hrsz-ú földrészlet vagyonszázezeri becsült forgalmi értéke 41.785.641,-Ft.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 4/2013. (II.08.) számú, az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályázatás keretében jár el.

Figyelembe véve, hogy a 2897/20 hrsz-ú ingatlan a McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. által felvázolt vendéglátó komplexum létesítése, a Kft. üzleti ötlete megvalósítása céljából kerülne kialakításra, javasoljuk az ingatlan zártkörű pályázat útján történő hasznosítását.

A hasznosítás ellenértékének megállapítása

A hasznosítással érintett területen az országos vásárok, karácsony előtti fenyővásár alkalmával elárúsító helyeket értékesítünk, a Zalakerámia Sport –és Rendezvénycsarnoknál évente két alkalommal rendezett fesztiválok alkalmával pedig a vidámpark béreli a területet.

A területhez tehát közvetlen, a 2016-os évben is realizált bevételek köthetők, melyeket az új hasznosítás során minimálisan elvárható bevételként definiálhatunk.

A számítás bemutatása előtt le kell szögezni, hogy a McDonald's étterem és McDrive, illetve ezek létesítményei által a 3. mellékletben bemutatott elfoglalt terület nem csak az első, hanem a második, sőt a vidámpark esetében a harmadik parkolóutca korábbi módon történő hasznosítását is akadályozza.

Országos vásárok:

Az első két parkolóutcában 66 db árusító helyet értékesítettünk 2016-ban évi 75000 Ft-ért darabját. Mivel a második utca útja, illetve annak megmaradó keleti parkolósávja a McDonald's gépjárműforgalmának szerves részét képezi, vásárosztatásra a továbbiakban nem hasznosítható, így a három parkolósáv estében összesen 5.000.000,-Ft éves bevétel kieséssel számolunk.

Fesztiválok:

Az évente megrendezett két fesztivál alkalmával a Stadion út és a sétány közötti területet adjuk bérbe a vidámpark részére, mely alkalmanként 500.000,-Ft díjat fizet.

A McDonald's telepítése után fennmaradó terület erre a célra, tekintettel a vidámpark jelentős helyigényére, már nem adható bérbe. A kieső bevétel 1.000.000,-Ft/év

Fenyőfa árusok:

A fenyő árusok alapvetően a Zalakerámia Sport –és Rendezvénycsarnok előtti területet bérlik, az onnan kiszoruló a McDonald's által igénybe venni kívánt terület terület dél-nyugati részét használták. A bérlők lényeges szempontja ez esetben, hogy az út mellett látható legyen, és minél közelebb legyen a sportcsarnok elé kipakolt társaihoz. Ezt a feltételrendszert a továbbiakban nem tudjuk kielégíteni, a kieső bevétel: 350.000,-Ft/év.

A hasznosítással érintett területhez 2016-ban közvetlen 6.350.000,-Ft bevétel köthető, ez tehát az elvárható hasznosítás díj minimális értéke.

A minimális díjat ennek megfelelően javasoljuk, hogy a McDonald's által hasznosított terület éves hasznosítási díját **6.350.000,-Ft/év + ÁFA** értékben határozzuk meg, mely magába foglalja az épület által elfoglalt terület földhasználati jogának ellenértékét, a 2897/20 hrsz-ú ingatlan épülettel nem érintett területének bérleti díját, továbbá a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon a McDonald's parkolóigényét szolgáló terület bérleti díját.

Az épület által elfoglalt terület nagyságát, így a földhasználati jog számítási alapját az építési engedélyezéshez készített tervek rendelkezésre állása esetén ismerjük meg, így az éves hasznosítási díj pontos megoszlása (bérleti díjak, földhasználati jog) csak a későbbiekben számszerűsíthető.

Hasznosítás időtartama

A terület bérletek a birtokba adástól számított 15 év határozott időre szólnak, a Ptk. alapján a földhasználati jog a ráépítőt (megállapodás alapján ennek éves ellenértéke a földtulajdonost) az épület fennállásáig illeti meg.

