

<b>116/2018</b>	KÉRELMEZŐ NEVE	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
	Várostervezési Osztály	25-34, 31-12, 31-14, 31-21		
<b>Módosítás tárgya:</b> ITS-ben Északi Városkapu Akcióterület: Károly Róbert krt. menti területek szabályozási kérdései.				
<b>Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság javaslata:</b>		123/2017. (XI.21.) VVB. határozat: javasolja		
<b>Képviselőtestületi döntés:</b>		255/2017. (XI.22.) határozat: kezdeményezi a módosítási eljárás megindítását		
<b>Eljárás típusa</b>		teljes		
<b>Előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények:</b>		<b>Magyar Közút NZRT: 116/2018.</b> tétel: A tervezett módosítást csak további pontosítást követően tudjuk véleményezni. <b>BKMKH Földhivatali Főosztály:</b> ITS-ben Északi Városkapu akcióterületet érintő módosítások ellen kifogást nem emelünk, mivel az érintett terület belterületi besorolású, nem minősül termőföldnek. <b>BKMKH Kecskemét Járási Hivatal, Ütügyi O.:</b> A tervezés folyik, egyeztetés szükséges a tervezővel.		
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>				
<b>Településrendezés</b> A módosítást és a terület teljes átszabályozását az egyre növekvő lakásépítési telek igénye, valamint a nyugati körút megépülése indukálja. A körút melletti területek jelenleg is településközpont terület-felhasználásúak, de útszabályozást nem tartalmaznak. Zömmel magántulajdonban vannak, így a felhasználást az útszabályozás segíthetné, ám ez a sokféle érdek és folyamatban lévő lakásépítések okán nehezen kivitelezhető, amit az elős véleményezés lakossági fórumán kialakult helyzet és hangulat is igazolt. Csak a közvetlen útmenti területek maradnak a déli oldalon egy, az északi oldalon egy, illetve két telekmélységben. A beépítési magasságot a Róbert Károly körút mentén 9,5 m-ben, az északi oldalon a belső teleksor esetén 7,5 m-ben javasolt meghatározni, feltételezve, hogy a földszinten kisebb üzletek, szolgáltató egységek (fodrász, cukrászda, presszó, irodák, stb.) létesülhetnek. Az emeleti szinteken az út zaja kevésbé érvényesül, így a vegyes rendeltetés megfelelő terület kihasználást eredményez. A körúthoz közelebbi részek és a tervezett gyűjtőút melletti részek Lk kisvárosias lakóterületi besorolással, 6 m beépítési magasságú kis társasházakkal történő beépítéssel javasolt, a távolabbi, északabbra lévő területek maradnának kertvárosias lakóterületi besorolásban. Egy alközpont kialakítása indokolt, tekintettel a terület nagyságára. Itt alapfokú intézmények (bölcsőde, óvoda, egyéb szolgáltató funkciók) illetve közösségi zöldfelületek kerülnének elhelyezésre. A közösségi zöldfelületeket- ellentétben a korábban véleményezett tervvel önkormányzati tulajdonú területeken javasoljuk. A területnek a külső része az eddigi szigorúbb, illetve fellazított szabályozás esetén sem tudott megfelelően fejlődni, ezért itt nem kívánjuk szabályozási vonalakkal kialakítani a feltáró utakat, de a jelenleg hatályos úttengely meghatározás sem biztosítja az utcák kialakítását, ezért ennek a területnek a fejlesztését telekcsoport újraosztással és ennek eredményeként településrendezési szerződés keretében történő területfejlesztéssel javasoljuk. Fennáll ugyan a veszélye továbbra is annak, hogy a sokféle magánérdek nem hangolható össze, de legalább a spontán folyamatok valamelyest fékezhetők. Sarkalatos pontja a terület újraszabályozásának az 5-ös számú főút melletti területek sorsa. Ez jelenleg Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, de ennek fenntartása két okból sem kívánatos. Egyrészt az 5-ös út melletti szervízút megvalósítása a magántulajdonosoktól nem várható el, így ez a terület nem éppen kedvező látványt nyújt az észak felől beközelkedőknek. A vegyes terület-felhasználás itt is indokolt lehet. Ezt egy belső feltáró útról lehetne megközelíteni és hasonlóan a körúthoz, itt is egy magasabb beépítési magasság zárhatná el a lakóterületeket az út zajától. Tekintettel arra, hogy az 5-ös út mint városi bevezető út még évekig igen forgalmas lesz, a lakófunkciók kizárása indokolt. Meg kell említeni a terület északi részén északkelet-délnyugat irányban húzódó 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetékét. Ennek védőtávolságán belül a védősávban lakóépületek nem helyezhetők el, ezért az úthálózat kialakításánál ezt úgy célszerű figyelembe venni, hogy itt utca, zöldfelület legyen. Ahol ez nem lehetséges, ott a telkek építési helyeinek ki kell kerülniük a védősávot.				
<b>Környezeti vizsgálat és értékelés:</b>		A megfelelő szélességű úthálózat kialakítása a beépítés feltétele. A tervezett utcák megfelelő szélességűek, melyeken az út és közmű létesítményeken túl fasorok is		

