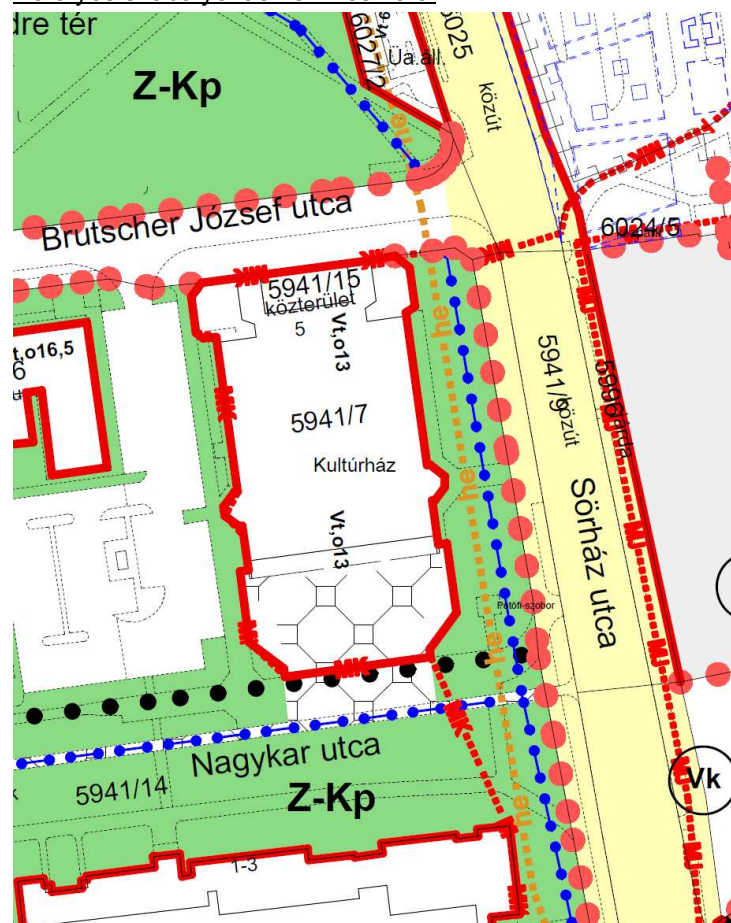
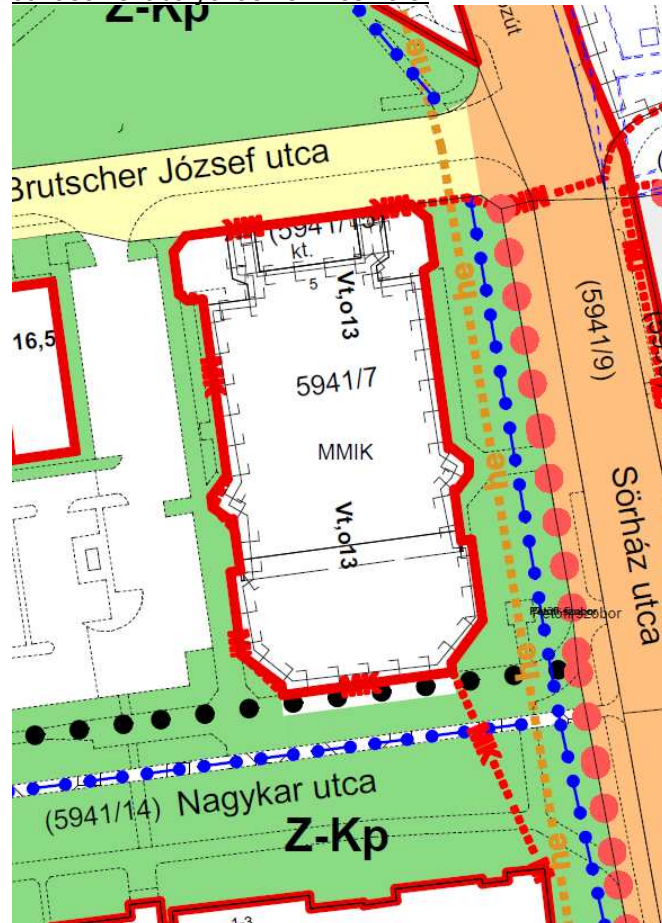


A **458/2022. (XII.8.) Kgy. számú határozat alapján** az önkormányzat javára elővásárlási jog kerül bejegyzésre a Helyi Építési Szabályzatba jelölésre az MMIK épületére vonatkozóan. A kidolgozott javaslat alapján lehetőség van az elővásárlási jog alapításra a HÉSZ készítésének keretében. Az Étv. 7.§ (2) bekezdés d) pontja alapján „c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzése,” érdekében javasolt az elővásárlási jog bejegyzése. Az érintett ingatlan: 5941/7 hrsz. Az MMIK épületére jelölt „gyalogos tér diszburkolattal” tájékoztató jellegű szabályozási elem, kiegészítő jelkulcs törlésre kerül az ingatlan területéről.

Hatályos szabályozási terv részletei



Javasolt szabályozási terv részletei

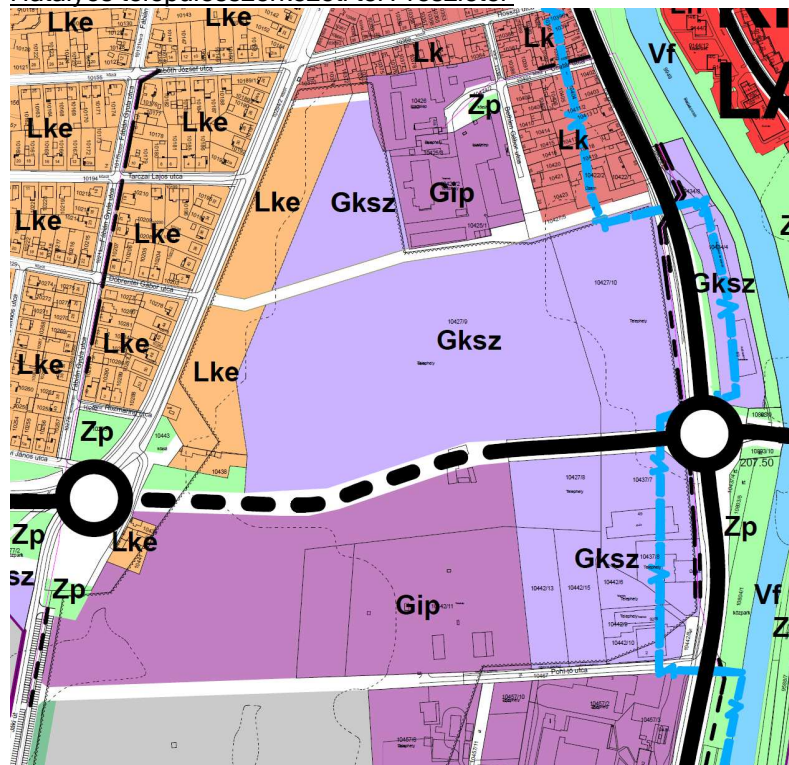


## 100/2. Volt szeméttelep- Pohl-tó utca - Ferenczy utcai átkötés-Jáki út-Hosszú utca Körömdi út által határolt tömbterület újraszabályozása feltáró utakkal

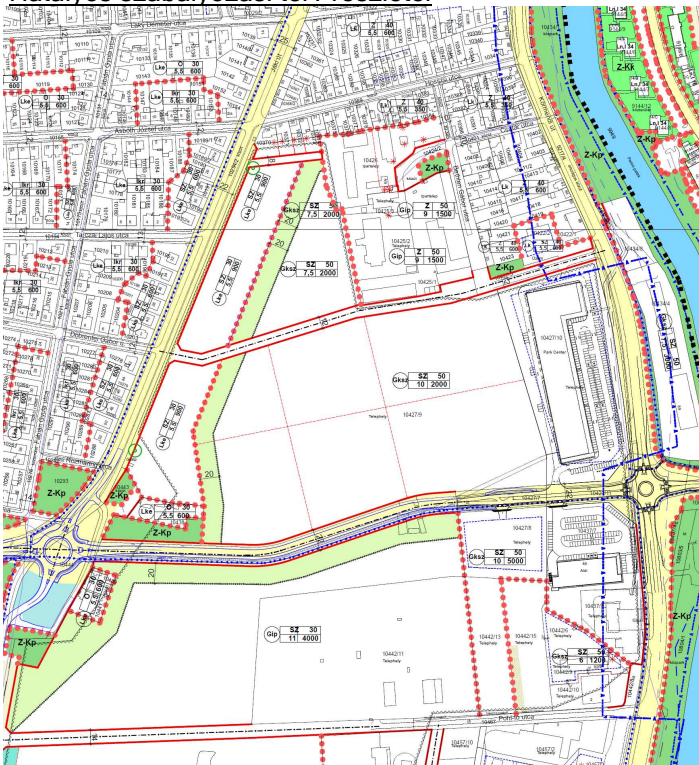
A Ferenczy utca új szakasz mentén önkormányzati ipari és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak. A hatályos településrendezési eszközök a nagy tömbökben határozta meg a területek területfelhasználását és építési övezeti előírását. A tömbök mérete azonban túl nagy, mivel 200 x 500 m-esek, így megközelítésük, feltárásuk nehézkes, miközben az adottságok és igények alapján a cél az lenne, hogy kisebb területi egységek jöhessenek létre. A kisebb egységek több kiszolgáló út kijelölését igénylik. Jelen módosítás célja ezért ezen úthálózat megtervezése és a kiszabályozása. A területek feltárása a legoptimálisabb megközelítés, a legkevesebb, de kétoldali ingatlankiszolgálását feltételező közművesítését tesz lehetővé. A tervezett kialakítást a csatolt vázrajz tartalmazza. Ipari területből kereskedelmi, szolgáltató területbe került a 10427/19 hrsz keleti fele 1,06 ha nagyságban. A megvalósult Szent Quirinus út déli oldalán, az elkeskenyedő részen a beültetési kötelezettség szűkítésre és a Gksz területeken törlésre kerül az utca front felől, mivel a terület azonos területfelhasználásokkal határos és az utca front felőli takarás fenntartása nem indokolt az új átkötő út utcaképének kialakítása miatt.

A beültetési kötelezettségek szélességei Gip területek nyugati oldalán 20 m-ről 8 m-re, a Ferenczy és Körömdi út közötti átkötő út déli oldalán szintén 20 m-ről 8 m-re csökkentek. A változtatás oka, hogy új közlekedési terület is szolgálja az elválasztást a lakóterülettől, illetve a gazdasági területek egymásközi elválasztása nem indokolt 20 m-es beültetést, hanem elég egy takarófasítás szintű kialakítás is.