Parkolók

A hasznosításhoz köthető további egyszeri költség a megszűnő parkolók pótlásának kérdése, illetve a McDonald's parkoló igényének biztosítása.

A Zala Pláza – Jégcsarnok - Zalakerámia Sport– és Rendezvénycsarnok környezetében található parkolók mind valamely létesítményhez köthetők, azok parkoló szükségletét elégítik ki, a kiépített kapacitásban tartalék nincs, így a beruházás során megszűnő parkolók mind visszapótlandók, az újonnan felmerülő igények ezen felül kiépítendőek.

Az első parkolóútca nyugati sávjában 15 db, a keleti sávban 22 db, a második parkolóútca nyugati sávjában további 22 db parkolóhely van jelenleg, melyek a beruházás során elbontásra kerülnek, így *összesen 59 db parkolóhely szűnik meg*, ezeket máshol vissza kell pótolni.

A McDonald's által rendelkezésünkre bocsátott telepítési vázlat alapján a 2897/20 hrsz-ú ingatlanon 4 db parkoló kerül kiépítésre, az előzetes tárgyalások során a McDonald's összesen 11 db parkoló kiépítésének kötelezettségével számol. Ez alapján további 7 db parkolót kell kiépíteni, a visszapótlandó 59 db parkolóval együtt összesen 66 db-ot.

Az új parkolók műszak tartalma az elbontandókénál nem lehet alacsonyabb. Az elvárások:

- szilárd burkolatú út és parkolófelület
- zárt csapadék csatorna
- közvilágítás
- zöldfelület, fásítás

Annak érdekében, hogy a város érdekeinek, közlekedés-szervezési elképzeléseinek legmegfelelőbb megoldás születhessen, az önkormányzat átvállalja a parkolók megterveztetésének koordinálását és költségét.

A parkolókiosztási vázlat az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi. A rajzon tervezői költségbecslés is szerepel, mely szerint a burkolatépítés költsége nettó 38 mFt, a csapadékvíz-elvezetés költsége nettó 6 M Ft, a közvilágítás költsége nettó 5 millió forint.

A parkolóépítés várható költsége tehát körülbelül 49.000.000,-Ft+ÁFA, mely a McDonald's-ot terheli.

A parkolók kialakítására a legközelebbi alkalmas terület a 2897/16 hrsz-ú zöldfelület, mely a hatályos rendezési tervi besorolása (K-sp-1 sportterület) alapján erre a célra nem hasznosítható, a szükséges részterületen közlekedési területet kell szabályozni.

A beruházás során létrejövő parkolók tulajdonjogát térítésmentesen át kell adni az önkormányzatnak. A térítésmentes vagyónáruházas során az önkormányzatnak fizetési kötelezettsége nem keletkezhet.

A használat jogcíme

A hasznosított terület tulajdonjogát az önkormányzat megtartja, az étterem felépítmény tulajdonjogát a McDonald's ráépítés jogcímén megszerzi.

A komplexumnak az épület által elfoglalt területen kívül is lesz terület igénye. Az étterem és McDrive működéséhez szükséges parkolók, közlekedési területek egyéb felületek rendelkezésre bocsátása nem vonható egybe az épület helyzetét rendező földhasználat joggal, mert az jogi tartalmából adódóan csak ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyezhető felépítményekre alkalmazható, utakra, parkolókra, zöldfelületekre nem. Ezek esetében területbérleti szerződés köthető.

Rendezési terv módosítás

A kialakuló 2897/20 hrsz-ú ingatlan a hatályos rendezési terven közlekedési terület céljára van szabályozva. 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.

A 2897/15 hrsz-ú ingatlan rendezési terv kivonata az előterjesztés 5. számú mellékletében található.

Annak érdekében, hogy a beruházás megvalósítható legyen, a 2897/20 hrsz-ú ingatlanon építési területet kell a rendezési tervben kijelölni. Az építési helyet lehetőleg a járda mellett meglévő zöld sáv és platánfák figyelembe vételével kell kijelölni.

