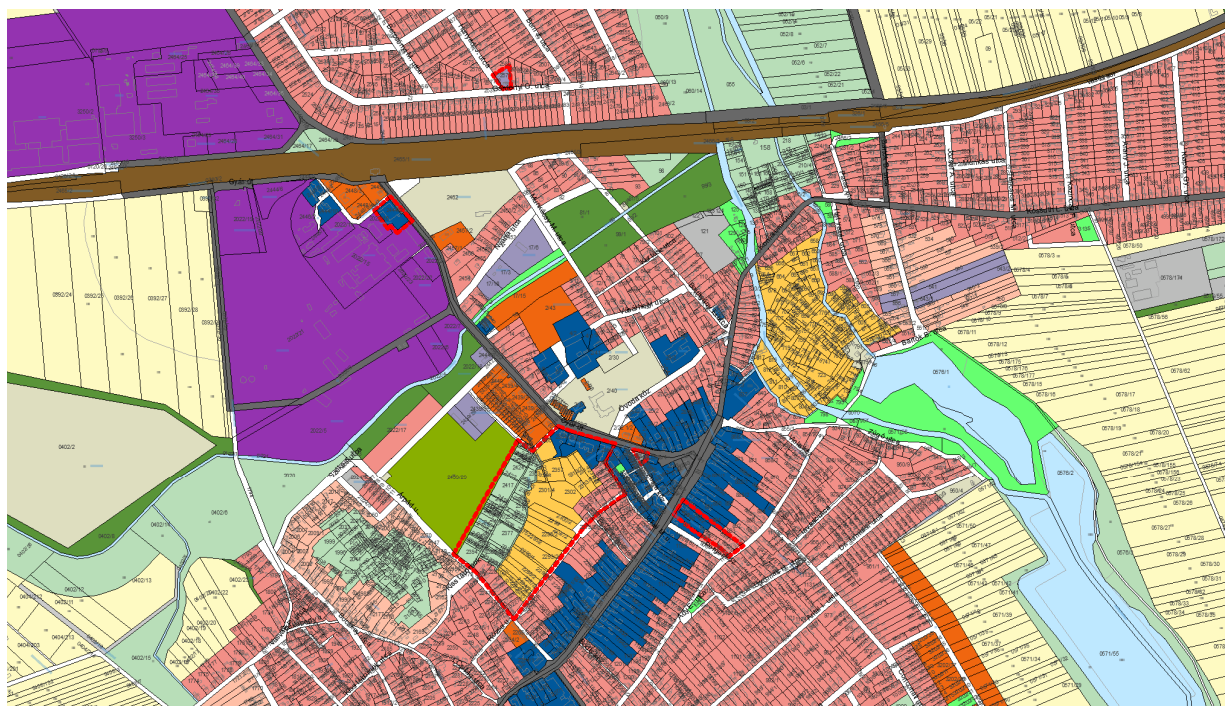




Ács város
Településrendezési eszközeinek módosítása
2024.

TH-24-02-11



Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08



Munkatárs:

Leitner Attila
É3-08-0386



Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
K-1d-1/08-0102



Közműtervező:

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-0137



Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK1 05-0480



Önkormányzati főépítész:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442



Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. Rendezési tervi előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása.....	4
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	20
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	20
3.1. Jóváhagyandó munkarészek	20
3.2. A település területi mérlege.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	22
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	24
4.1. Rendelettervezet.....	24
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	28

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének **117/2021.(IX.9.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének **16/2021.(IX.10.), rendelete a helyi építési szabályzatról**

A rendezési terv előzményeként elkészült **Ács Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája**. (223/2018. (IX. 17.) sz. határozat és 222/2018. (IX. 17.) sz. határozat)

A rendezési terv megalapozására elkészült a város egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Ács Város Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Ács Város településképi rendelete**. (A településkép védelméről szóló 15/2018. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet.)

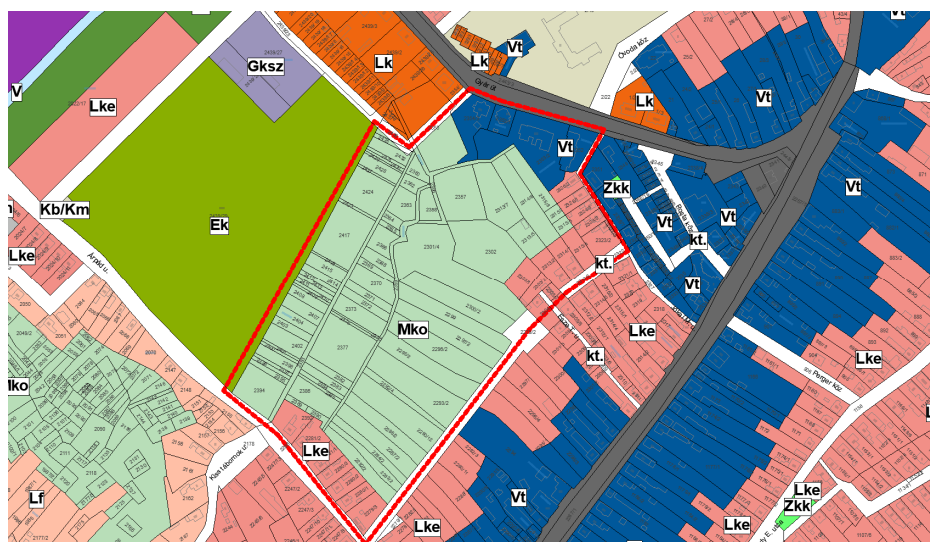
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása

1. sz. módosítása:

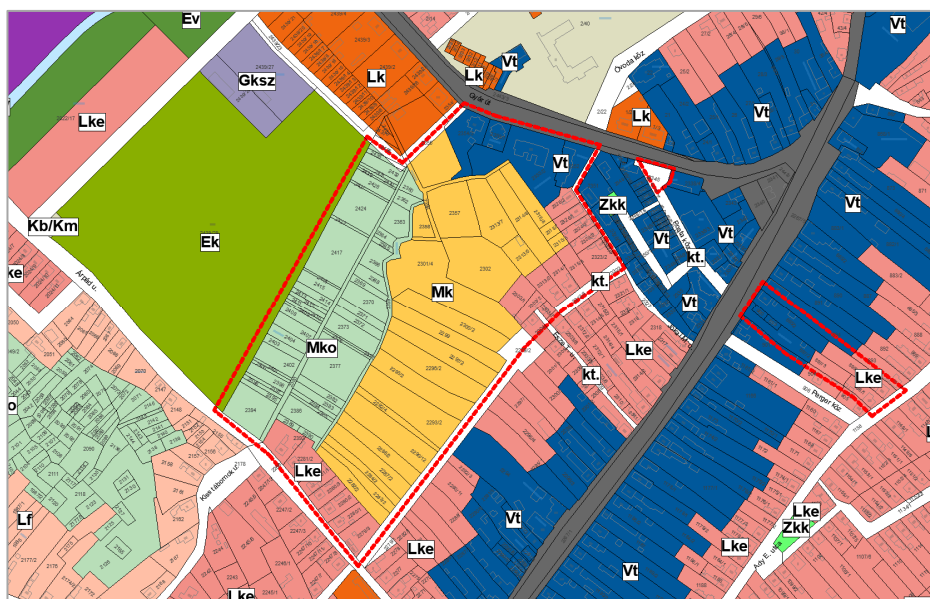
Ács város hatályos településrendezési terve a belváros területén a Gyár utca-Rózsa utca-Székesi utca-Bocskay utca-Kiss tábork utca által határolt tömbbelső területén un. 'Belvízzel veszélyeztetett terület' jelöl, amely területen építési tilalom van. A VÁTI Kft – a rendezési terv készítője – a település többszöri kérelmére/kérdésre nem adott arról információt, hogy milyen hivatalos adatszolgáltatás alapján került rá a rendezési tervre ez az övezet. Az állami adatszolgáltatás, amelyet a rendezési terv készítéséhez kap az önkormányzat, nem tartalmazza ezt a belvízzel veszélyeztetett terület elnevezésű adatot. A város ezért rendezési terv módosítási eljárás keretében felül kívánja vizsgálni ennek az övezetnek a szükségességét, indokoltságát, kiterjedését mértékét és amennyiben lehetséges törölni azt a rendezési tervről.

Ezzel egyidejűleg tervezett a tömbbelső **területfelhasználásának módosítása** tervezett Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezetről Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetre.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



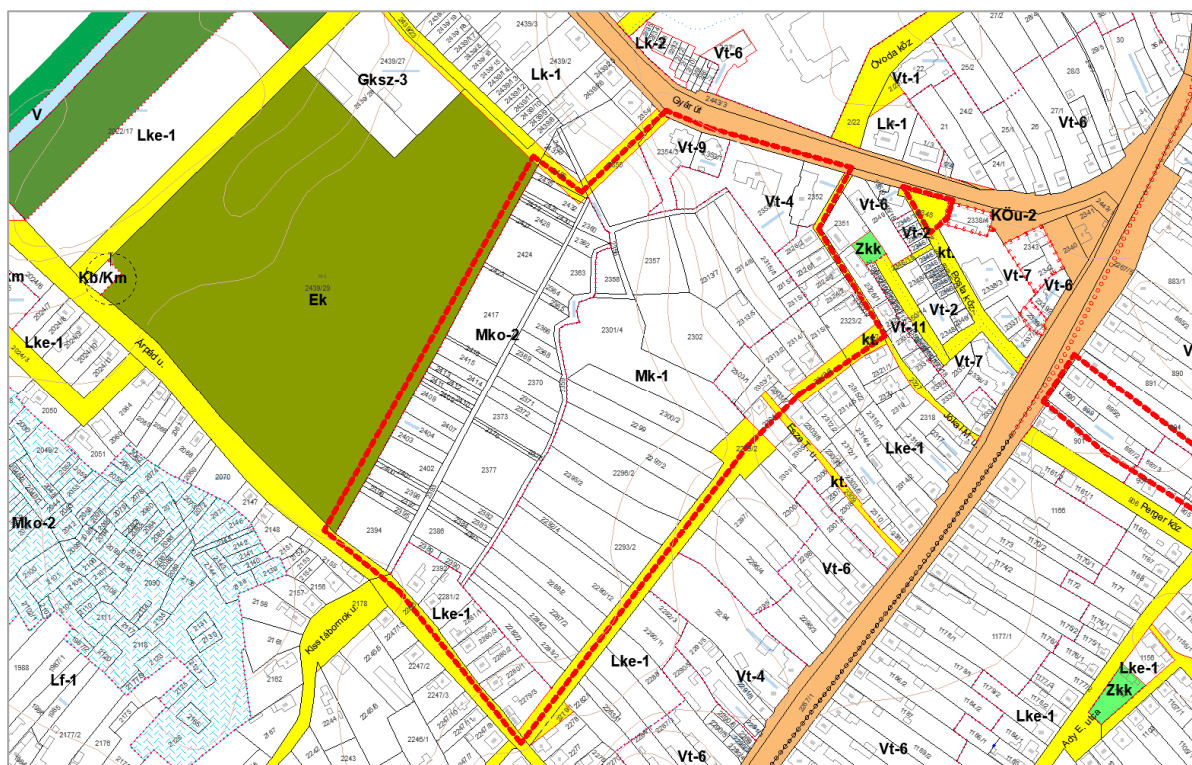
Tervezett településszerkezeti terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:



Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

B)ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m2
15	Mk-1	4,0	O	10	80	*
16	Mk-2	4,0	O	3	80	*
17	Mko-1	6,0	SZ	Szántó és gyepterület művelési ág esetén: 0,1%, de max. 100 m2-es össz.-alapterületű állattartó épület	95	100.000
18	Mko-2	NR	NR	0	95	NR
19	Mko-3	4,5	SZ	3	80	1000

2. sz. módosítása:

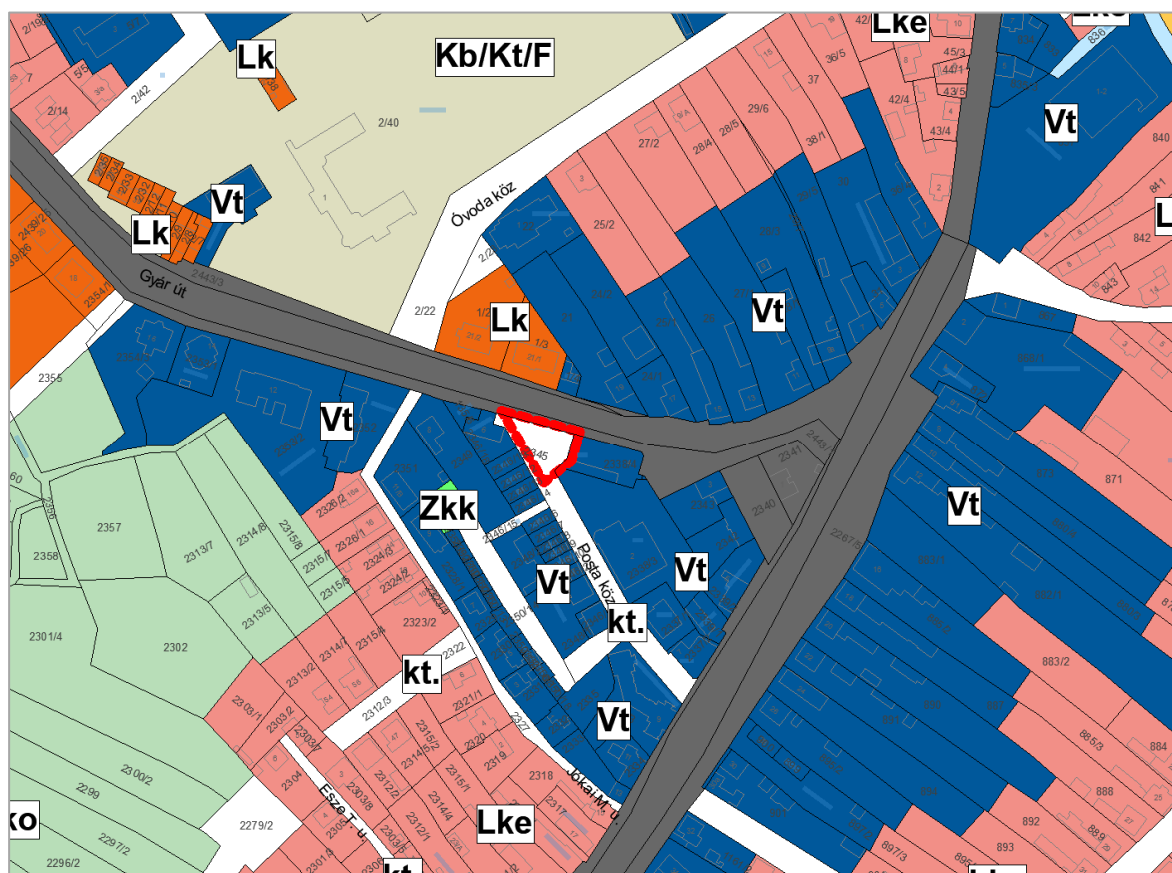
A Posta köz 2345 hrsz-ú ingatlan területén a város egy a tűzoltósághoz kapcsolódó helytörténeti kiállítóhely létesítést tervezi. A város központi helyén található ingatlan kiválóan alkalmas terület a bemutatóterem/kiállító terem elhelyezése számára. Az ingatlan azonban közlekedési terület, amelyen a magasabbrendű jogszabályok alacsony beépítettséget engedélyeznek. Szükséges tehát a közlekedési terület egy részét – konkrétan a háromszög alakú területet - beépítésre szánt területbe sorolni, hogy a kiállítóterem megépülhesen.

A kiállítás és kiállítóterem tervezett helyét az alábbi térképen jelöltük:

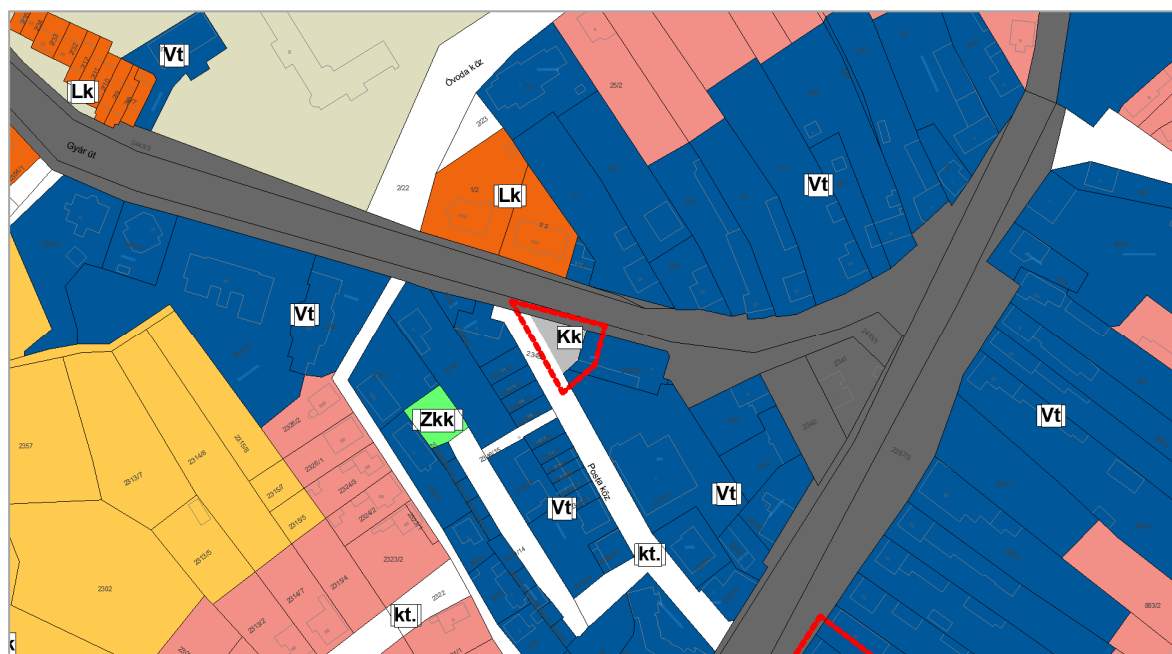


A létesítmény megvalósításához **tervezett az ingatlan egy részének átsorolása beépítésre nem szánt közlekedési területből beépítésre szánt különleges területbe.**

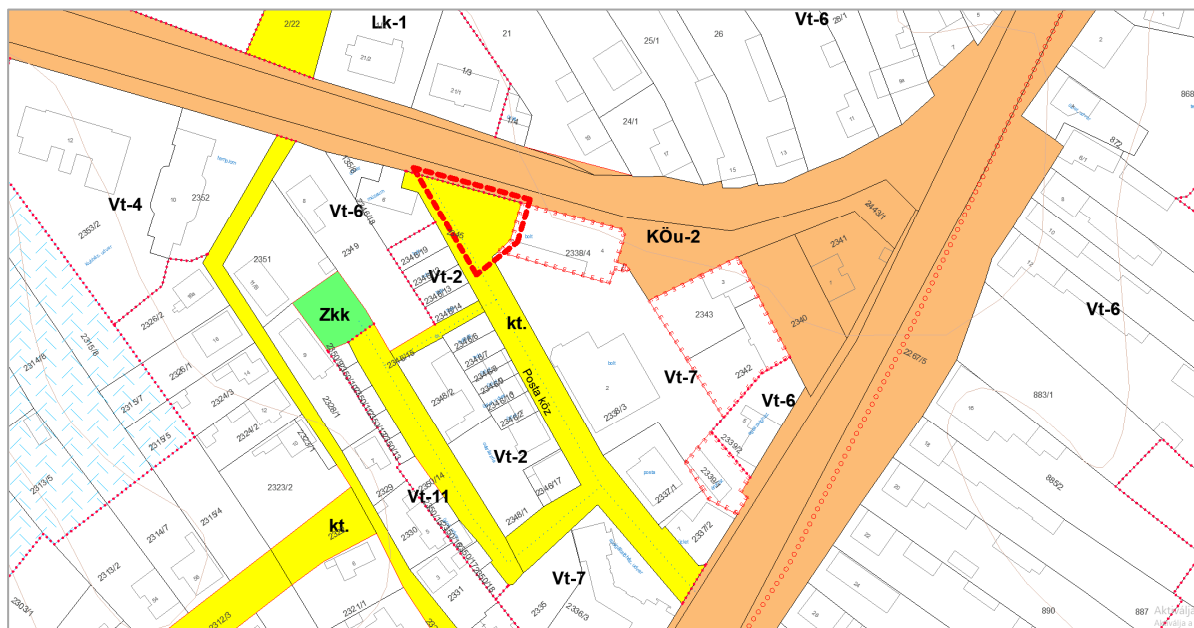
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