	elférnek, így környezeti szempontból a módosítás kifejezetten kedvező.
<b>Örökségvédelem</b>	A módosítás örökségvédelmi érdeket nem érint, már beépítésre szánt terület, amelyen ismert régészeti lelőhely és védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.
<b>Természet- és tájvédelem</b>	<p>A Károly Róbert körút már kiszabályozásra került területe lehetőséget nyújt a 2x1 sávós gyűjtőút, a kapcsolódó szervízút, kerékpárút és járda burkolatai között és mellett húzódó zöldsávokban többsoros fasorok telepítéséhez, a körút megfelelő zöldfelületi ellátottságának kialakításához. A zöldfelület hatását növeli a körút déli oldalán húzódó telkeknél a 10 m szélességű beültetési kötelezettség előírása, amely az útszakasz melletti lakó- és vegyes területeknek a körút forgalmának káros hatásainak csökkentésén túl a településképi megjelenés javításában is szerepet játszik. Az ültetési kötelezettségű sávot a hatékony védelem céljából 3 szintes, sűrű betelepítéssel célszerű kialakítani. Az 5. sz. főút melletti területeknél 10m –es előkert alakítási kötelezettséggel, Vt* övezeti besorolással (amelyben a minimális zöldfelületi arány 30%) mérsékelni lehet a főút vegyes területre ható zavaró hatását.</p> <p>A Károly Róbert körút kiépülésével a vele határos területek szerepe is felértékelődik. A térséget feltáró gyűjtő-, és lakóutak kijelölésénél javasolt a 22m és 16m szabályozási szélesség betartása, amely területet biztosít a szükséges burkolat és közműelhelyezés mellett az útmenti fasorok telepítéséhez is. Ennél keskenyebb útszélességnél nem lesz lehetőség a későbbiekben sem összefüggő fasorok ültetésére és zöldsávok kialakítására, amely feltétel egy korszerű lakóterület kialakításánál. Az északi fejlesztési terület lakótömbjében javasolt a közösségi célú zöldfelület ellátás biztosítása is közpark terület kijelölésével, melyet a térség központi helyén és a növényzettel borított telkek meglévő adottságának kihasználásával célszerű megvalósítani.</p>
<b>Közlekedés</b>	<p>A <b>Károly Róbert krt.</b> - mint új városi gyűjtőút - jelenleg tanulmánytervvel rendelkezik, az engedélyezési és kiviteli terv készítése pedig folyamatban van. Korábban a szükséges út és csomópont területek már kiszabályozásra kerültek, azokon módosítás jelenleg nem indokolt.</p> <p>A tervek alapján javasoljuk az <b>Irinyi út</b> március 15. úttól kifele lévő szakaszát is gyűjtőútnak kijelölni. A Károly Róbert krt. Nyíri út - 5 sz. főút (Budai út) kiépülésével az Irinyi út külső szakaszának szerepe is felértékelődik. A Irinyi út - Károly R. krt. csomópontban körforgalom létesül. Innen az Irinyi út biztosítja déli irányba a Széchenyi város lakóútjainak feltárását, illetve további kapcsolatot ad a belváros felé. Északi irányba pedig az északi fejlesztési területét tárja fel. Az Irinyi út 16 m-es szabályozási szélességgel a már beépített szakaszon rendelkezik, mely gyűjtőútként még elfogadható. A Károly Róbert krt-től északra pedig javasolt 22 m-res szélességgel új szabályozási vonalat megadni.</p> <p>A Máriahegy Károly Róbert krt és Széles köz közötti területén, az Irinyi út két oldalán, <b>új hálós-rendszerű kiszolgáló-úthálózat</b> létrehozása közlekedési szempontból támogatott. Ezzel egy - a közlekedési szempontokat is figyelembe vevő - szakmailag szabályozott fejlesztési terület tud kialakulni.</p> <p>A hálózati rendszer törekszik a lakóterületen átmenő forgalom mérséklésére, a hosszanti egyenes vonalú, direkt összeköttetések mellőzésével. Ugyanakkor a járhatóságra is figyelemmel van.</p> <p>A minimális szabályozási szélesség lakóutcáknál 12,0 m, de javasolunk ennél szélesebb (14-16 m-es) lakóutcákat kiszabályozni a megfelelő műszaki kialakítás és szolgáltatási szint biztosíthatósága miatt.</p>
<b>Környezetvédelem</b>	<p>A Károly Róbert krt. út építés engedélyezési terv környezetvédelmi munkarésében elvégzett közlekedési zajszámítások eredményéből látható, hogy az út menti vegyes területekre vonatkozó határértékek mind a 46, mind pedig a 60 m szabályozási szélességű szakasz mentén várhatóan teljesülni fognak, azonban a lakóterületekre vonatkozó zajterhelési határértékek várhatóan nem teljesülnek a tervezett út megépítését követően – 60 m-s szabályozási szélességű szakasz mentén a nappali időszak kivételével. Így mindenképpen támogatandó az út menti Lke, Lk területsáv átminősítése Vt övezetre (az út egyéb szakaszai mentén meglévő Vt sávokhoz hasonlóan), mellyel 5 dB-el nagyobbá válnak a zajterhelési határértékek.</p> <p>Mivel várhatóan döntően lakófunkciók kerülnek kialakításra ezen területeken is, a Vt-ben megengedett nagyobb beépítési intenzitás (ezáltal nagyobb hangvisszaverődés) miatt javasoljuk a krt. mentén mindkét oldalon a beépítési vonal 10 m-re történő visszahúzását, a DK – i oldalon ezen 10 m-s sávon ültetési kötelezettség előírásával, mely lehetőség szerint 3 szintes zöldsávként kerüljön kialakításra a teljes szélességben, amely a némi zaj- és levegőterhelést csökkentő hatása mellett hatékony pszichikai hatással is bír. Ezzel nagyobb biztonsággal válnak betarthatóvá a közlekedéstől származó zajterhelés határértékei, továbbá esztétikusabb közterület kép alakítható ki.</p> <p>Megjegyezzük, hogy a közúti közlekedésből adódó zajterhelés jelenleg az 5. sz. főút menti sávban a lakóépületekre vonatkozóan 0-5, illetve 5-10 dB közötti konfliktust okoz a város felülvizsgált stratégiai zajtérképének zajcsökkentési intézkedési terve szerint. Emiatt javasoljuk, hogy az 5. sz. főút DNY – i oldal Vt területsávjában lakófunkció és zajvédelmi szempontból védendő egyéb helyiség (kórtermek, betegszobák, tanterem, előadóterem, oktatási intézményekben, foglalkoztató terem, hálóműhelyek, bölcsődékben és óvodákban, étkezőkonyha, könyvtári olvasóterem, orvosi vizsgáló helyiség) ne legyen kialakítható. Indokoltnak tartjuk továbbá itt is a beépítési vonal 10 m-</p>