A parkolószámok bemutatása során már érintettük, hogy a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon közlekedési területet kell szabályozni, annak érdekében, hogy ott visszapótlandó, illetve bővítésként kiépítendő parkolók elhelyezhetőek legyenek.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság és a Gazdasági Bizottság az előterjesztést megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság:

114/2017. sz. határozat:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 5 igen, 1 ellenszavazattal, 3 tartózkodás mellett - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Gazdasági Bizottság:

106/2017. számú határozat

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést **8 igen szavazattal** és **3 nem szavazattal** támogatta.

A Gazdasági Bizottság ülésén elhangzott képviselői javaslatra megvizsgáltuk a létesítendő étterem lehetséges címképzését. Az Építéshatósági Osztály tájékoztatása alapján van rá lehetőség, hogy az új létesítmény az „Udvardy Ignác tér 1.” címet viselje.

Szintén a Gazdasági Bizottság ülésén került megfogalmazásra az a feltétel, miszerint a parkolók 2897/16 hrsz-ú ingatlanon történő visszapótlását a 2897/20 hrsz-ú építési terület birtokba adását megelőzően el kell végezni, hogy a szomszédos létesítményeket kiszolgáló parkolókapacitás folyamatosan rendelkezésre álljon.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 2897/15 hrsz-ú kivett parkoló megnevezésű, 8.257 m² nagyságú ingatlanból az InformGeo 2001 Kft. által 8-14/2017 munkaszámon készített vázrajz alapján keletkező 2897/20 hrsz-ú, 1.214 m² területű, kivett parkoló megnevezésű ingatlan forgalomképessé válásával.

Határidő: *telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő jogerős átvezetését követő 30 nap.*

Felelős: *Balaicz Zoltán polgármester*

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése zártkörű pályázati eljárás keretében a McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. részére kívánja hasznosítani az 1. pontban körülírt telekalakítás során keletkező Zalaegerszeg 2897/20 hrsz-ú 1.214 m² nagyságú kivett parkoló megnevezésű ingatlant az alábbi feltételekkel:

A 2897/20 hrsz-ú ingatlanon a McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. körülbelül 200 négyzetméter alapterületen McDonald's étteremet és McDrive-ot létesít.

A hasznosítás ellenértékét a közgyűlés évi 6.350.000,-Ft+ÁFA összegben határozza meg, mely magába foglalja az épület által elfoglalt terület földhasználati jogának ellenértékét, a 2897/20 hrsz-ú ingatlan épülettel nem érintett területének bérleti díját, továbbá a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon a McDonald's parkolóigényét szolgáló terület bérleti díját (a használati díj elemeinek értéke a szerződéskötésig az épület pontos paramétereinek ismeretében kerül meghatározásra).

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata jogosult évente a hasznosítási díj elemeit a KSH által tárgyvetet megelőző évre vonatkozóan megállapított fogyasztói árindex mértéke alapján megemlíni.

A terület bérletek a 2897/20 hrsz-ú birtokba adástól számított 15 év határozott időre szólnak, a Ptk. alapján a földhasználati jog a ráépítőt (megállapodás alapján ennek éves ellenértéke a földtulajdonost) az épület fennállásáig illeti meg.

A földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége a jogosultat terheli.

Az épületet és kiszolgáló létesítményeit a 2897/20 hrsz-ú ingatlanon kell elhelyezni, kivéve az OTÉK előírása alapján kiépítendő parkolókat, melyek (egy része) a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon a kiépíthetők.

A McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft-nek a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 2897/16 hrsz-ú ingatlanon saját költségén meg kell építenie a 2897/20 hrsz-ú ingatlanon elbontásra kerülő 59 db parkolót, és szükség szerint a McDonald's parkolószükségletét szolgáló további parkolókat.

A 2897/16 hrsz-ú ingatlanon létesítendő parkolók terveit Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata saját szilárd burkolatú út és parkolófelület, zárt csapadék csatorna, közvilágítás, zöldfelület, fásítás műszaki tartalommal saját költségén elkészítteti, és a McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. rendelkezésére bocsátja.