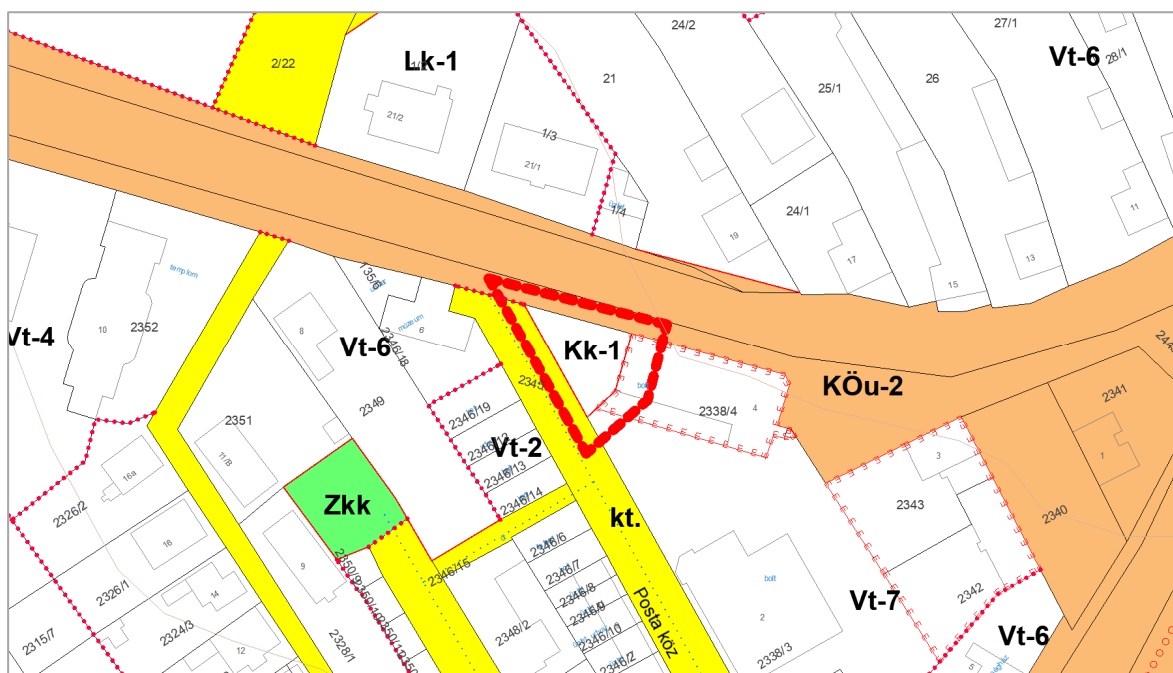
Tervezett településszerkezeti terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:



A hész 2 melléklet kiegészül a Kk jelű különleges kiállítótér övezeti előírásaival:

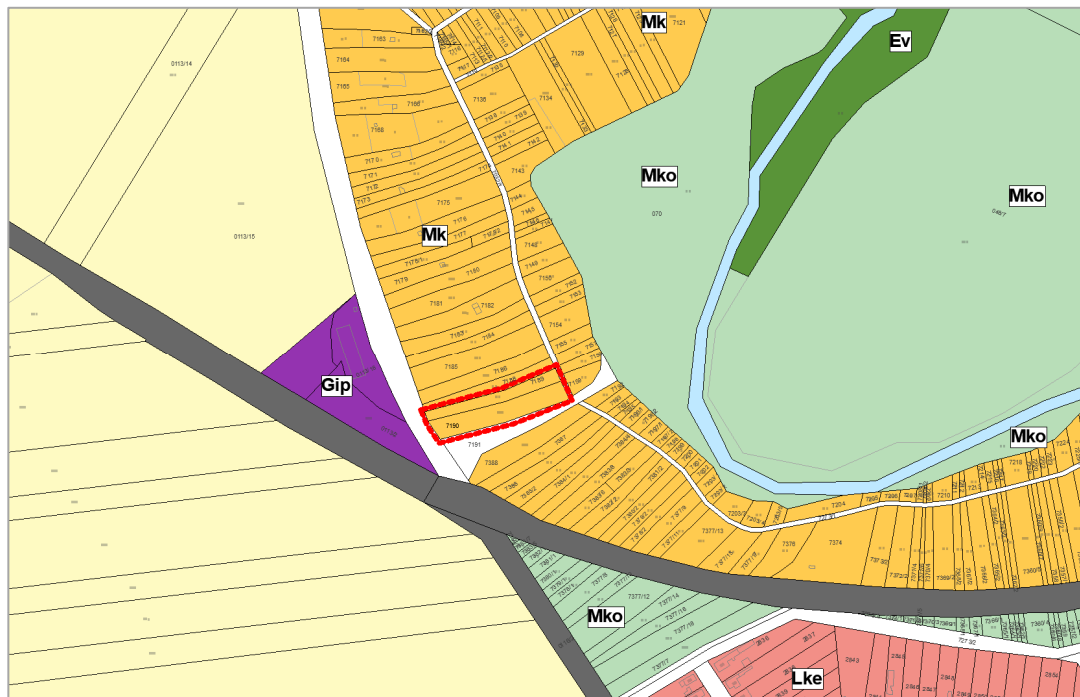
A) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
33	Kt	6,0	SZ	10	40	3000
34	Kk	6,0	SZ	40	40	200

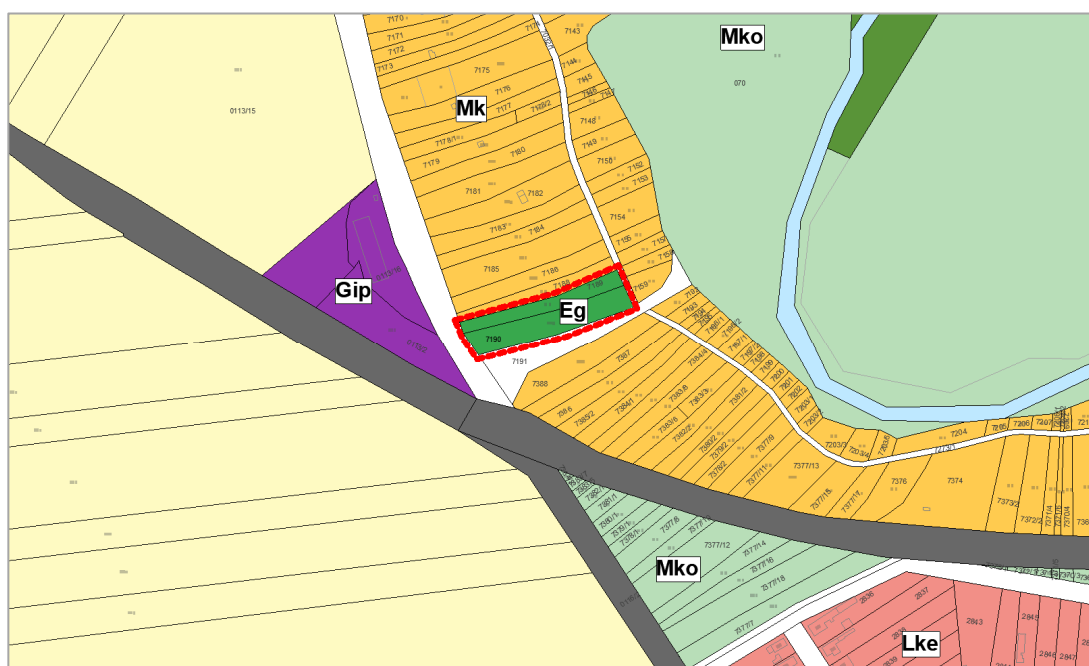
A beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan a rendezési tervben szükséges kijelölni zöldterületeket vagy erdőterületeket, amely területeknek az önkormányzat tulajdonában kell lenni. Ezért tervezett a külterületi, zártkerti 7189-7190, 8191-8193, 8197-8198 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági besorolású területek átsorolása erdőterületbe.

Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a tervmódosítás során tervezett a külterületi, zártkerti 7189-7190, 8191-8193, 8197-8198 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, **mezőgazdasági besorolású területek átsorolása erdőterületbe.**

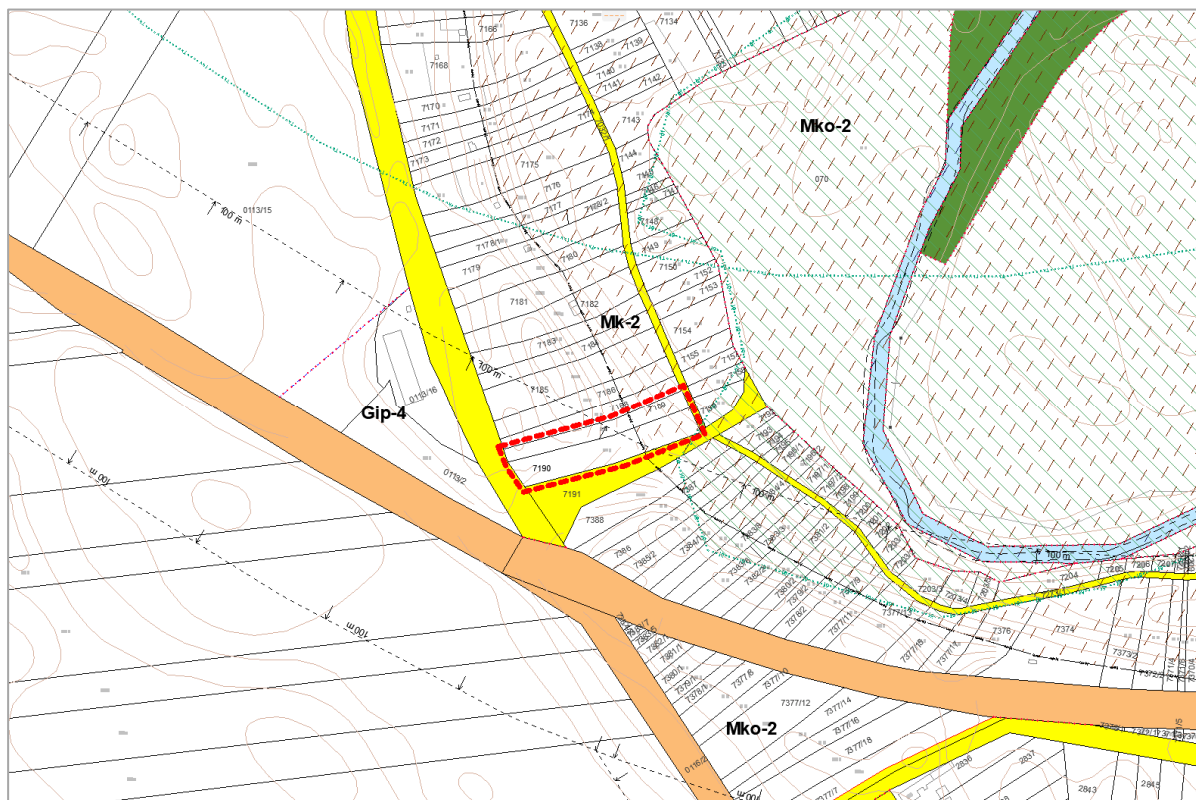
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



