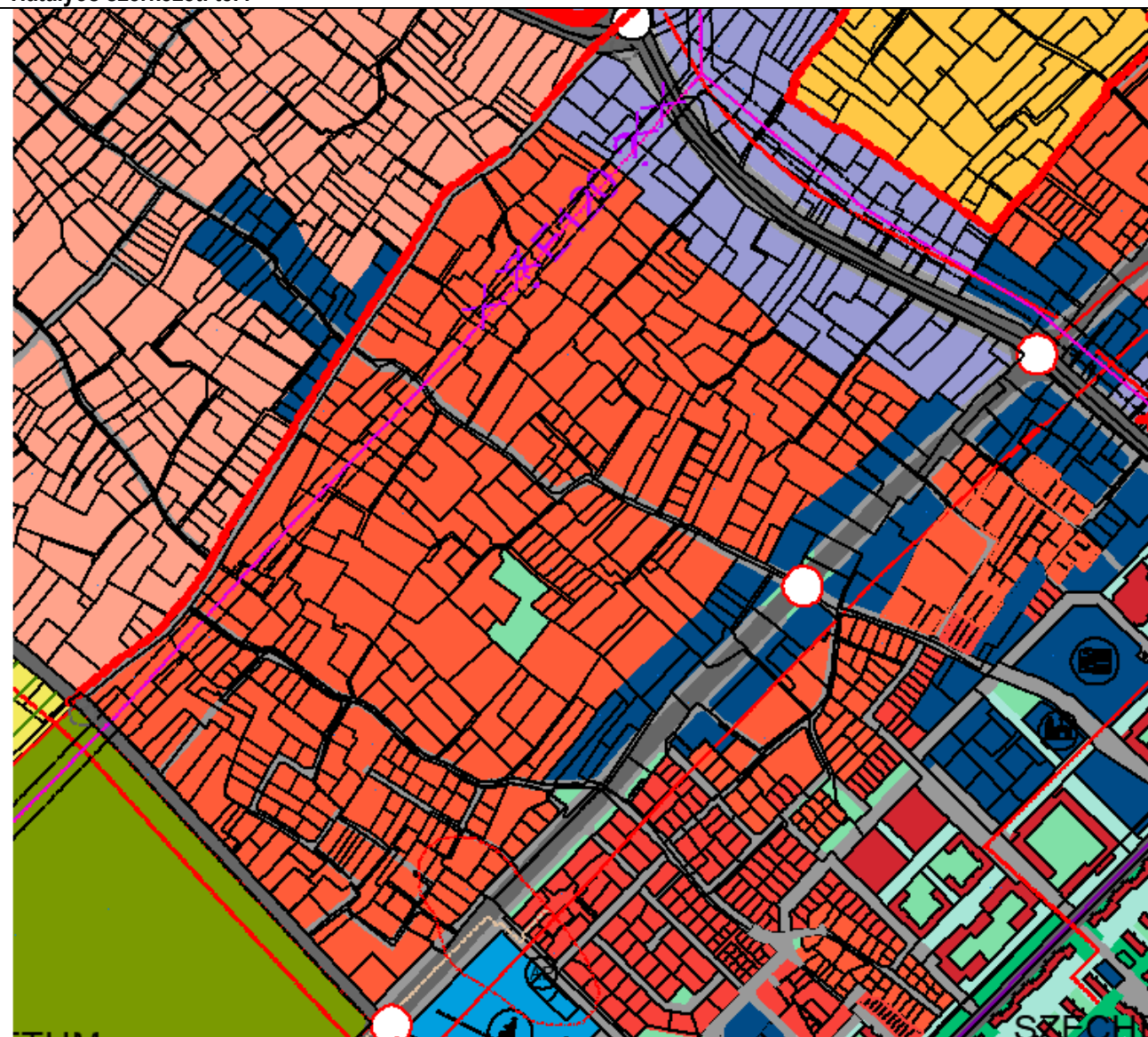


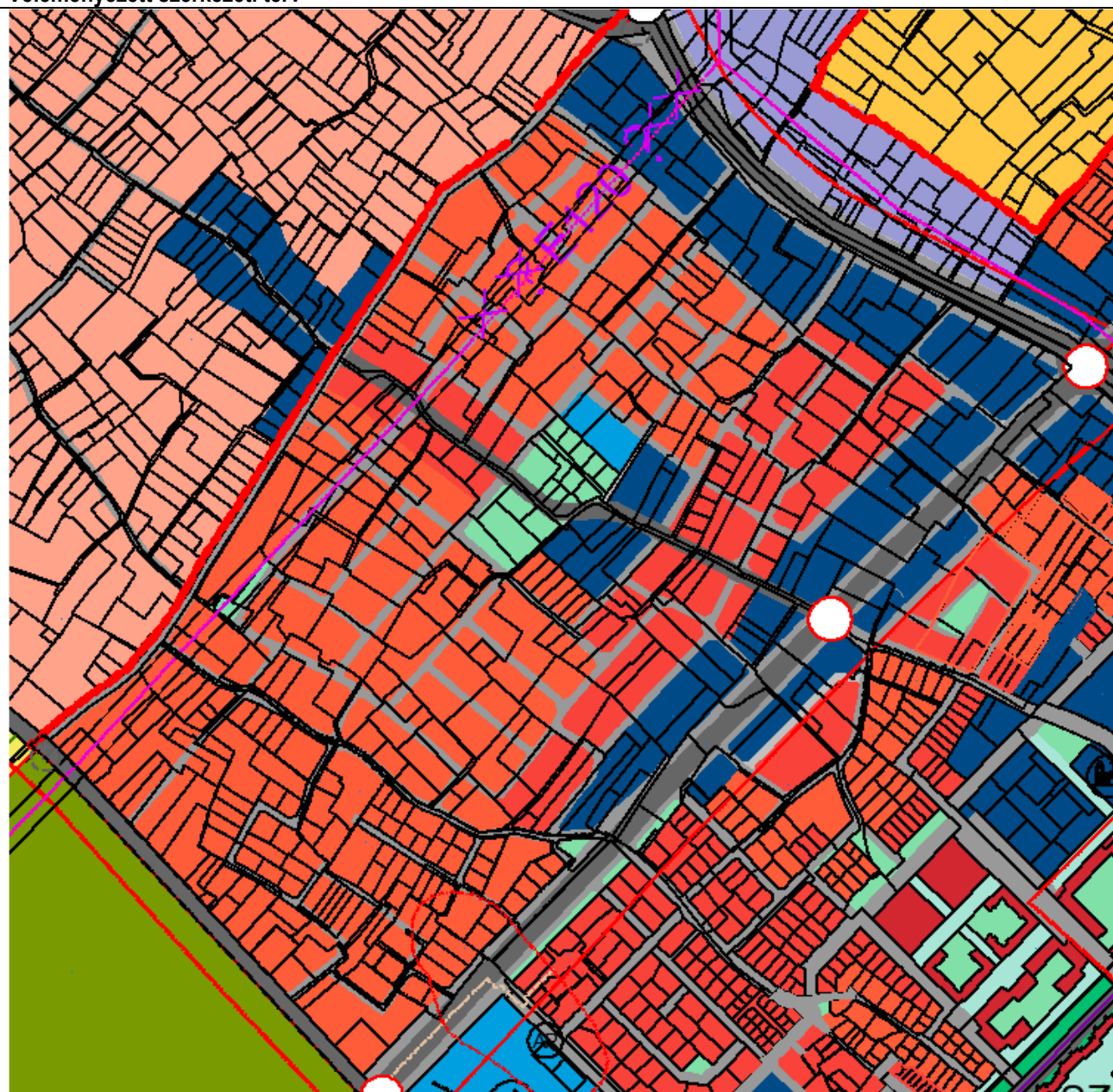
ALTERNATÍV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	
Célja	Az útépitési tervek és szabályozási terv összhangjának megteremtése, valamint az út melletti területek beépülésének elősegítése a településrendezési eszközökkel.