re történő visszahúzását, az esztétikusabb közterület kép kialakíthatósága érdekében.

#### Közműellátás

A tervezett körút DNY – i szakaszán meglévő közműhálózat (vízvezeték, szennyvízcsatorna, gázvezeték, elektromos légvezeték és földkábel) található. Az útszakaszon a – zárt csapadékvíz elvezetés kivételével – teljes közműhálózat kiépíthető a rendelkezésre álló közterületi szélességen belül. Az út víztelenítése kétoldali szikkasztó árkokkal történik a befogadók további terhelésének elkerülésére, valamint a vizek helyben tartása érdekében.

A gyűjtőút menti területsáv közműellátása ezen út mentén kiépülő közműhálózatokról, míg az úttól ÉNy – ra eső területek közműellátása a Hanusz István és Irinyi u.-n meglévő közműhálózatoktól tovább épülő (a csapadékvíz-csatorna kivételével teljes) közműhálózatokról biztosítható. Az ingatlanok beépítését követően a tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó csapadékvizet az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni közterületi befogadó hiányában, a vizek helyben tartása érdekében.

Az 5. sz. főút érintett szakaszán ÉNy – ról vízvezeték, valamint gázvezeték és elektromos légvezetékek és földkábelek húzódnak, melyek biztosítják az út menti területek közműellátását.

#### Elektronikus hírközlés

A tervezett körút DNY – i szakaszán meglévő vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok találhatóak. Az útszakaszon a vezetékes elektronikus hálózatok kiépíthetőek a rendelkezésre álló közterületi szélességen belül.

A gyűjtőút menti területsáv elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása ezen út mentén kiépülő vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokról, míg az úttól ÉNy – ra eső területek elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a Hanusz István és Irinyi u.-n meglévő vezetékhálózatok továbbépítésével, illetve vezetékek nélküli rendszerekkel biztosítható.

Az 5. sz. főút érintett szakaszán vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok találhatóak, melyek biztosítják az út menti területek elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátását.

### KORÁBBAN VÉLEMÉNYEZTETETT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

<b>Célja</b>	Az útépitési tervek és szabályozási terv összhangjának megteremtése, valamint az út melletti területek beépülésének elősegítése a településrendezési eszközökkel.
--------------	---

#### A településszerkezeti terv változása

Az 5-ös főút melletti Gksz területek Vt településközpont területbe kerülnek átsorolásra. A Károly Róbert körút menti területek délen 1, északon 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 gyűjtőút mellé, ahol további Vi intézményi területek és Vt településközpont területek tervezettek. A változások eredményeként a Vt településközpont terület 10,15 ha-ral nő, a gksz terület 8,9819 ha-ral csökken. A Vi intézményi terület 0,5964 ha-ral nő. Az Lk kisvárosias lakóterületek területe 13,2583 ha-ral nő (területen belüli intenzitás növekedés), az Lke kertvárosias területek 26,8143 ha-ral csökkennek. A Zkk közpark terület 0,8812 ha-ral csökken, a Zkp közpark terület 1,8188 ha-ral nő. Az útszabályozás és javasolt utak területi kijelölése okán a Köu közlekedési területek 10,8479 ha-ral növekszenek.

#### A szabályozási terv változása

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 Róbert Károly 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-5145, Vt-6145, Vt-8145, melynek tartalma: településközpont terület , 900, 1200, illetve 3000 m2 minimális telekterület, szabadon álló beépítési mód, 40 % beépíthetőség, 9,5 m megengedett épületmagasság. Az északi oldalon a belső lakóutcára kialakítandó telkek 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. Ettől kifelé már Lke- 3132, Lke- 3232, Lke- 4232 övezeti jelű csökkenő beépítési intenzitású, többnyire családi házas beépítés javasolt. A minimális telekterület 600m2, illetve zárt sorú beépítésben 720 m2, a beépítési mód változatosan szabadon vagy oldalhatáron álló, illetve egy kis részen zárt sorú. A beépítési magasság mindegyik esetben 5,5 m legfeljebb. Az új alközpontban kialakuló Vt és Vi területek tervezett övezeti jele: Vi-7144(1500m2 telekterület, szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság), illetve Vt-8143 (3000 m2 telekterület, szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőség, 6 m épületmagasság)

