

Várkanyar területére vonatkozó részletes válasz

A várárok előtti területet (1869/2 hrsz) és a várárok területét jelenleg a hatályos településszerkezeti terv különleges területbe sorolja, azonban a szabályozási terv közkert besorolást adott a területnek, így a szerkezeti terv nincs a szabályozási tervvel összhangban. A várkanyar területe a jelenleg hatályos szabályozás szerint részben Zkk (közkert), részben Vt (településközponti vegyes) övezetben van, de jelentős, kb. 10500 m² nagyságú része közút, illetve parkolóterületbe sorolt, melyhez a jogszabályi előírások szerint kötelezően kialakítandó zöldfelület nincs előírva. Kizárólag a Várárok, a Művelődési Ház és a volt Rendelőintézet telke közötti, nagyságrendileg 8750 m²-es részen az elvárt zöldfelület nagysága a jelenleg hatályos szabályozás alapján mindössze 972 m². A tervezett szabályozási terven Kb/Kt/F/2 különleges beépítésre nem szánt fásított köztérként szabályozott terület nagysága kb. 8750 m², melynek az új szabályozás szerint a minimális zöldfelületi aránya legalább 20%, ami nagyságrendileg 1750 m², ez zöldfelületként alakítandó ki. A Várárok, és a Művelődési Ház, illetve a volt Rendelőintézet telke közötti részen a szabályozás tervezet alapján elvárt zöldfelület nagysága 180%-kal növekedett volna a Kb/Kt/F/2 övezet területére nézve. Ezen felül, mivel a várárok jelenleg különleges területbe sorolt a tervezett szabályzat alapján közkert övezetébe sorolt így ezen a területen is növekszik a szabályozás tervezet alapján elvárt zöldfelület nagysága.

A Zkk területekre a 2012-es OTÉK nem ad meg minimális zöldfelületi arányt, a most hatályos OTÉK-ban számolt 60%-os minimális zöldfelületi aránnyal számolva, a várkanyar területére nézve a várárok területét figyelmen kívül hagyva, de a Rendelőintézet és a Művelődési ház telkét figyelembe véve összeségében a szabályozási tervezet alapján elvárt minimális zöldfelület nagyság azonban kisebb lenne, mint a hatályos terveken.

A tervpályázat kiírása előtt a területre fafelmérés készült, az egészséges faegyedek megtartását az önkormányzat a pályázati kiírásban elvárásaként fogalmazta meg.

A terv a jelenleg közlekedési területbe ékelődött kis intenzitású, jellemzően csak fűvel borított területek helyett részben a megőrzendő faegyedek köré csoportosítva, részben a jelenleg aszfaltozott út felületekre intenzív, többszintes zöldfelületet hozott létre.

A Kb/Kt/F jelű övezetet a város azon területein jelöltünk, ahol részben közlekedési funkciót tölt be az adott terület, azonban a 0%-os zöldfelületi kötelezettség helyett összességében nagyobb zöldfelületet akarunk teremteni, az élhető városi közterületek elősegítése érdekében a 20%-os minimális zöldfelületi arány az övezet elnevezésében is megjelenő fásítási kötelezettséggel együtt összességében nagyobb intenzitású, többszintű zöldterületek megjelenését vetíti előre.

A Művelődési Ház előtt megjelenő, nagyobb tömegek befogadására alkalmas burkolt terület kialakítását az önkormányzat a pályázati kiírásban kérte, melynek célja, hogy az eddig csak a Kastély előtti zöldfelületen, és/vagy a Várudvarban megrendezett városi nagyrendezvények a jövőben zöldfelületek és a tó körüli sétány gépjárműforgalommal történő jóval kisebb terhelésével valósulhassanak meg.