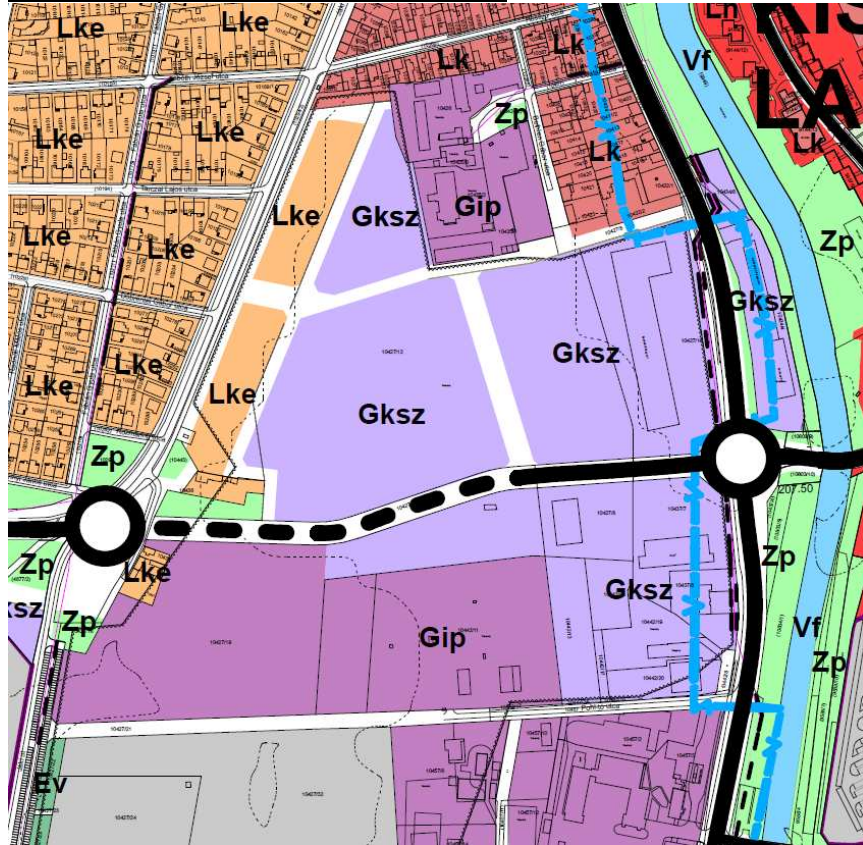
Hatályos településszerkezeti terv részletei



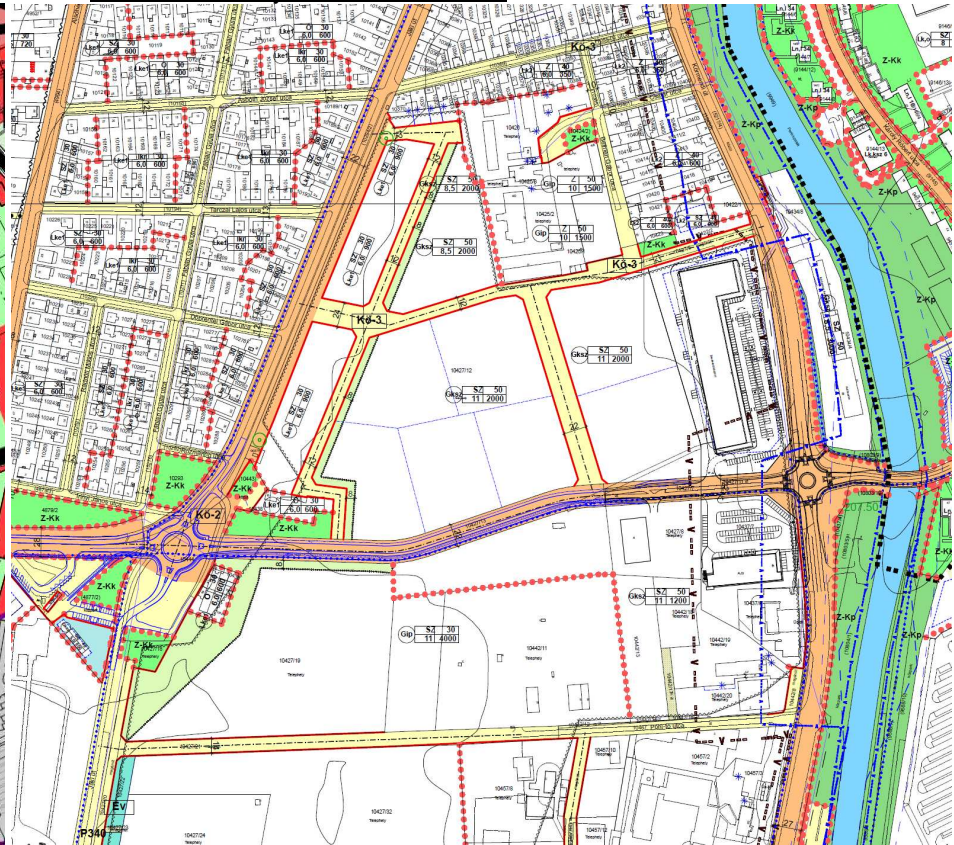
Hatályos szabályozási terv részletei



Javasolt településszerkezeti terv részletei

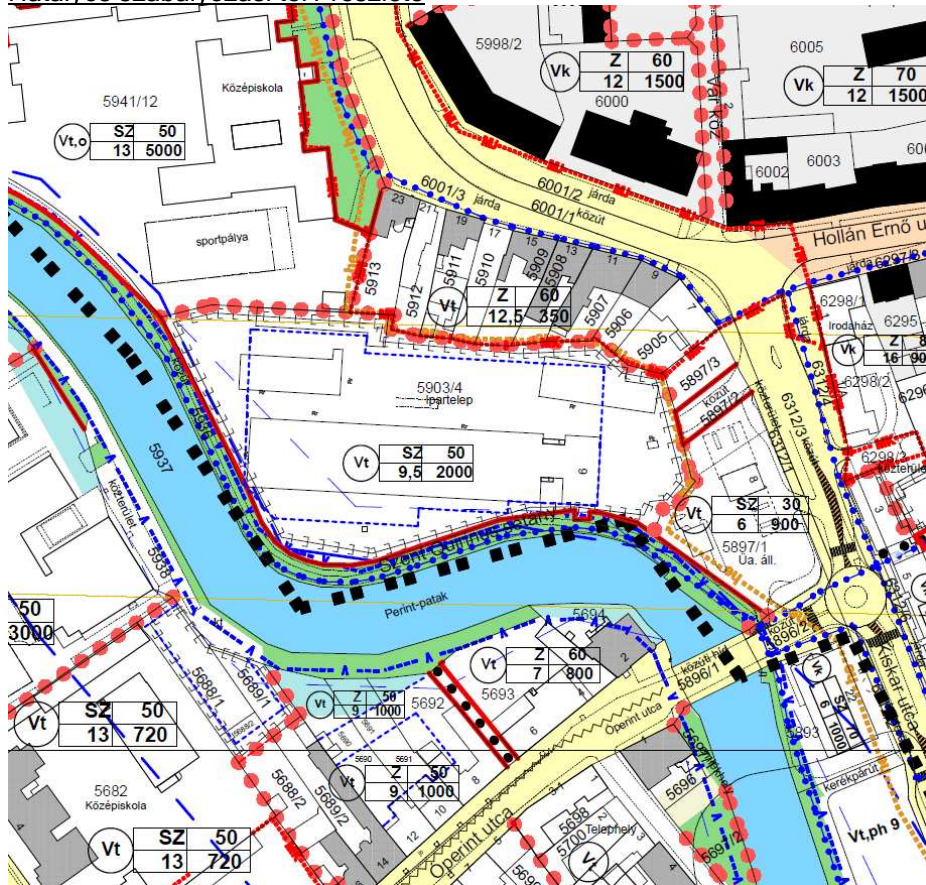


Javasolt szabályozási terv részletei

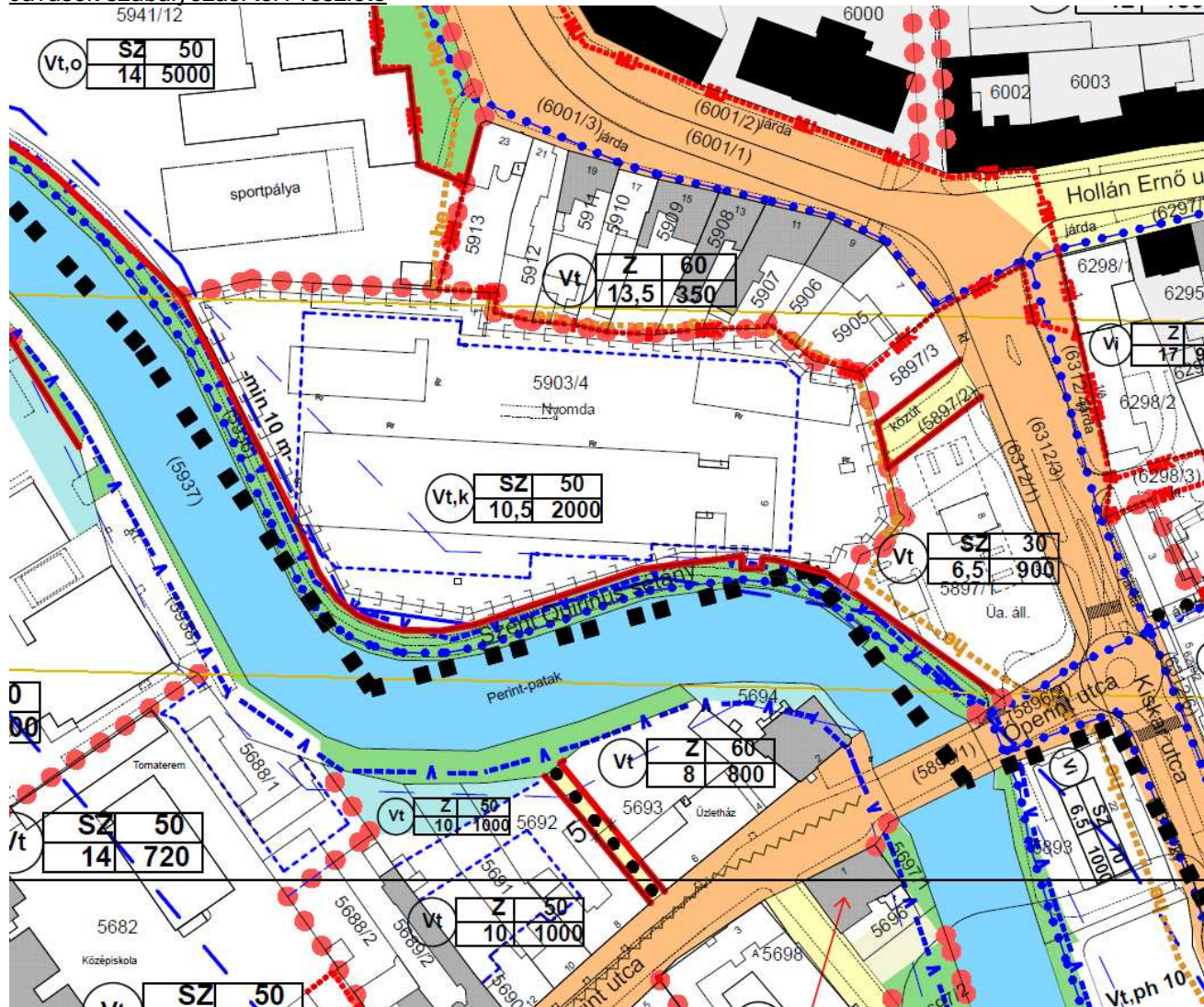


**100/3. A volt nyomda terület - 5903/4 hrsz ingatlan -** esetében a tervezett hasznosítás során a beruházó tájékoztatása szerint kereskedelmi célú hasznosítás preferált. Jelen előírások mellett azonban sokoldalúan hasznosítható az terület, ezen funkciók vegyes funkciójú épületben is helyet kaphatnak, mint pl.: lakás, intézményi, kereskedelmi, szolgáltató funkciók. Annak érdekében, hogy a beruházói szándék megvalósítható legyen szükséges a területfelhasználás kizárólagosságának meghatározása, jelen esetben a kereskedelem engedélyezése. Az építési övezeti előírás ezért Vt településközpont vegyes területről „Vt,k” építési övezeti jelre változik, ahol a „k” index a kizárólag a kereskedelmi funkció megvalósítását teszi majd lehetővé. Az építési övezet egyéb előírása, mint pl: a beépítettség, zöldfelület mértéke nem változik. Az az építménymagasság annyiban tér el, amennyiben az épületmagasság számításához szükséges átállás igényel és a város többi övezetében is ilyen magasságban eltérhet:  $9,5 \text{ m} + 1 \text{ m} = 10,5 \text{ m}$ . Az építési hely lehatárolás a Kiskar utca felől (keleti oldalon) a meglévő épület elé 5 m-el növelésre került, amelynek oka, a meglévő épület bejárattal való bővítésének biztosítása, illetve az utólagos hőszigetelés elhelyezésének lehetősége.