A szabályozási vonalakkal kijelölt utcák általában 12 m szélességűek, a déli oldalon a közpark körüljárhatóságára 8 m szélesek. Az Irinyi út folytatásában kifelé haladó út szabályozási szélességét a jelenlegihez képes szélesítjük (16 m-ről 22 m-re). Ahol csak útterületeket jelölünk „irányadó” 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><b>A helyi építési szabályzat változása</b></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 kiegészül a következő rendelkezéssel</p> <p>„9/A § (1) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen telket alakítani telekcsoport-újracsatálással lehet.</p> <p>(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.</p> <p>(3) A telekalakítási kötelezettséggel lefedett területen építési telket csak úgy lehet kialakítani, hogy a telekhez vezető út legalább 12 m széles legyen.”</p>	
<b>Biológiai aktivitásérték (BIA) változás</b>	<p>Az Étv. 7.§(3) b) szerint</p> <p>„b)<sup>25</sup> újonnan 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”</p> <p><sup>25</sup> A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.</p> <p>Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni.</p>
<b>Véleményezési eljárásban beérkezett vélemények:</b>	<p><b>BKMKH Állami Főépítész:</b> a tervezett megoldást településrendezési szempontból nem kifogásolja</p> <p>Egyéb észrevétel nem volt</p> <p><b>Lakossági észrevétel:</b> : tervezett út nyomvonalára tesz javaslatot, a meglévő út továbbfejlesztésével, a meglévő úttengelyektől mérve szimmetrikus nyomvonalevezetéssel. A 2018.04.19-én megtartott lakossági fórumon e módosítási tételhez tettek észrevételt a megjelentek, fenti írásbeli javaslatukat megerősítve.</p> <p><b>válasz:</b> A módosítási tétel a véleményezési csomagból kikerül, célzott lakossági fórum megtartását is magába foglaló külön véleményezési szakasz lefolytatását követően folytatódik a tétel egyeztetése.</p>
<b>ÚJ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT</b>	
<b>Célja</b>	Az útépitési tervek és szabályozási terv összhangjának megteremtése, valamint az út melletti területek beépülésének elősegítése a településrendezési eszközökkel.
<p><b>A településszerkezeti terv változása</b></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 maradnak a jelenleg hatályos tervben szereplő önkormányzati tulajdonú területen, de eltérő méretekkel. 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 12,7058 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 21,3345 ha-ral csökkennek. A Zkk közpark terület 0,3234 ha-ral nő. Az útszabályozás (feltárási gyűjtőút) okán a Köu közlekedési területek 0,3234 ha-ral növekszenek.</p>	
<p><b>A szabályozási terv változása</b></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 csomópontonál 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</p>	

épületmagasság. A körüttől északra Lk- 3243 övezeti jellel 600 m<sup>2</sup> minimális telekterület, oldalhatáron álló beépítés, 40 % beépíthetőség és 6 m épületmagasság javasolt, egy területen Lk-4243 övezeti jel javasolt 720 m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup>, illetve a külső, illetve nagyfeszültségű vezeték által érintett területeken 900, illetve 1500 m<sup>2</sup>, a beépítési mód változatosan 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 m<sup>2</sup> telekterület, szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőség, 6 m, illetve 7,5 m épületmagasság)

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.

#### A helyi építési szabályzat változása

A HÉSZ bevezeti a kötelező telekalakítás fogalmát. A 2.§-a kiegészül a következő 12. ponttal:

„12. Kötelező telekalakítás: A Szabályozási Tervben lehatárolt rekonstrukciós területen építési telkek és az azokat kiszolgáló közterületek kialakítása érdekében településrendezési szerződés alapján végzett telekalakítás”

A HÉSZ a következő 9/A. §-al egészül ki:

#### „9/A. §

- (1) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen telket alakítani telekcsoport-újraosztással lehet.
- (2) Telekcsoport-újraosztáshoz 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 vezető út legalább 12 m széles legyen.
- (4) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen az övezethatár kötelező.”

a HÉSZ 42. § a kiegészül a következő előírásokkal:

(5) Vt\* jelű övezetekben lakó funkció nem létesíthető

(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.

(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.

#### Biológiai aktivitásérték (BIA) változás

Az Étv. 7.§(3) b) szerint

„b)<sup>75</sup> újonnan 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”