A 2897/20 hrsz-ú ingatlan birtokba adásának feltétele, a 2897/20 hrsz-ú ingatlanon elbontásra kerülő 59 db parkoló, és szükség szerint a McDonald's parkolószükségletét szolgáló további parkolók (szilárd burkolatú út és parkolófelület, zárt csapadék csatorna, közvilágítás, zöldfelület, fásítás műszaki tartalommal való) megépítése.

A megépített parkolókat térítésmentesen Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonába kell adni, az átadás során az önkormányzatnak fizetési kötelezettsége nem keletkezhet.

A közgyűlés felkéri a polgármestert a zártkörű pályázati eljárás lefolytatására, és érvényes, a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén felhatalmazza a polgármestert a hasznosítási szerződés aláírására.

Határidő: *pályázat kiírásra: 2897/20 hrsz-ú ingatlan jogerős létrejöttét követő 30 nap
szerződés kötésre: a pályázati eljárás eredményes lezárultát követő 45 nap
térítésmentes átadásra: parkoló használatba vételét követő 90 nap*

Felelős: *Balaicz Zoltán polgármester*

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése egyet ért azzal, hogy az 1. pontban körülírt telekalakítás során keletkező 2897/20 hrsz-ú ingatlanon építési hely kerüljön kijelölésre lehetőleg a meglévő zöld sáv és platánfák figyelembe vételével, a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon szükség esetén közlekedési terület kerüljön szabályozásra a projekt megvalósíthatóságának megfelelően.

Határidő: *2017. december 31.*

Felelős: *Balaicz Zoltán polgármester*

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése egyet ért azzal, hogy a címregiszterben Udvardy Ignác tér megnevezéssel szereplő ingatlan helyrajzi száma 2897/15 hrsz-ról az 1. pontban körülírt telekalakítás során keletkező 2897/21 hrsz-ra változik.

Határidő: *a telekalakítás átvezetését követő 30 nap*

Felelős: *dr. Kovács Gábor címzetes főjegyző*



Balaicz Zoltán
polgármester

1. számú melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügy és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szanle másolat

Megrendelés szám: 30005/35387/2017

2017.05.29

Szektor : 53

ZALAEGERSZEG

Balterület 2897/15 helyrajzi szám

8900 Zalaegerszeg, Udvardy Ignác tér. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alkotmány adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill	ter. kat.jöv ha m2 k.Fill.
Kivett parkoló	0	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/2012.11.27

eredeti határozat: 43832/2005.09.15

jogcím: jogutódlás 37493/1994.09.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/2012.11.27

eredeti határozat: 43832/2005.09.15

Építési magassági korlátozás

33 m-re.

jogosult:

név: MAGYAR POSTA ÉRT. PÉCSI IGÁZGATÓSÁGA, törzsszám: 10306900

cím: 7646 FÉCS Jókai Mór út 10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/2012.11.27

eredeti határozat: 40516/2012.07.30

Vezetékgjog

259 m2-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ÉRT. törzsszám: 10741980

cím: 9027 GYŐR Kancsó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/2012.11.27

Ónálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 2897/11 hrsz-ú ingatlan megosztásából telekalakítás jogcímén.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. számú melléklet

InformGeo 2001 Kft
8900 Göcseji-Pataki F. u. 27.

A munkavégző neve

Munkaszám: 8-14/2017

Zalaegerszeg város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2897/15 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:1000



Készítette: Zalaegerszeg, 2017. 05. 30.