Hatályos szabályozási terv részlete

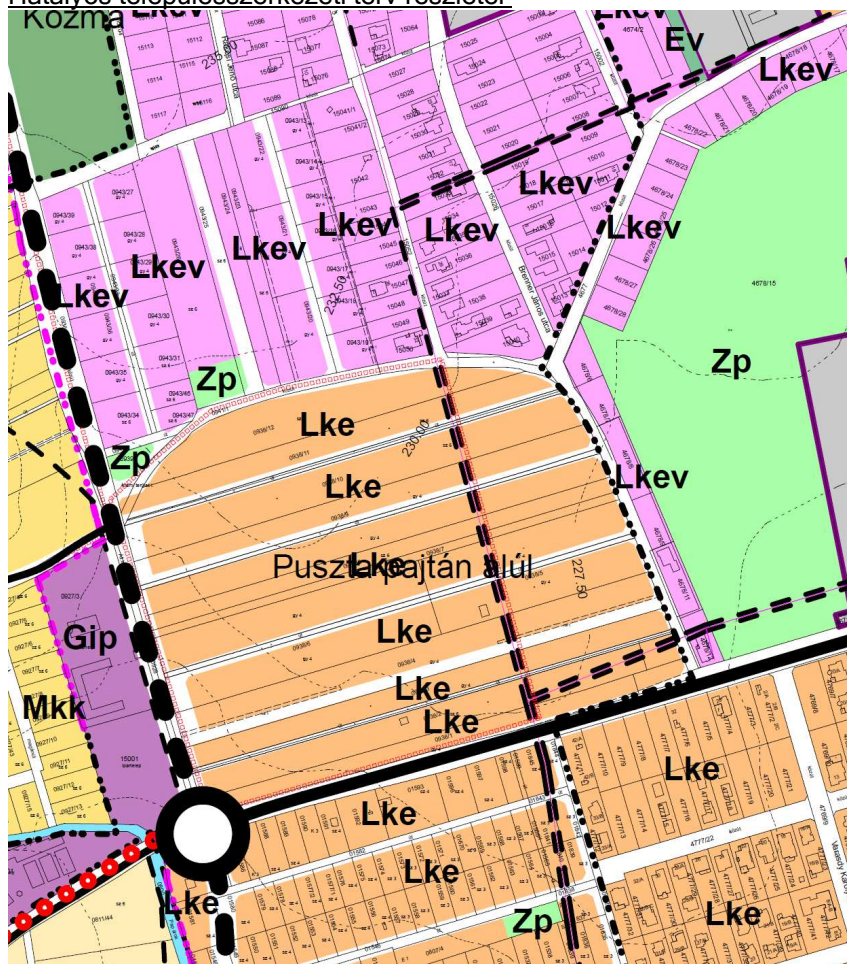


Javasolt szabályozási terv részlete

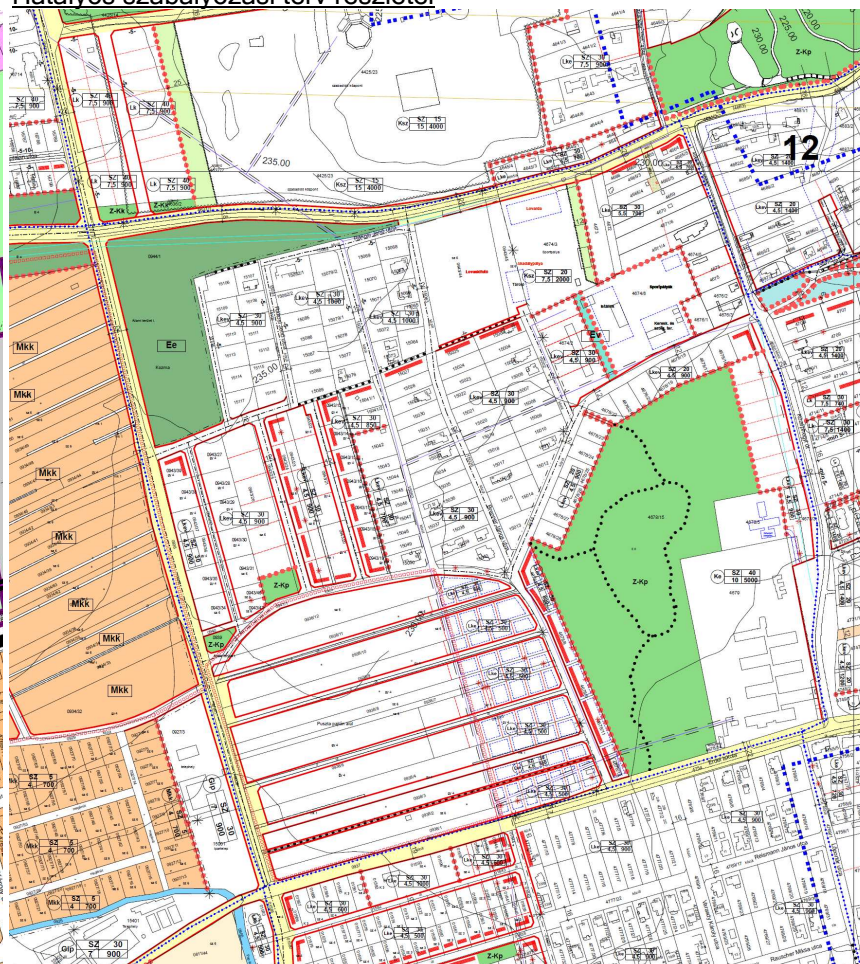


## 100/4. Pusztapajtán alul és a Tömjénhegyi és Erdei iskola utcák között terület visszaminősítése Mk-ba

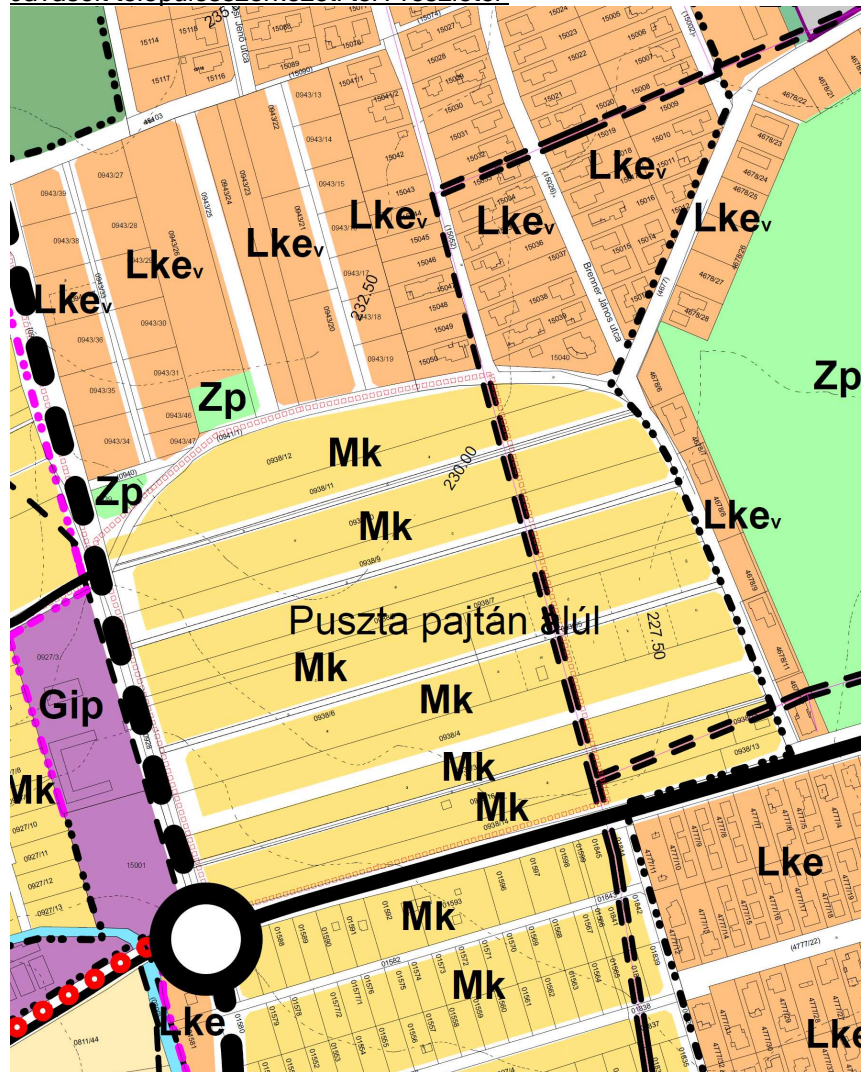
A módosítás célja, hogy a közös, sokszor rendezetlen tulajdoni állapotában kertés mezőgazdasági területként használt, akként szabályozott, de a településszerkezeti tervben távlati lakóterületként már kertvárosias lakóterületként kijelölt ingatlanok a valós használathoz jobban igazodó és a kialakult használati módhoz igénybevehető övezeti előírásokat kaphassanak kertés mezőgazdasági területként. A rendezett telekhez és a lakóterület építési telkéhez szükséges feltételek jelen állapotában nem biztosíthatóak. A változás során 11,6 ha nagyságban kerül sor kertvárosias lakóterület megszüntetésére. Hatályos településszerkezeti terv részletei