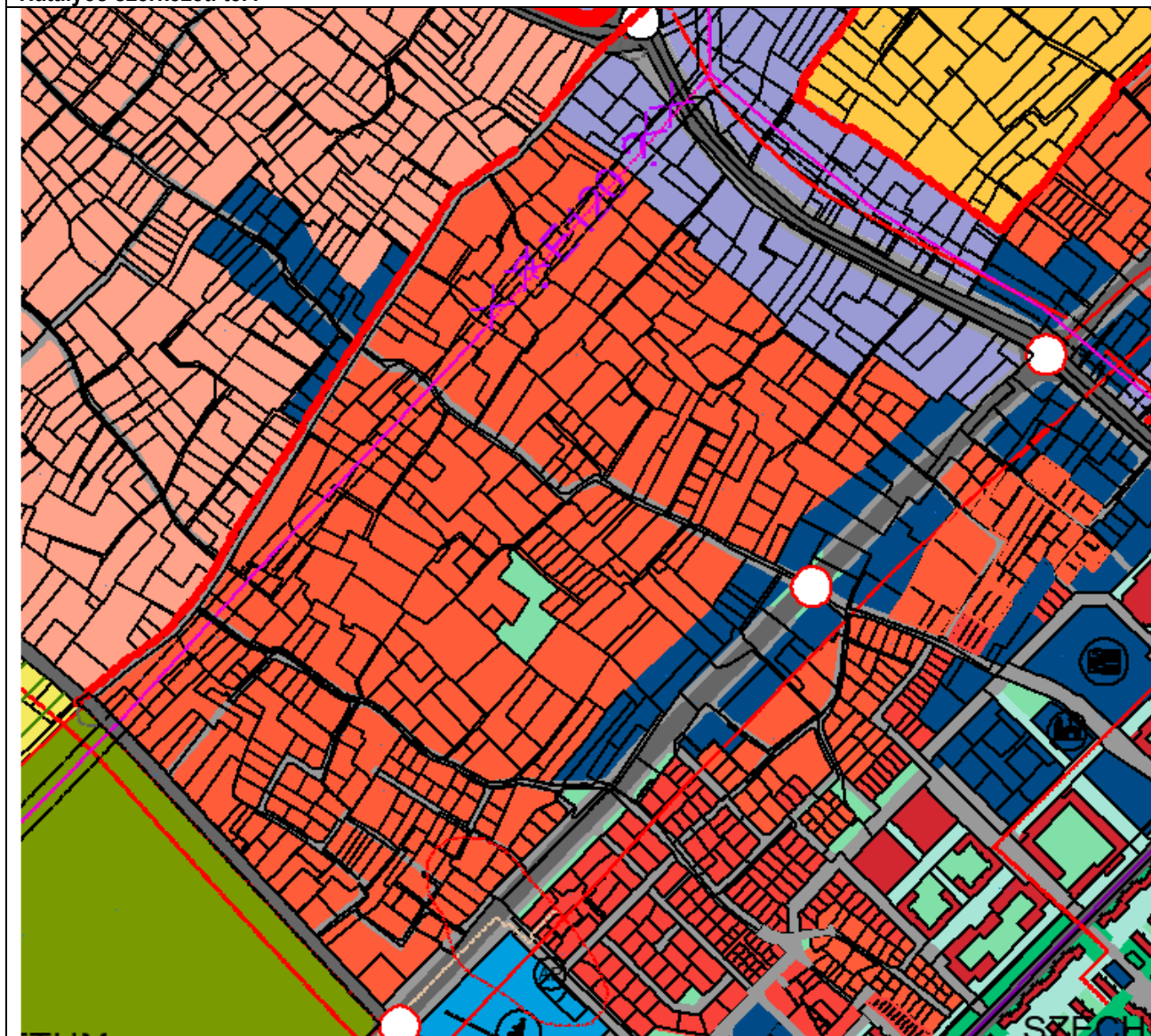
<sup>75</sup> A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni.

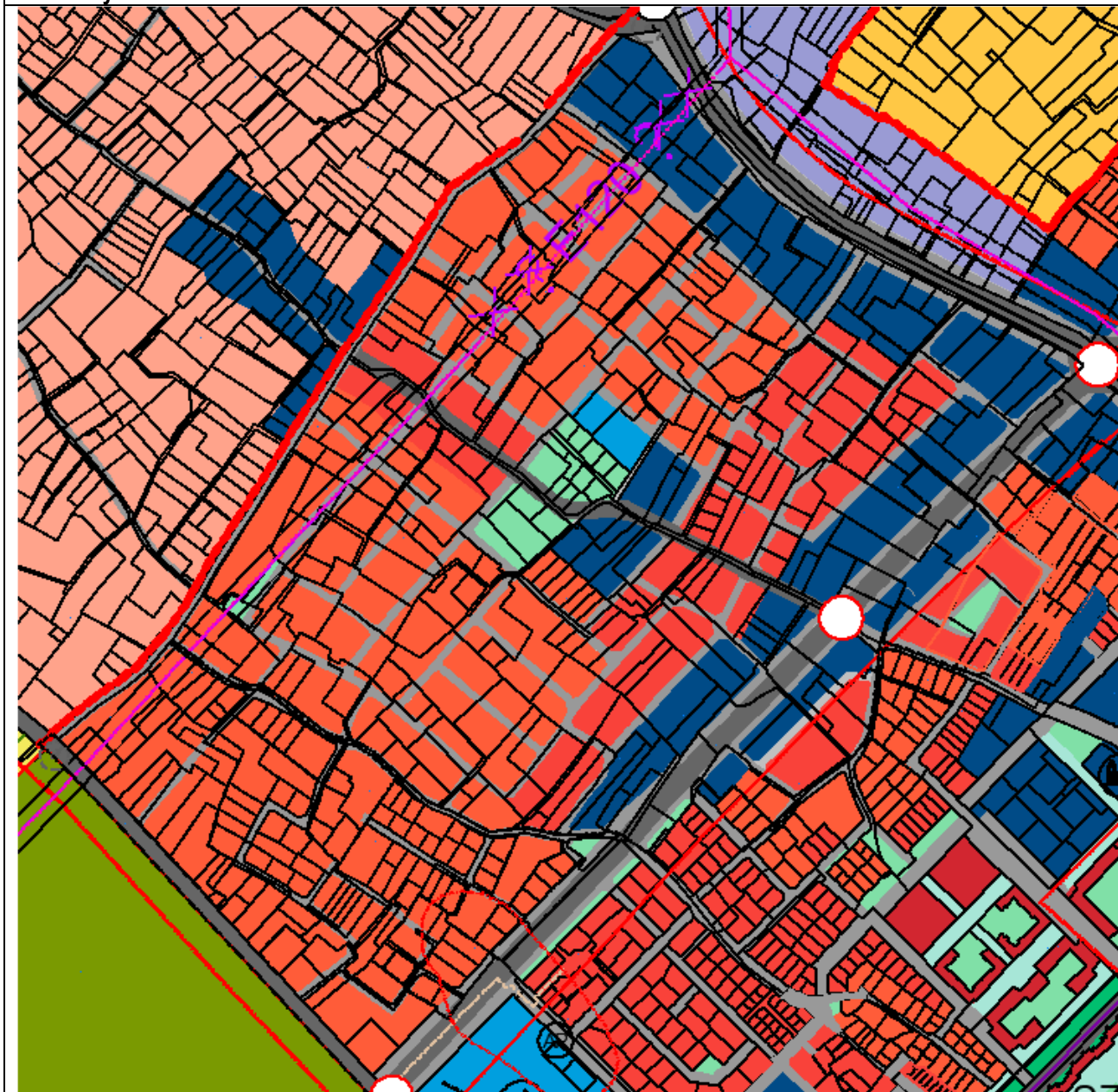
#### Véleményezési eljárásban beérkezett vélemények:



Hatályos szerkezeti terv

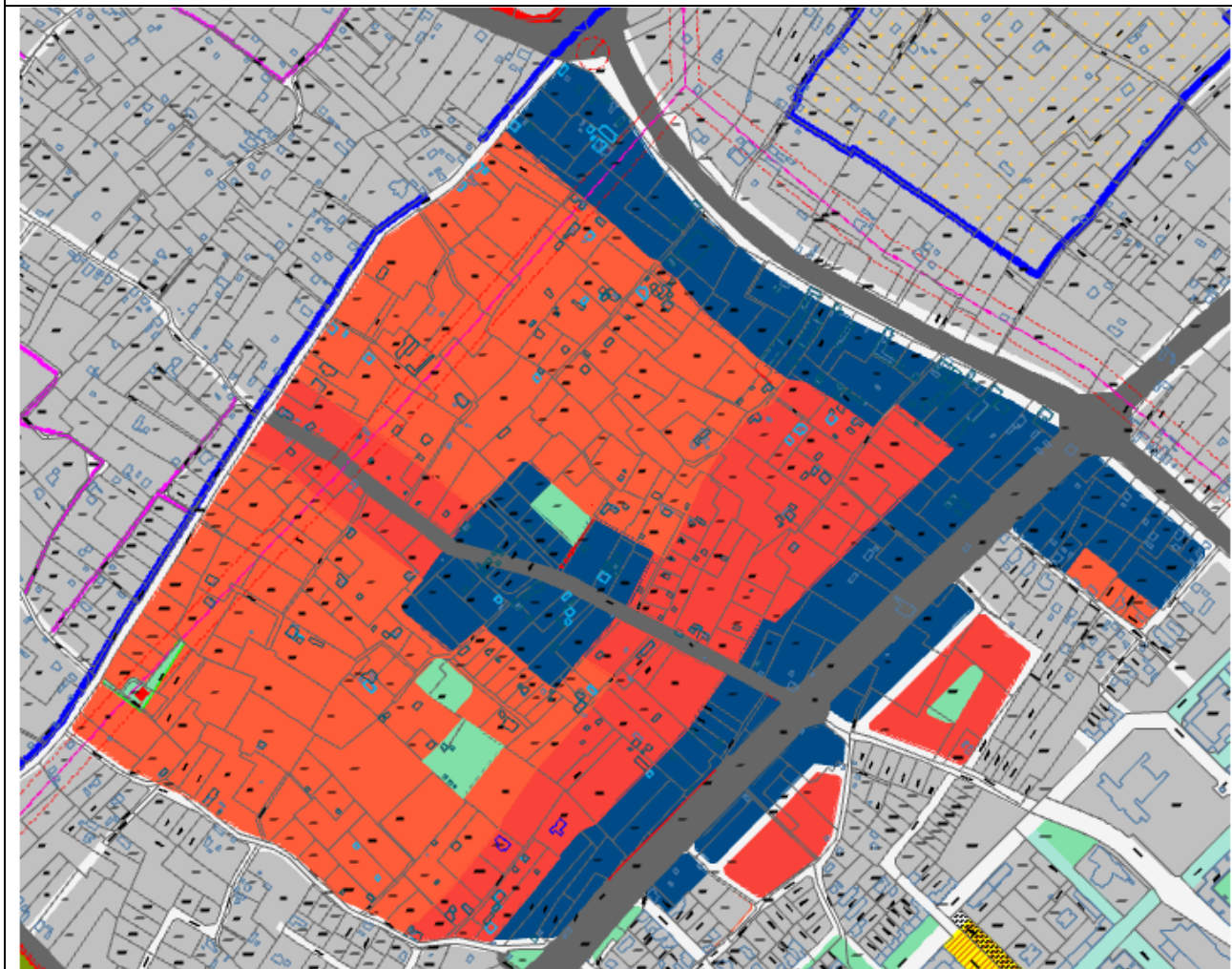


Véleményezett szerkezeti terv



