


PARTNERSEGI VÉLEMÉNYEK KIÉRTÉKELŐ TÁBLÁZATA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL – KAPCSOLATBAN

A	B	C	D	E	F
	Tárgya rövid ismertetése	szelvény szám	Főépítési kiértékelés	Tervező szakmai javaslata	Főépítész szakmai (döntési) javaslata
1.	A 5058 hrsz-ú meglévő kiszolgáló út nyomvonalának meghosszabbítása az 5073 hrsz-ú ingatlan mélységének feléig, és cca. 4-5 m szélességben.	C3-D3	A TERV-81586-2/2020. ügyiratszámú válaszlevélben II. rendű közlekedési célú közterületként történő rögzítése szakmailag támogatásra került. A telekcsoporthoz újraosztás törlésre kerül. A kialakított magánúthoz csatlakozva feltüntetésre kerül a telek be nem építhető része jelölés a tömb 1/3 – 2/3 arányú felosztását elősegítve. A telek be nem építhető részében folytatódik a magánút.	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
2.	Kifejezetten tiltakoznak a 22234/11 hrsz-ú ingatlant jelenleg zöldterületként rögzített ingatlan lakóterületként történő rögzítése ellen.	C3-C1	A tervjavaslattal összhangban nem tartalmaz lakóterületi besorolást, javítás nem indokolt. TERV-82570-2/2020. ügyiratszámú válaszlevélben az alábbi tájékoztatást adtuk: <i>új településrendezési eszközök véleményezési dokumentációjának szabályozási javaslata a tárgyi ingatlan övezeti besorolásait változtatlanul hagyja, azaz továbbra is közkert területként (Kt-Zkk-1) rögzíti.</i>	Döntést nem igényel. A 22234/11 hrsz-ú ingatlan a településszerkezeti tervben Lke kertvárosias lakóterületként szerepel, a szabályozási tervben azonban a hatályos tervekkel összhangban Kt-Zkk-1 közkert övezetben van.	Döntést nem igényel.
3.	Kéri a 02211/34 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó mezőgazdasági zóna oly módú módosítását, mely lehetővé teszi az ingatlan beépítést, illetve a véderdő területének (mélységének) csökkentését úgy, hogy az a Meggyes területén alkalmazott geometriai szélességgel egyező legyen.	D3-C3	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. A területen a hatályos építési jogok megőrzése történt, módosítása hosszabb távon túlzott beépítéseket eredményezne, ezért nem javasolt.	Nem támogatott.

4.	Kéri a 17248/5, /8 hrsz-ú ingatlanokon rögzített véderdő mélységének csökkentését, oly módon, hogy azokon a beépítés is biztosított legyen.	C3-A3, C3-A4	Nem támogatjuk.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A javaslat erdő terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXVIII. törvény</p> <p>„7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”</p>	Nem támogatott.
5.	Kéri a 066/1 - 066/48 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdaság zónából lakóterületre történő módosítását.	C2-A2, C2-B2	Nem támogatjuk.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A javaslat mezőgazdasági terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXVIII. törvény</p> <p>„7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”</p>	Nem támogatott.
6.	Kéri a 02368/2 hrsz-ú csatorna, 02370 hrsz-ú út, 02369/12 és /16 hrsz-ú telkek közötti – az ott kialakult telekméretek miatt – az ingatlanok beépítésének lehetőségét megteremteni; Má/1 helyett Mk/1 Kérelmezők ingatlanai: 02369/16, /28-31, /39, /48-50, /52-53, /55-56, /58,	D2	Nem támogatjuk.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A területen a hatályos építési jogok megőrzése történt, módosítása hosszabb távon túlzott beépítéseket eredményezne, ezért nem javasolt.</p>	Nem támogatott.

	/61-62, /78-79, /80-82.				
7.	Kéri a 0493/33 hrsz-ú ingatlan beépítésének lehetőségét megteremteni, a minimális telekméret ennek megfelelő csökkentését. Kéri, hogy a telek kerüljön ki a hatályos Kril (sajátos) övezetéből, annak érdekében, hogy ne csak az abban meghatározott gazdasági funkciók megvalósítására legyen lehetőség.	C4-D4	Nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. Az ingatlan településszerkezeti helyzete indokolja a tervezetben szereplő (a hatályos építési jogoknak is megfelelő) besorolást.	Nem támogatott.
8.	Kéri a Szoboszlói út 31. számú, 9482 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti határ módosítását úgy, hogy a telek egésze Lk-k/10 övezeti jel szerint legyen szabályozva.	C4-C2	Szakmailag támogatjuk.	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
9.	Kéri a 30232/161 hrsz-ú ingatlanon rögzített véderdő törlését, illetve kifogásolja és alacsony értéknek tartja a 15 %-os beépítési tehetőséget lakóterületen, valamint nem ért egyet az infrastruktúra-fejlesztés tulajdonosokra történő terhelésével. Kéri, hogy a véderdő kerüljön az okozó Traubisoda ingatlanára, illetve a kervárosias lakóterület alakítható legkisebb telekmérete 600 m ² , és a beépíthetőség 30 %, valamint „ikertelek, ikerház létesíthető” legyen.	D4-A4, D4-A3	Nem támogatjuk a véderdő csökkentését. A 30232/14 hrsz-ú korábban lakóterületi besorolású ingatlanról a tervezett Kt-Zkk-1 övezet törlésre kerüljön, helyette Lke-L/32 kerüljön rögzítésre. A zöldterület kerüljön átcsoportosításra a terület délkeleti „háromszögébe”.	Elfogadásra nem javasolt. A véderdő csökkentése/áthelyezése elfogadásra nem javasolt. Az alacsony paraméterek jellemzően a kialakulatlan, beépítetlen területeken vagy zártkerti jellegű városrészekben (pl. Ungvárikert) kerültek meghatározásra a hosszabb távú településfejlesztési célok figyelembevétele mellett. A Kt-Zkk-1 övezet az infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető területek 5% zöldterületi kijelölésének felel meg, lakóterületbe történő átsorolása a TSZT javaslattal ellentétes lenne.	Nem támogatott.
10.	Kéri a 02062/10 és 02062/12 hrsz-ú ingatlanokat érintő, a településszerkezeti tervlapon „távlati	„D3-D4” településszerkezeti	Nem támogatjuk, a távlati szerkezeti út pontos nyomvonala később kerül meghatározásra.	Döntést nem igényel. Az ingatlanon elhelyezhető rendeltetéseket és szintterület	Döntést nem igényel.

	közútfejlesztés közelítő nyomvonalának” korrekcióját, oly módon, hogy a beépítésre szánt gazdasági területeket az nem érintse.	tervlap, szerkezeti tervlap: közlekedési infrastruktúra	A tervezett nyomvonal a szabályozási terv szerinti építési jogot nem befolyásolja.	mennyiséget ez a jelölés nem korlátozza.	
11.	Kéri, hogy a 17235/41 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása nem változzon meg a „telek zöldterületeként fenntartandó része”, tekintettel arra, hogy azon gyártó csarnokot épületet kívánnak építeni, mely működtetéséhez szükséges elektromos-áramellátás hálózatfejlesztési költségei (cca. bruttó 12,2 millió Ft-ot) már megfizették az E.on részére.	C3-A3, C3-A4	Rendelkezésre álló adat szerint védett érték (öldöklő aszat) jelenléte miatt került rögzítésre a telek zöldterületeként fenntartandó része. Felülvizsgálata indokolt.	Elfogadásra javasolt. A „telek zöldfelületként fenntartandó része” törlésre kerül.	Elfogadásra javasolt.
12.	Kéri a 02564/1 (02564/13-14), illetve a 02568/1 hrsz-ú ingatlanok gazdasági erdőterület (E/G) törlését. Véltetően a hatályos mezőgazdasági (tanyás?!) zóna besorolást kéri.	D1-A4	Amennyiben az erdészeti adattárban a terület erdőterület, akkor javítás nem indokolt.	Részben elfogadásra javasolt. Az említett ingatlanok közül csak a 02568/1 hrsz-ú ingatlan egy alrészlete képezi részét az Országos Erdőállomány Adattárnak. Ezen alrészlet kivételével a többi terület Má/1 mezőgazdasági övezetbe kerül.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
13.	Kéri a 026/11, /12, 16 hrsz-ú ingatlanok erdőterületből történő kivonását. Megj.: sem a hatályos (Mk2), sem a tervezet (Má/1) nem tartalmaz erdőt, illetve nem derül ki a kérelemből, hogy milyen területfelhasználást kér.	D1-A2, D1-A3	Amennyiben az erdészeti adattárban a terület erdőterület, akkor javítás nem indokolt.	Elfogadásra javasolt. A hatályos tervek szerint gazdasági erdő (Eg) övezetű terület nem szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban, művelési ág szerint szántó terület. Ezek alapján a terület a szomszédos területekhez illeszkedően Má/1 övezetbe kerül.	Elfogadásra javasolt.

14.	Kéri, hogy a Alföldi Nyomda Zrt. által megvásárolt 20021 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása a 20018 hrsz-ú nyomda telkével megegyező gazdasági területfelhasználásra (Gá-Ny/1) módosuljon.	C3-B4	Szakmailag támogatjuk.	Elfogadásra javasolt. A 20021 hrsz-ú ingatlan átsorolásra kerül.	Elfogadásra javasolt.
15.	Kéri, hogy a 2014. évi főépítési állásfoglalásnak megfelelően a 02332/127 és /132 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a zöldterület és a központi vegyes területfelhasználások kerüljenek javításra.	D3-B2	Szakmailag támogatjuk.	<p>Részben elfogadásra javasolt. A Főépítési Irodával történt korábbi egyeztetések során elfogadásra került a kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölés a területre. Az alapintézményi építési övezetben megengedettek megfelelnek a hatályos tervek szerinti központi vegyes (Vk) terület előírásainak. A területcsere elfogadásra javasol.</p> 	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

16.	Kéri, hogy a 32701/8, 32701/61 ingatlanokat érintő észak-déli irányú cca. 12 m és a kelet-nyugati irányú 10 m (kotázott) széles magánutak kerüljenek törlésre. A melléklet szerint a Pércsikert u. Vámsopércsi utcára történő kikötését javasolja, illetve a 32701/61 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatáron húzódó cca. 6 m szélességű magút megtartását is kéri.	D3-B4	Szakmailag támogatjuk.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A Pércsikert utca meghosszabbítása és közterületként történő szabályozása a partneti véleménnyel összhangban támogatott. Azonban a Vámsopércsi útra történő kikötését a csatlakozó szakasszal azonos, 12,0 m szélességgel javasolt kialakítani.</p> <p>A Pércsikert utca korábban tervezett kikötése és a 32701/60 hrsz-ú ingatlan nem kerül közterületként szabályozásra. 32701/60 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi státuszának megfelelően magánútként kerül feltüntetésre.</p> <p>A magánút törlése, illetve megtartása nem szabályozási tervi kompetencia, hanem tulajdonosi döntés alapján egyszerű telekalakítással megvalósítható.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
17.	<p>Kéri a 32701/66 hrsz-ú ingatlan intenzívebb beépítését, területhasznosítását (például egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, sport, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, lakás és szálláshely jellegű rendeltetési egység) lehetőség érdekében, illetve a beépítési feltételeit az alábbiak szerint módosítani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - övezeti besorolás javaslata: intézményi, szabadonálló beépítésű terület (Vi-Sz), vagy <p>intenzívebb beépítéssel</p>	D3-B4, D4-B1	Szakmailag nem támogatjuk.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.</p>	Nem támogatott.

	településközponti, helyi központ terület - beépítési százalék: 30 % - épületmagasság: < 7,5 m közötti (földszintes és 2 szintes épület építésének a lehetősége)				
18.	<i>A 32701/7 hrsz-ú osztatlan közös ingatlan telekméret szabályát a tulajdoni viszonyokhoz igazítani (1000 m²), hogy a 2549/3549 tulajdon hányad részünket a közvetlen mellette lévő 32701/66 hrsz-ú ingatlanhoz tudjuk csatolni. A megosztás megoldja a Pércsikert és Tiszavirág utca közötti részleges átjárhatóságot is.</i>	D3-B4, D4-B1	A tervezői válasz megadásához a telekméretek vizsgálata indokolt.	Elfogadásra nem javasolt. Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható. A 32701/7 hrsz-ú telek rendezetlen, szabályozási vonal érinti. A telek területe a szabályozás végrehajtását követően ~113 m ² -rel csökken. Így a telekmegosztás az 1000 m ² –es kialakítható legkisebb telek terület meghatározása esetén sem hajtható végre, ezért valószínűsíthetően még kisebb érték meghatározására lenne szükség, ami a meghatározott rendeltetését figyelembe véve szakmailag nem indokolt.	Nem támogatott.
19.	Kéri, hogy Kérész utca keleti oldalán (32701/55 hrsz) tervezett alakítható legkisebb 900 m ² telekméretet a kialakult állapotnak megfelelő 600-700 m ² nagyságban kerüljön meghatározásra. Kéri továbbá, hogy a Kérész utca geometriai szélessége csökkentését, illetve, hogy az nem töltsön be gyűjtőúti funkciót.	D3-B4	Szakmailag nem támogatjuk tekintettel arra, hogy a Kérész utca a város egyik keleti elkerülő gyűjtőútja.	Elfogadásra nem javasolt. A legkisebb kialakítható telekméret az új telekalakításokkor mérvadó mutató, a kialakult állapotot nem befolyásolja. A 900 m ² -es legkisebb telekméret a meglévő állapot alapján került meghatározásra. A Kérész utca Debrecen keleti városrészének meghatározó gyűjtőútja.	Nem támogatott.

20.	Kéri a Balaton u. 132. szám előtti 14821/1 hrsz-ú ingatlan közterületként (Balaton u. részeként) szabályozni.	C4-C4	Szakmailag támogatjuk.	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
21.	Kéri, hogy a 33201/... hrsz-ú ingatlanokra tervezett Kt-Zkk-1 övezet kerüljön a hatályos szabályozási terv szerint lakóterület övezetbe – azaz az ettől délre LKe-L/32 övezetben rögzítésre. Tárgyi ingatlanok (építési telkeket) a hatályos szabályozási terv szerint az Önkormányzat 2019. évben kialakította.	D3-B2	Szakmailag támogatjuk, vissza kell állítani a lakóterületi szabályozást, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat értékesítette az építési telkeket.	Részből elfogadásra javasolt. A döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. június 22.) az infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető területen kijelölendő 5% zöldfelületet jelentő Kt-Zkk-1 övezet a Lőter melletti Lke-L/32 területére kerül (hrsz. 33216/15). A véleményben felsorolt ingatlanokon lakóterületi kijelölés kerül rögzítésre (Lke-L/32).	Elfogadásra javasolt.
22.	Kériék kérik, hogy a 17240/7 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása nem változzon meg a „telek zöldterületeként fenntartandó része”, tekintettel arra, hogy annak gazdasági rendeltetésű beépítését tervezi. Javaslat szerint az ingatlan beépítettségének mértéke legalább 20 % legyen.	C3-A3	Szakmailag támogatjuk.	Elfogadásra javasolt. A „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés korrigálásra kerül.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
23.	Kéri, hogy a 17240/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett retro múzeum és park megvalósítását az új szabályozási terv tegye lehetővé. A múzeum alapterülete 250-300 m ² , park területe 2500-3000 m ² .	C3-A3	Szakmailag nem támogatjuk, a hatályos tervben sem építési telek.	Elfogadásra nem javasolt. Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.	Nem támogatott.
24.	Kéri, hogy a Barackvirág Lakópark teljes területe kerüljön belterületbe. érintett hrsz-ek: 021/21, /37-90, /98-119, 022, 029/25-179, 034/22, 034/58-207, 035	C1-D4, C2-D1	A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat. Az Étv. 2012. december 31. napjáig tartalmazta azon rendelkezést, hogy mind a helyi építési szabályzat, mind	Döntést nem igényel. A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.	Döntést nem igényel.

			<p>pedig a szabályozási terv kötelező tartalmi eleme a bel- és külterületek lehatárolása (belterületi határvonal). Lásd. Étv. 12. § (5) bekezdése és 13.§ (2) bekezdés a) pontja. E rendelkezések - véleményezési eljárás szabályaival együtt - 2013. január 1. napjától nem hatályosak.</p> <p>2013. január 1. napjától él a 314/2012-es Korm.rendelet, amely viszont már nem tartalmazza kötelező elemként a helyi építési szabályzat /szabályozási terv/ kötelező tartalmi elemeként a bel- és külterületek lehatárolását. Lásd. a Korm.rendelet 5. számú mellékletét.</p>		
25.	<p>Kéri, hogy a 60001/3 hrsz-ú kertvárosias lakóterületként szabályozott ingatlan különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zónaként (új szerint KB-Hull: hulladékkezelő és – lerakó övezetként) legyen rögzítve.</p> <p>Az ingatlanon autóbontás és autóalkatrész kereskedelmi tevékenységet kíván végezni.</p>	E3-C4	<p>A döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján 2020. március 30.: Kérelem elutasításra került. Szakmailag nem támogatott.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A HNPI adatszolgáltatása alapján a terület ökológiai hálózat puffterületének övezetébe tartozik, erre valamint a szomszédos lakóterületek közelségére való tekintettel az átsorolás nem javasolt.</p>	Nem támogatott.
26.	<p>Kéri, hogy a 19107 és 19108 hrsz-ú ingatlanokon 6 m széles – annak végén visszafordulást biztosító kialakítással 12 m – magánút kerüljön rögzítésre, mellyel ezen ingatlanokból összesen 5 db építési telket kíván kialakítani.</p>	C3-B4	Szakmailag nem támogatott.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Tervezett magánút nem kerül feltüntetésre, mivel nem szabályozási tervi kompetencia, hanem tulajdonosi döntés alapján és az előírt paraméterek betartása mellett egyszerű telekalakítással megvalósítható. 900 m²-es kialakítható legkisebb telekméret mellett ez 4 telket jelent.</p>	Nem támogatott.
27.	<p>Kéri, hogy a Baskir u. geometriai szélessége 8 m-re csökken, úgy, hogy</p>	C4-D4	Szakmailag nem támogatott, de a jelenleg rögzített szabályozási	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A Baskir utca szabályozási szélessége</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	az utcaszabályozás nem érintsen meglévő épületeket.		szélességet csökkenteni kell úgy, hogy az északi oldalon már meglévő lakóépületeket nem érintse.	mintegy 11 m-re csökken, hogy az északi oldalon meglévő lakóépületeket ne érintse. A Baskir utcai szabályozási szélesség megváltozása miatt a 46020 hrsz-ú telek előtt „feltételes szabályozási vonal” került feltüntetésre, valamint a csatlakozó szakaszon a „telek be nem építhető része” jelölés is 11,0 m-re csökken.	
28.	Kéri a 0441/36 hrsz-ú ingatlan területfelhasználást különleges hulladékkezelésre kijelölt területre módosítani. <u>Megjegyzés:</u> Arról nem írtak, hogy a vasút és közútfejlesztés belemetsz a 0441/35 hrsz-be, illetve a telekújraosztás is megtörtént az alaptérkép alapján.	C4-B3	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. Az ingatlan K-Hull különleges hulladékkezelési övezetbe kerül átsorolásra.	Elfogadásra javasolt.
29.	Kéri, hogy a 26678 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását úgy meghatározni, hogy a parókia és a közösségi épület mellett templom épület is elhelyezhető legyen (rendeltetés szám). A tervezett templom épületmagassága 6,85 m. Fenti paraméterek alapján javasolja az Lke-J/AI2 övezet rögzítését. <u>Megjegyzés:</u> A tervezett templom és a telek be nem építhető része között később kialakítható „oldalkert” mérete nem fog megfelelni az általános 5 m-es szabálynak.	B2-D2	Szakmailag támogatott. Alapfokú intézményi besorolás rögzítése indokolt. A telek be nem építhető jelölést vissza kell húzni úgy, hogy a 25678 hrsz-ú ingatlant ne érintse, de az utca kikötési lehetőség a Felsőjózsaí útra maradjon meg. Az előírásokban vizsgálni szükséges, hogy a rögzített építménymagassági értéktől függetlenül a templomtorony kialakítása megvalósítható-e.	Elfogadásra javasolt. A kérelem alapján - a telek a kérelemnek megfelelően Lke-J/AI2 építési övezetbe kerül; - a „Telek be nem építhető része” jelölés módosításra kerül oly módon, hogy csak a 26685 hrsz-ú telek és a Felsőjózsaí út közötti kikötésként marad meg 6 (a szomszédos 26677 telken lévő hasonló jelöléssel együtt 12) méter szélességben. DE:	Elfogadásra javasolt.

				<p>ebben az esetben a kérelemhez csatolt dokumentáció „Térkompozíció” lapján szerepeltetett beépítés nem lesz megvalósítható, mivel a telek hátsó részén létesítendő parkoló megközelítését biztosító út északi széle nem a telekhatárra, hanem attól 6 méterre délre kerülhet csak, továbbá a DÉS-Z-tervezet 21. § (5) bek. miatt az épület sem helyezhető el ott, mivel a „Telek be nem építhető része” terület mellett 5-5 méter széles sávban épület nem építhető;</p> <ul style="list-style-type: none"> - a torony vonatkozásában a DÉS-Z-tervezet 19. § (9) bekezdése már tartalmazza a szükséges előírást. 	
30.	<p>Kéri a 19373/134 és 19373/56 hrsz-ú ingatlanokat közparkként megtartani.</p> <p><u>Megjegyzés:</u> A 19373/134 hrsz-ú ingatlan a szabályozási terv javaslaton már építési telekként szerepel ellentétben a 7/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelettel.</p>	C3-B3	<p>Szakmailag támogatott.</p> <p>A 19373/134 hrsz-ú ingatlanra vissza kell jelölni a közparkot a jóváhagyásnak megfelelően.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az ingatlanok közkert (Z/Kk, illetve Kt-Zkk-1) övezetbe kerülnek átsorolásra.</p>	Elfogadásra javasolt.
31.	<p>Kéri, hogy a 19373/19 hrsz-ú, Lipták András utca déli irányú utcaátkötése zöldterületként (közparkként) legyen szabályozva.</p>	C3-B3	<p>Szakmailag támogatjuk.</p> <p>A mellékúthálózatként rögzített Lipták A. u. déli végén közpark rögzítése.</p>	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
32.	<p>1. Átmenő és kettős saroktelek szabályozása</p>		<p>A rendelettervezet 35. § (3) (Lk-B) és 68. § (2) (Vt-Vk) rendelkezései nem szabályozzák külön sem a kettős sarok-</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt</p> <p>A 100%-os beépíthetőség biztosítása továbbra sem javasolható. Lk-B jelű</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	<p>A hatályos HÉSZ 28/C. § (13) pontja elhelyezkedéstől függetlenül szabályozza a zársorú beépítésű sarok-, a kettős sarok-, és az átmenő telkek többlet beépítési kedvezményét, felső normatív korlát nélkül.</p> <p>Megfontolásra javasoljuk, hogy legalább a Vt-Vk övezetek mindegyikében (1-63.) a sarok-, kettős sarok- és átmenő telkek (akár többes) beépítési kedvezményt élvezzenek, OTÉK alóli felmentéssel akár 100% mértékig. (indoklás és konkrét példák a II. részben)</p>		<p>, sem pedig az átmenő telek-, illetve a „többszörös kedvezmény” esetét. Ezen túlmenően normatív módon maximálják a terepszinti feletti legnagyobb beépíthetőséget 60, illetve 80% mértékben.</p> <p>A terepszint alatti további 20% többletről pedig 36. § (3) (Lk-B) és 68. § (8) (Vt-Vk) pontok külön rendelkeznek, kizárva a hátsókerti pinceszint létesítését (kivéve ahol a hátsókert mérete 0 m (Lk-B <25m, Vt-Vk/2,5,6,8,25 <25m), azaz ahol a normatív keretes beépítés megengedett).</p>	<p>építési övezetekben 450 nm-nél kisebb átmenő és saroktelken általánosan 20%-al nagyobb, de legfeljebb 60% beépítés megengedése javasolt, a Vt-Vk/1-25 építési övezetekre kiterjesztésre kerülnek a 70. §-ban foglalt előírások.</p>	
33.	<p>Földszinti (ezzel együtt a pinceszinti) 100%-os beépítettség szabályozása</p> <p>Megfontolásra javasoljuk, hogy a Vt-Vk övezetek mindegyikében (1-63.) megengedett legyen ez a megoldás a 60%-ot elérő beépíthetőségű esetekben, mert a kisebb zöldfelületi aktivitási érték ellensúlyozására alkalmas lehet a rendelettervezet 4. § (1) pontja. (indoklás és konkrét példák a II. részben)</p>		<p>A hatályos HÉSZ 28/C. § (17) pontja megengedi a Vt és Vk zónák zárt sorú, 60%-ot meghaladó beépíthetőségű telkei földszintjének gépjármű tárolás céljából történő 100%-os beépítését emeleti zöldfelület létesítése mellett.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt</p> <p>A javasolt szabályozás a már kialakult állapotot nem befolyásolja, új beépítés esetén a javasolt paramétereket kell figyelembe venni, a 100%-os földszinti és pinceszinti beépítés a belvárosi területek sűrűsödését és a teljes értékű zöldfelület hiányában a városi hősziget hatás erősödését eredményezné. (2020.06.05. egyeztetés szerint)</p>	Nem támogatott.
34.	<p>„Kistelek kedvezmény”</p> <p>Megfontolásra javasoljuk, hogy a kis telkek kedvezményének igénybevétele a VtVk övezetek mindegyikében (1-63.) megengedett legyen, az Lk-B és Vt-Vk övezetek esetében OTÉK alóli</p>		<p>A rendelettervezet 35. § (2) (Lk-B) és a 70. § (1) (Vt-Vk) pontja rendelkezik a 450 m²-nél kisebb területű telkeket megillető 10%-os többlet beépíthetőségről, a megengedett beépítettséget mindkét esetben 70%-ban maximálva, Vt-Vk esetén pedig</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt</p> <p>A javaslat alapján a Vt-Vk/1-25 építési övezetekre kiterjesztésre kerülnek a 70. §-ban foglalt előírások. A területfelhasználási egység többi övezetében nem áll fenn az előírások szükségessége.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	felmentéssel akár 100% mértékig (tekintettel a többes kedvezmények említett eseteire). (indoklás és konkrét példák a II. részben)		csak egyes övezetekre (Vt-Vk/2,5,6,25) korlátozva.	(2020.06.05. egyeztetés szerint)	
35.	<p>A beépítettségi többlet és az előírt zöldfelület kapcsolata</p> <p>Megfontolásra javasoljuk annak pontos rögzítését, hogy egyes beépítettségekhez (többlettel együtt) milyen zöldfelületi előírás tartozik. Ez lehet akár táblázatos, akár szöveges, vagy képletszerű előírás.</p>		<p>A hatályos HÉSZ 21. § 2/b táblázata tételesen rögzíti az egyes beépítettséghez tartozó zöldterület mértékét, így a különböző beépítettségi kedvezmények esetén is kiolvasható az előírás.</p> <p>Értelmezésünk szerint a rendelettervezetben nincs egyértelműen rögzítve, hogy a beépítési többlet az előírt zöldterület nagyságának milyen mértékű csökkenésével jár. A rendelettervezetben a 2. sz. mellékletből lehet következtetni erre, az OTÉK 2. sz. mellékletének keretei között, ami álláspontunk szerint bizonytalanságot szülhet az alkalmazás során.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt</p> <p>A rendelettervezet 2. melléklete tartalmazza az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékét, amelyet minden esetben teljesíteni kell, az egyes építési övezeti előírások kedvezményeivel együtt is.</p>	Nem támogatott.
36.	<p>Fatelepítési kötelezettség</p> <p>Megfontolásra javasoljuk, hogy a fatelepítési kötelezettség helyszíneibe az építési telek, és a 7. melléklet külső helyszínei közé (2. fontossági sorrendben) kerüljön be az építéssel érintett közterület (utca) szakasza, annak érdekében, hogy elsődlegesen a lokális zöldfelületi aktivitás növelése történhessen meg akár új telepítéssel, sorfa pótlással, vagy előregedett, hibás faegyedek cseréjével.</p>		<p>A rendelettervezet 4. § (1) pontja rendelkezik az új építés és bővítés esetén keletkező fatelepítési kötelezettségről, aminek a helyét a 7. melléklet jelöli ki, jelenleg a város külső mezőgazdasági kertes zónájának területén.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>Az állami főépítész véleménye alapján a más ingatlanon történő pótlás kötelezettségét nem lehet megkövetelni építésügyi eljárás keretében, ezért a vonatkozó előírás törlésre került, önálló rendeletben kezelhető.</p>	Döntést nem igényel.

37.	Lakó rendeltetéstől eltérő funkció parkolóelhelyezése Megfontolásra javasoljuk a megengedett mérték pontosítását oly módon, hogy terepszinten 10 db parkolóigényig 2 gépkocsi, azon felül az igény tervezet szerinti 20%-a legyen elhelyezhető.		A rendelettervezet 69. § (5) b) (Vt-Vk) pontja rendelkezik a lakó rendeltetéstől eltérő funkció parkolóinak 20%-ban épületen kívül, saját telken a felszínen (tér szinten) történő elhelyezhetőségéről.	Elfogadásra nem javasolt. A kevesebb, mint 10 db parkolóhely igény esetében 20%-ot meghaladó kedvezményt jelentene a javasolt 2 db gépkocsi elhelyezési kedvezmény, a tervezetben szereplő 20%-os kedvezmény egységes feltételek biztosít a teljes területen.	Nem támogatott.
38.	Személygépkocsik tárolása Megfontolásra javasoljuk az idegen ingatlanon történő gépkocsi elhelyezés tulajdonszerzéshez kötése helyett más jogi konstrukciók vizsgálatát (pl.: használati jog alapítása ingatlan nyilvántartási bejegyzéssel mind a terhelt, mind a kedvezményezett ingatlanon, esetleg Önkormányzati részvétellel kötött háromoldalú megállapodás alapján).		Szakmailag nem támogatott. A rendelettervezet 9. § (6) b) pontja szerint a tetőtér utólagos beépítéskor parkolóházban vagy közterületi mélygarázsban biztosított gépjármű-elhelyezés feltétele a tulajdonszerzés, ami véleményünk szerint életszerűtlen előírás. Ugyancsak tulajdonszerzés a feltétele a (7) pont szerinti gépkocsi elhelyezésnek, mely parkolóház esetében szintén életszerűtlen, magántulajdonú ingatlan esetében pedig annak fennmaradása sem garantálható.	Elfogadásra nem javasolt. Egyáltalán nem preferált a 2019. 01.01. előtt engedélyezett, használatba vagy tudomásul vett tetőterek utólagos beépítése, ezért szigorú a parkolás teljesítésére vonatkozó előírás a) és b) pontja. A c) pont kellő mozgásteret biztosít. A rendelet 9. § (7) bekezdése nem tartalmaz parkolóházra vonatkozó előírást.	Nem támogatott.
39.	„Vámospércsi úti telkek” A kérdéses telek jelenleg közterület, Közpark zóna besorolással, és ezen fut a kerékpárút. Információink szerint a NIF Zrt. megbízásából készülő 48. sz. főút rekonstrukciós tervében szereplő csomópont (3+591,78 km sz.) a kerékpár utat a jelenlegi helyén megmaradóként	D3-B4	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. A 02227 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozásnak megfelelően KÖu övezetbe javasolt sorolni.	Elfogadásra javasolt.

	<p>kezeli.</p> <p>A szabályozási lap ezt a telket Gá-K/7 övezetbe javasolja sorolni, a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő 02226/1 hrsz. felőli telekhatáron javasolt telekhatár megszüntető jellel, és feltételhez kötött szabályozási vonallal.</p> <p>Tisztázandó, hogy a 02226/1 hrsz. beépítése megvalósítható-e a 02227 hrsz.</p> <p>igénybevétele, és így a kerékpárút csomóponttal együtt történő átépítése nélkül. Ha nem, akkor javasoljuk a 02227 tervezett övezeti besorolását Közúti főhálózatra (KÖu) módosítani, mint ahogy a 02221/5 hrsz esetében annak DK-i sarkán futó kerékpárút által elfoglalt terület esetében történt.</p>				
40.	<p>„02221/3 hrsz.”</p> <p>A jelenlegi közterület tervezett szélesítésének É-D-i szakaszán a szabályozási szélességet javasoljuk jelölni 26,5 m-rel.</p> <p>„szabályozási vonal jelölése”</p> <p>Az említett ingatlanok környezetében véleményünk szerint nem következetes a szabályozási vonal feltüntetése. Egyes helyeken csak ott szerepel a jel, ahol</p>	D3-B4	Szakmailag támogatott.	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A szabályozási szélesség feltüntetésre kerül.</p> <p>A szabályozási vonal azokon a jogi határokon is feltüntetésre kerül, amely ingatlanok esetében a telekalakítás megtörtént, de a közterületi státusz bejegyzése nem került végrehajtásra.</p>	Elfogadásra javasolt.

	nem meglévő jogi vonalon fut, máshol pedig a meglévő jogi vonalon is látható. Van-e ennek jelentősége, vagy rajzi hiba?				
41.	Lipták A. utcai zöldterület (Sz2e_C3-B3 szelvény)	C3-B3	Szakmailag nem támogatott.	Elfogadásra nem javasolt.	Nem támogatott.
42.	„Balmazújvárosi úti telek” Az érintett ingatlan-együttes (tömbbelső és a Balmazújvárosi út felőli) telkeit utcaszabályozás nélkül telekcsoport újraosztással érintett területként jelöli a tervezet. A 2020. február 7-i főépítési egyeztetésen elhangzottak alapján javasoljuk, hogy a magántulajdonosok által elkészítettett, és korábban javaslatként benyújtott módosítással összhangban, azt részlegesen befogadva szerepeljen egy tömbfeltáró út a Balmazújvárosi úttal párhuzamosan. Az úttól északra megmaradhat a tervezett szabályozás (lakózóna, telekcsoport újraosztás), attól délre, a Balmazújvárosi út mentén pedig intenzívebb (magasabb), elsősorban nem lakófunkciójú szabályozást javaslunk. Amennyiben hosszú távon, vagy akár	C3-B3	Szakmailag nem támogatott.	Elfogadásra nem javasolt. Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.	Nem támogatott.

	<p>véglegesen nem elfogadható, hogy a tömbfeltárás zsákként működjön a Szabó Lőrinc utca irányába, a későbbiekben megvizsgálható, hogy a „Lidl – Shell kút melletti telek – Shell kút – Möbelix” csomópont geometriája és forgalmi rendje milyen módon rendezhető véglegesen:</p> <p>a) a Möbelix és a Shell útcsatlakozásának áthelyezésével egyidejű, a meglévő magánútként jelölt csatlakozás kiépítése, vagy</p> <p>b) a Shell kút területének részleges igénybevétele és a kút belső forgalmának átszervezése mellett a meglévő útcsatlakozás korrekciójával, a Möbelix útcsatlakozásának változatlanul hagyásával</p> <p>Belső egyeztetéseken felvetődött, hogy nem volna-e kívánatos a fenti ábrán piros nyíllal jelölt helyen egy közterületi összeköttetés.</p>				
43.	<p>Gambrinus köz</p> <p>A Gambrinus köz (9015 hrsz.) Piac utcára is kinyúló üvegtetővel történő lefedésére a Cívis Ház Zrt. az Önkormányzattal egyetértésben építési engedély iránti kérelmet nyújtott be,</p>	C4-C1	Döntést nem igényel.	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.</p>	Döntést nem igényel.

	<p>melyet a hatóság elutasított, többek között arra hivatkozva, hogy a hatályos szabályozási terv nem teszi azt lehetővé. Erről a Főépítészt 2018 februárjában és áprilisában levélben tájékoztattuk, kérve a szabályozás módosítását. Levelünkhöz az elutasító határozatot is mellékeltek.</p> <p>Értelmezésünk szerint a tervezett Kt-Kgy (és a Piac u. esetében a Kt-Fk-2) övezeti besorolás a 2%-os beépíthetőség miatt, és az építési hely jelölésének hiányában ezt továbbra sem teszi lehetővé.</p> <p>Amennyiben az Önkormányzat kívánatosnak tartja a terület ilyen irányú jövőbeni fejlesztését, azt valamilyen formában célszerű volna szabályozni, akár hasonlóan, mint a Simonffy u. elején, vagy itt, a két épületet összekötő „híd” esetéhez hasonlóan.</p>				
44.	<p>Gambrinus tömb</p> <p>A csonkolt tömb rehabilitációjának jelentősége okán a tervezet egyes részleteinek értelmezése, esetleges pontosítása érdekében külön egyeztetést javasunk. A fontosabb tisztázandó részeket a lenti ábrán nyilakkal jelöltük.</p>	C4-C1	Szakmailag támogatott.	<p>Részben elfogadásra javasolt. Az 1.b melléklet a jelölt helyen kiegészítésre kerül.</p> <p>Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
45.	<p>Apafi u. Váci M. kollégium</p> <p>Az eredeti tervek alapján 370 férőhelyes kollégiumban ~36 lakás</p>	C3-D3	Döntést nem igényel.	<p>Döntést nem igényel. Helyes a számítás és az értelmezés.</p>	Döntést nem igényel.

	<p>alakítható ki, így új gépjármű-elhelyezési kötelezettség értelmezésünk szerint nem keletkezik (rendelettervezet 9. § (3) pontja, valamint 5. sz. melléklet 2. és 23. sorai). A célszerű és komfortos használat okán, az alacsony (~22%) beépítettség miatt, a 30%-os zöldterület megtartása mellett azonban „kötelezőn felülként” (rendelettervezet 30. § (2) b) pontja alapján) akár 40-50 terepszintű parkolóhelyet is ki lehet alakítani.</p>				
46.	<p>A Szávay Gyula utcai nyugdíjsház bővítéséhez kéri az építési övezet paramétereinek módosítását.</p>	C4-D3	Szakmailag támogatott.	<p>Elfogadásra javasolt. Javasoljuk az építési övezet módosítását Lke-L/AI8-ról Lke-L/AI7-re. min. telekméret: 2500 m² beépítési mód: szabadonálló max. beépítési mérték: 30% (Lke területen csak OTÉK eltérési engedéllyel biztosítható ennél magasabb érték) max. épületmagasság: 6,0 m min. zöldfelület: 50% (Lke területen csak OTÉK eltérési engedéllyel biztosítható ennél alacsonyabb érték) bruttó szintterületet meghatározó szorzó: 0,6</p>	Elfogadásra javasolt.
47.	<p>Garai u. 8-12. Parkolóház</p> <p>Az ingatlanokon (8141/2, 8142, 8143, és 8144 hrsz.) önálló, térszín feletti</p>	C3-C4	Szakmailag támogatott.	<p>Elfogadásra javasolt <u>OTÉK alóli felmentés esetén</u> a Vt-Vk építési övezetekre vonatkozó előírások kiegészítésre kerülnek az alábbiak</p>	Elfogadásra javasolt.

<p>acélszerkezetű parkolóház elhelyezését vizsgáljuk, melyet a döntésre jogosultakkal történt megbeszélésen (2020. május 11) a megküldött tanulmányunk alapján támogatott. A bemutatott épület létesítése kapcsán a valószínűsíthető fontosabb problémák az alábbiak lehetnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A körút III. ütemének jelenlegi szabályozási szélessége nem elegendő a kétoldali kerékpárúttal kiegészített út megépítéséhez, de az új szabályozás tervezete még nem tartalmazza ezt a már ismert igényt. - Értelmezésünk szerint a Vt-Vk/19 besorolású telkek beépíthetősége még a saroktelek esetében igénybe vehető 20% többlet esetében sem lehet nagyobb 80%-nál (az új szabályozás rendelettervezete 68. § (2) pontja szerint). Bizonyos esetekben viszont szükséges és indokolt lehet akár a 100%-os beépíthetőség is. Jelen esetben nem csak a kettős saroktelek, hanem a parkolóházi funkció is „megköveteli” ezt. A megengedett beépíthetőség emelésével párhuzamosan a bruttó szintterület fedettség is emelendő, összhangban a tervezett parkolóház (4- 5) szintszámával. - Tisztázandó, hogy önálló parkolóház 			<p>szerint:</p> <p>„A Vt-Vk jelű építési övezetekben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.”</p> <p>„Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (parkolóház) és minimális férőhelyszáma” egyéb szabályozási elem feltüntetésre kerül.</p>	
--	--	--	---	--

	<p>esetében is alkalmazandó-e a rendelettervezet 69. § (4) pontja szerinti korlátozás („...közterület felőli épületrészekben 4 méteres mélységben gépkocsitároló nem helyezhető el”). Ez ugyanis számos ponton alapvetően összeütközésbe kerül a nyitott fűtetlen acélszerkezetű parkolóházi kialakítással, és annak költséghatékony megvalósításával. Javasoljuk ezt kivételként rögzíteni.</p> <p>- Az építés helyén az új szabályozás nem tartalmaz „meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal”-at, és jelen beruházás esetében az övezetben általánosan megengedett 50%-os mérték is felülvizsgálandó. Ennek azért van jelentősége, mert az alkalmazott típusszerkezet csak a tipikus méretekkel (fesz távolságokkal) gazdaságos. Az átszellőzést biztosító homlokzati héj elhúzása mellett sem biztosítható optimális költséghatékonyssággal mindhárom szabályozási vonalra való illesztés. Az épület három közterületi határából csak egyre való illesztésének ott is lehet jelentősége, hogy a Garay és Jókai utcák tényleges légtéraránya javítható lenne, és valamelyest növekedhetne a lakóépületek és a parkolóház homlokzata közötti távolság. Megfontolandó, hogy a szabályozási (és a meghatározott eltéréssel</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>szabályozott építési) vonal a Garay és Jókai utcák esetében kismértékben (~60-80 cm) vissza is lépjen a jelenlegi jogi határtól.</p> <p>A fenti részletek, és a hivatkozott megbeszélésen elhangzott további javaslatok tekintetében külön egyeztetést is javasolunk.</p>				
48.	<p>Antall J. – Barna – Vörösmarty sarok</p> <p>Társaságunk tulajdonában van a 9372 és a 9371 hrsz-ú ingatlan, valamint a 9359 hrszú ingatlan 1/2 tulajdoni hányada. Ez utóbbi teljes megvásárlását követően együttesen tervezzük az ingatlanok hasznosítását. A beépítési és hasznosítási alternatívák jelenlegi és jövőbeni szabályozási terv szerinti vizsgálata alapján azonban megfogalmazódott bennünk néhány javaslat az új szabályozás pontosítására, akár általánosságban is. A konkrét példa okán ezeket itt mutatjuk be, de egy részük már felmerült a Garai u. 8-12. kapcsán (előző pont).</p> <p>Ezen a területen (saroktelek, zárt sorú beépítés: OTÉK alapján a teljes telek építési hely) olyan épületet kívántunk volna megvalósítani, ami a pinceszinten és a földszinten teremgarázzsal 100%-ban beépülne (hatályos HÉSZ 28/C. § (13) és (17))</p>	C4-C1	Részben támogatott.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A tervezetben a Vt-Vk/1-25 építési övezetekre kiterjesztésre kerülnek a 70. §-ban foglalt előírások. A területfelhasználási egység többi övezetében nem áll fenn az előírások szükségessége.</p> <p>Az előírások kiterjesztéssel a megadott kedvezmények lehetőséget biztosítanak a fejlesztésekre.</p> <p>A 100%-os földszinti és piceszinti beépítés a belvárosi területek sűrűsödését és a teljes értékű zöldfelület hiányában a városi hősziget hatás erősödését eredményezné.</p> <p>A Barna utca északi oldalán a „kiugrást” megszüntető szabályozás helyett építési vonal kerül feltüntetésre.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	<p>pontok együttes alkalmazásával), felette pedig klasszikus keretes beépítés létesülne. Ezzel a beépítéssel a körút mentén jelentős többlet szabad (akár egy szintnyi, ~30-40 db) parkolókapacitás is létesülhetett volna.</p> <p>Felvetődött továbbá a 9371 hrsz-ú ingatlan önálló beépítése is, amit a hatályos HÉSZ 23. § (2) e) és a 43. § (3) pontjai tesznek lehetővé (kis-telek kedvezmény és keretes beépítés), biztosítva a kis telek esetén is a városképileg elvárt épületmagasság létesítését.</p> <p>Megfontolandónak tartjuk a fenti, finoman hangolt „kedvezményrendszer” új szabályozásba történő átültetését annak érdekében, hogy a leginkább átalakuló, utcanyitásokkal (pl. nyugati kiskörúttal) leginkább csonkolt belvárosi és városközponti területen gyengébb telekadottságok mellett is elérhető legyen a kívánt településképi eredmény.</p> <p>A jelenlegi tervezet alapján ugyanis ezen a konkrét helyen kettős saroktelek esetén a földszinten és a pinceszinten is csak 50+20% (legfeljebb 80%) beépítettség valósulhat meg. Önálló közbenső telek esetén pedig 50%-os a beépítettség (0 m hátsókert</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>alkalmazásával).</p> <p>A rendelettervezet 68. § (2) pontja nem kezeli ugyanis sem az átmenő, sem a kettős saroktelek esetét, és a beépítettséget is 80%-ban maximalizálja. A rendelettervezet 70. § (1) pontja pedig nem adja meg a Vt-Vk/8 övezetben lévő kis telkek kedvezményét.</p> <p>Megfontolásra javasoljuk továbbá a Barna utca (9358 hrsz.) és a Vörösmarty u. 11. (9359 hrsz.) közötti telekhatár korrekcióját a 9372 hrsz-ú ingatlan déli közterületi határának folytatásában, megszüntetve az egyébként is keskeny utcaszakasz irányába történő ~60 cm-es kiugrást.</p>				
49.	<p>Széchenyi u. 25. – Simonffy u. 26. Társ tulajdonosként, és az Önkormányzat felkérésére is több változatban és beépítési intenzitással vizsgáltuk az ingatlan hasznosítását. Az Önkormányzat legutóbbi állásfoglalása (sarki épületek megtartása, köztes épületszárny helyén felszíni parkoló kialakítása) döntően összhangban lehet a tervezett „mértéktartó” szabályozással, de a 20% zöldfelület már így sem igazán biztosítható (legfeljebb 5-10%), nem beszélve más (intenzívebb) beépítésről. Vizsgálataink során azt is tapasztaltuk, hogy a 1994 és 2004 közötti</p>	C4-C1	Döntést nem igényel.	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A tervezetben a Vt-Vk/1-25 építési övezetekre kiterjesztésre kerülnek a 70. §-ban foglalt előírások. A területfelhasználási egység többi övezetében nem áll fenn az előírások szükségessége.</p> <p>Az előírások kiterjesztéssel a megadott kedvezmények lehetőséget biztosítanak a fejlesztésekre.</p> <p>A 80%-ot meghaladó földszinti és piceszinti beépítés a belvárosi területek sűrűsödését és a teljes értékű zöldfelület hiányában a városi hősziget</p>	Döntést nem igényel.

	<p>tervlapokon (Belv_RRT'94, ÁRT'98, SZT'04) nem volt következetes a védett telken álló védendő épületrészek jelölése, így saroképület bontásával járó beépítési koncepciók esetében javasolt lehet ennek külön vizsgálata.</p> <p>Ennél a keskeny kettős sarokteleknél is felvetődik az a visszatérő kérdés, hogy a rendelettervezet 68. § (2) pontja nem kezeli sem az átmenő, sem a kettős saroktelek esetét, és a beépítettséget is 80%-ban maximalizálja. Ezzel együtt nincs az sem külön rögzítve, hogy a beépítési többlet milyen hatással van az előírt (itt 20%) zöldterület nagyságára. A hatályos HÉSZ-ben ugyanis külön táblázat rögzíti az egyes beépítettséghez tartozó zöldterület mértékét. A tervezetben a 2. sz. mellékletből lehet következtetni erre, az OTÉK 2. sz. mellékletének keretei között.</p> <p>- beép max. 60%+1x20% <80%</p> <p>- Zöldf. min. 20% -20% vagy 5%, vagy 10% (fontos az épület körüli járda helyigénye is)</p>			hatás erősödését eredményezné.	
50.	<p>Petőfi téri vendéglátó pavilon (Kioszk)</p> <p>Az Önkormányzat felkérésére a Petőfi tér parkrekonstrukciójával párhuzamosan vendéglátó pavilon létesítését tervezzük. Amennyiben az engedélyezési eljárásra az új szabályozás elfogadását követően kerül sor, részletesebb szabályozás (pl. építési hely) hiányában problémát</p>	C4-C1	Szakmailag támogatott.	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A tervezett vendéglátó pavilon területe „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” elnevezésű szabályozási elemként kerül kijelölésre.</p>	Elfogadásra javasolt.

	jelenthet a rendelettervezet 112. § (3) pontja szerinti 20 m ² - es alapterület korlátozás, mivel a tér és a pavilon készülő tervei ~150 m ² bruttó területet tartalmaznak. Szükségesnek látjuk a beruházás lehetőségének biztosítását az új szabályozásban is.				
51.	Tócsóvölgyi lakóterület fejlesztése A tervezet még nem tartalmazza a PWC által készített fejlesztés szabályozását. Ez leginkább a terület déli határának kijelölése, és az ott húzódó közúti főhálózati elem tekintetében lehet fontos.	C4-B2	Szakmailag nem támogatott.	Elfogadásra nem javasolt. Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.	Nem támogatott.
52.	Erzsébet u. 5-7-9. A három ingatlant (9350, 9351 és 952/2), amiből a két sarki önkormányzati tulajdonú, fekvésénél fogva célszerű együtt fejleszteni. Álláspontunk szerint lényeges, hogy kettős saroktelekként legalább a pince- és földszint 100%-ban beépíthető legyen. Ennek elsődleges oka a kiemelt fekvésből, és a közvetlen környezet parkolóhelyeinek hiányából adódik (a problémakör hasonló, mint a Antall J. – Barna – Vörösmarty sarok esetében). A főpályaudvar fejlesztésével összefüggésben az is fontos lehet, hogy szükség esetére megteremtjük-e a normatív 100%-os beépíthetőséggel egy esetleges parkolóház építésének a lehetőségét.	C4-C1	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. <u>OTÉK alóli felmentés esetén</u> a Vt-Vk építési övezetekre vonatkozó előírások kiegészítésre kerülnek az alábbiak szerint: „A Vt-Vk jelű építési övezetekben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.” „Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (parkolóház) és minimális férőhelyszáma” egyéb szabályozási elem feltüntetésre kerül.	Elfogadásra javasolt.

53.	<p>„Apolló tömb” (Piac u. 57-61. – Miklós u 5-13.)</p> <p>Fontos lehet annak vizsgálata, hogy a tervezetben szereplő magassági szabályozás (12,5 m épületmagasság) mennyire van összhangban a Piac utcai ingatlanok meglévő régi épületeinek 12-20 m-es, és a Miklós utcai parkolóház 15 m-es magasságával.</p> <p>A terület korábbi fejlesztési terveinek részeként megvalósult Miklós utcai parkolóház a Piac utcai telken tervezett kereskedelmi létesítmény parkolóigényét elégítette volna ki, azzal közvetlen funkcionális (híd) kapcsolattal. Fontos lehet annak vizsgálata, hogy a megvalósult parkolóház adott pontjához igazodva már most biztosítjuk-e a közterület feletti jövőbeni esetleges összekötés lehetőségét építési hely jelölésével, vagy egy későbbi, konkrét fejlesztési igényhez igazodó módosítás során kerülnek rögzítésre a paraméterek.</p>	Sz2e_C4-C1	Döntést nem igényel.	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.</p>	Döntést nem igényel.
54.	<p>Hatvan köz (8605/4 hrsz.)</p> <p>A Hatvan köz záró (8605/5 és 8605/3 hrsz. közötti) déli szakasza nincs feltüntetve a szabályozási terven. Ennek két szempontból is van jelentősége:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a 8605/5 hrsz-ú ingatlan beépítése saroktelekként megtörtént - az Önkormányzat tulajdonában álló 8605/3 hrsz. és az a mögötti 8607 hrsz-ú társasházi telek hátsó üres telekrésze 	C4-C1	Szakmailag támogatott.	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A teljes 8605/4 hrsz-ú ingatlan Kt-Kk övezetként szabályozandó.</p>	Elfogadásra javasolt.

	csak ezen szakasz megléte esetén hasznosítható (~880 m2 területű) építési telekként Amennyiben az ábrán jelölt ingatlan(rész) előírt minimális teleknagysága a tervezet szerinti 1500 m2 marad, az Önkormányzat nem tudja a társasház privatizációja során visszatartott telekrészt önálló ingatlanként leválasztani és értékesíteni.				
55.	Kéri, hogy a Lóskúti utcától déli irányba eső (mezőgazdasági tanyás, illetve javaslat szerint Má/1) területet lakóterületként szabályozni, illetve így a véderőt törölni.	C4-A2	Szakmailag nem támogatott.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az Má/1 övezet meghatározása a hatályos tervekkel összhangban történt, a terület átlagosnál jobb termőföldekkel, valamint ökológiai hálózat magterületével érintett.</p> <p>A javaslat mezőgazdasági terület terhére valószínűleg meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXVIII. törvény</p> <p>„7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”</p>	Nem támogatott.
56.	Kéri a 0410/195 – 0410/204 hrsz-ú ingatlanok lakóterületbe vonását és a véderdő ezen ingatlanokról (nyugati és déli irányba) történő áthelyezését. Előzmény: Főépítési egyeztetés 2018, + településtervező bevonás	C4-A2	Szakmailag nem támogatott.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az erdősáv biztosítja a lakóterület védelmét a mezőgazdasági területek felől érkező légszennyezéssel szemben.</p> <p>A javaslat erdő terület terhére</p>	Nem támogatott.

	(Lengyelék) TERV-163835-2/2018.			valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik: 1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”	
57.	<p>Kéri, hogy a Kartács utca Hangyás és Hársfavirág utcák közötti telkeket érintő utcaszabályozást törlését, a közterület határát az ingatlanok (22148/10, 22196, 22197/1) jogi telekhatárán kerüljön rögzítésre.</p> <p><u>A 22148/10 helyrajzi-számú ingatlant eddig nem érintette az utcaleadás. Idő közben azon telken felépült egy új ház. Az új szabályozási terv szerint nem csak az említett telket, hanem a rá felépült házat is érinti az utca szélesítés. A többi érintett telek esetében ilyenformán szintén okafogyottnak tűnik a 20-30 évvel ezelőtti szabályozás, különös figyelemmel arra a tényre, hogy a kartács utca város felé vezető részén, a hársfavirág utcától az út továbbra is változatlan, azaz szűkebb, mint a perifériás részen látható, egyébként rövid szakasz. Az itt épülő lakások, várható lakosok száma sem indokolja már sem az új, sem a korábbi, igen rövid szakaszra kiterjedő utca szélesítést a nézőpontunk szerint. Különösen úgy,</u></p>	C3-B1	Szakmailag támogatjuk, korrekció indokolt.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A 22148/10 hrsz-ú ingatlan esetében a partneri véleménnyel összhangban a jogi telekhatáron kerül rögzítésre a közterület határa. A 22197/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási szélesség kerül rögzítésre 15,0 m szélességgel. A 22173 és 22196 hrsz-ú ingatlanok esetében az egységes szabályozási szélesség kialakítása miatt szintén 15,0 m-es közterület kerül kialakításra.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	<i>hogya a szélesebb és igen rövid szakasz nem a városi bevezető részen, hanem a várostól távolabbi részen lenne található.</i>				
58.	Kéri, hogy a 22196 hrsz-ú ingatlanát érintő utcaszabályozás törlése kerüljön.	C3-B1	Részben támogatott.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A 22148/10 hrsz-ú ingatlan esetében a partneti véleménnyel összhangban a jogi telekhatáron kerül rögzítésre a közterület határa. A 22197/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási szélesség kerül rögzítésre 15,0 m szélességgel. A 22173 és 22196 hrsz-ú ingatlanok esetében az egységes szabályozási szélesség kialakítása miatt szintén 15,0 m-es közterület kerül kialakításra.</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
59.	Az Ipari Park területén belül magánúthálózat rögzítését, illetve köz- és magánutak részbeni törlését is kérte.	B3-D4, B4-D1, C4-A1, C4-A2	Szakmailag támogatott, a korábban megküldött fejlesztői javaslatnak megfelelően rögzítésre kerüljön, illetve kerüljenek törlésre a közterületeket.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A tervezett magánutak a szabályozási tervlapon nem kerülnek feltüntetésre, azok a rendelet 14.§ -nak megfelelően kialakíthatók.</p> <p>Az 1/a, 1/b, 3 és 6 jelölésű magánutak rögzítése nem szabályozási tervi kompetencia, hanem tulajdonosi döntés alapján egyszerű telekalakítással megvalósítható.</p> <p>A 2/a jelű, 0367/107 hrsz-ú magánutat közműérintettség miatt közterületként szükséges szabályozni.</p> <p>A 2/b jelölésű, 0367/108 és 0367/109 hrsz-ú ingatlanok nem közterületként kerülnek szabályozásra, hanem alaptérképi elemként, magánútként kerülnek feltüntetésre.</p> <p>A 4-es jelölésű meglévő út a partneri</p>	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

				<p>véleménnyel összhangban közterületként kerül szabályozásra.</p> <p>Az 5/a és 5/b jelölésű magánutak helyett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak kerültek szabályozásra.</p> <p>Mivel a csatlakozó szakaszok szabályozási szélessége 16,0 m, így ezen szakaszok esetében a 20 m-es, illetve a 16 m-es szélesség megfelelő, további bővítés nem szükséges.</p> <p>A szintén 6-os jelölésű, 0367/95 hrsz-ú magánút alaptérképi elemként korábban feltüntetésre került.</p>	
60.	<p>Kéri a József utca szabályozási szélességének csökkentését, illetve annak forgalmi rendjét lakóutcaként elrendelni.</p>	C3-A4	<p>Szakmailag nem támogatjuk.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A települészerkezeti tervben az ún. nyugati elkerülő út nyomvonala a Köntösgát sorról a Határ út vonalára kerül.</p> <p>A Köntösgát sor és a kapcsolódó úthálózat településszerkezeti jelentősége így lényegesen csökken, nem elvárás a város beépítését is meghatározó direkt vonalvezetéssel rendelkeznie.</p> <p>A fentiek figyelembe vételével a főhálózatot a Köntösgát sor – Kunhalom utca – vasútvonal melletti meglévő útpálya nyomvonala is alkothatja, ebben az esetben a József utca kiszolgálóút szerepet tölthet be, akár tempo 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolva.</p> <p>A József utca javasolt szabályozási szélességét azonban a közműérintettség</p>	<p>Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.</p>

				<p>miatt szükséges megtartani.</p> <p>A lakossági véleménnyel összhangban az útszakasz kiszolgálóút hálózati szerepbe sorolható.</p> <p>A Tóció-patak keresztezését a lakóterület más pontján javasolt biztosítani.</p>	
61.	<p>Kéri a József utca 18471/1, 18472/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően szabályozási szélesség és utcakikötés csökkentését.</p>	C3-B4	<p>Szakmailag nem támogatjuk.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A József utca javasolt szabályozási szélességét a közműérintettség miatt szükséges megtartani.</p>	<p>Nem támogatott.</p>
62.	<p>Kéri a 18472/1 hrsz-ú ingatlant érintő utcaszabályozás törlését.</p>	C3-B4	<p>Szakmailag nem támogatjuk.</p> <p>A szabályozási javaslaton rögzített utcakikötési geometria megfelelő.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A József utca-Köntösgát sor-Bartók Béla út csomópontjának megfelelő kialakításához szükséges a 18472/1 hrsz-ú ingatlan területét közlekedési övezetbe sorolni.</p>	<p>Nem támogatott.</p>
63.	<p>Kéri, hogy a 17270/2 hrsz-ú védelmi rendeltetésű (Ev) ingatlan, kertvárosias lakóterületre módosuljon, Lke-500041.</p>	C3-A4	<p>Szakmailag nem támogatjuk.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A javaslat erdő terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”</p> <p>A terület a hatályos DÉSZ-ben is erdő.</p>	<p>Nem támogatott.</p>

64.	Kéri a 17261/10-12 hrsz-ú ingatlanok védelmi rendeltetésű erdőből történő módosítását általános gazdasági területté.	C3-A4	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. A javaslat erdő terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik: 1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”	Nem támogatott.
65.	Kéri, hogy a Kishatár u., Vadvirág u., 17361/2 hrsz-ú, illetve 17261/9, 17261/20 hrsz-ú ingatlanok által határolt gazdasági terület kialakítható legkisebb telekterülete 2500 m ² legyen, de a hatályos terv szerinti 4000 m ² -nél ne legyen nagyobb telekméret meghatározva.	C3-A4	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra javasolt. A területen a megengedett legkisebb telekméret 4000 m ² -ben, a hatályos építési jogoknak megfelelően kerül rögzítésre.	Nem támogatott.
66.	Kéri, hogy a 17264/1 hrsz-ú, hatályos szabályozási terven 16,00 m szélességben rögzített Vadvirág tervezett 16,40 m-re történő növelésénél a 40 cm mélységű területigény az utca északi oldalának telkeire rögzítsék.	C3-A4	A hatályos terv szerinti 16,00 méteres közterületi szélességet kell rögzíteni.	Elfogadásra javasolt. Az úttól délre lévő ingatlanok szabályozási igénye nem növekszik a hatályos szabályozáshoz képest.	Elfogadásra javasolt.
67.	Kéri a Szávay Gyula u. kialakult szélességének megtartását, azaz az utcaszabályozás törlését.	C4-D2, C4-D3, C4-D4	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. A lakó utcának megfelelő 12,0 m-es szabályozási szélesség a távlati szerepnek megfelelő 18,0 m-re történő	Nem támogatott.

				bővítése szükséges.	
68.	Kéri továbbá felülvizsgálatát a belvároson kívüli kertvárosias lakóterületeknek (pl.: Homokkert, Kerekes telep, Tégláskert) a minimális telekméret csökkentése céljából.		Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. A minimális telekméret a hatályos szabályzat alapján a kialakult állapot figyelembevételével alakult ki. Csak az újonnan kialakítandó telkekre vonatkozik, a már kialakult, beépített, övezeti paraméter szerintinél kisebb telkeket nem befolyásolja.	Nem támogatott.
69.	Kéri a 53009/1 hrsz-ú ingatlant (Csúcs u.) érintő utcaszabályozás törlését.	C1-B4	Szakmailag nem támogatott, de épületet ne érintse a szabályozási vonal, annak korrekciója szükséges.	Részben elfogadásra javasolt. A Csúcs utca szabályozási szélessége megtartásra kerül, úgy hogy az 53009/1 hrsz-ú ingatlanon álló épületet ne érintse.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
70.	Kéri a 17140/8 hrsz-ú egyéb gazdasági zónába sorolt ingatlanra tervezett erdősáv törlését.	B3-D4, C3-A4	Felülvizsgálandó a Kishegyesi út, Gitár u., Harsona u. által bezárt teljes telektömb. (Gazdasági terület, véderdő, lakóterület, meglévő utcaszakaszok)	Részben elfogadásra javasolt. Az ingatlan beépíthetősége megőrzésre kerül. A véderdő helyett „telek zöldfelületként fenntartandó része” elem kerül alkalmazásra, amely szükséges a szomszédos lakóterületek védelme érdekében.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
71.	Kéri, hogy az egyéb ipari gazdasági zónába sorolt 17142/24 hrsz-ú ingatlan lakóterületi szabályozásra módosuljon.	B3-D4, C3-A4	Felülvizsgálandó a Kishegyesi út, Gitár u., Harsona u. által bezárt teljes telektömb. (Gazdasági terület, véderdő, lakóterület, meglévő utcaszakaszok)	Részben elfogadásra javasolt. A tömb területén meglévő lakórendeltetésű ingatlan lakó területfelhasználásba kerülnek besorolásra (gazdasági és erdő helyett). A jelenlegi gazdasági használattal rendelkező ingatlanok általános gazdasági területfelhasználásba soroltak. A 17142/24 hrsz-ú ingatlan a településszerkezeti pozíciónak megfelelően a Harsona utca felől lakóterületi besorolásba, a tervezett új	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

				közterület felől gazdasági terület besorolásba kerül.	
72.	Egyben kéri, hogy a védelmi rendeltetésű erdő (17142/41, /43 hrsz-ú ingatlanok) nyugati irányba eltolásra kerüljön.	B3-D4, C3-A4	Vizsgálandó a Harsona utca menti erdőterület törlésének lehetősége. Az ott lévő telkek lakóépülettel beépültek.	Elfogadásra javasolt. Az érintett ingatlanokon az erdő övezet helyett lakó övezet kerül kijelölésre.	Elfogadásra javasolt.
73.	Kéri a 0530/78 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan kéri az építménymagassági érték 9,50 méterről 7,50-8,00 méterre történő csökkentést. Kéri a 0530/78 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási javaslat szerinti építménymagassági értéket 7,50 méterre kéri csökkenteni, illetve a szomszédos 0530/45 hrsz-ú ingatlanra kiadott TERV-74016-5/2017. számú főépítész állásfoglalásban meghatározott 40 %-os beépíthetőséget is rögzíteni kéri.. <u>Megjegyzés:</u> Az érintett telektömb ún. szabályozási terv készítendő „övezetbe” sorolt, övezeti jele: Ge-61..., új javaslat: Gá-D/1, mely helyett /12, /14 felelne meg a kérésnek.	C3-D4	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. A hivatkozott főépítész állásfoglalásnak megfelelően kerülnek meghatározásra a paraméterek az Ozmán utca – Szávay Gyula utca – Má/1 övezet – 0530/63 hrsz. magánút által határolt területen a TERV-74016-5/2017. számú főépítész állásfoglalásnak megfelelően kerülnek meghatározásra a paraméterek.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
74.	Kéri, hogy a 021/83 hrsz-ú ingatlan (saroktelek) Ruzsányi László utca felőli tervezett 6,00 méteres előkerti mérete a hatályos szabályozási terv szerinti 3,00 méterben rögzíteni.	C2-D1	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
75.	Kéri, hogy a 20058 hrsz-ú ingatlan tekintetében, hogy szabályozási javaslatban 28,00 m mélységű építési helyet a hatályos szerinti 32,00 méterben rögzítsék.	C3-B4	Nem támogatott, a jelenlegi intenzitásra való tekintettel indokolt a telek beépítési mélységének szigorítása az általános beépítési mélység előíráshoz képest.	Elfogadásra nem javasolt. A nagyobb méretű „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területen kívül fennmaradó telekrészen kihasználhatóak az építési	Nem támogatott.

				övezetben előírt paraméterek.	
76.	<p>Kéri, hogy 7656/1 hrsz-ú ingatlanra, illetve a Honvéd utca ezen szakaszának tervezett 5,50 méteres párkánymagasság a megépült társasház(ak) magasságához igazodjon, illeszkedjen.</p> <p>A Debrecen, Honvéd u. 8. sz. alatti ingatlanon, hrsz: 7656/1, az új DÉSZ tervezete párkánymagasságot állapít meg, amely 5,5 m-ben került megállapításra. Az ingatlannal bal oldalt szomszédos telken jelenleg egy többlakásos lakóépület található, melynek párkánymagassága szemrevételezés alapján 8-9 m között lehet. Eerre az ingatlanra ugyancsak 5,5 m párkánymagasság van előírva. Kérem tisztelettel a tervezet felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanon - amennyiben lehetséges - olyan maximális párkánymagasság legyen meghatározva, amely a szomszédos ingatlanhoz való illeszkedést jobban biztosítja.</p>	C3-C4	Szakmailag támogatható a kialakult állapotok miatt.	<p>Elfogadásra javasolt</p> <p>A 7656/1 hrsz.-ú telken a Honvéd utca 7654 és 7655 hrsz.-ú telkein kialakult magasabb beépítés lezárásaként indokoltnak tartjuk a meglévő tűzfalhoz csatlakozó magasabb beépítést, a telek Ny-i oldalán oldalkert megtartása és teljes értékű homlokzat kialakítása mellett. A szabályozási terv kijelöli az építési helyet, amely korlátozza az építési övezetre vonatkozó kedvezményeket.</p>	Elfogadásra javasolt.
77.	<p>Kéri, hogy a 0351/69 hrsz-ú tanyás zónába eső ingatlan lakó, építési telekké módosuljon.</p>	B3-A4	Szakmailag nem támogatjuk.	<p>Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.</p> <p>A javaslat mezőgazdasági terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető,</p>	Nem támogatott.

				amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”	
78.	Kéri, hogy a 0351/3 hrsz-ú ingatlan lakóterületi szabályozását.	B3-A4	Nem támogatott.	<p>Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.</p> <p>A javaslat mezőgazdasági terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik:</p> <p>1997. évi LXXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”</p> <p>2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről: „6/B. § (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek</p> <p>a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet”</p>	Nem támogatott.

79.	Kéri, hogy a tervezett szabályozás, mely a hatályoshoz képest a 66014/39, 66014/40, 66015/11 ingatlanok beépítettségét 20 %-ról 30 %-ra, illetve 40 %-ra növeli, illetve a Csabagyöngye utca meglévő 6,00 méteres geometriai szélességét 12,00 méterben rögzít helyett a hatályos szabályozás kerüljön rögzítésre.	C2-D1	döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. május 11.): A terület intenzitását nem emeljük, marad a 20 %-os beépíthetőség, azonban a Csabagyöngye utca geometriai szélessége a szabályozási javaslat szerinti 12,00 méterben kerüljön rögzítésre.	Részben elfogadásra javasolt. A beépítési százalék a kérelemnek megfelelően 20%-ra csökken. A telek zöldfelületként tartandó részének jelölése nem szükséges. A Csabagyöngye utca 12 m-es szabályozási szélességére a közúthálózatban betöltött kiszolgálóút szerep miatt szükséges.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
80.	Kéri, hogy a Csabagyöngye utca tervezett 12 méteres rögzítése nem történjen meg, az a hatályos terv szerinti 6,00 méterben maradjon.	C2-D1	döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. május 11.): A terület intenzitását nem emeljük, marad a 20 %-os beépíthetőség, azonban a Csabagyöngye utca geometriai szélessége a szabályozási javaslat szerinti 12,00 méterben kerüljön rögzítésre.	Elfogadásra nem javasolt. A Csabagyöngye utca 12 m-es szabályozási szélességére a közúthálózatban betöltött kiszolgálóút szerep miatt szükséges.	Nem támogatott.
81.	Kéri, hogy a 0568/36 hrsz-ú ingatlant nyilvánítsák belterületté, azaz Lenc-telepre vonatkozó lakóterületi (kertvárosias) szabályozást kér.	D5-A2	A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat. Az Étv. 2012. december 31. napjáig tartalmazta azon rendelkezést, hogy mind a helyi építési szabályzat, mind pedig a szabályozási terv kötelező tartalmi eleme a bel- és külterületek lehatárolása (belterületi határvonal). Lásd. Étv. 12. § (5) bekezdése és 13.§ (2) bekezdés a) pontja. E rendelkezések - véleményezési eljárás szabályaival együtt - 2013. január 1. napjától nem hatályosak. 2013. január 1. napjától él a 314/2012-es Korm.rendelet, amely viszont már nem tartalmazza kötelező elemként a	Döntést nem igényel. A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.	Döntést nem igényel

			helyi építési szabályzat /szabályozási terv/ kötelező tartalmi elemeként a bel- és külterületek lehatárolását. Lásd. a Korm.rendelet 5. számú mellékletét.		
82.	Érdeklődik, hogy a Kishatár út – Domokos Márton út közötti felüljáró hogyan és mikor készül el.	C3-A3	Nem partnerségi észrevétel, mivel az érintett csomópont szabályozási javaslatával kapcsolatban nem fogalmazott meg véleményt.	Döntést nem igényel. Nem szabályozási tervi kérdés. Nem áll rendelkezésre információ.	Döntést nem igényel
83.	Kéri az Úrrétje utca 10-12. számú ingatlan előtti II. rendű közlekedési terület egy részét közparkként rögzíteni. Valóságban az Úrrétje és Babér utcák, illetve 19523 hrsz-ú ingatlan által határolt háromszög alakú területet.	C-B1	Szakmailag nem támogatjuk, helyette a közterület zöldfelületként fenntartandó részének rögzítési lehetősége vizsgálandó.	Részben elfogadásra javasolt. Az Úrrétje utca 10-12 szám előtt a 19439 hrsz-ú ingatlanon „közterület zöldfelületként fenntartandó része” kerül kijelölésre.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
84.	Kéri, hogy az Ondód városrész fölött található gazdasági terület korlátozását a helyi lakosság védelmében.	A3-D4	Módosítás nem szükséges Korábbi építési jog alapján jogszerűen fejleszt az építető a telekhasználat rendeltetésnek megfelelő szabályozási javaslaton jelölt telek zöldfelületeként fenntartandó része jelölés elegendő a lakóterület védelme érdekében.	Döntést nem igényel. A lakóterületek védelmét a 81. § (6)-(7) bekezdés biztosítja. A területen a létesíthető rendeltetési kör a a hatályos DÉS-ben rögzítettettség képest nem változott. „Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a (2) – (4) bekezdés figyelembevételével.” A gazdasági terület déli, lakóterülethez közeli oldalán 20 méter szélességben „telek zöldfelületként fenntartandó része” kijelölés történt a lakóterület védelme érdekében.	Nem támogatott.
85.	Kéri, hogy a 17191/24 hrsz-ú	B3-D3	Szakmailag támogatjuk, az övezeti	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.

	ingatlanra övezeti határ módosítást, úgy hogy arra a 17191/23 hrsz-ú ingatlan előírásai vonatkozzanak, (beépíthetőség 40 % és építménymagasság)		határt módosítani szükséges.	Az övezethatár módosításra kerül.	
86.	Kéri, hogy a Sámsoni utat és 4. számú főutat összekötő gyűjtőút nyomvonalának módosítását úgy, hogy az a Júlia telep lakóterülettől távolabb kerüljön akár az Apafa erdő északi oldalára történő áthelyezésével (Erdőmellék utca).	D3-A1	döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. június 2): - a 4. sz. főútra történő kikötés továbbra is a hatályos szabályozási terven rögzítettek szerint a Lőtér utcán történjen úgy, hogy az Apafája utca és Kard utca közötti szakaszának nyomvonala a 02604, 0260, és a 02600/2, 02601, 02602 hrsz-ú ingatlanok igénybevételével Kb-Rek/5 és E/G övezetek) legyen kijelölve; - a szabályozási javaslaton lévő nyomvonalat ugyanakkor szintén” fenn kell tartani egy későbbi külön szintű csomópont számára	Elfogadásra javasolt. A tervezett körút nyomvonala módosul. A Kard utca –Apafája utca vonala között az egykori lőtér határára kerül. Az Apafája utca és a 4. sz. főút között visszatér a javasolt külön szintű vasúti keresztezési helyszínhez, mivel a 4. sz. főúttal a külön szintű csomópont csak a mai temető területbe ékelődő, és ezért áttelepítésre kerülő, jelenleg a kőfaragók által igénybe vett területen alakítható ki.	Elfogadásra javasolt.
87.	Nem támogatja a Sámsoni utat és 4. számú főutat összekötő gyűjtőút – szabályozási javaslatban szereplő – nyomvonalát. A javaslat érinti a 4565/4 hrsz-ú ingatlanát, ezért kéri, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti (Lőtér utcai) nyomvonal megtartását vagy az Apafi erdőn keresztültörténő új nyomvonal rögzítését. Nem támogatja az Apafája utca becsatlakozását a Lőtér utcába, vélhetően a 02606 hrsz-ú ingatlanon történő nyomvonalat kifogásolja. Javasolja, hogy az Apafája utca merőlegesen csatlakozzon a Lőtér utcába. Kéri, hogy a 4565/6 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú jelenleg szolgalmi útként funkcionáló telek útként, illetve annak déli irányú	D3-A1	döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. június 2) - a 4. sz. főútra történő kikötés továbbra is a hatályos szabályozási terven rögzítettek szerint a Lőtér utcán történjen úgy, hogy az Apafája utca és Kard utca közötti szakaszának nyomvonala a 02604, 0260, és a 02600/2, 02601, 02602 hrsz-ú ingatlanok igénybevételével Kb-Rek/5 és E/G övezetek) legyen kijelölve; - a szabályozási javaslaton lévő nyomvonalat ugyanakkor szintén” fenn kell tartani egy későbbi külön szintű csomópont számára	Részben elfogadásra javasolt. A tervezett körút nyomvonala módosul. A Kard utca –Apafája utca vonala között az egykori lőtér határára kerül. Az Apafája utca és a 4. sz. főút között visszatér a javasolt külön szintű vasúti keresztezési helyszínhez, mivel a 4. sz. főúttal a külön szintű csomópont csak a mai temető területbe ékelődő, és ezért áttelepítésre kerülő, jelenleg a kőfaragók által igénybe vett területen alakítható ki.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	folytatás – 4565/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon áthaladóan – is kerüljön rögzítésre.				
88.	Kéri, hogy a 33386 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett elkerülő út ne érintse a tekét.	D3-A1	döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. június 2) - a 4. sz. főútra történő kikötés továbbra is a hatályos szabályozási terven rögzítettek szerint a Lötér utcán történjen úgy, hogy az Apafája utca és Kard utca közötti szakaszának nyomvonala a 02604, 0260, és a 02600/2, 02601, 02602 hrsz-ú ingatlanok igénybevételeivel Kb-Rek/5 és E/G övezetek) legyen kijelölve; - a szabályozási javaslaton lévő nyomvonalat ugyanakkor szintén” fenn kell tartani egy későbbi külön szintű csomópont számára	Elfogadásra javasolt. A tervezett körút nyomvonala módosul. A Kard utca –Apafája utca vonala között az egykori lötér határára kerül. Az Apafája utca és a 4. sz. főút között visszatér a javasolt külön szintű vasúti keresztezési helyszínhez, mivel a 4. sz. főúttal a külön szintű csomópont csak a mai temető területbe ékelődő, és ezért áttelepítésre kerülő, jelenleg a kőfaragók által igénybe vett területen alakítható ki.	Elfogadásra javasolt.
89.	VÉDŐSÁV: A 19373/19 hrsz, Lipták András utca déli átkötő része zöldként legyen feltüntetve.		Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. A Lipták András utca déli része a szomszédos közkert (Z/Kk) övezetbe kerül átsorolásra.	Elfogadásra javasolt.
90.	Kérik, hogy a Fejedelem u., Kürtgyarmat u., Varsányi u. és környezetükben olyan szabályozási terv készüljön, amely a már megvalósult lakóépületek paramétereinek megfelel, lényegébe az 1998-2000. évek szabályozását kéri vissz állítani, amely alapján az ingatlanok beépültek.	C3-B1	A tervező által vizsgálendő a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás. A 19400/424, /425 hrsz-ú építési telkekről törlendő a Kt-Zkk-1 zóna.	Elfogadásra nem javasolt. A 19400/424, /425 hrsz-ú építési telkek beépítetlen önkormányzati tulajdonú telkek egy zöldterületekkel ellátatlan településrészben, átsorolásuk nem javasolt. A szabályozási javaslat a kialakult állapotnak megfelelő a beépítési mértéket és az épületmagasságot illetően. A terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó felülvizsgálata megtörtént, az érintett területen az észrevételnek megfelelően és a kialakult	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

				állapotra tekintettel a bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 0,7 m ² /m ² –ben kerül meghatározásra. A legkisebb kialakítható telekméretet, a legnagyobb beépítési mértéket és a legnagyobb épületmagasságot illetően nem indokolt a korábban hatályos szabályozás és paraméterek visszaállítása.	
91.	BESOROLÁS FELTÜNTETÉSE: A 19384/123 hrsz terület nem tartozik az erdőművelési ág alá, ezért kérném, hogy a lakóterületi besorolásban legyen!		Szakmailag nem támogatott.	Elfogadásra nem javasolt. A javaslat erdő terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik: 1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”	Nem támogatott.
92.	A Debrecen, Simonyi út 25. sz. alatti (20901 hrsz) ingatlanra vonatkozó szabályozási javaslattal kapcsolatban az alábbi észrevételt teszi: A jelenleg érvényes helyi építési szabályzat a területet Lk-3000X4(NE) övezetbe sorolja, mely villanegyedi karakterbe tartozik, max 25 %-os beépíthetőséggel, 55 % zöldterületi fedettséggel, és 7,00-9,50 m építménymagassági mértékkel teszi beépíthetővé. Az építési helyen belül 5,00 m-es előkert mélységet, és 30 m mélységű beépítési lehetőséget biztosít. Az egész telektömb (Simonyi út –	C3-C2	A Főépítési Iroda kéri a tervező szervezetet, hogy vizsgálja meg a kérelemben foglaltakat és adja meg ezzel kapcsolatos tervezői válaszát.	Döntést nem igényel. A hatályos rendelet 51. § (3) alapján átvett szabályozási javaslat: 41. § (2) A Simonyi út menti Lk-K/4 és Lk-K/11 építési övezetek területén a kialakult előkert mérete nem csökkenthető. Az előírás figyelembe veszi a kialakult állapotot. Az Lk-K területen általánosan előírt 5 méteres előkert alóli kivételeket az előző bekezdés foglalja össze.	Döntést nem igényel.

	<p>Géresi u. - Kodály Zoltán u. - Nagyerdei körút) melyre ezek az előírások vonatkoznak Simonyi út felőli oldalának telkei mindegyike beépített, alapvetően jó állagú, sőt helyi védelem alatt álló épületekkel. Az ingatlanok közül egyik sem 5,00 m-es előkerttel van beépítve, hanem változó 10,00 m-től 40,00 m-ig terjedő előkertekkel. Az épületek magassága is telkenként változik.</p> <p>Amennyiben a meglévő épületet kívánnánk bővíteni, vagy helyette újat építeni, úgy az 5,00 m-es előkert nagyon disszonáns utcaképet adna, ha pedig a meglévő épületre kívánnánk emeletet építeni, úgy csak az előírt épületmagasság H/2 oldal telekhatártól való elhagyásával valósíthatnánk meg.</p> <p><i>Kérjük, vegyék figyelembe a kialakult állapotot, és tegyék lehetővé a változó – de mindenképpen a meglévő állapotokhoz is igazoldó előkert mélységgel való beépítést.</i></p>				
93.	<p>Kéri, Meggyfás utca ne kerüljön bekötésre a tervezett tehermentesítő – Meggyes területen áthaladó keleti – (gyűjtő)útba.</p> <p>Kéri a 25232/51 hrsz. alatti terület védelmi célú erdősávva történő minősítését.</p> <p>Kéri, hogy ne kerüljenek kiszélesítésre a Meggyfás és Berzsényi utcák, azok ne kapjanak gyűjtő és elkerülő úti szerepet.</p>	D3-B3	<p>döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján (2020. május 25):</p> <p>A partnerségi kérelemben foglaltak a következők szerint támogatásra kerültek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Meggyfás utca nem kerül bekötésre a tervezett tehermentesítő útba, illetve II. rendű közterületként kell rögzíteni, geometriai szélessége megtartásra kerül - Meggyfás utca helyett a Körtefa utcát kell – az erdőn területén keresztül – átkötni a tervezett elkerülő útba, úgy 	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A Meggyfás utcát gyűjtőútnak megfelelő 22 m-es szélességgel alakították ki a Veres Péter és a Berzsényi Dániel utca között. A Körtefa utca keskeny zsákutca, de gyűjtőútnak megfelelő csomópont (körforgalom) épült a Veres P. utcai csatlakozásában. Tehát mindkét útvonal alkalmas az ún Meggyes területet tagoló, kelet-nyugat irányú gyűjtőúttá fejlesztésre.</p> <p>A Meggyfás utca a tárgyi tervben nem</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p>

			<p>hogy a Berzsényi utcai utáni szakasz a 02243 hrsz-ú vízgazdálkodási terület északi oldalán kell folytatódjon, geometriai szélessége 16,00 méter legyen</p> <p>- a 25232/51 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant erdőterületként kell rögzíteni</p> <p>- Berzsényi Dániel utca szabályozásán nem kell változtatni, az megfelel a hatályosnak, amit továbbra is megtartandó</p>	<p>kerül meghosszabbításra és nem kap gyűjtőút besorolást. A Körtefa utca szélessége azonban 16 m-re bővül és meghosszabbításra kerül Meggyes területén keresztül vezető gyűjtőútig A Körtefa utca keleti irányú továbbvezetése miatt a meglévő árkot át kell helyezni.</p> <p>A 25232/51 hrsz-ú ingatlan erdő övezetbe (E/V-2) kerül átsorolásra.</p>	
94.	<p>Kéri, hogy a Meggyes városrészen található 02244/109 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában építési engedélyhez juthasson, lényegében a sajátos előírásokat módosítását kéri.</p>	D3-B3	<p>Nem támogatjuk.</p> <p>(Településszerződés keretén belül, önálló eljárásban vizsgálható, így a jelen felülvizsgálat részét nem képezi.)</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.</p> <p>A beépítés feltétele az építési övezetre előírt közművesítés mellett</p> <p>a) az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt területet határoló „Közüti főhálózat (KÖu)” besorolású közlekedési elemeknek a „Közüti főhálózat” már meglévő elemeihez kapcsolódó közúti szakasza legalább 2x1 forgalmi sávos közúti keresztmetszettel kiépült,</p> <p>b) az építési telek az építési övezet paramétereinek megfelelő, valamint az építési telekkel határos kiszolgálóút szerepkör ellátásához szükséges</p>	Nem támogatott.

				<p>infrastruktúra elhelyezését biztosító terület legalább 12 méter szélességben magánútként vagy közútként rendelkezésre áll, és</p> <p>c) az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület egységen belül jelölt zöldterületek helybiztosítása megtörtént,</p> <p>amennyiben településrendezési szerződés erről másképpen nem rendelkezik.</p>	
95.	„Az 54-es vrk-ban vagyok érintett tulajdonos. az ezzel a területtel kapcsolatos fejlesztésekről szeretnék többet tudni. A korábban kialakított rendezési tervvel kapcsolatosan lennének észrevételeim.”	D3-B2, D3-B3, D3-B4	Az adatlap nem tartalmaz a szabályozási javaslattal kapcsolatban véleményt, az általános érdeklődést mutat a hatály szabályozási terv és annak végrehatásával kapcsolatban, ezért a beadvány nem tekinthető partneri véleménynek, beadványnak.	Döntést nem igényel.	Döntést nem igényel.
96.	Kéri, hogy a 27385/2 hrsz-ú ingatlant övezeti határt megszüntetni, az ingatlant egy övezeti előírásban rögzíteni.	C1-B4	A szabályozási javaslat egy övezetben rögzíti a telektömböt, döntést nem igényel.	Döntést nem igényel. A szabályozási terv egyeztetési dokumentációja a kérésnek megfelelő.	Döntést nem igényel.
97.	Kéri, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti egyéb ipari gazdasági zónába sorolt 14448/5 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása kerüljön átpozicionálásra a 14449 hrsz-ú ingatlanra, úgy hogy annak nyugati telekhatárán legyen figyelembe véve a tervezett 30 méter szélességű út, illetve az új telkek nagysága egyezzen meg a jelenlegi telek méretével.	C4-C3	Szakmailag támogatott. (Településszerződés keretén belül, önálló eljárásban vizsgálható, így a jelen felülvizsgálat részét nem képezi.)	Elfogadásra nem javasolt. Nem javasolt a kijelölt tervezett közpark méretének csökkentése. Az ingatlan településszerkezeti helyzete miatt (lakó és rekreációs funkciók szomszédsága) a területen nem javasolt gazdasági zóna kijelölése. Településfejlesztési koncepcionális alapvetésekkel ellentét az észrevétel.	Nem támogatott.

98.	<p>Kéri, hogy a Sámsoni út 93., 3382 hrsz-ú ingatlanra megépített utat építsék át a telkéről, illetve a 6,00 méteres építménymagasság 7,50 méterre történő növelését kéri.</p> <p><u>Megjegyzés:</u> Az útépítés NIF Zrt. beruházása. Az építménymagasság növelést a szabályozási javaslat tartalmazza, illetve a kérelmében foglaltakra a 28/2018. (VII. 12.) önkormányzati rendelt is megoldást adott.</p>	D3-A2	<p>Nem támogatott, azonban vizsgálandó, hogy a 2018-ban elfogadott szabályozás milyen építési jog többletet biztosít a telek tulajdonosának.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt. Az állam által megvalósított, műszakilag szükséges útépítési kialakítás utólagos telekrendezésére kerül sor, az érintett 3382 hrsz-ú ingatlanra megépített út kiszabályozásra kerül. (A DÉSZ-t a 28/2018. (VII. 12. önkormányzati rendelet módosította tárgyi témében.) A szabályozási terv egyeztetési dokumentációja szerinti Lke-L/AI3 építési övezet a hatályos tervben lévő 30% beépítési mérték helyett 40%-ot, 6,0 m épületmagasság helyett 7,5 métert biztosít.</p>	<p>Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.</p>
99.	<p>Kéri, hogy a 0553/83 (korábban: 0553/4) hrsz-ú ingatlant nyilvánítsák belterületté, mely már jelenleg is kertvárosias lakóterület, azaz lényegében a belterületi határ módosítását kéri a kialakult lakóterületre vonatkozóan.</p>	D4-A4	<p>A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.</p> <p>Az Étv. 2012. december 31. napjáig tartalmazta azon rendelkezést, hogy mind a helyi építési szabályzat, mind pedig a szabályozási terv kötelező tartalmi eleme a bel- és külterületek lehatárolása (belterületi határvonal). Lásd. Étv. 12. § (5) bekezdése és 13.§ (2) bekezdés a) pontja. E rendelkezések - véleményezési eljárás szabályaival együtt - 2013. január 1. napjától nem hatályosak.</p> <p>2013. január 1. napjától él a 314/2012-es Korm.rendelet, amely viszont már nem tartalmazza kötelező elemként a helyi építési szabályzat /szabályozási terv/ kötelező tartalmi elemeként a bel- és külterületek lehatárolását. Lásd. a</p>	<p>Döntést nem igényel. A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p>

			Korm.rendelet 5. számú mellékletét.		
101.	Kéri, hogy a 19384/2 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna továbbra is erdő terület maradjon.	C3-A2, C3-A3	Nem támogatott.	Döntést nem igényel. A 19384/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg is védelmi rendeltetésű erdő övezetbe (E/V-1) van sorolva, ahol a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0%.	Döntést nem igényel.
102.	Kéri a Mórabóra utca belterületbe vonását, lényegében lakóterület szabályozást kér.	D4-A4, D4-B4	A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.	Döntést nem igényel. A belterületi határ rögzítés nem településrendezési feladat.	Döntést nem igényel.
103.	A 47239, illetve 0644/12 hrsz-ú ingatlanok egyrészt egy telekké összevonni és a meglévő épületeket lakóingatlanra módosítani, azaz a 0644/12 Mt-ről Mke.	D5	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. A terület kertes mezőgazdasági övezetbe történő sorolása a területen további, nem kívánatos beépítéseket eredményezne, amely infrastruktúra ellátási problémák fokozódásához vezetne.	Nem támogatott.
104.	Kéri, hogy a 02412/49 és 02412/59 hrsz-ú, illetve 02412/46, 02412/53 hrsz-ú mezőgazdasági területfelhasználású ingatlanokat gazdasági területre módosítani.	D2	Szakmailag nem támogatott.	Elfogadásra nem javasolt. A javaslat mezőgazdasági terület terhére valósítana meg új beépítésre szánt terület kijelölését. A kijelölés az alábbi magasabb rendű jogszabályi előírásokba ütközik: 1997. évi LXXVIII. törvény „7.§ (3) e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”	Nem támogatott.
105.	Kéri a 0254/220 hrsz-ú telket teljes egészében Ge övezetbe rögzíteni (50% maximális beépítési %, 15m	B3-C1	Szakmailag támogatott.	Részből elfogadásra javasolt. Az új terv nem alkalmazza a Ge jelű területfelhasználást, a terület Gip	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.

	építménymagasság) logisztikai és kamionterminál részére.			területfelhasználásban kerül rögzítésre.	
106.	A Böszörményi út mentén a Kenyérgyár előtti ingatlanra (20094 hrsz) 80%-os beépítési százalékot kér gyorsétterem építése céljából.	C3-B3	Az ingatlanra rögzített 50 férőhelyes parkoló törlését támogatjuk döntésre jogosultakkal történt megbeszélés alapján.	Részben elfogadásra javasolt. A kötelező elemek közé tartozó ún. jelentős felszíni gépjármű parkoló és határa jelölés törlésre és az út menti sávban a lakórendeltetés tiltásra kerül. Az átfogó módosítás és településszerkezeti illeszkedés szükséges igazolása miatt egyedi eljárásban, részletes tanulmányterv alapján vizsgálható.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
107.	Kolónia utcán 1262 hrsz-ú ingatlanon az újonnan rögzített út törlését kéri, mivel végbement a telekalakítás az óvoda fejlesztése céljából.	D4-A1	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt.	Elfogadásra javasolt.
108.	Csata utcán a 19971/2, 19770 hrsz-ú telkeken a telek zöldfelületeként fenntartandó jelölés levételét kéri, mivel már megépült az épület.	C3-B4	Meglévő állapot okán kérjük az átvezetését.	Elfogadásra javasolt. A 19971/2, 19770 hrsz-ú telkekről a telek zöldfelületként fenntartandó része szabályozási elem törlésre kerül.	Elfogadásra javasolt.
109.	Dembinszky utcán 5822/2 hrsz-ú telekre kiadott állásfoglalás alapján kéri korrigálni a szabályozási vonalat, a tárgyi ingatlanra rögzített szabályozási vonal egyezzen meg az építési vonallal a jelenlegi telekhatárral párhuzamosan 5 m-re.	C3-D4	Részben támogatjuk.	Részben elfogadásra javasolt. A szabályozási vonal a jelenlegi telekhatárral párhuzamos 5,0 m-re áthelyezésre kerül. Az építési vonal korrigálásra nem javasolt.	Elfogadásra javasolt a tervezői válasz szerinti.
110.	Csapókertben a Kisfaludy utcán a 4861, 4863, 4831/1 és 4831/3 hrsz-ú ingatlanok esetében a hatályos	D3-A3	Szakmailag támogatjuk.	Elfogadásra javasolt. A hatályos szabályozás kerül feltüntetésre.	Elfogadásra javasolt.

	szabályozás jelölését kéri, mivel a telekalakítás megtörtént már, az iskola udvarából pedig nem lenne szerencsés kiszabályozni. (h_034_melléklet)				
111.	Ungvárikert területén kéri a „telekcsoport újraosztás” jelölést és felosztani részekre az irodánk által kiadott ütemezés szerint.	D4-B2	Szakmailag nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt. Ungvárikertben „infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” jelölés van, amely lehatárolásának egyik feltétele, hogy közúti főhálózat (KÖu) besorolású közlekedési elem határolja, a felosztással ez nem teljesülne mindenhol. Tanulmányterv alapján szükséges meghatározni a terület közúthálózatát, csak eztán lehetséges az infrastruktúra fejlesztést igénylő terület további felosztása.	Nem támogatott.
112.	Kéri, hogy a Leány, Meszena, Maróthi Gy. Könyök, Szappanos, Kölcsey, Kazinczy, Pereces, Busi, Eötvös, Agárdi, Ajtó, Kút, Kétmalom, Sarok, Faragó, csonka, Veres, Bem J. utcákban – kivéve a határoló utcák (Nyíl, Csapó u. és Bem tér) – semmilyen vendéglátó tevékenység ne kapjon működési engedély, illetve a nem megfelelő számú (saját telken ténylegesen kialakított és nem közterületi) parkolóval rendelkező szálláshelyek se kapjanak működési engedélyt.	36. § (7) bekezdés Lk-B/5 övezeti jel C3-C3, C3-C4, C3-D3	Szakmailag támogatott.	Elfogadásra javasolt. Új építési övezet lesz kijelölve, ahol vendéglátási funkció nem helyezhető el, szállásegységek száma a megengedett rendeltetésszám szerint létesíthetők.	Elfogadásra javasolt.
113.	A hatály DÉS 28/C § (22) szerinti megfogalmazás véleményünk szerint egyértelmű, <i>ellenben a rendelettervezett szöveggel, amelyet</i>	19. § (9) bekezdés B2-D2	Kérjük, hogy a tervező szervezet teremtsen meg a szabályozási szándék összhangját.	Döntést nem igényel.	Döntést nem igényel.

	<i>pontosan értelmezve akármilyen magas épület építhető, aminek tornya van.</i>				
114.	A hatályos DÉS 50. § (1) a) pontja és (3) c) pontjába előírt min. 6,00 m oldalkert telepítés távolság legyen.	58. § (2) b) bekezdés Pallag: Lke-Kb/10, (Lke-Kb/9) C1-D4, C2-D1	Nem támogatjuk.	Elfogadásra nem javasolt.	Nem támogatott.