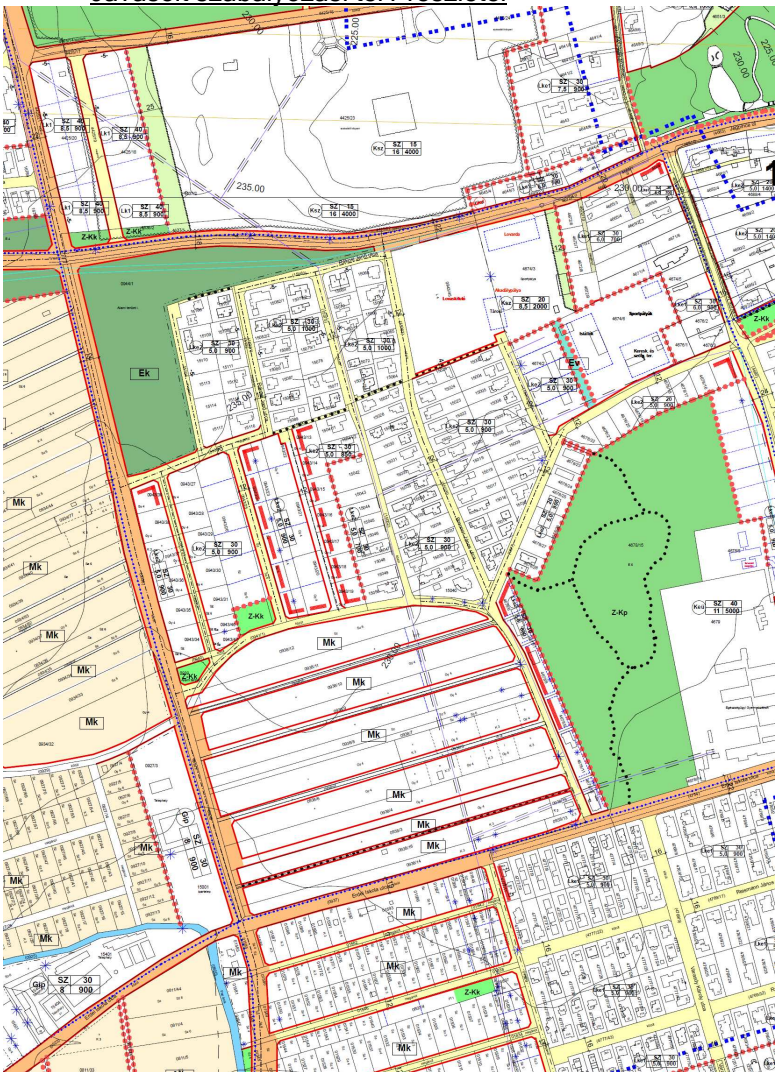
Hatályos szabályozási terv részletei



Javasolt településszerkezeti terv részletei



Javasolt szabályozási terv részletei

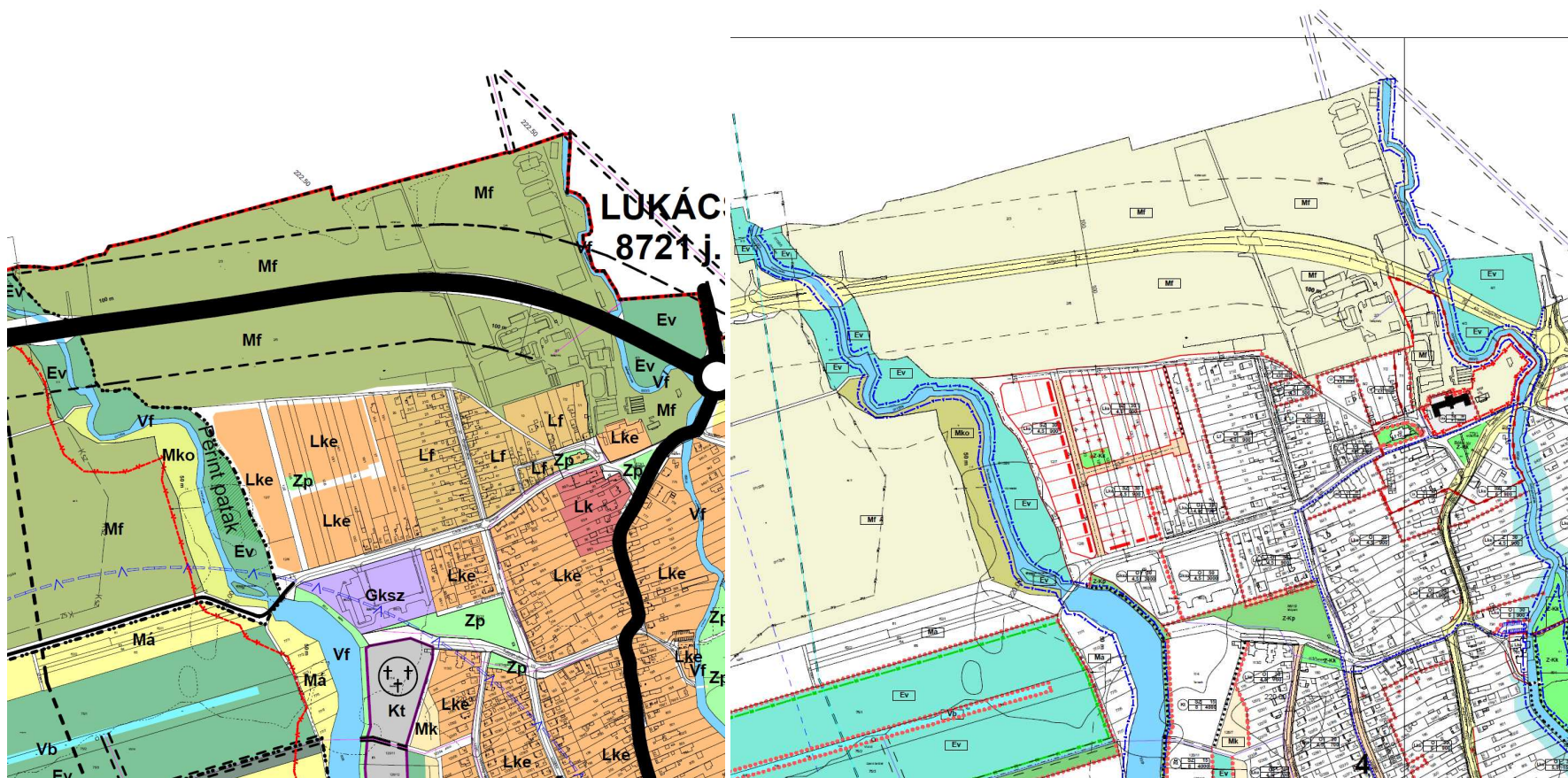


## 100/5. Herény, Prenor területeken (Brigád u.) Lke lakóterület kijelölése

A Brigád utcától északra fekvő PRENOR Kft által hasznosított terület besorolása Mf jelű mezőgazdasági terület faiskola besorolású. A város a nyugati oldalon jelentősebb mértékben szüntet meg lakóterületeket, ugyanakkor a Brigád utca mentén ezek bővítését ennél kisebb mértékben javasolja. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükség lesz az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti döntés indokolásra, és a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ba foglaltaknak való megfelelésre.

Hatályos településszerkezeti terv részletei

Hatályos szabályozási terv részletei

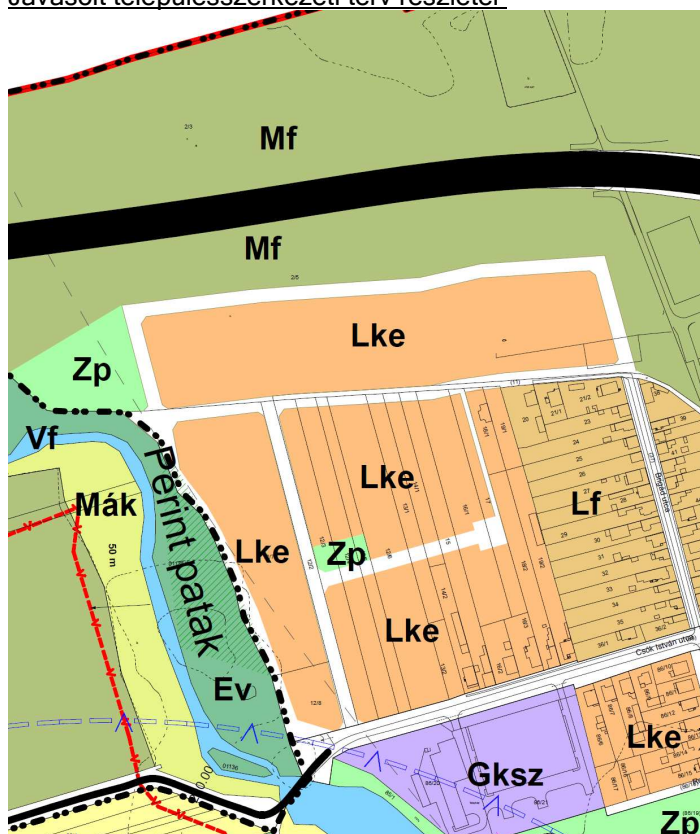




Mezőgazdasági faiskola területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 2/5 hrsz ingatlanon 3,1 ha nagyságban. A kertvárosias lakóterület kijelölésére úgy került sor, hogy közben a város több területén összesen 30,3 ha nagyságban szüntetett meg kertvárosias lakóterületbe sorolt lakóterületet és alakít ki kertes mezőgazdasági területet. A város különféle tömbjeiben megszüntetett kertvárosias lakóterületei helyett a 2/5 hrsz-ne kerül sor új kertvárosias lakóterület kijelölésére. Mezőgazdasági faiskola területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 2/5 hrsz ingatlanon 0,6926 ha nagyságban

A változás során az érintett telekrészekre igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A terület önkormányzati tulajdonban van. A lakóterület kialakítása során nem csak a MATRT 12.§ (3) bekezdésében foglalt 5 %-os zöldterület részére biztosít 1550 m<sup>2</sup>-es területet, hanem arra alkalmas terület hiányában és a zöldterületek visszapótlása érdekében a 19.; 20.; 77.; 78.; 26.; 27/a, 43.; 48; 51.; 53/2.; 54/2.; 63., 73.; 82., 100/6.; 100/8.; 101.; 1216/8 hrsz Erdészeti Látogató Központ területe, az 3785/190 és 3785/338 hrsz ingatlanok területén közlekedési területből kisvárosias lakóterületbe és a 3746/8 hrsz ingatlanon a közlekedési területből kertvárosias lakóterület kijelölése. Ezeknek a zöldterületeknek a nagysága 2624 m<sup>2</sup>. A 2/5 hrsz ingatlanon kijelölendő új zöldterület nagysága ennél nagyobb és összesen 6420 m<sup>2</sup>-es lesz.