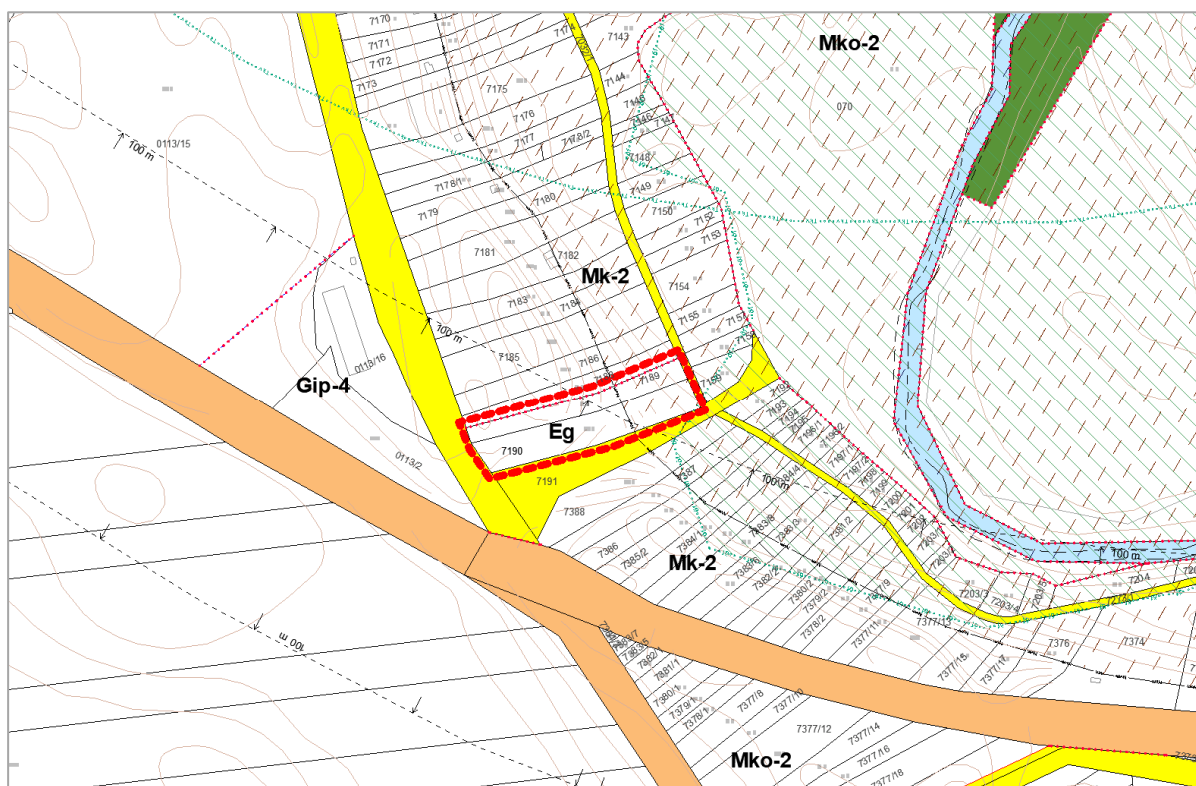
Tervezett településszerkezeti terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:

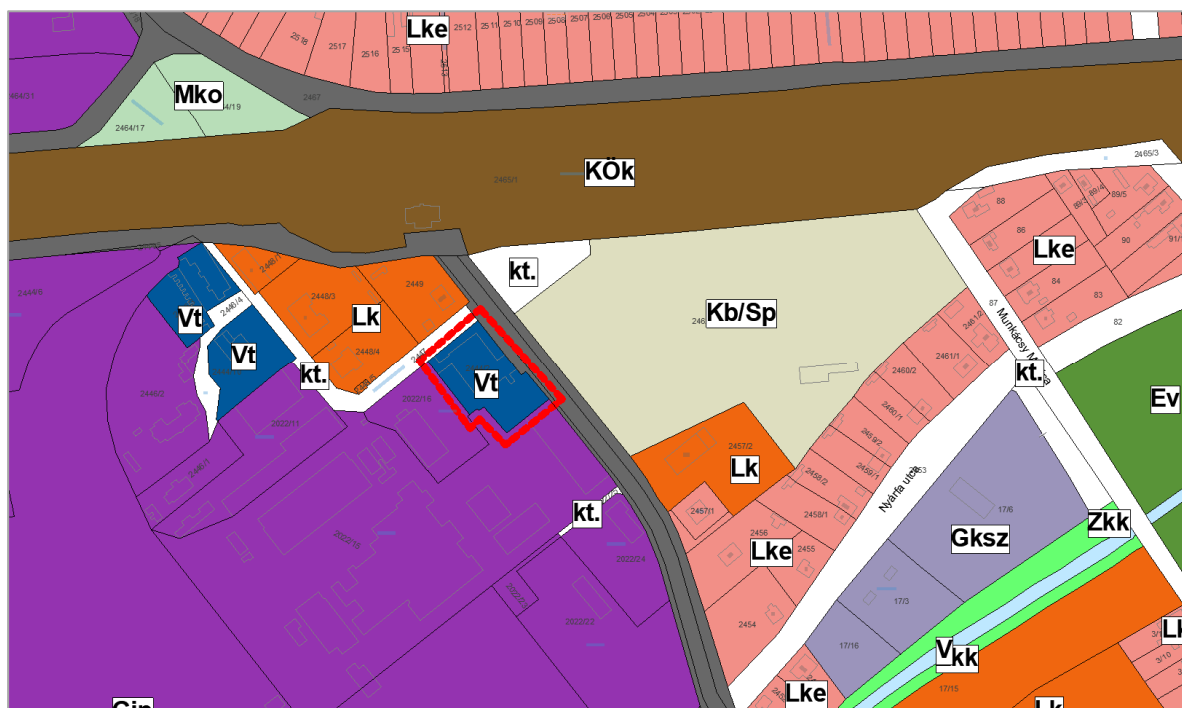


3. sz. módosítása:

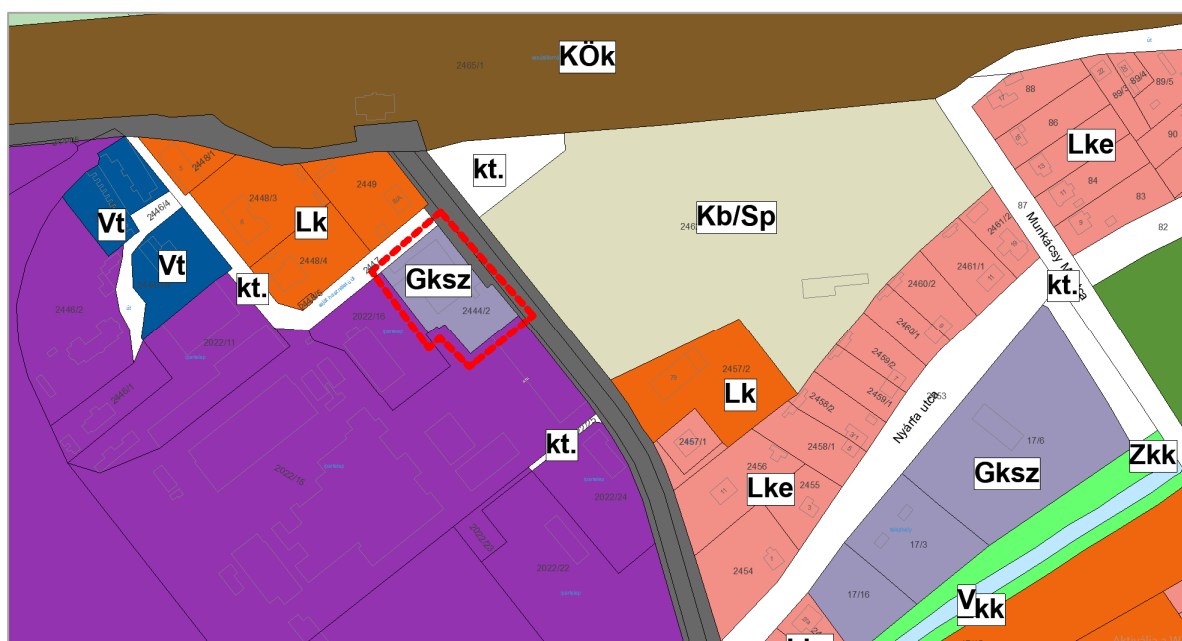
Az Ács 2444/2 hrsz.-ú ingatlan (Gyár u.-Cukorgyár u. sarka) tulajdonosa településrendezési terv módosításának igényével fordult Ács Város Önkormányzatához. A terület korábban a 2018 évi rendezési tervi felülvizsgálat előtt gazdasági területként funkcionált. A tulajdonos gazdasági területfelhasználásban kívánja hasznosítani az érintett ingatlant, ezért tervezett az ingatlan **átsorolása településközpont vegyes területfelhasználásból gazdasági területfelhasználásra.**

A csatlakozó területek/ szomszédos ingatlanok szintén gazdasági területként funkcionálnak.