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig. száma 6309/2013

Minőséget tanúsító: Tóth Imre
ing. rend. min. száma: 1137/1991

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

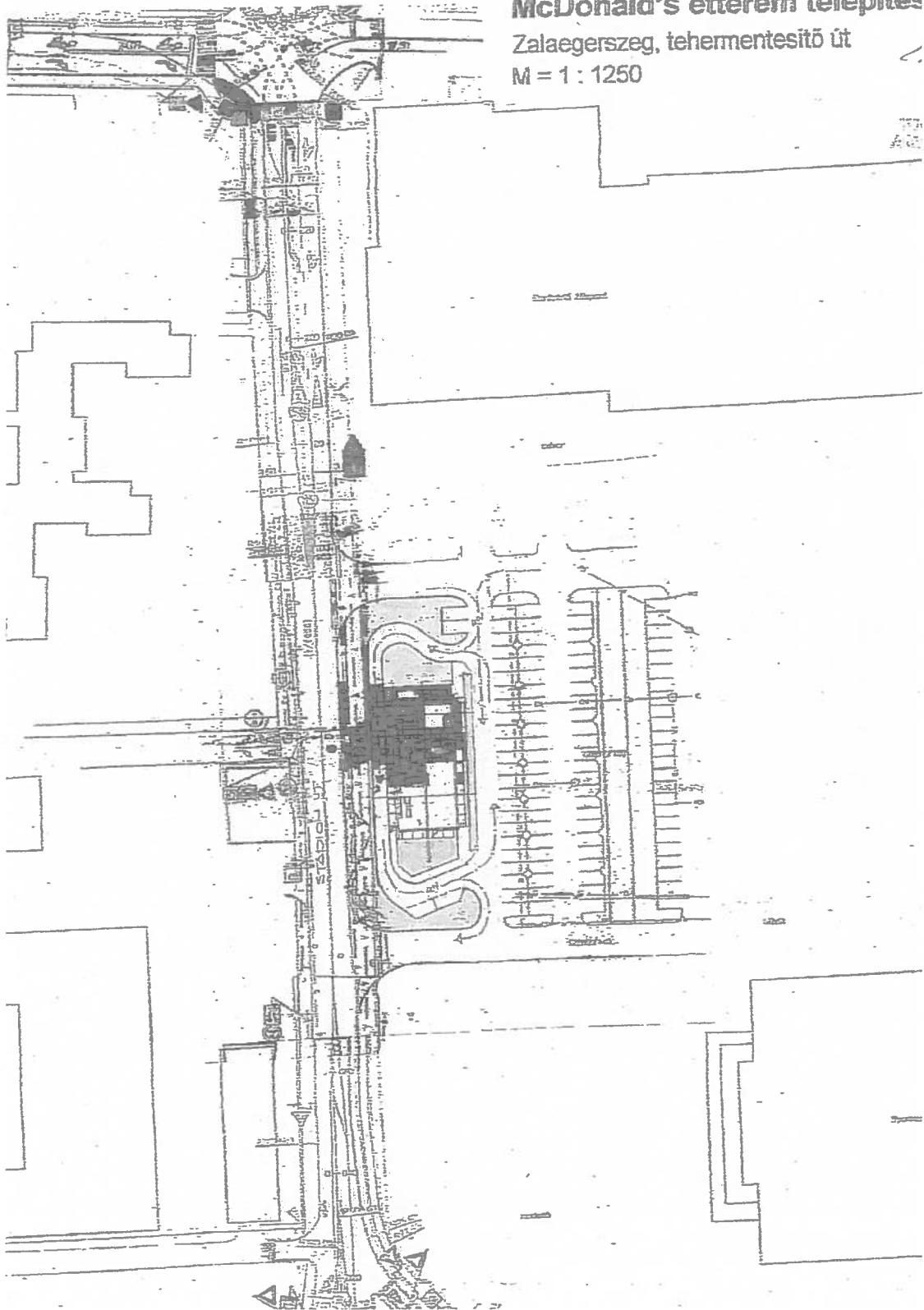
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