Javasolt településszerkezeti terv részletei



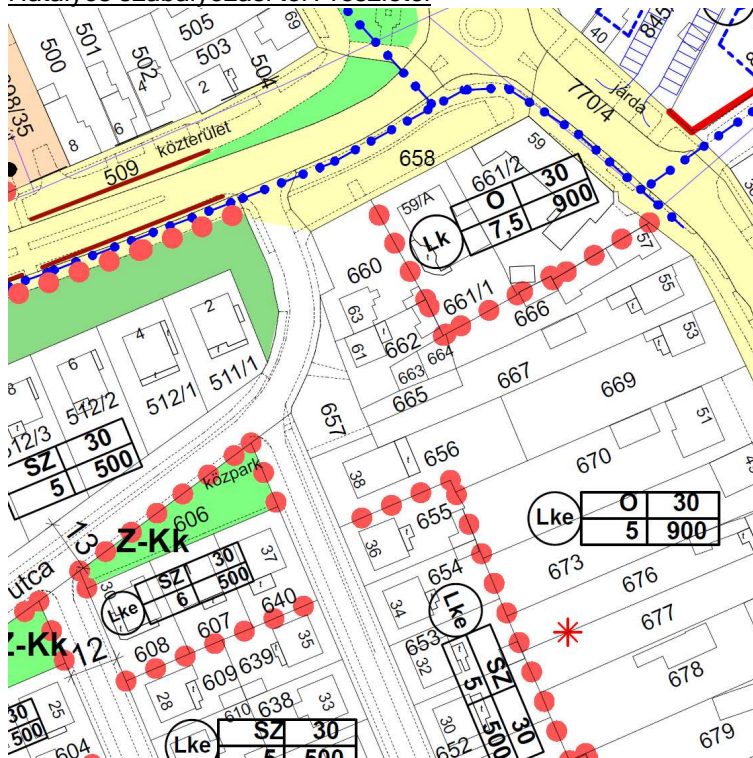
Javasolt szabályozási terv részletei



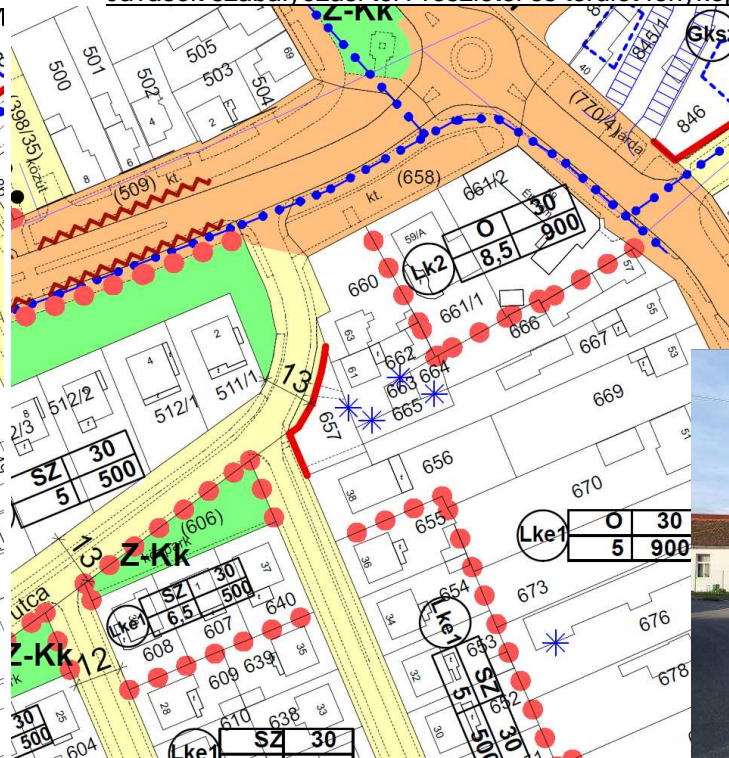
## 100/6. Levendula utca útszabályozása

A módosítás célja az önkormányzati tulajdonban lévő 657 hrsz ingatlan, és legfőképpen a 657 hrsz ingatlanról nyíló lakótelkek kiszolgáltatásának biztosítása. A hatályos jogszabályok szerint a megközelítés szempontjából az a telek építési telek, amely közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. A 662-665 hrsz ingatlanok jelenleg erről a kertvárosias lakóterületbe besorolt telekről kapnak megközelítést. A változás célja, hogy a 657 hrsz ingatlanból a Levendula utca vonalát követve maximum 13 m széles útszabályozással kerüljön közlekedési területbe, míg a visszamaradó telekrészek értékesíthetőek lennének a 662-665 hrsz ingatlanok felé, biztosítva így a bejárásukat, a közterületi kapcsolatukat. A terület természetben jelen is közterületi arculatot mutat, így a változás inkább a kialakult használatot elősegítő megoldás lenne.

Hatályos szabályozási terv részletei



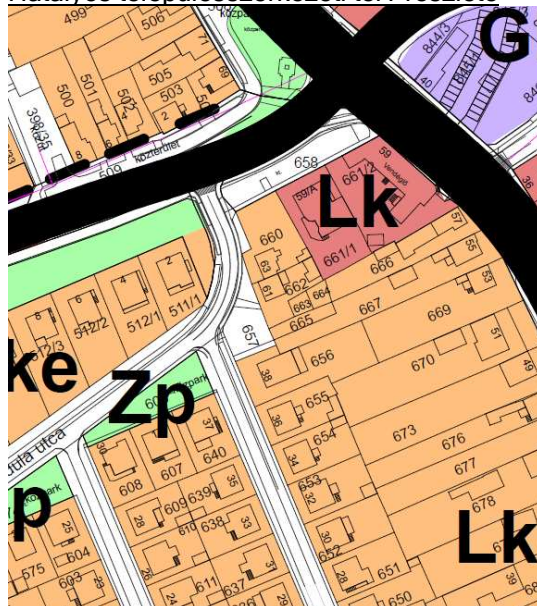
Javasolt szabályozási terv részletei és terület fényképe



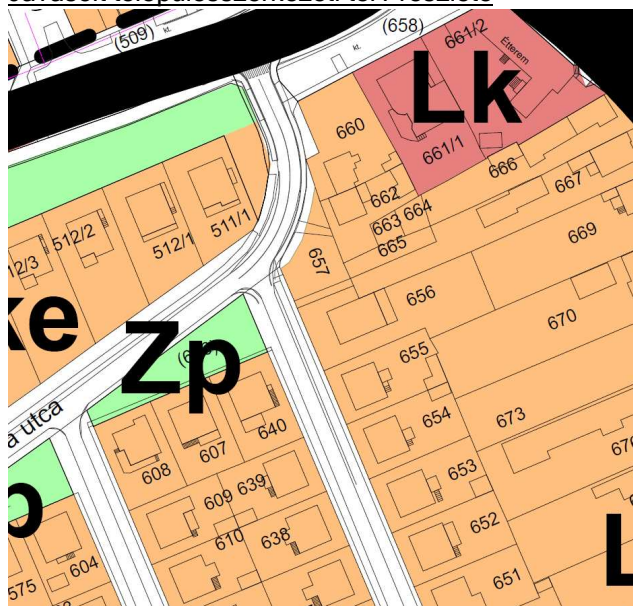
Közlekedési területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 315 m<sup>2</sup> nagyságban a 657 hrsz ingatlan területén.

A változás során az út szabályozással módosuló kiszolgáló út esetében az érintett telekrészekre igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. Az önkormányzat a 657 hrsz kiszolgáló útként kijelölt, szabályozási vonallal érintett közlekedési területbe való besorolását nem kívánja a teljes telekterületre fenntartani. A fenntartásához szükséges közérdekű elrendelést felülvizsgálva megállapítja, hogy az elrendelésekor a 657 hrsz ingatlanok mentén tervezett terület a lakótelek megközelítésére teljes mértékben nem szolgálja. Az út kialakítását szolgáló okok már nem állnak fenn. Mivel a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Más, az útsabályozással egyenértékű és erre a célra szolgáló és szintén barnamezős terület hasonló adottságokkal nem áll rendelkezésre. A MATRT 12.§ (3) bekezdése szerinti 5 %-os zöldterület nagysága 16 m<sup>2</sup>, amely a 2/5 hrsz területen kerül kialakításra.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javasolt településszerkezeti terv részlete

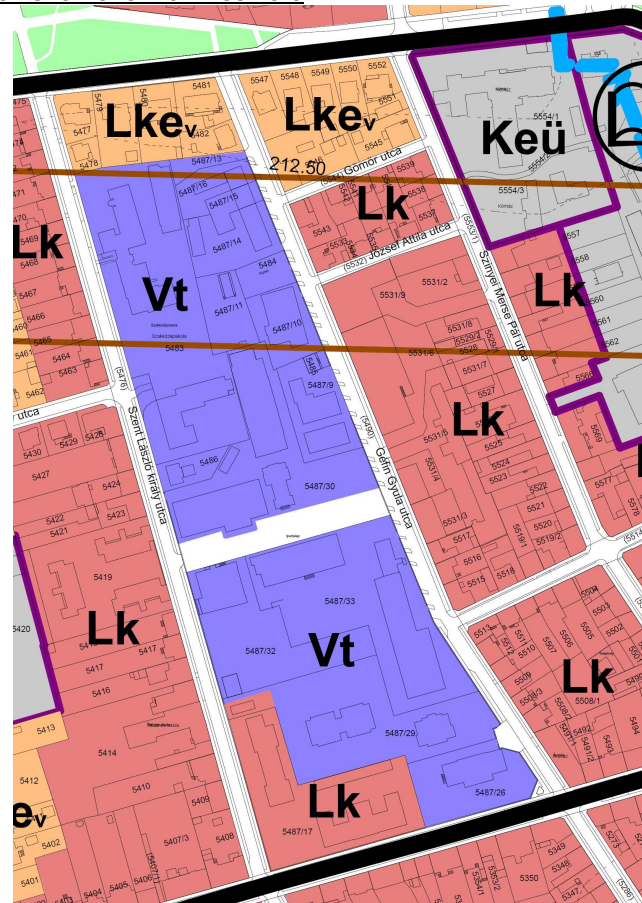
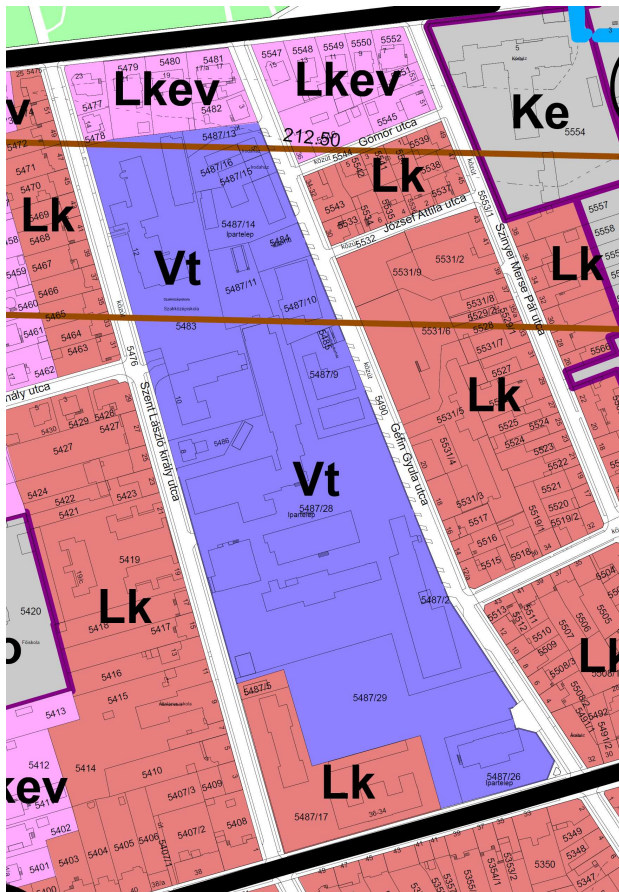


### 100/7. Cserkész utcai transzformátor állomás megközelítésének rendezése

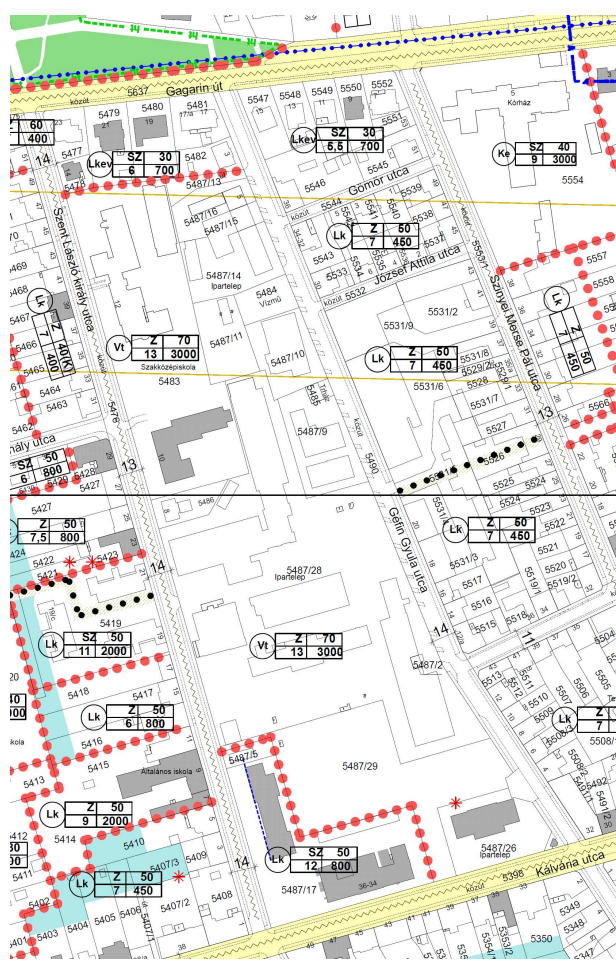
A módosítás célja a Szent László király utca és a Géfin Gyula utca közötti tömbterület transzformátor állomásnak leválasztása, a terület közműellátásának kiszolgálása érdekében. Jelenleg a minimális telekterület 3000 m<sup>2</sup>, amely nem teszi lehetővé a közműellátáshoz szükséges, jóval kisebb és elégséges telekterület kialakítását. A Szent László király utca felől az 5487/30 hrsz ingatlanon szabályozással biztosítottunk egy átjárást elősegítő, két meglévő utat a kialakított parkolókkal együtt összekötő és hozzá tartozó trafóállomás kialakításához szükséges közlekedési és közműterületet 2135 m<sup>2</sup> nagyságban.