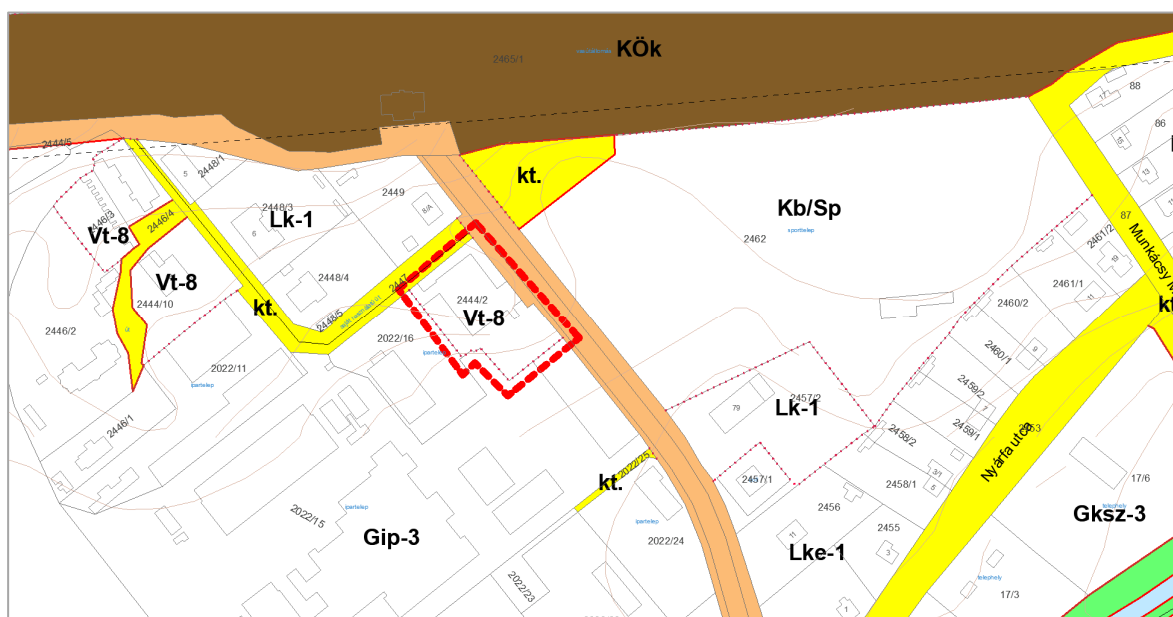
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



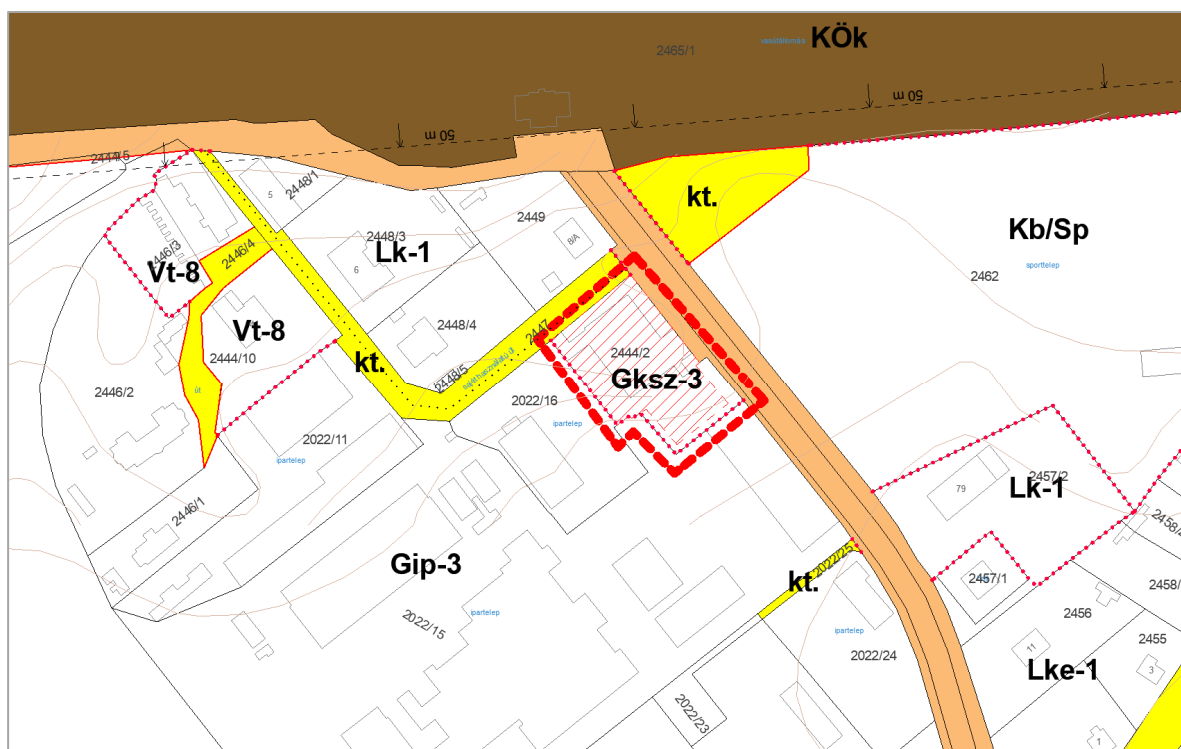
Tervezett településszerkezeti terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:



Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

B) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
8	Vt-1	7,5	Z	80	10	1500
9	Vt-2	7,5	Z	80	10	100
10	Vt-3	7,5	Z	50	30	1500
11	Vt-4	7,5	Z	50	25	1000
12	Vt-5	7,5	Z	50	30	100
13	Vt-6	7,5	O	50	30	1500
14	Vt-7	7,5	O	50	30	1500
15	Vt-8	7,5	SZ	50	30	3000
16	Vt-9	7,5	SZ	50	30	500
17	Vt-10	4	Z	80	10	100
18	Vt-11	4	Z	80	10	100
19	Gksz-1	15	SZ	40	25	2000
20	Gksz-2	9	SZ	40	25	3000
21	Gksz-3	7,5	SZ	40	20	1000

4. sz. módosítása:

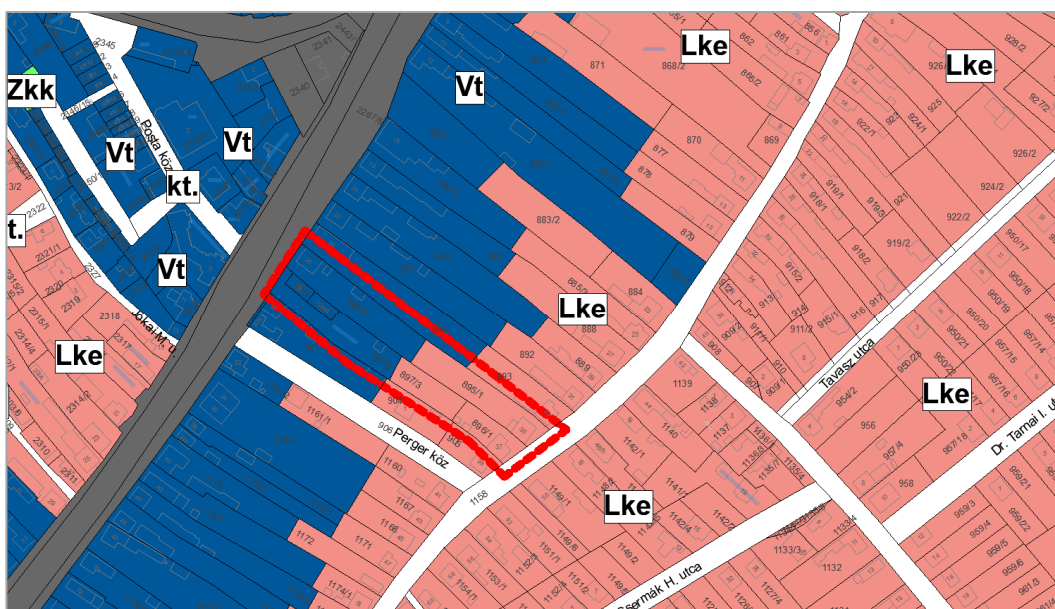
A város hatályos településrendezési eszközei alapján a belváros területén, a Fő utca mentén a Vt jelű településközpont övezetben gazdasági épület, raktár nem létesülhet, mivel a magasabb rendű jogszabályok ezt településközponti területen nem teszik lehetővé.

A Fő utcában működő Aliter-P Kft. kérelmezte a város önkormányzatánál, hogy a meglévő telehelyén a gazdasági tevékenységéhez szükséges csarnoképület elhelyezésére legyen lehetőség.

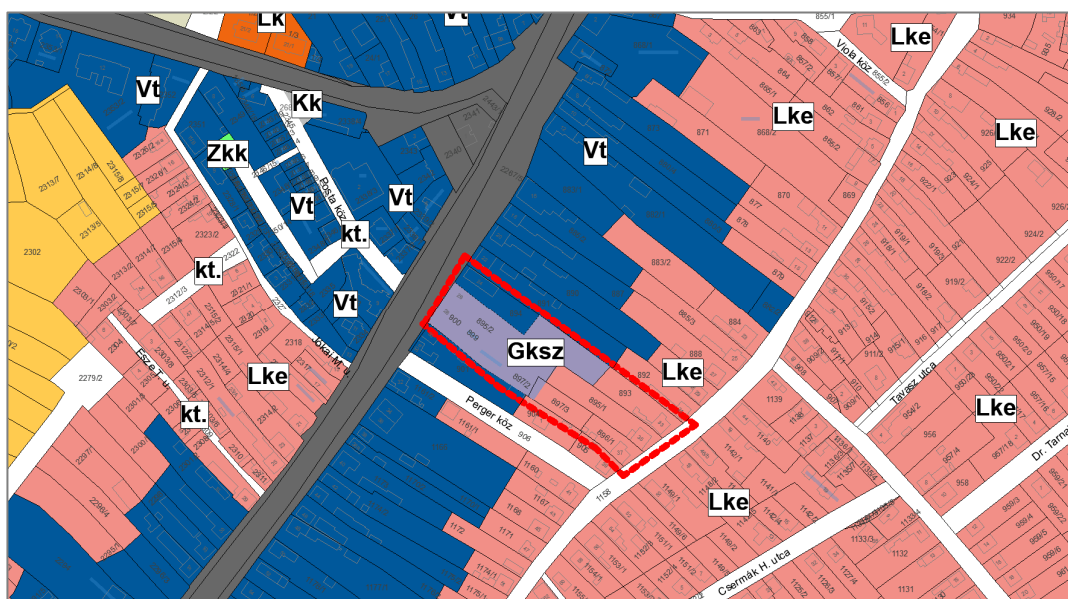
Az országos előírások módosítására nincs lehetőség, így az a megoldás látszik kézenfekvőnek, hogy azokon a területeken ahol erre igény van, ott átsoroljuk a településközpont vegyes területfelhasználású ingatlanokat gazdasági területfelhasználásba.