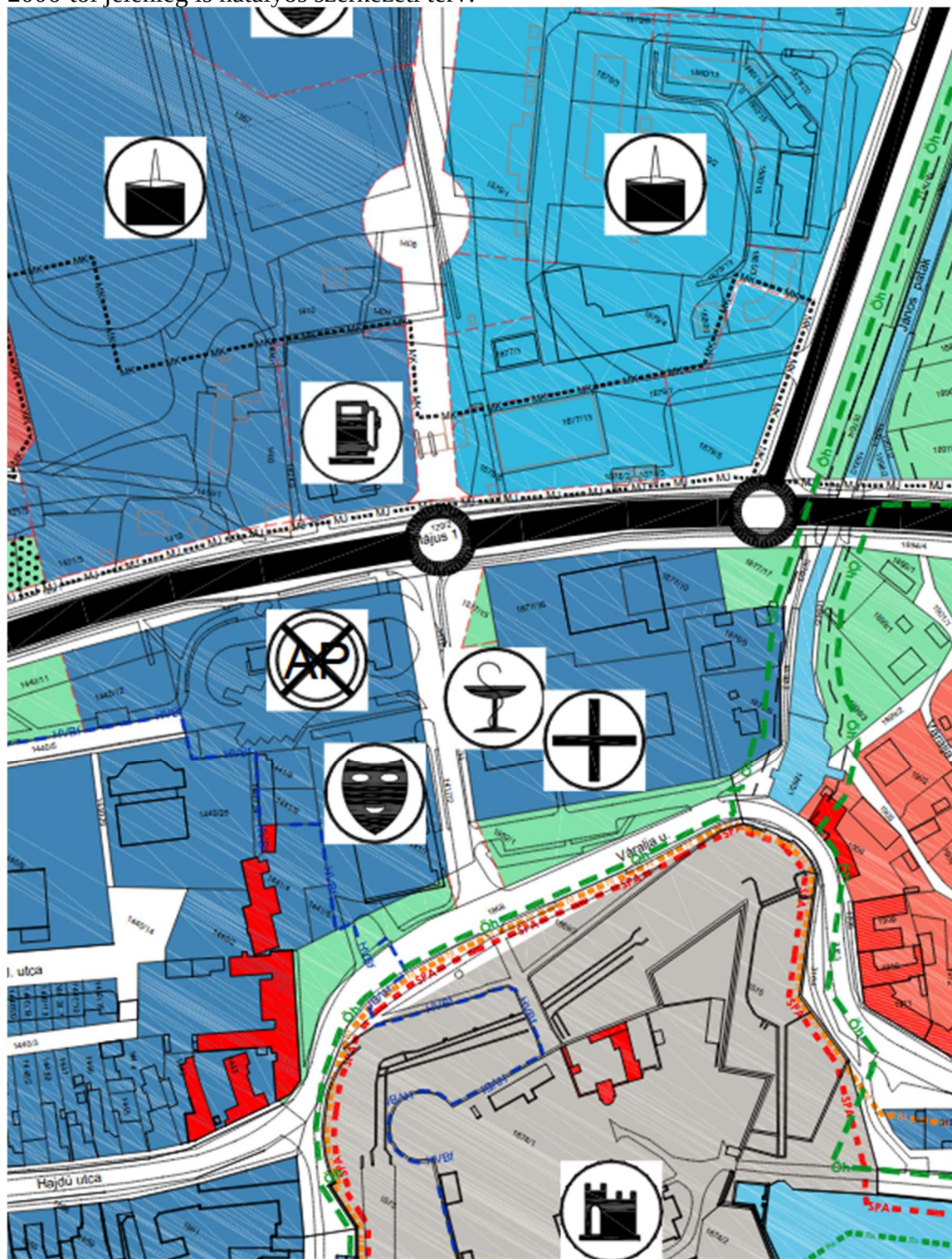
A jelenleg hatályos építési szabályzatban lévő előírás, miszerint: „A városi közkertek nagysága nem csökkenthető.” nem egyértelmű ezáltal jogbizonytalanságot eredményez. Ugyanis a művelési ág szerinti besorolás nem szabályozási tervi kompetencia, a zöldövezeti besorolás (Zkk) megváltoztatására vonatkozóan pedig a rendelet nem hozhat szabályozást, az mindenképpen szerkezeti terv és szabályozási terv módosításával változtatható, amelynek eljárásrendjét kormányrendelet szabályozza. Az övezeten belüli minimális zöldfelületi nagyságot pedig az övezeti paraméterek adják meg, nem ez az előírás.

Mindezek mellett a kéréseket megvizsgálva a várkanyar területének szabályozását a véglegesre javasolt szabályozás ábrája szerint kívánjuk véglegesíteni, oly módon, hogy a jelenlegi hatályos szabályozáshoz hasonlóan a várárok mentén kialakuló intenzívebb zöldfelületet külön zkk közkert övezetként jelöljük. Így a minimális zöldfelület aránya a jelenlegi szabályozásban rögzített minimális zöldfelületi aránynál magasabb lesz az új HÉSZ hatálybalépését követően.