Hatályos szerkezeti terv részlete

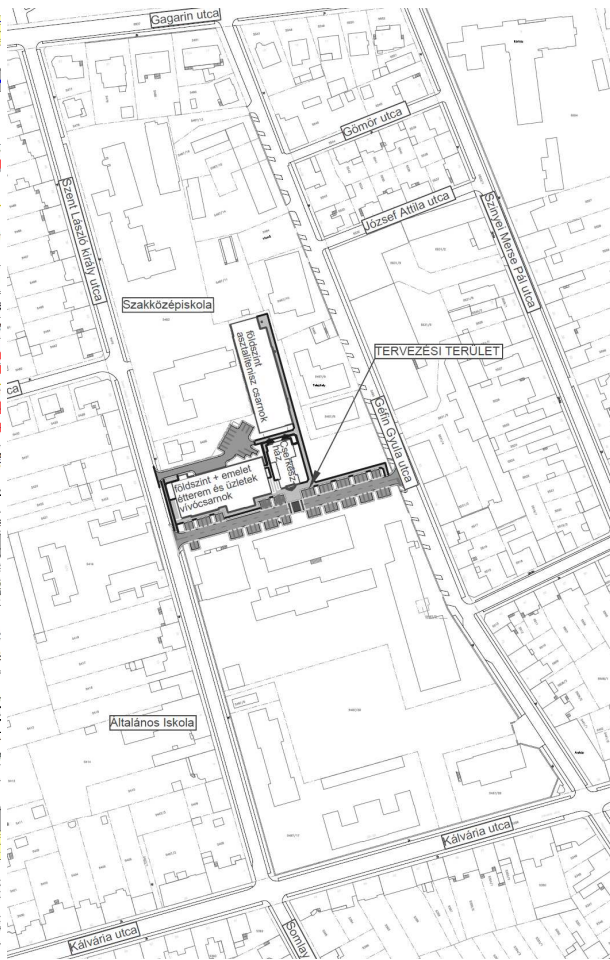
Javasolt szerkezeti terv részlete



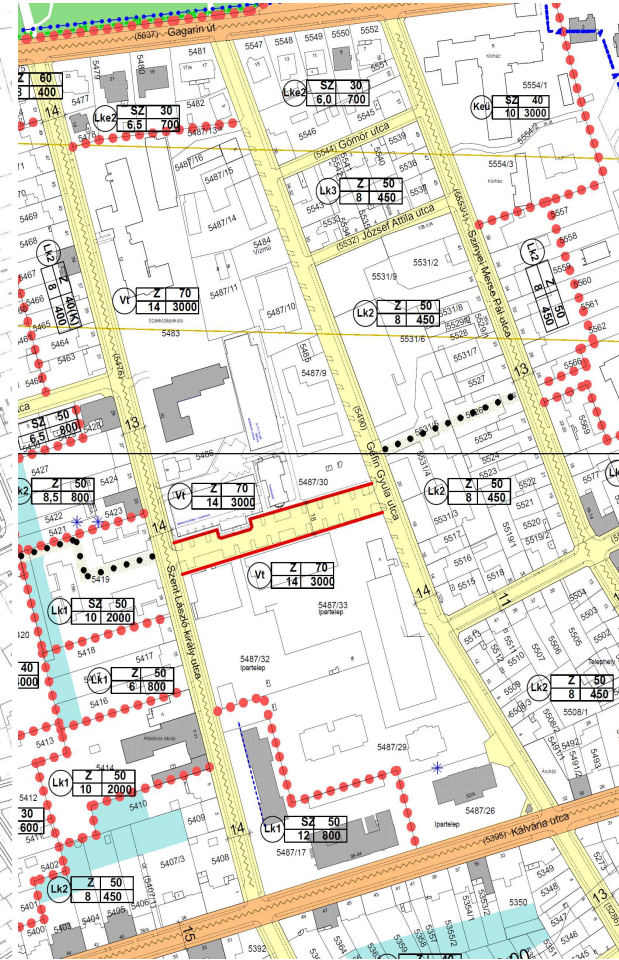
Hatályos szabályozási terv részlete



Áttekintő helyszínrajz



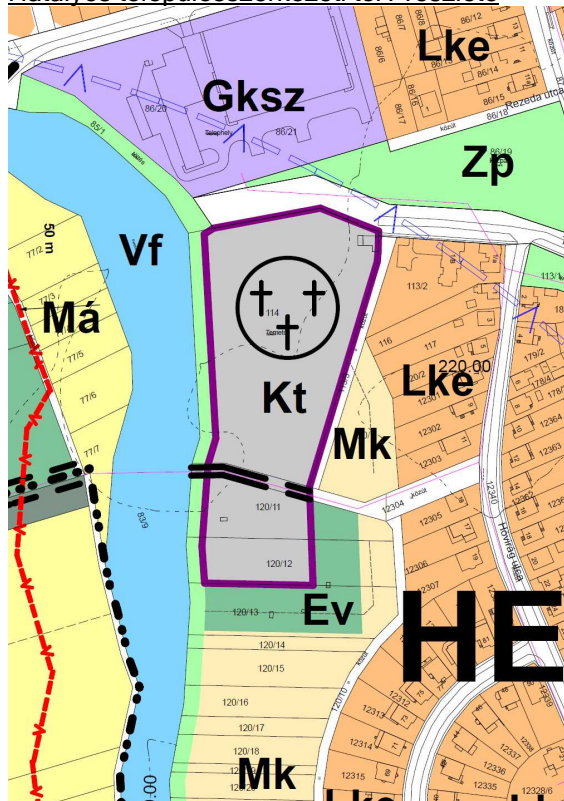
Javasolt szabályozási terv részlete



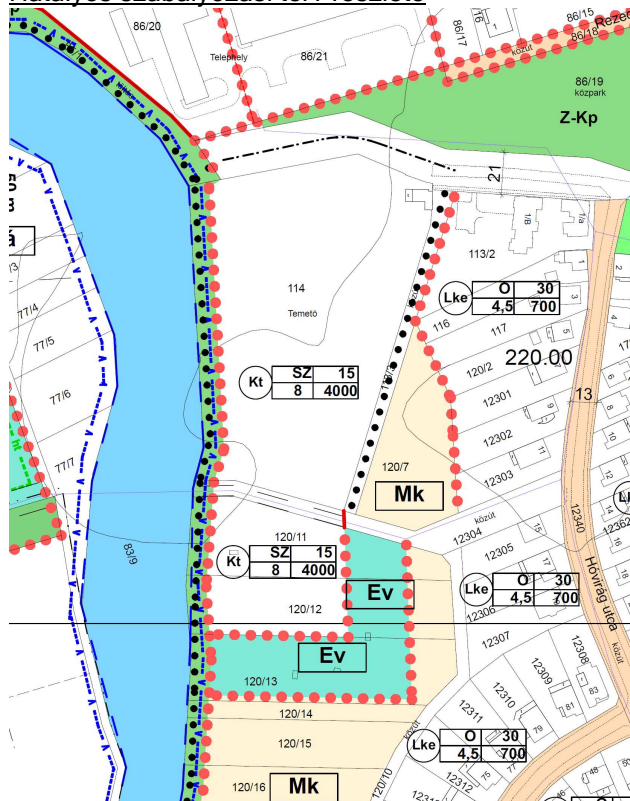
### 100/8. Herényi temető keleti oldalán lévő védősávjának áthelyezése a telekhatárra (120/13 és 120/10 közötti telekhatárra)

A módosítás célja a Herényi temető déli irányú bővítésének megvalósítása oly módon, hogy a véderdő telepítési kötelezettség a 121/10 hrsz út nyugati oldaláig terjedjen. Jelenleg a véderdő s 120/13 és 120/12 hrsz telkeket kettő vágja egy véderdőre és egy kertés mezőgazdasági területre, amely funkcióját nem tölti, alakjánál fogva nem töltheti be.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete



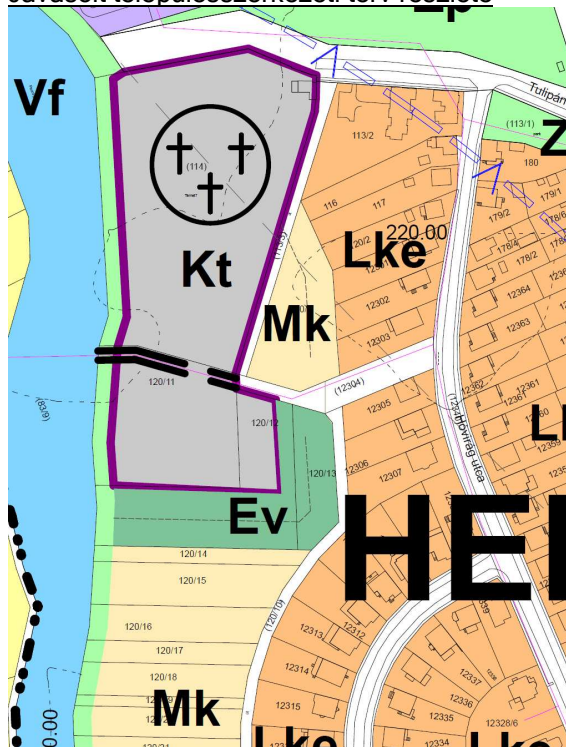
A változtatás során a kertés mezőgazdasági terület a 120/12 és 120/13 hrsz ingatlanokat érintően megszűnik és 1816 m<sup>2</sup> nagyságban. A véderdő terület a megnövelt külső határ mentén változik és 514 m<sup>2</sup>-el növekszik. A változás során véderdő területből különleges temető terület kerül kijelölésre 1302 m<sup>2</sup> nagyságban. Kertés mezőgazdasági területből pedig véderdő terület kerül kijelölésre 1816 m<sup>2</sup> nagyságban.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

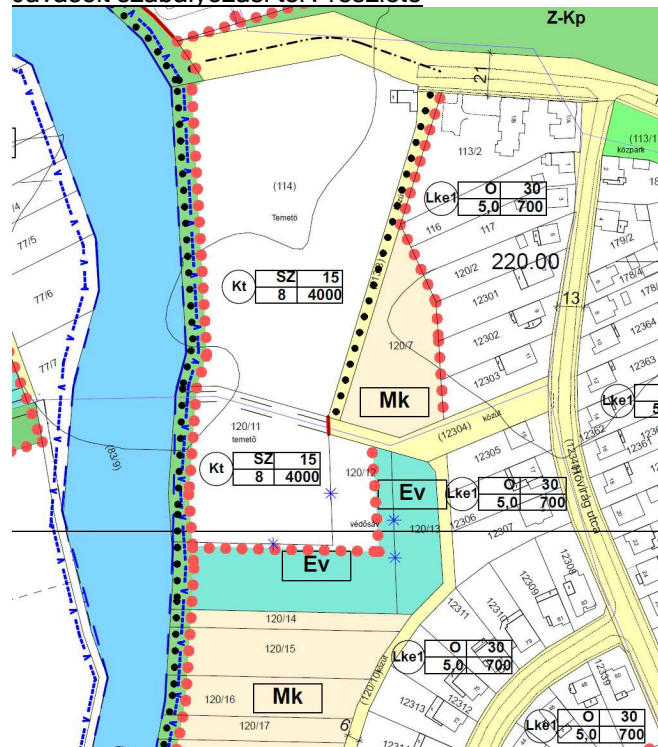
- „1. településfejlesztés, településrendezés;
2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása)”...