Tervezett változás a 895/2 – 895/1 és 897/3 – 896/1 hrsz.- telek területfelhasználásának és építési övezetének (övezeti határának) megváltoztatása településközpont vegyes területfelhasználásból gazdasági területfelhasználásra.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett településszerkezeti terv:



Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

A) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

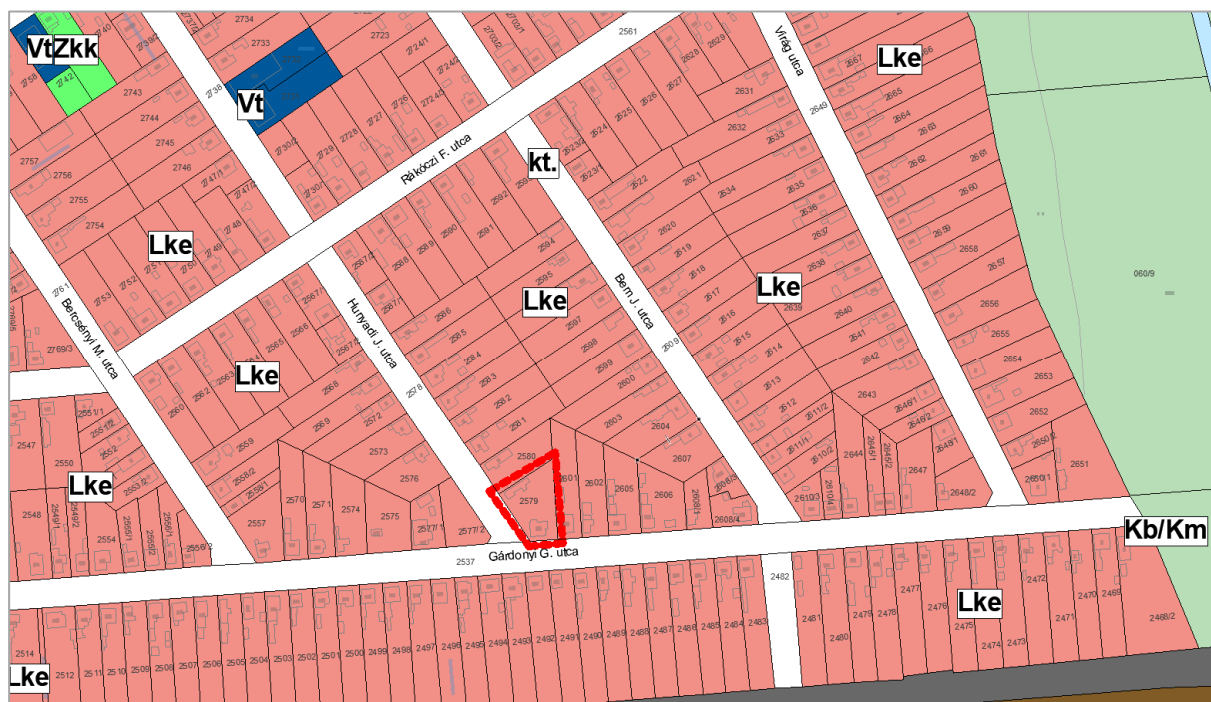
	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
4	Lk-1	9,0	SZ	40	30	700
5	Lk-2	6,0	Z	60	20	M
6	Lke-1	6,0	O	35	45	500
7	Lf-1	4,5	O	30	40	800
8	Vt-1	7,5	Z	80	10	1500
9	Vt-2	7,5	Z	80	10	100
10	Vt-3	7,5	Z	50	30	1500
11	Vt-4	7,5	Z	50	25	1000
12	Vt-5	7,5	Z	50	30	100
13	Vt-6	7,5	O	50	30	1500
14	Vt-7	7,5	O	50	30	1500
15	Vt-8	7,5	SZ	50	30	3000
16	Vt-9	7,5	SZ	50	30	500
17	Vt-10	4	Z	80	10	100
18	Vt-11	4	Z	80	10	100
19	Gksz-1	15	SZ	40	25	2000
20	Gksz-2	9	SZ	40	25	3000
21	Gksz-3	7,5	SZ	40	20	1000

5. sz. módosítása:

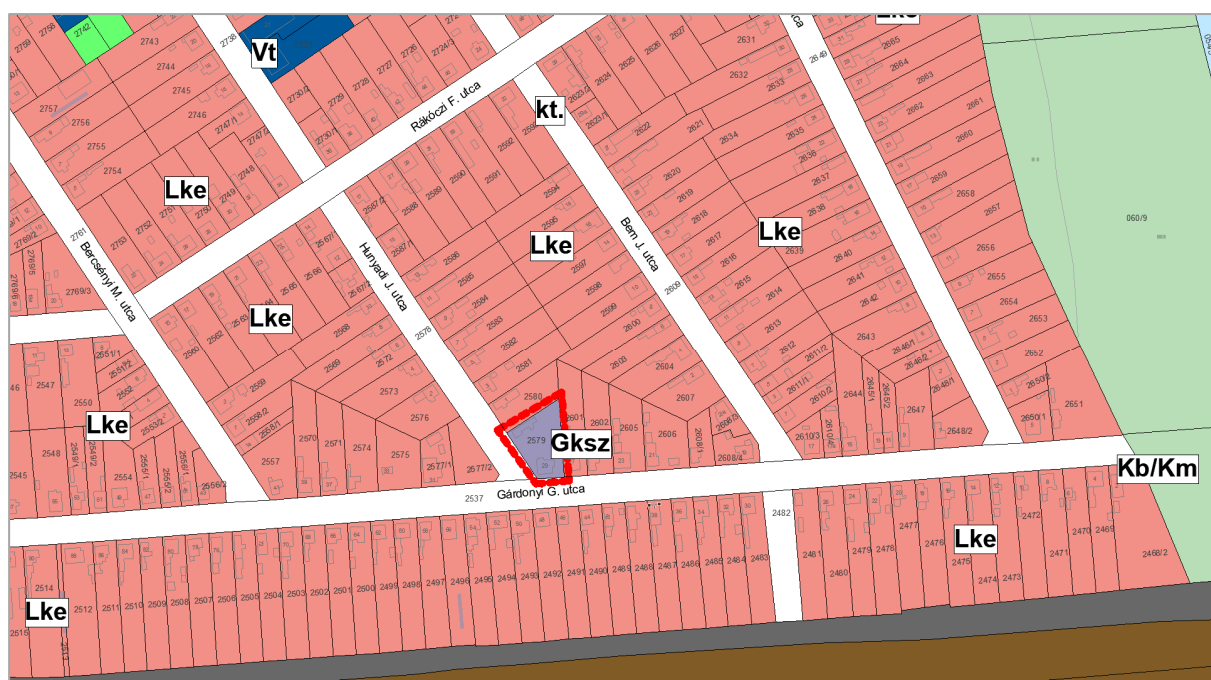
Az Ács, Gárdonyi Géza utca 29. sz. alatti ingatlan tulajdonosa a területen kézműves sör gyártását szeretné végezni. A tevékenység működéséhez szükséges, hogy az ingatlan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kapjon a településrendezési tervben.

A módosítás során az Ács, belterület **2579 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett a területfelhasználás módosítása kertvárosi lakóterületről gazdasági területfelhasználásra.**

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



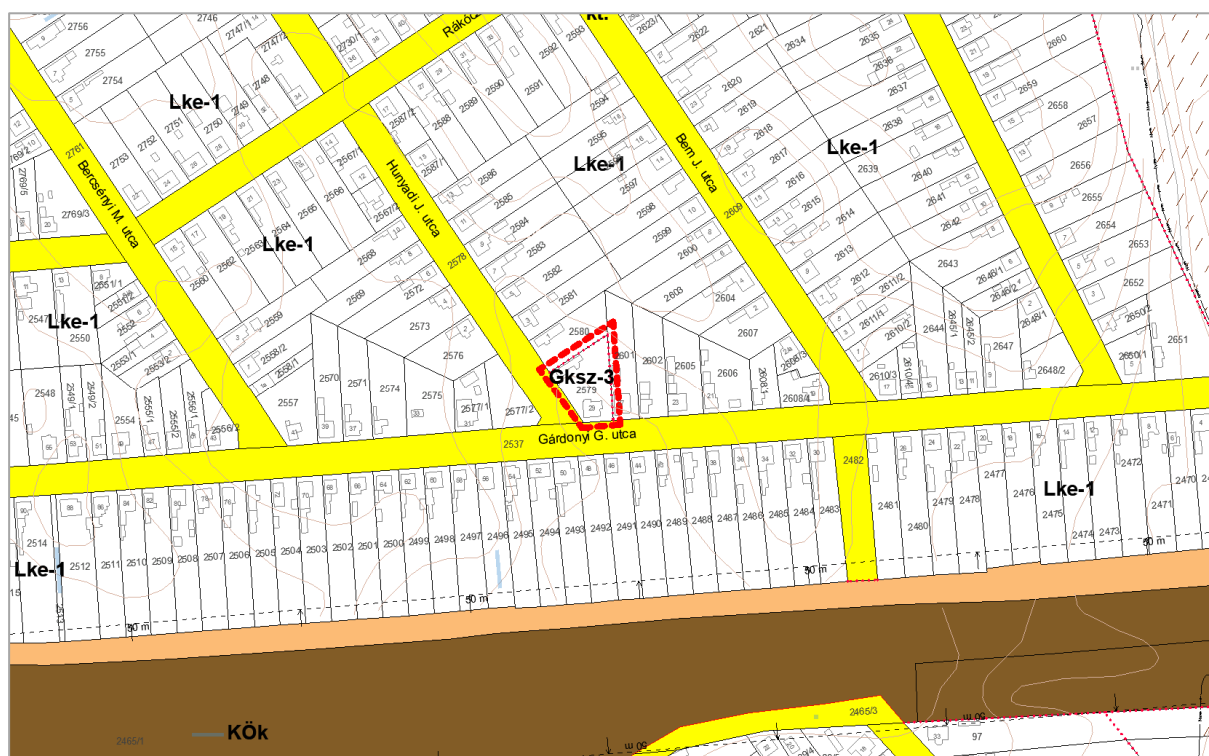
Tervezett településszerkezeti terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:



Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

A) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
4	Lk-1	9,0	SZ	40	30	700
5	Lk-2	6,0	Z	60	20	M
6	Lke-1	6,0	O	35	45	500
19	Gksz-1	15	SZ	40	25	2000
20	Gksz-2	9	SZ	40	25	3000
21	Gksz-3	7,5	SZ	40	20	1000

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

3.1. Határozat tervezet

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének
határozata a településszerkezeti terv módosításáról

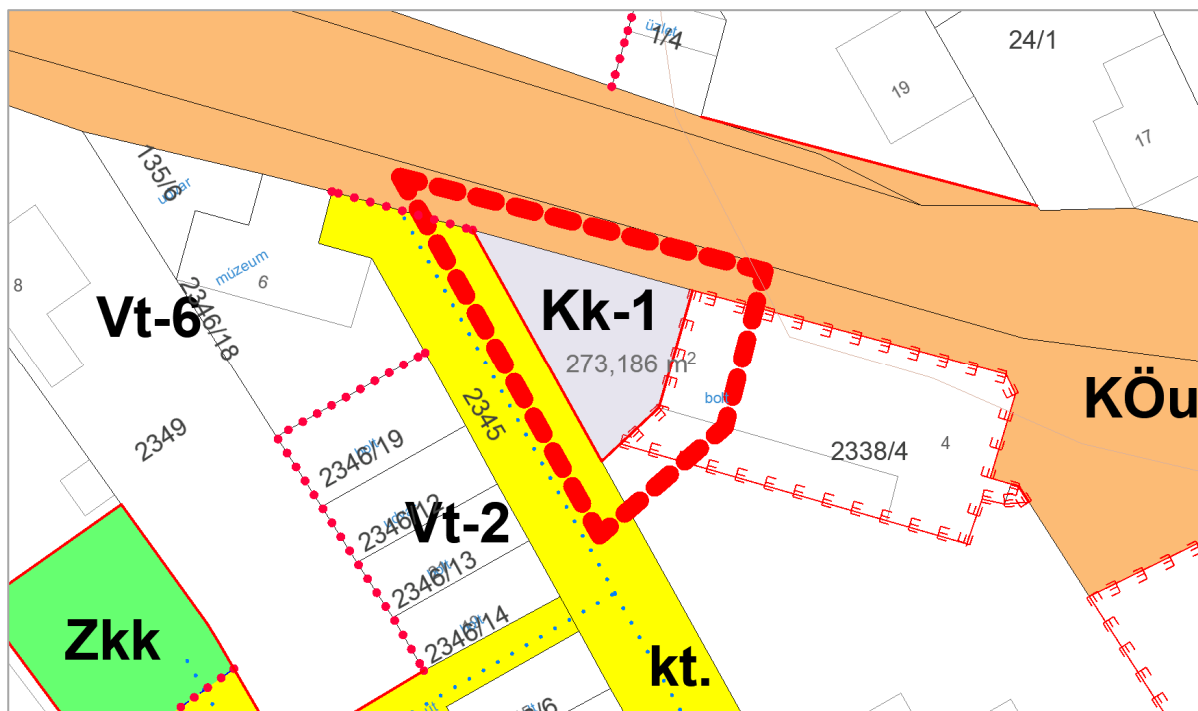
Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 117/2021.(IX.9.) sz. határozattal elfogadott Ács város településszerkezeti tervét módosítja az alábbiak szerint:

1. Az Árpád u. – Rózsa u. – Jókai u. – Gyár u. által határolt tömbbelső egy része a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint Mko jelű korlátozott mezőgazdasági területfelhasználásból **Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül.**
2. Az Ács 2345 hrsz ingatlan egy része a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint **beépítésre szánt különleges területfelhasználásba kerül.**
3. Az Ács külterületi, zártkerti 7189-7190, 8191-8193, 8197-8198 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, **ingatlan gazdasági erdőterület területfelhasználásba kerül.**
4. Az Ács 2444/2 hrsz.-ú ingatlan **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül.**
5. Az Ács 2444/2 hrsz.-ú ingatlan a **895/2, 900, 899, 897/2 hrsz.-ú telek és a 897/3 hrsz.-ú telek egy része területfelhasználásának és építési övezetének (övezeti határának) megváltoztatása településközpont vegyes területfelhasználásból gazdasági területfelhasználásra.**
6. Az Ács 2579 hrsz.-ú ingatlan **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül.**

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti tervlap (egységes szerkezetben)

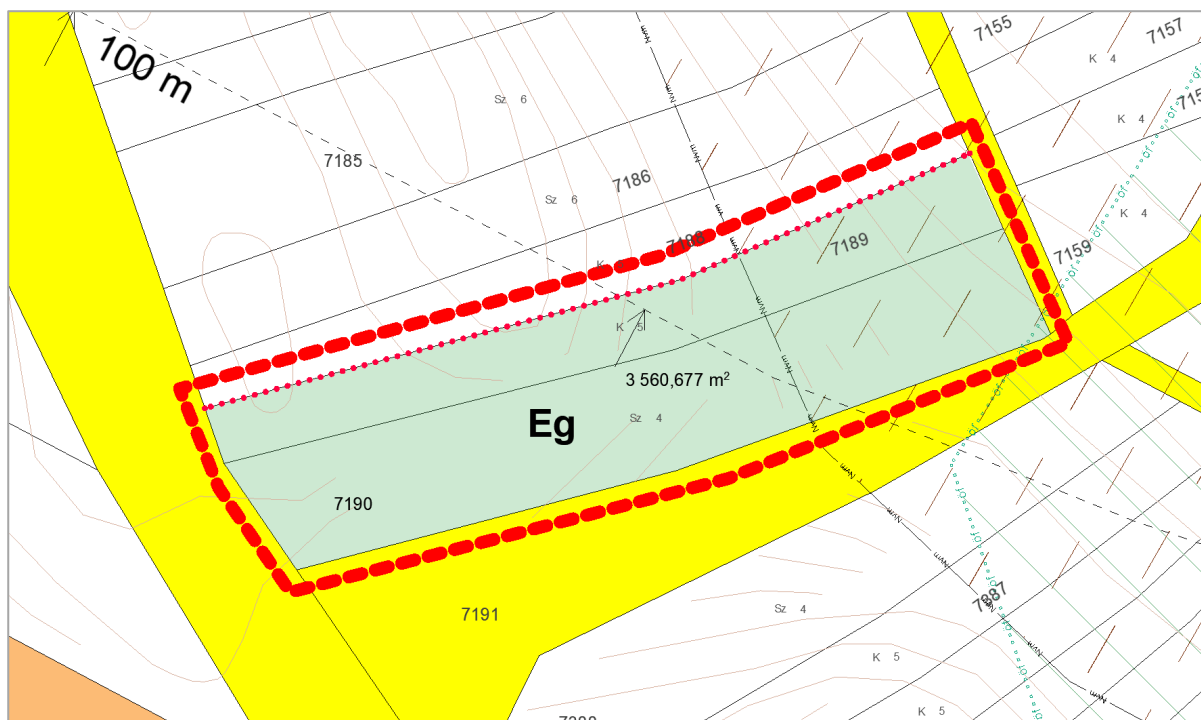
3.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése

Ács területén a Posta közben a 2345 hrsz ingatlan területén **273 m² kiterjedésben újonnan beépítésre szánt különleges terület kerül kijelölésre.** (A belváros központjában tervezett különleges kiállítótér területén az önkormányzat egy helytörténeti kiállítás megvalósítását tervezi, amelyhez szükséges egy kiállító épület elhelyezése. A terület önkormányzati tulajdonban van.)



Az újonnan beépítésre szánt különleges terület esetében **csereterület nem áll rendelkezése** Ács területén, mert ilyen területhasználatú különleges terület nincs a hatályos településszerkezeti tervben kijelölve.