<p>A településszerkezeti terv változása</p> <p>Az 5-ös főút melletti Gksz területek Vt településközpont területbe kerülnek átsorolásra. A Károly Róbert körút menti területek délen 1, északon a délnyugati részen 1, az 5-ös úthoz közelebbi részen 2 telekmélységben maradnak Vt településközpont területben. Innen a város felé illetve kifelé haladva Lk kisvárosias területbe kerülnek át a jelenleg Vt, illetve Lke övezetbe sorolt területek. A Zöldfelületek átkerülnek a tervezett gyűjtőút mellé, az önkormányzati tulajdonú területek cseretelekként lakóövezeti besorolású telkeket biztosítanak. Vi intézményi területet nem javasol a terv, mert ez indokolatlan kisajátítási kötelezettséget jelent az önkormányzat számára, Vt településközpont területen az alapfokú egészségügyi és oktatási intézmények elhelyezhetők. A gyűjtőút mellett nagyjából a terület közepén Vt településközpont területek tervezettek. A változások eredményeként a Vt településközpont terület 10,5781 ha-ral nő, a Gksz terület 8,9819 ha-ral csökken. Az Lk kisvárosias lakóterületek területe 16,8372 ha-ral nő (területen belüli intenzitás növekedés), az Lke kertvárosias területek 19,3973 ha-ral csökkennek. A Zkk közkert terület 0,6819 ha-ral csökken, a Zkp közpark terület 1,3143 ha-ral nő. Az útszabályozás (feltáró gyűjtőút) okán a Köu közlekedési területek 0,3234 ha-ral növekszenek.</p>	
<p>A szabályozási terv változása</p> <p>A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Az 5-ös út melletti területek tervezett övezeti jele: Vt*- 8157(6,5,4), melynek tartalma : településközpont terület lakó rendeltetés kizárásával, 3000 m2 minimális telekterület, szabadon álló beépítési mód, 50 % beépíthetőség. A Károly Róbert körútnál 12,5 m, a Tesco csomópontnál 7,5 m megengedett épületmagasság, amely kifelé haladva fokozatosan csökken 7,5 m-ig. A Károly Róbert körút menti településközpont területek tervezett övezeti jele Vt-6146 illetve a déli oldalon a lakóterületek mellett, Vt-6145, melynek tartalma: településközpont terület , 1200 m2 minimális telekterület, szabadon álló beépítési mód, 40 % beépíthetőség, 10,5 m megengedett épületmagasság. Az északi oldalon a belső lakóutcára kialakítandó telkek területe min. 900 m2, beépítési magassága 7,5 m, a tervezett övezeti jel: Vt-5144. Az Lk kisvárosias lakóterületek a Károly Róbert körúttól délre (a városközpont felé) kistársasházias beépítéssel javasoltak, tervezett övezeti jel: Lk-5144, melynek tartalma kisvárosias lakóterület, 900 m2 minimális telekterület, szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság. A körúttól északra Lk- 3243 övezeti jellel 600 m2 minimális telekterület, oldalhatáron álló beépítés, 40 % beépíthetőség és 6 m épületmagasság javasolt, egy területen Lk-4243 övezeti jel javasolt 720 m2 telekterülettel, egyebekben az előzővel azonos övezeti jellemzőkkel. Ettől kifelé már Lke- 3132, Lke- 3232, Lke- 5132, illetve Lke- 7132 övezeti jelű csökkenő beépítési intenzitású, többnyire családi házas beépítés javasolt. A minimális telekterület 600m2, illetve a külső, illetve nagyfeszültségű vezeték által érintett területeken 900, illetve 1500 m2, a beépítési mód változtatatosan szabadon vagy oldalhatáron álló. A beépítési magasság mindegyik esetben 5,5 m legfeljebb. Az új alközpontban kialakuló Vt területek tervezett övezeti jele: Vt-8143 , illetve Vt-8144 (3000 m2 telekterület, szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőség, 6 m, illetve 7,5 m épületmagasság)</p> <p>Az Irinyi út folytatásában kifelé haladó út gyűjtőút, szabályozási szélességét a jelenlegihez képes szélesítjük (16 m-ről 22 m-re). Ahol csak útterületeket jelölünk „javasolt” jelleggel, azok 12-14 m szélesek. Helyük meghatározásánál figyelembe vettük a kialakítható telekméreteket, de ennek mozdítását a terv lehetővé teszi azzal, hogy nem szabályozási vonalakkal, csak javasolt útterületekkel ábrázolja azt. Nyilvánvaló - és az eddigi tapasztalatok is azt igazolják- , hogy ez a terület csak az önkormányzat aktív és szigorú közreműködésével tud fejlődni. Ezért ezen a területen csak a telekcsoport újraosztás kialakítása, megtervezése után, településrendezési szerződéssel lehet telket alakítani és építkezni. Legcélszerűbb természetesen az lenne, ha egy-egy telektömböt vállalkozói alapon vagy önkormányzati finanszírozással teljesen közművesítve alakítanának ki, de a jelenlegi tulajdonosi szerkezet ezt csak egy-egy kisebb területen teszi lehetővé.</p>	
<p>A helyi építési szabályzat változása</p> <p>A HÉSZ bevezeti a kötelező telekalakítás fogalmát. A 2.§-a kiegészül a következő 12. ponttal:</p> <p>„12. Kötelező telekalakítás: A Szabályozási Tervben lehatárolt rekonstrukciós területen építési telkek és az azokat kiszolgáló közterületek kialakítása érdekében településrendezési szerződés alapján végzett telekalakítás”</p> <p>A HÉSZ a következő 9/A. §-al egészül ki:</p> <p>„9/A. §</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen telket alakítani telekcsoport-újracsatálással lehet. (2) Telekcsoport-újracsatáláshoz szükséges településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv vizsgált területe a Szabályozási Tervben javasolt tömb és az ahhoz vezető javasolt út által lefedett telkek csoportja. (3) A telekalakítási kötelezettséggel lefedett területen építési telket csak úgy lehet kialakítani, hogy a telekhez 	

<p>vezető út legalább 12 m széles legyen.</p> <p>(4) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen az övezethatár kötelező.”</p> <p>a HÉSZ 42. § a kiegészül a következő előírásokkal:</p> <p>(5) Vt* jelű övezetekben lakó funkció nem létesíthető</p> <p>(6) A Károly Róbert körút melletti és az 5-ös számú főút melletti Vt, Vt* jelű övezetekben az építési vonal és az út melletti telekhatár közötti terület beültetési kötelezettségű területnek minősül, amely többszintes növényzettel telepítendő be.</p> <p>(7) A Károly Róbert körút melletti Vt övezetekben és a telekalakítási kötelezettségű területként körülhatárolt Belső-Máriahegy területén a megengedett épületmagasságtól legfeljebb 1,5 m-rel lehet alacsonyabb épületmagasságú épületet építeni. A megengedett szintszám 10,5 m beépítési magasság esetén 3+ tetőtér beépítés, 7,5 m épületmagasság esetén 2+ tetőtér beépítés.</p>	
<p>Biológiai aktivitásérték (BIA) változás</p>	<p>Az Étv. 7.§(3) b) szerint <i>„b) ⁷⁵újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”</i> ⁷⁵A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg. Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni.</p>
<p>Véleményezési eljárásban beérkezett vélemények:</p>	

Hatályos szerkezeti terv



Véleményezett szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv (alternatíva)