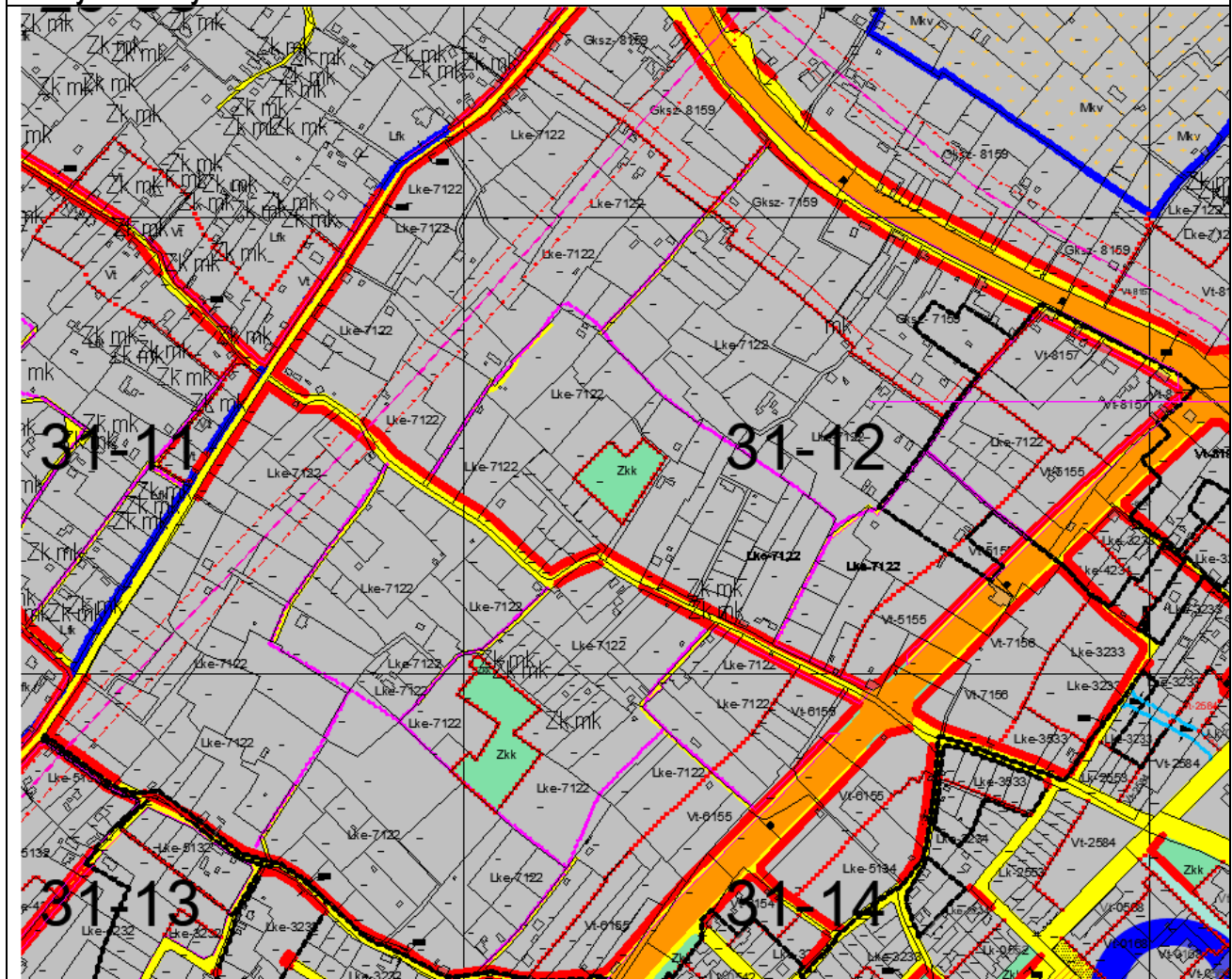


Tervezett szerkezeti terv



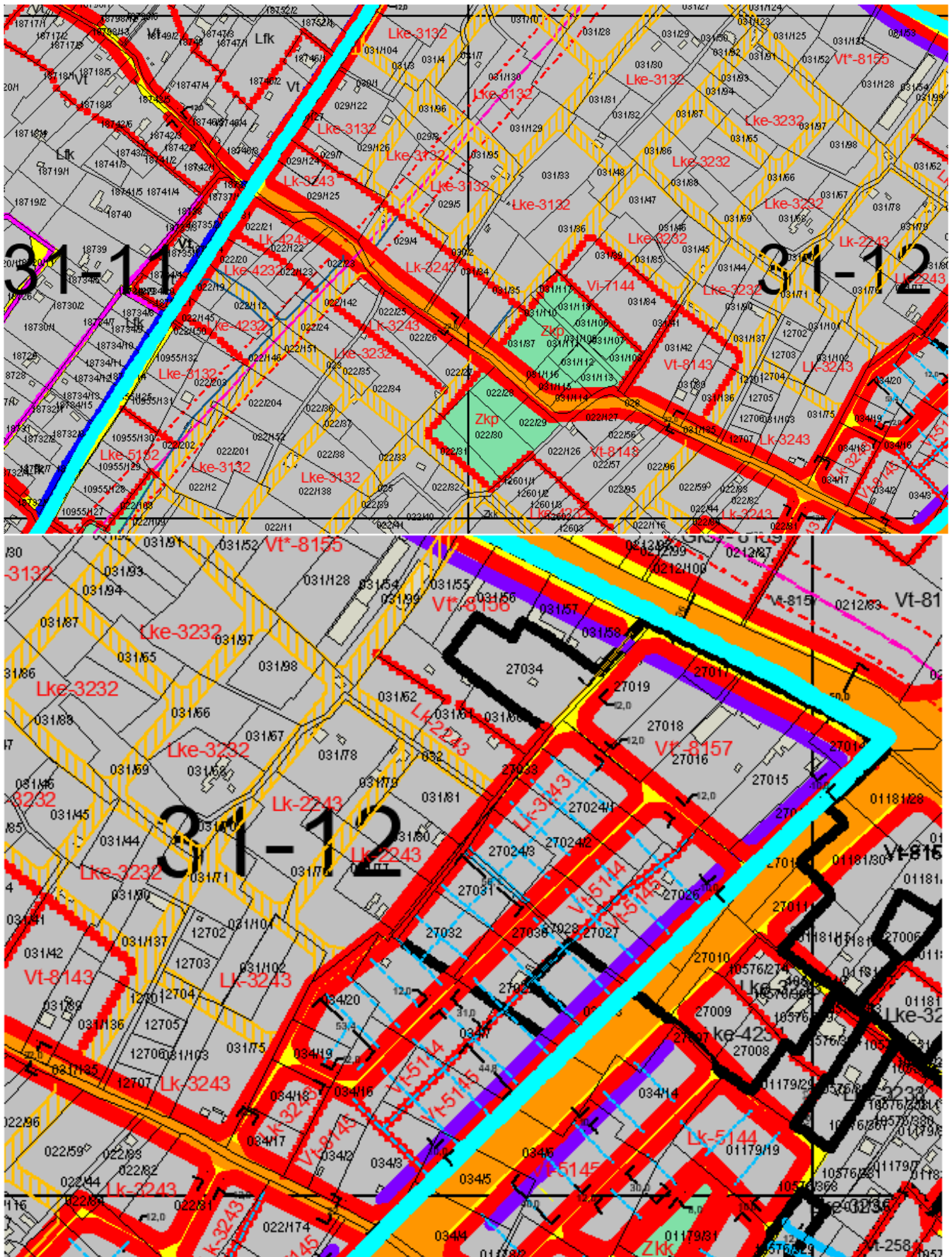