Az újonnan beépítésre szánt különleges terület kijelölésével egyidejűleg a település az 7189-7190 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlanok területén **3 560 m² kiterjedésben gazdasági erdőterületet jelöl ki.** A 7189-7190 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



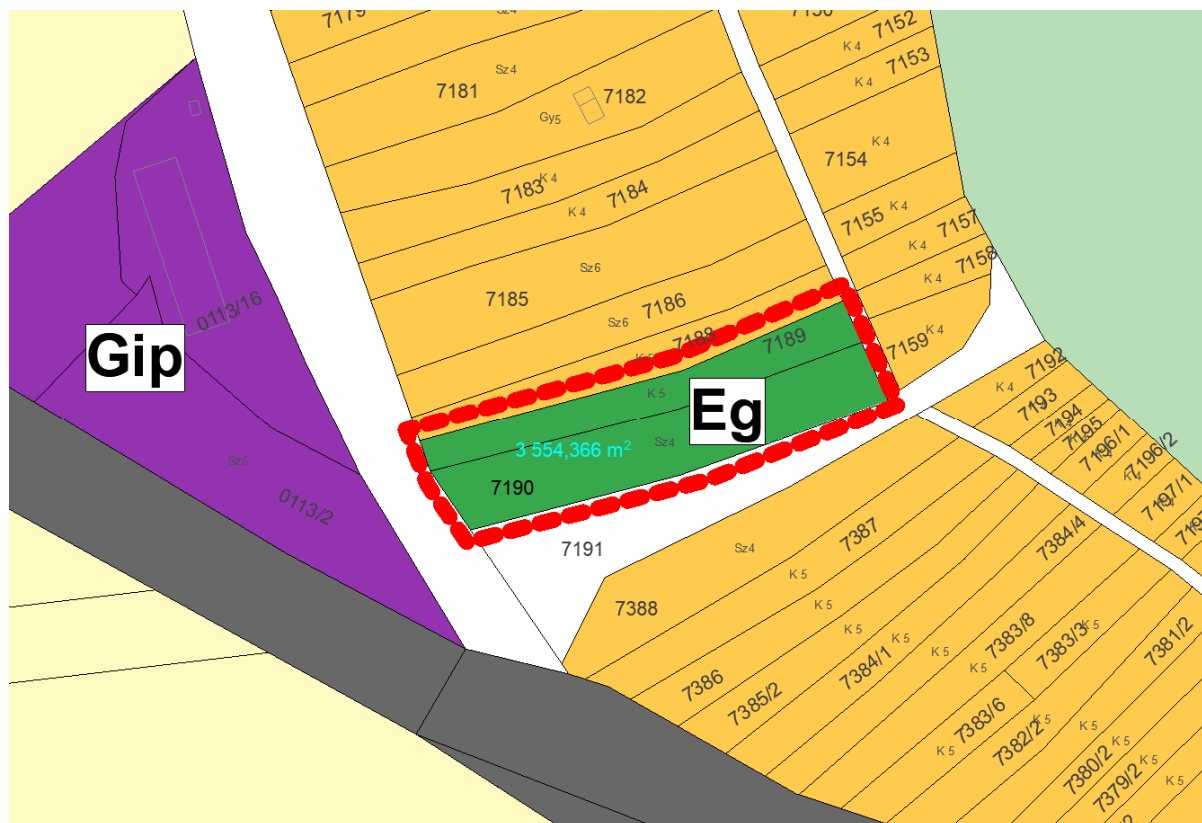
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

A 7189-7190 hrsz.-ú ingatlanok esetében a változás azt eredményezi, hogy Ács területén a mezőgazdasági térség kiterjedése 3554 m²-el csökken. Az OTTrT előírja, hogy a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, *a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Az átsorolással 75 % előírás teljesül, az átsorolt terület pedig nem nagyvárosi lakó vagy vegyes terület, hanem erdőterület lesz.



A településszerkezeti terv módosításával érintett egyéb ingatlanok pedig települési térségben találhatóak, amely térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a településszerkezeti terv módosításával érintett területeket:

- ökológiai hálózat övezete
- nagyvízi meder övezete
- tájképvédelmi terület övezete részben érinti
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- VTT tározók övezete

nem érinti

Ács közigazgatási területe világörökség várományos terület övezetével érintett. A tervezett változtatás ezen övezetre érdemi hatással nincs.

Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete
Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területeket:

- Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete
 - Térszervező települések övezete
 - Térségi együttműködések övezete
 - Natúrparkok övezete
 - Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete
 - Zsugorodó kertes területek övezete
- nem érinti

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül Ács közigazgatási területét és benne a tervezési területet:

- Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség
 - Majorsági táj övezete
 - Dunamenti térség övezete
- érinti

A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

4.1. Rendelettervezet

Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének rendelete
a 16/2021.(IX.10.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ szerinti véleményező, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. **§** A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 39/A.§-al

39/A.§ Különleges kiállítótér [Kt]

Különleges kiállítótér építési övezetében:

- a) kiállítóterem, kiállítótér
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

2. **§** A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata helyébe lép a jelen rendelet 1. mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata.

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklet ÖVEZETI PARAMÉTEREK helyébe jelen rendelet mellékletét képező 2 melléklet lép

4. § Jelen rendelet az elfogadást követő 15 napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Ács, 2024

.....
jegyző

1 melléklet

Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata

2 melléklet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

B) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	A	B
1	Betűjel	Területfelhasználás megnevezése
2	Lk	kisvárosias lakóterület
3	Lke	kertvárosias lakóterület
4	Lf	falusias lakóterület
5	Vt	településközpont terület
6	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
7	Gip	ipari terület
8	G	általános gazdasági terület
9	Üü	üdülőházas terület
10	Kkm	különleges közműterület
11	Kmü	különleges mezőgazdasági üzemi terület
12	Kt	különleges temetőterület
13	Kk	különleges kiállítótér terület

C) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
4						
4	Lk-1	9,0	SZ	40	30	700
5	Lk-2	6,0	Z	60	20	M
6	Lke-1	6,0	O	35	45	500
7	Lf-1	4,5	O	30	40	800

8	Vt-1	7,5	Z	80	10	1500
9	Vt-2	7,5	Z	80	10	100
10	Vt-3	7,5	Z	50	30	1500
11	Vt-4	7,5	Z	50	25	1000
12	Vt-5	7,5	Z	50	30	100
13	Vt-6	7,5	O	50	30	1500
14	Vt-7	7,5	O	50	30	1500
15	Vt-8	7,5	SZ	50	30	3000
16	Vt-9	7,5	SZ	50	30	500
17	Vt-10	4	Z	80	10	100
18	Vt-11	4	Z	80	10	100
19	Gksz-1	15	SZ	40	25	2000
20	Gksz-2	9	SZ	40	25	3000
21	Gksz-3	7,5	SZ	40	20	1000
22	Gip-1	21	SZ	50	25	3000
23	Gip-2	15	SZ	50	25	3000
24	Gip-3	9	SZ	40	25	3000
25	Gip-4	6	SZ	40	25	1000
26	G-1	25	SZ	70	25	3000
27	G-2	12	SZ	70	25	5000
28	Üü-1	4,0	SZ	20	40	5000
29	Üü-2	9,0	SZ	30	40	10000
30	Kkm	4,0	SZ	40	40	1000
31	Kmü-1	9,0	SZ	40	40	3000
32	Kmü-2	9,0	SZ	40	40	3000
33	Kt	6,0	SZ	10	40	3000
34	Kk	6,0	SZ	40	40	200
35	Vt-4*	7,5	Z	50	25	100

M kialakult állapot szerinti meglévő érték

ÖVEZETI PARAMÉTEREK

A) ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLET FELHASZNÁLÁS

	A	B
1	Betűjel	megnevezése
2	KÖu	közüti közlekedési terület
3	KÖk	kötöttpályás közlekedési terület
4	Zkk	zöldterület – közkert
5	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
6	Ev/V	védelmi rendeltetésű, vízgazdálkodási célú erdőterület
7	Eg	gazdasági rendeltetésű erdőterület
8	Ek	közzóléti rendeltetésű erdőterület
9	Má	általános mezőgazdasági terület
10	Mk	kertes mezőgazdasági terület
11	Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
12	V	vízgazdálkodási terület
13	Tk	természetközeli terület
14	Kb/B	különleges beépítésre nem szánt bányaterület

15	Kb/En	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
16	Kb/Hull	különleges beépítésre nem szánt inert hulladéklerakó területe
17	Kb/Km	különleges beépítésre nem szánt közműterület
18	Kb/Kt/F	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
19	Kb/Mű	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület
20	Kb/Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
21	Kb/Sp	különleges beépítésre nem szánt sportterület

B)ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m2
4	KÖu-1	6,0	SZ	5	-	-
5	KÖu-2	4,0	SZ	5	-	-
6	KÖu-3	7,0	SZ	10	-	-
7	KÖk	6,0	SZ	5	-	1000
8	Zkk	4,0	SZ	3	60	1000
9	Ev	NR	NR	0	95	NR
10	Ev/V	NR	NR	0	80	NR
11	Eg	4,0	SZ	0,5	80	5000
12	Ek	4,0	SZ	5	80	1000
13	Má-1	12,0	SZ	10	60	10.000
14	Má-2	9,0	SZ	3	60	10.000
15	Mk-1	4,0	O	10	80	*
16	Mk-2	4,0	O	3	80	*
17	Mko-1	6,0	SZ	Szántó és gyep művelési ág esetén: 0,1%, de max. 100 m2-es össz.-alapterületű állattartó épület	95	100.000
18	Mko-2	NR	NR	0	95	NR
19	Mko-3	4,5	SZ	3	80	1000
20	V	4,0	SZ	1	A vízfelületen kívüli terület 90%-a	-
21	Tk	NR	NR	0	95**	NR
22	Kb/B	7,5	SZ	2	-	10000
23	Kb/En-1 (szélerómű)	K	K	K	K	K
24	Kb/En-2 (naperómű)	4,0	SZ	5	65	10.000

25	Kb/Hull	6,0	SZ	10	40	10000
26	Kb/Km	4,0	SZ	10	-	-
27	Kb/Kt/F	4,0	SZ	5	20	1000
28	Kb/Mű	6,0	SZ	10	40	1000
29	Kb/Re-1	6,0	O	10	65	800
30	Kb/Re-2	4,0	O	10%, de max. 100 m2-es össz.- alapterületű épület	65	800
31	Kb/Sp	6,0	SZ	10	65	3000

- Tetszőleges értékű.

NR Az adott övezetek számára nem értelmezhető paraméter.

* OTÉK szerinti paraméter.

** Eredeti vegetáció megtartási kötelezettség.

K

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A hatályos településrendezési tervhez az alátámasztó munkarészek keretében elkészült a város környezetalakítási terve ill. elkészültek a szakági javaslatok. A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési / hírközlési javaslatokban foglaltak, jelen tervmódosítás keretében is érvényesek, követendők.

Az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeltében és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

Közlekedés

A módosítással érintett területek közlekedési kapcsolatai kialakultak, azokban a módosítás változást nem eredményez.

A meglévő úthálózat mind szélességében, mind vonalvezetésében, kiépítettségében alkalmas a jövőbeni tervezett funkciók ellátására. A közlekedési kapcsolatok fejlesztését a módosítások nem igénylik.

Közművesítettség

A módosítással érintett területek közműves ellátása az állami mellkutat és önkormányzati utak nyomvonalában kiépített közműhálózatról biztosított és a tervmódosítás után is biztosított lesz.