A változás során megszűnő véderdő esetében az érintett telekrészekre igaz, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. Az önkormányzat a változással a népesség változásából eredő, illetve jogszabályi felhatalmazás alapján kötelezően ellátandó feladatához biztosít területet Herény városrészben. A lakosság identitása és városrész iránti elkötelezettsége alapján sem lehet a temetőt más városrészben kialakítani, így erre leginkább alkalmas más terület nem állt rendelkezésre. A MATRT 12.§ (3) bekezdése szerinti 5 %-os zöldterület nagysága 25 m<sup>2</sup>, amely a 2/5 hrsz területen kerül kialakításra.

Javasolt településszerkezeti terv részlete



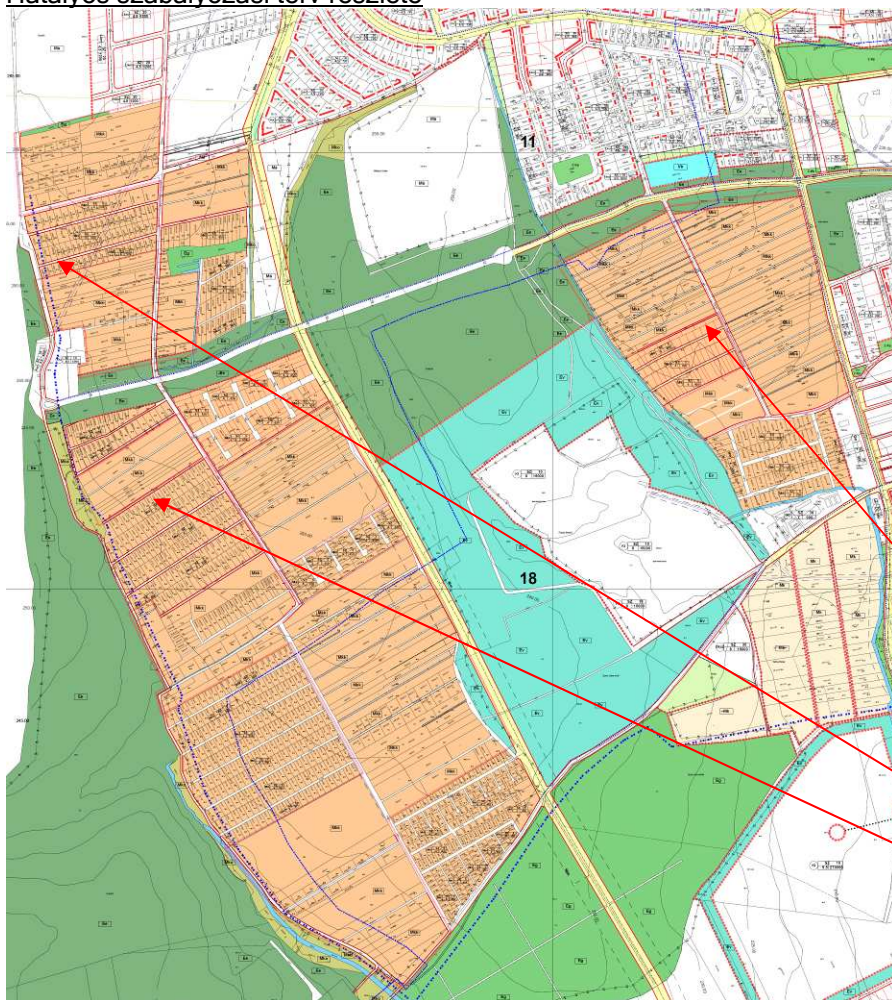
Javasolt szabályozási terv részlete



### 100/9. Mk területekről a „készítendő szabályozási terv határa” jelölés törlése

A módosítás célja, hogy feloldásra kerüljön a kertés mezőgazdasági terület szabályozásában lévő ellentmondás. A meglévő övezeti előírás mellett 2006-ban a szabályozási terv készítési kötelelem is előírásra került. Miután 3 évvel az elrendelést követően a szabályozási tervek nem készültek el az illeszkedés állapota állt be. A jövőben változatlan kertés mezőgazdasági terület besorolás mellett, de az OTÉK előírásai szerint kerül sor az építmények elhelyezésére.

#### Hatályos szabályozási terv részlete

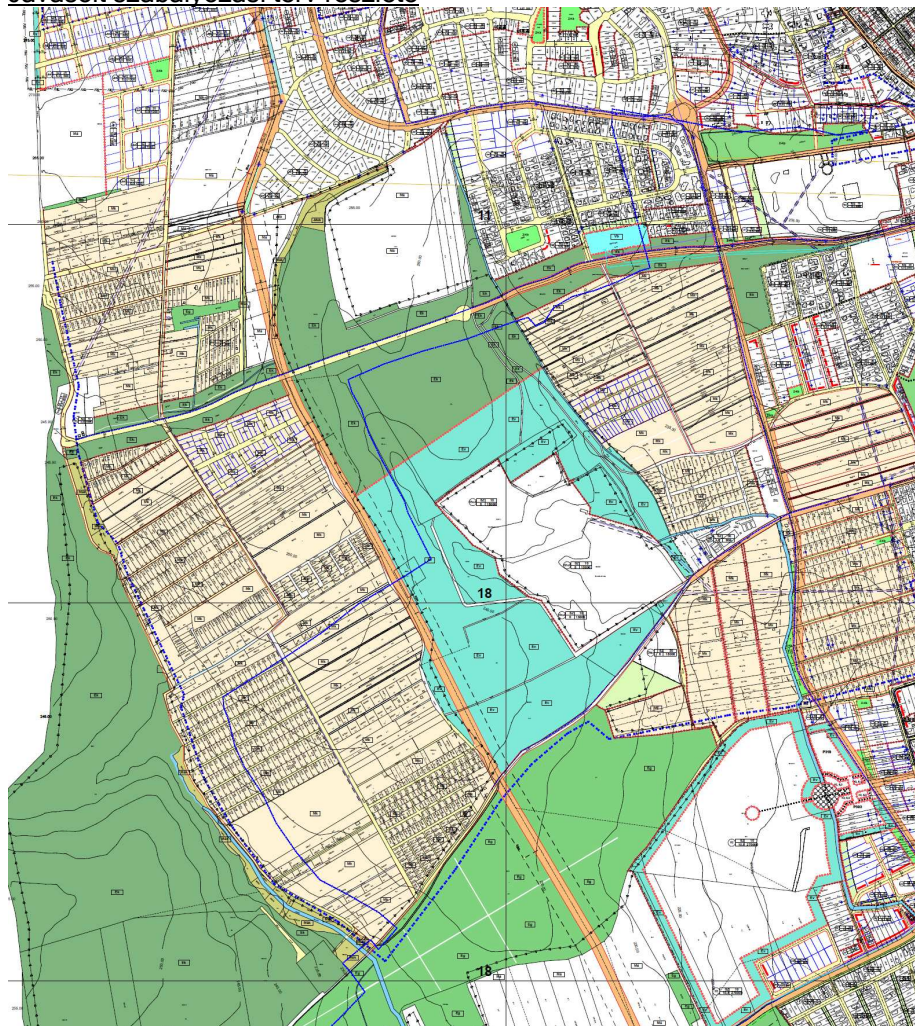


Szabályozási terv készítésére kijelölt kertés mezőgazdasági területek



A javasolt szabályozási terv készítési kötelelem megszűnik. A megoldási javaslat szerint a 2021. július 15-ei OTÉK állapotot is figyelembe véve az 5 %os beépítettséget kínáló Mkk kertes mezőgazdasági övezet megszűnik és egységes Mk jelű kertes mezőgazdasági területté válik.