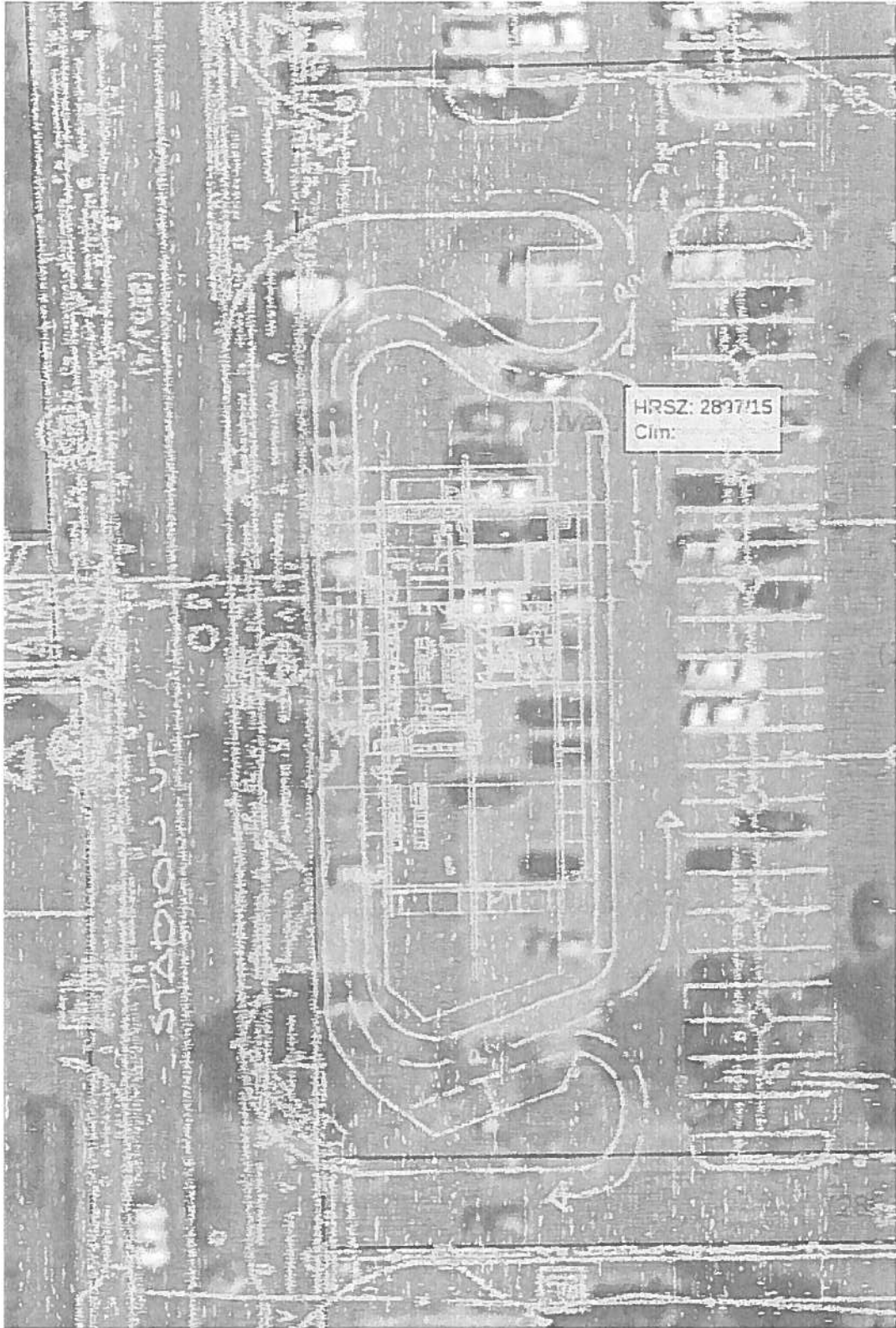
Zalaegerszeg, 2017. hó nap
záradékoló

P.H.
(kés. h.)