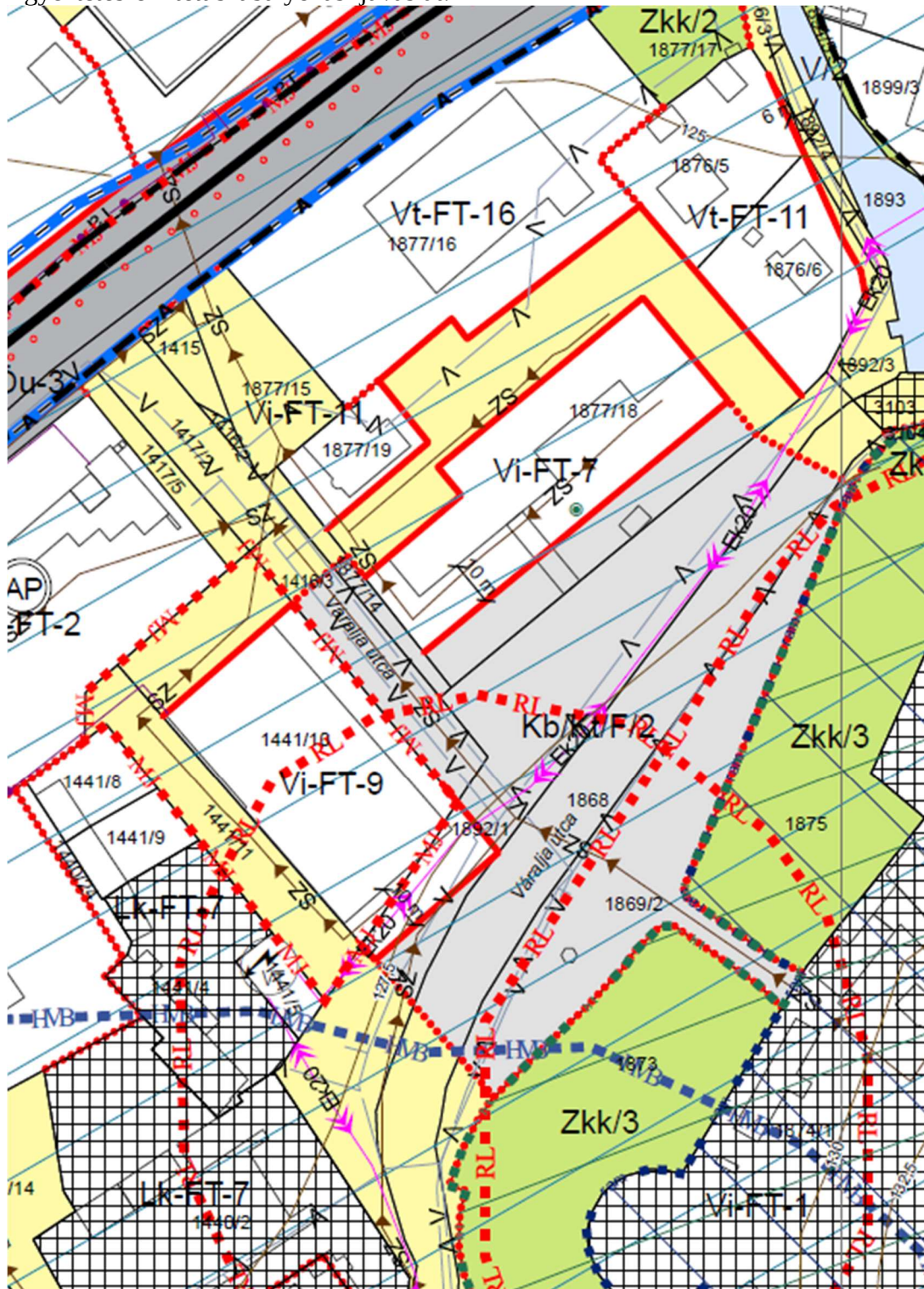
2003-as szerkezeti terv:



2006-tól jelenleg is hatályos szerkezeti terv:

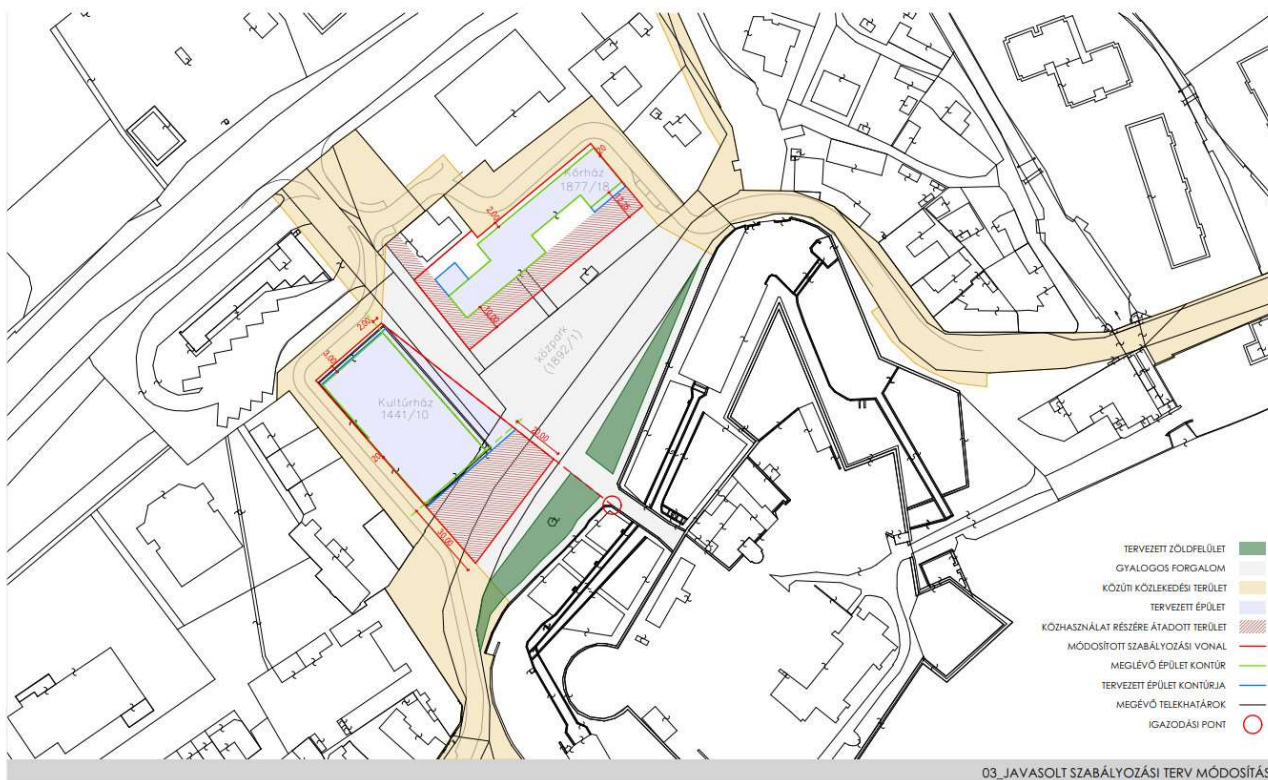


Egyeztetésre kitett szabályozási javaslat:



Véglegesítésre javasolt szabályozás:

Kiegészítés az 5. napirendi ponthoz



A szabályozási terv szerinti övezeti jel, beépíthetőség és elvárt zöldfelületi arány, valamint a zöldfelületek nagyságrendi értéke a várakok területe nélkül a várkanyar területére nézve:

hatályos	Övezeti jel	Övezet megnevezés	Terület nagysága m ²	Maximális beépítés mértéke %	Minimális zöldfelület mértéke %	Min. zöld m ²
	Vt-FT-In/2	Településközponti	7300	65	25	1825
	Köu	Közút	10500		nincs előírás rá	0
	Zkk	Közkert	1800	2	nem volt előírás rá	1080
tervezet	Vi-FT-7	Intézményi	2200	80	10	220
	Vi-FT-9	Intézményi	2700	85	8%	216
	Köu	Közút	5800		nincs előírás	0
	Kb/Kt/F/2	Fásított köztér	8900	5	20	1780
javaslat	Vi-FT-7	Intézményi	2770	50	15	415,5
	Vi-FT-9	Intézményi	3640	70	15	546
	Köu	Közút	5700		nincs előírás	0
	Kb/Kt/F/2	Fásított köztér	6300	5	20	1260
	Zkk	Közkert	1190	3	60	714