## Hatályos szabályozás

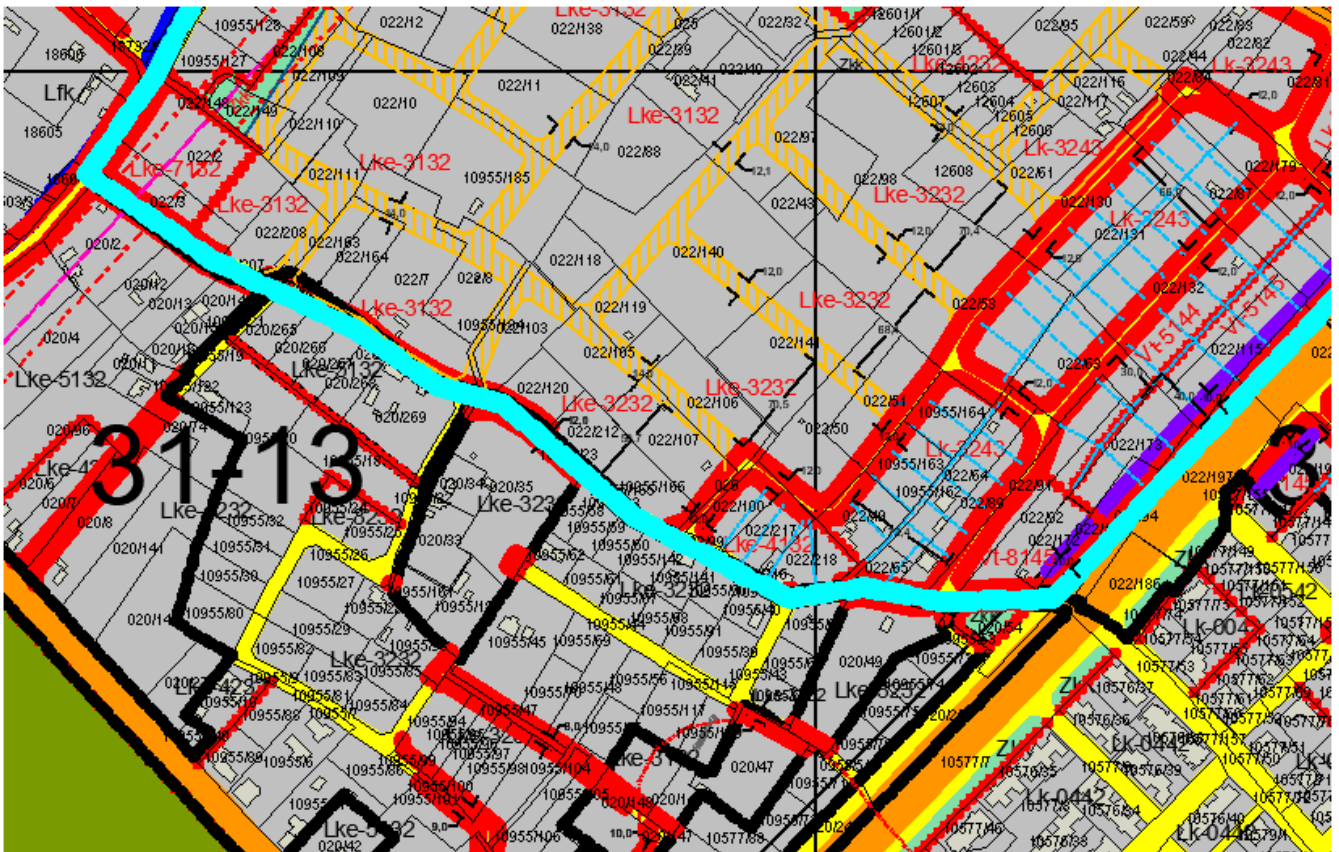














## Tervezett szabályozás



## És részletei