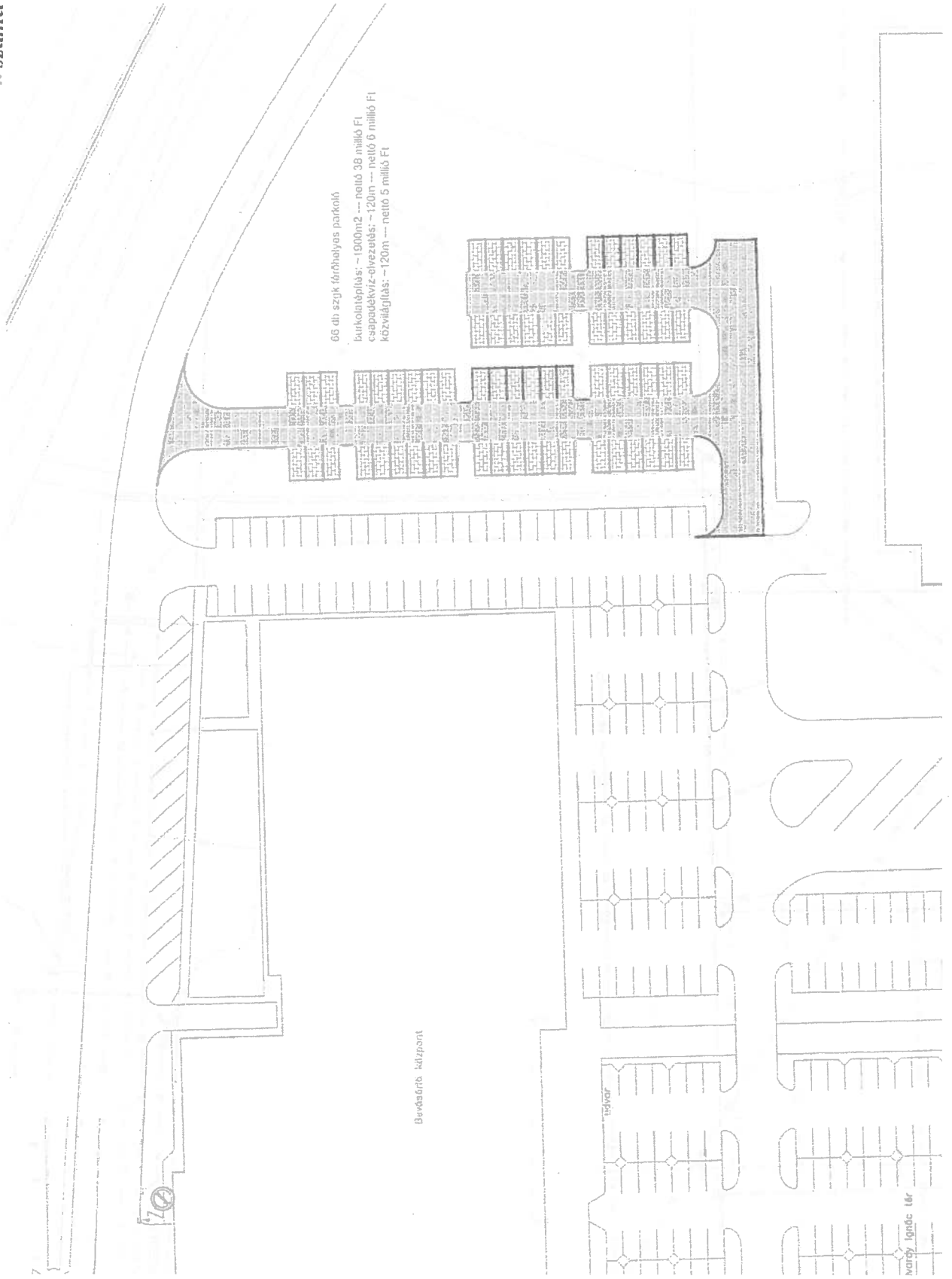
ing.rend.min.sz.:

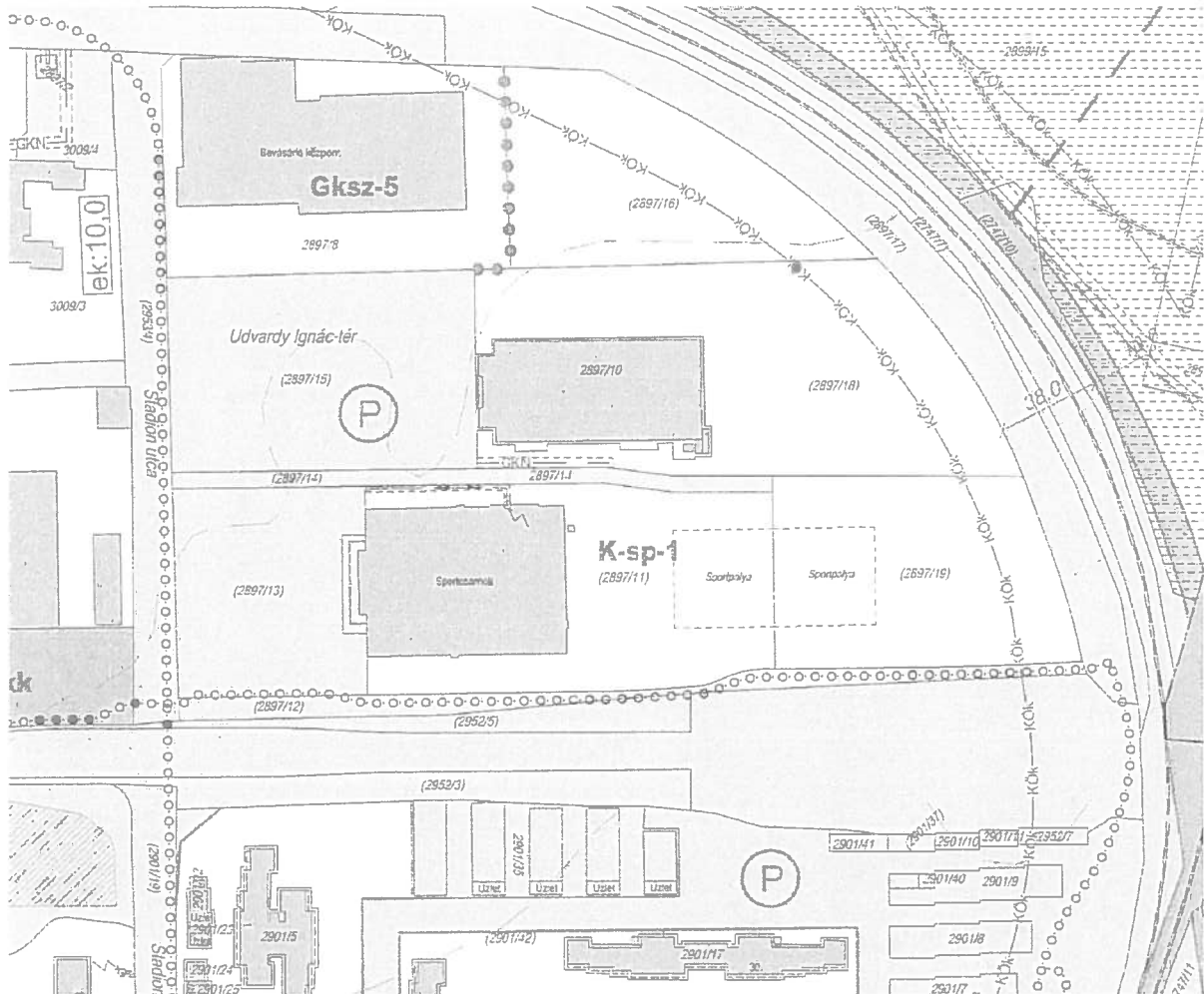
3. számú melléklet

McDonald's étterem telepítés
Zalaegerszeg, tehermentesítő út
M = 1 : 1250



4. számú melléklet





Különleges övezet

33. §¹

- (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-sp-1	sport

1

A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 28.§ mód.

(2) A különleges 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 legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-sp-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %

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, vízvezetési 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 igénybevevők ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(4)² A közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg. Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5)³ A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

2

A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 29.§ mód.

3

A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 29.§ mód.