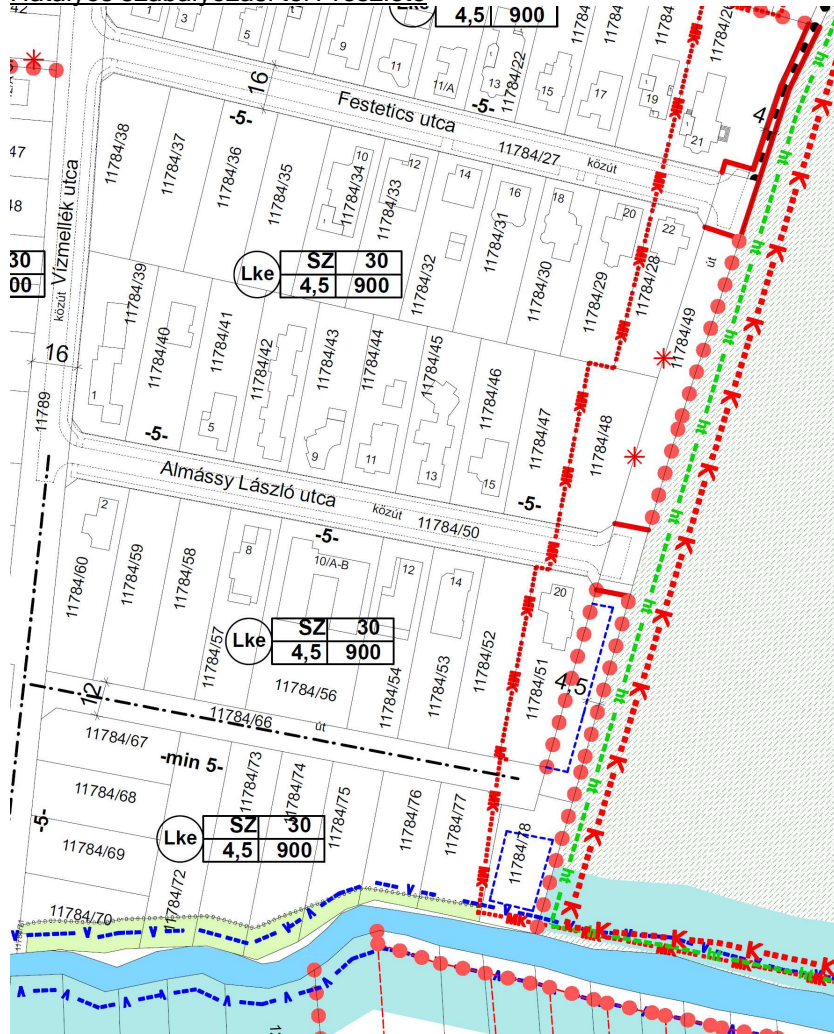
Javasolt szabályozási terv részlete



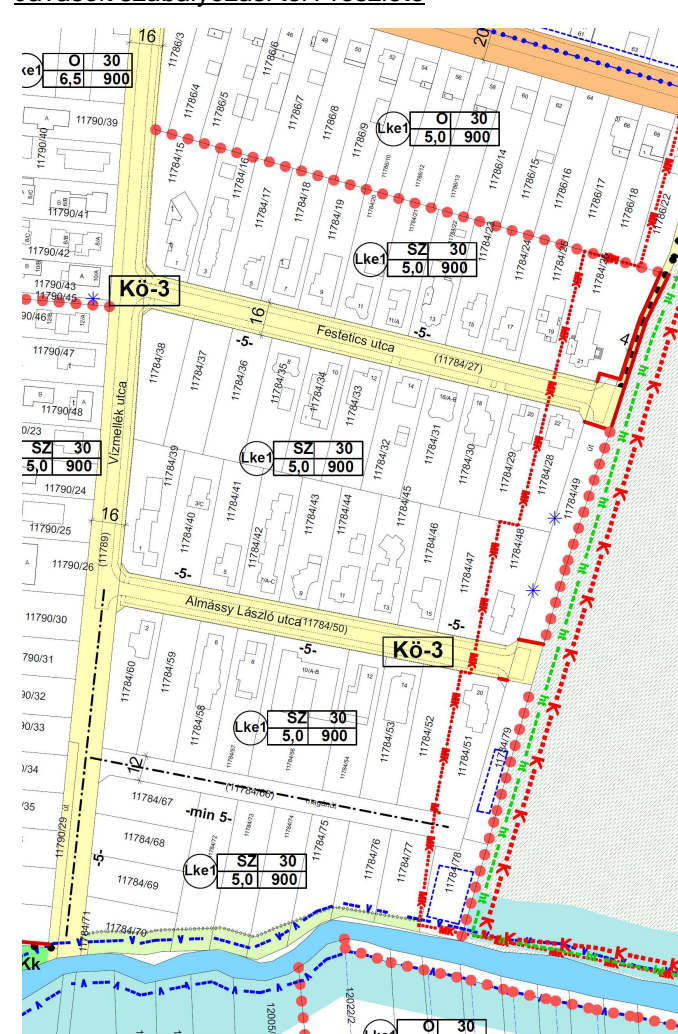
### 100/10. Bogát városrész, Vízmellék utcai tömbterület 11784/79-ről építési hely törlése

A módosítás célja az egyedi építési hely kijelölésének felülvizsgálata a 11784/79 hrsz ingatlanon. A területtel szomszédos ingatlan szabadonállóan beépült, így az egyedi építési hely az OTÉK 35-36.§-ba foglaltakat szerinti telepítési távolság figyelembevételével és az építmények közötti legkisebb távolság meghatározásának rögzítésével kerül meghatározásra.

#### Hatályos szabályozási terv részlete



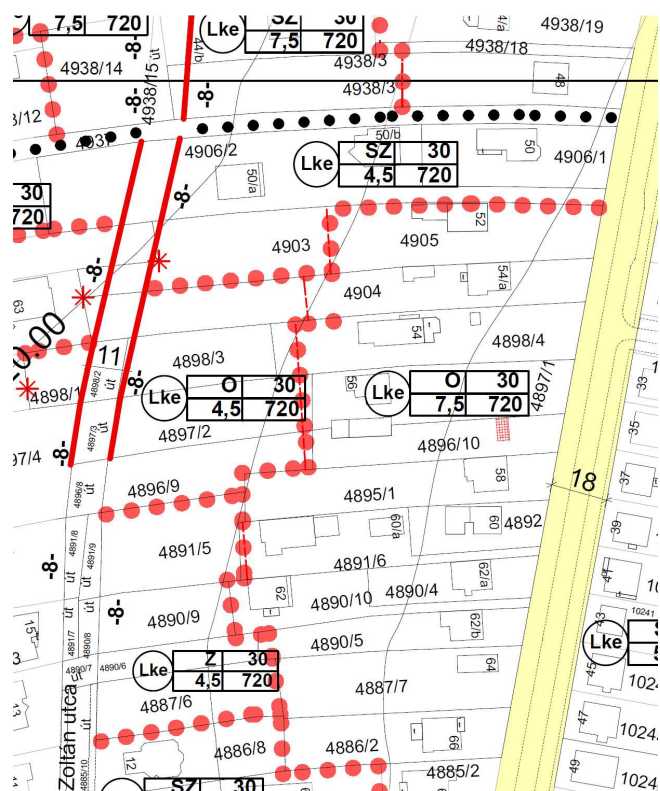
#### Javasolt szabályozási terv részlete



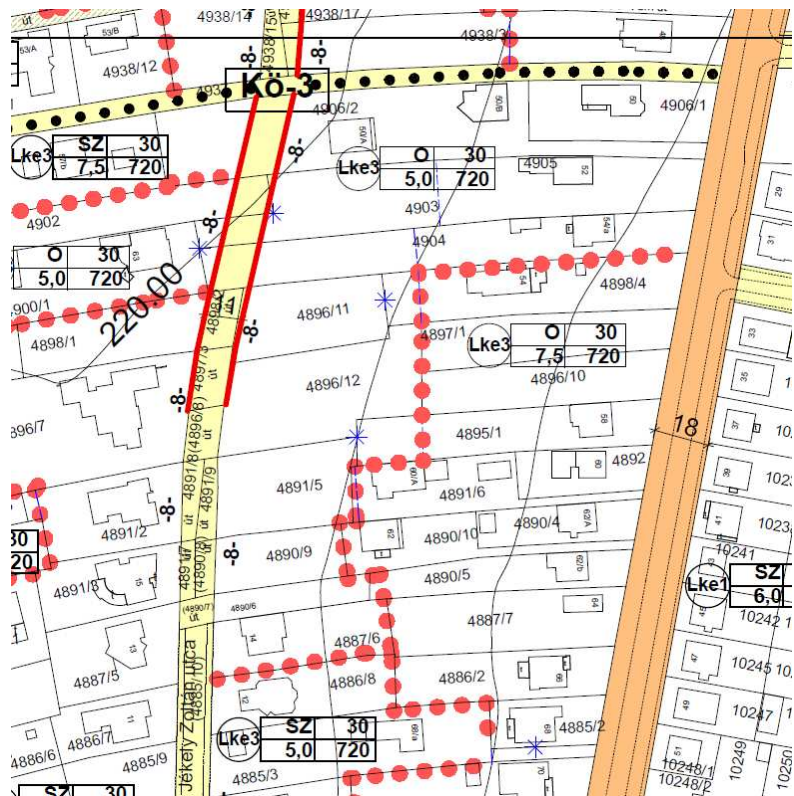
### 100/11. Alsóhegyi 4903, 4904 és a 4905 hrsz-ek közötti övezeti határ felülvizsgálata

A módosítás során a 4906/1-2 hrsz és 4903 hrsz nyugati felét magába foglaló Lke-Sz-30-4,5-720 építési övezet beleolvad a tőle délre lévő Lke-O-30-4,5-720 építési övezetbe és egységesen oldalhatáros beépítési mód kerül előírásra. Az épületmagasság számítás miatt, illetve az új építési övezeti jelölések alapján az egységes építési övezet új jele Lke3-O-30-5,0-720 lesz. Az új, egységesített és megnövelt építési övezet a 4887/6 hrsz-ig terjed ki, Megszűnik az Lke-Z-30-4,5-720 jelű építési övezete a 4891/5-4887/6 hrsz ingatlanok területén és beolvad az oldalhatáros beépítésű építési övezetbe. Így az azonos helyzetben lévő telkek azonos építési övezeti előírást kapnak.

Hatályos szabályozási terv részlete



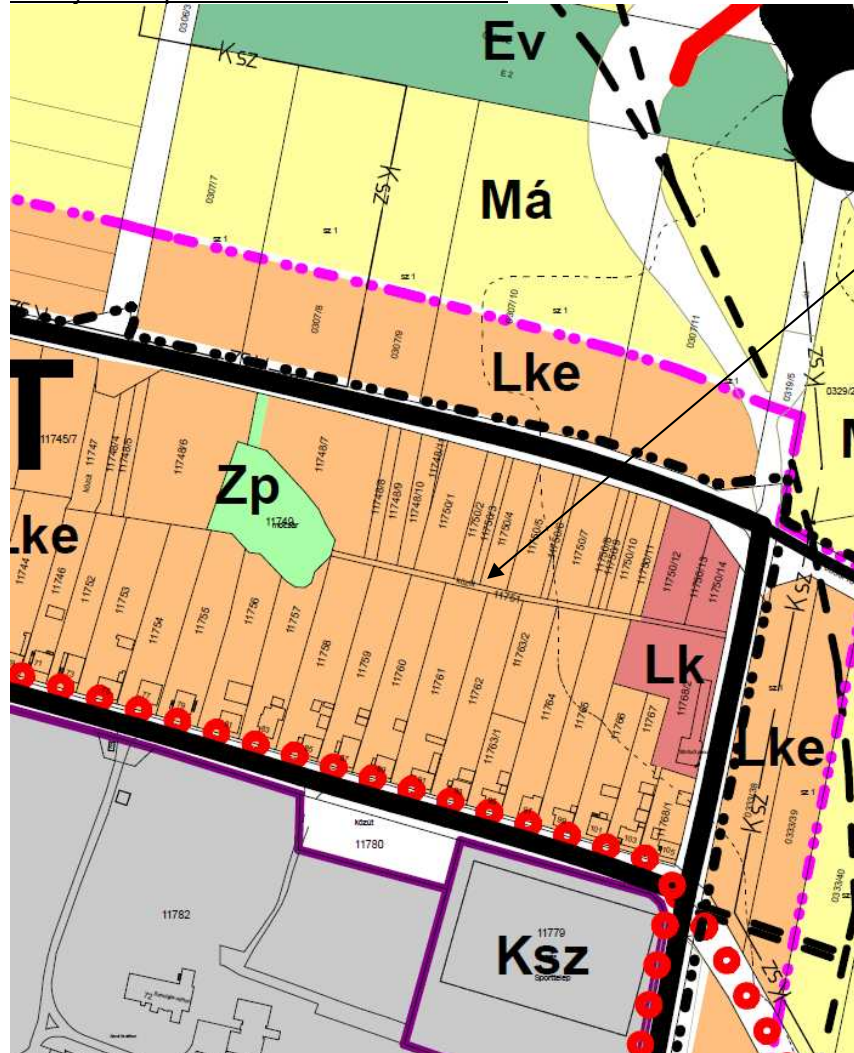
Javasolt szabályozási terv részlete



### 100/12. Bogát, volt Rumi vasútvonal és Bogáti út között húzódnó, 11751 hrsz. alatti út megtartása közlekedési területben

A módosítás célja, hogy a Bogát, volt Rumi vasútvonal és Bogáti út között húzódnó, 11751 hrsz. út kertvárosias lakóterület helyett a kialakult állapotában és a meglévő területek belső feltárása, az 11749 hrsz ingatlan (zöldterület) megközelítésének biztosítása érdekében közlekedési területbe kerüljön átsorolásra.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete

