

IV.2.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Szabályozás alapelvei a következőkben foglalhatók össze:

1. Jogfolytonosság a hatályos szabályozáshoz viszonyítva
2. Építési övezeti, övezeti differenciálás alapja a kialakult vagy megcélzott beépítési karakter, függetlenül attól, hogy kialakult vagy tervezett a beépítés.
3. A beépítési karaktereken alapuló övezeti, építési övezeti besorolás nem változik.
4. Az általános -országos- érvényű- előírásoknál szigorúbb előírások ne legyenek.
5. Környezeti szempontok és az önkormányzat lehetőségeinek együttes érvényesítés.

A tervezői szabályozási koncepcióban lényegi változásnak tekinthető, hogy az általános előírásoknál szigorúbb beépítettségi-, és zöldfelületi előírások nincsenek.

Összességében az egyes építési övezetekben a beépítési lehetőségek a megváltozott igényeket követik.

Lakóterület

Építési övezeti besorolás finomítása

Nagytelkes és kistelkes alaptervi építési övezeteken túl módosítással bevezetésre került Lf-3 jelölésű középtelkes építési övezet is. (Lf-3) csak a módosítással érintett területre került, pedig hasonló méretű található még egyéb helyszíneken is. A Kossuth Arany János és Batthyany utcák 900-600 m²-es telekcsoportjai (Lf-3) építési övezetbe kerülnek.

Egyértelműsítve azt, hogy a beépítésre szánt terület földügyi és nem építésügyi fogalom, a külterületen lévő tanyasor jellegű beépítés önálló építési övezeti besorolást kap (Lf-4) jellel

(Má-1*) övezet tartalék lakóterület építési övezetbe kerül.

Településközpont vegyes terület

Művelődési ház úszótelek alakítási lehetőséggel zöldterületből (Vt-1*) építési övezetbe kerül.

Gazdasági terület

A jobbára külterületi mezőgazdasági területek helyén megvalósuló gazdasági célú beépítéseknél: Gksz építési övezetben beépítettség mértéke 30%-ról az OTÉK szerint 50%

(Gksz-é) építési övezet (új jelzéssel: Gksz-2) építési övezetben szerzet jog alapján 60%

Gip építési övezetben beépítettség mértéke 30%-ról az OTÉK szerint 50%

Közművek telkei különleges beépítésre szánt területből Gip-2 építési övezetbe kerülnek.

Zöldterület

Településközpont leburkolt zöldterületi besorolású önkormányzati tulajdonú telke burkolt köztér kategóriába kerül **(Kb-Kt)** jelöléssel.

„ (1) Az övezetben elhelyezhetők:

- a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárusítással kapcsolatos épületek,
- b) utasváró,
- c) művészeti alkotások, kerti bútorok, berendezések,
- d) díszkút,
- e) parkoló.

(2) Beépítettség: max 5%.

(3) Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani. ”

A zöldterület magántulajdonban lévő része beépítésre szánt településközpont vegyes területbe kerül.

Mezőgazdasági terület

OTÉK változás okán a külön alövezeti előírások elmaradnak, de tanyasorokban a kerítés és épület-elhelyezésre vonatkozó szabályozás javasolt.

M e l l é k l e t : összehasonlító táblázat

Építési övezetek, övezetek összehasonlító táblázata

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

	Hatályos terv		Jelen terv
Falusias lakóterület	Kistelkes beépítés	Lf-1	Lf-1
	Nagytelkes beépítés	Lf-2	Lf-2
	Középtelkes beépítés	Lf-3	Lf-3
	Belterülettel határos beépítés		Lf-4
Településközpont terület	Intézményi övezet		Vt-1
	Általános övezet	Vt Vt*	Vt-2
Kereskedelmi szolgáltató terület	Általános	Gksz	Gksz-1
	Központi Lakóterülettel határos	Gksz-k	Gksz-2
	Élelmiszeripari Lakóterülettel határos	Gksz-é	Gksz-2
Egyéb ipari terület	Általános	Gip	Gip-1
Különleges terület	Temető	Kt	-
	Sportterület	Ksp	-
	Szabadidős terület	Ksz	-
	Közmű elhelyezési	Kk	Gip-2
	Honvédelmi terület	Khm	-
	Piac	Kp	Vt-1

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

	Hatályos terv		Jelen terv
Közlekedési terület	Országos közút	KÖu-1 KÖu-1*	KÖu-1
	Helyi gyűjtő- és lakóutak	KÖu-2	KÖu-2
	Egyéb utak	KÖu-3	KÖu-3
Zöldterület	Belterületi közpark	KP	
	Központi közkert		Zkk-1
	Lakóterületi közkert		Zkk-2
Erdőterület	Védelmi erdő	EV	Ev
	Gazdasági erdő	E	Eg
Mezőgazdasági terület	Általános övezet	Má-1	Má-1
	Védelmi övezet	Má-2	Má-2
Természetközeli terület			Tk
Vízgazdálkodási terület		V	V
Különleges terület	Temető		Kb-T
	Sportterület		Kb-Sp
	Szabadidős terület		Kb-Sz
	Honvédelmi terület		Kb-Hv
	Fásított köztér		Kb-Kt
	Megújuló energiaf.terület		Kb-En