



## Véleményezési dokumentáció


a 17/2004 (II.12) sz. közgyűlési határozattal megállapított Székesfehérvár Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, a 8/2004.(II.24.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott, Belváros és tágabb környezetének szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának, valamint a 7/2004.(II.24.) számú önk. rendelettel jóváhagyott Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzatának (továbbiakban **HÉSZ**) és szabályozási tervének módosítására

(Székesfehérvár „Történelmi belváros” és „Belváros tágabb környezete”, azaz a Palotai út - Széchényi utca - vasútterület - Lövölde utca - Gáz utca - Május 1. utca - Szekfű Gyula utca - Ányos Pál utca - Honvéd utca – Malom utca – Mészöly Géza utca – Schwabisch Gmünd utca által határolt területre vonatkozóan)

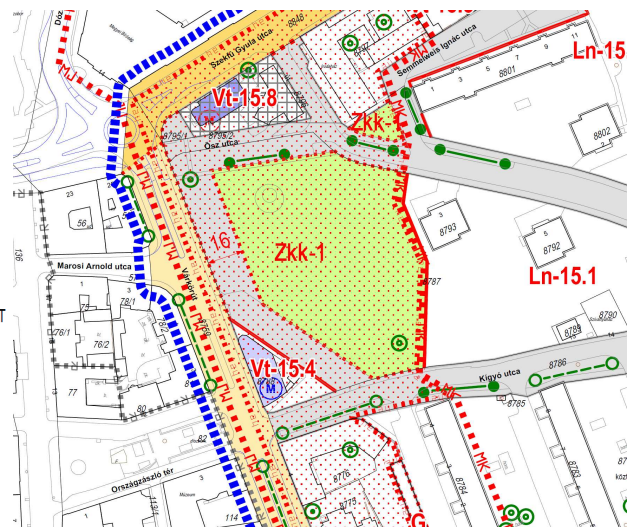
A Fejér Megyei Építészek Kamarájának elnöksége megtárgyalta a tárgyi dokumentációt, arra az alábbi észrevételeket teszi:

- Mindenképpen támogatandó, hogy Székesfehérvár teljes területére egy HÉSZ legyen, ennek következő „állomása” a tervezett HÉSZ módosítása. Idővel szükségszerű, hogy a Belváros területe is beépüljön egy egységes HÉSZ - be.
- A még hatályos HÉSZ – a véleményezési anyaghoz képest - több lehetőséget adott hosszú távú településfejlesztési koncepciókra (pl. intermodális központ), de a tervezett módosítások nem gátolják további elképzelések későbbi megvalósítását.
- Szükségesnek tartjuk a Belvárosban, vagy annak határán a további parkolóhelyek, parkoló lemezek, parkolóházak, mélygarázsok egyértelmű kijelölését, azok megközelítésének, elvi kialakításának vizsgálatát, akár tanulmánytervek készítésével is.

Ilyen pl.: - a „Vasalóház” mögötti terület, ahol a tervezett 16 m-es szabályozási szélességű útnál szükséges lehet a

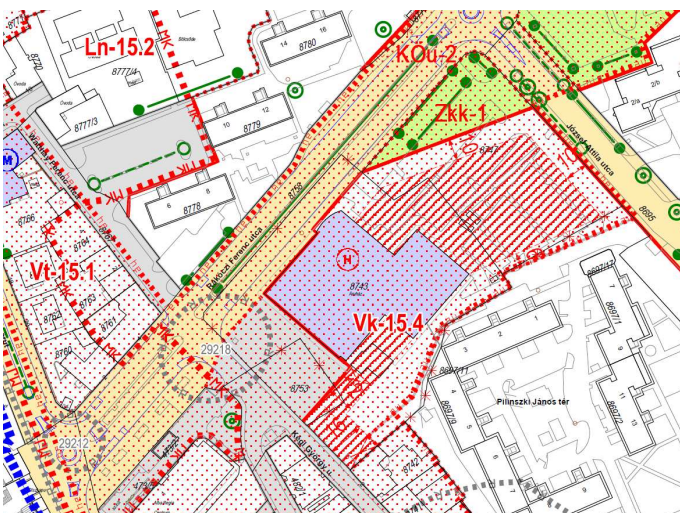
 PARKOLÓHELYEK KIALAKÍTÁSÁRA SZOLGÁLÓ KÖZTERÜLET

jelölés alkalmazása.





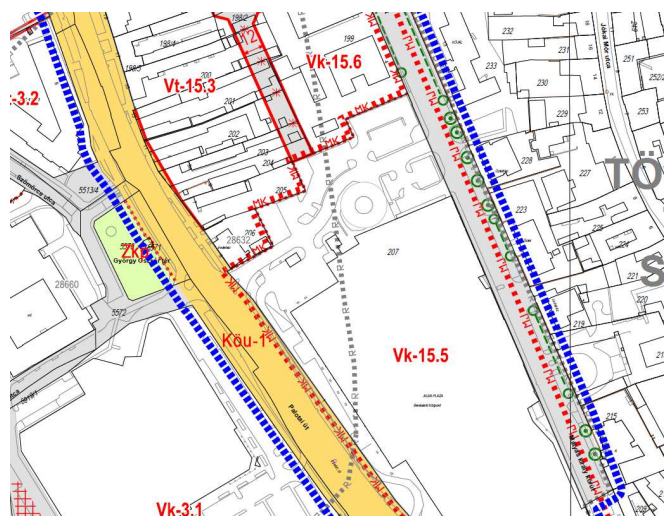
- a „Skála” áruház mögötti bővítési terület, mely alkalmas lehet nagyobb befogadóképességű parkolóház létesítésére is



- a „Magyar Király Szálló” környezete  
(pl. Zichy liget, szálló előtti tér, stb.)



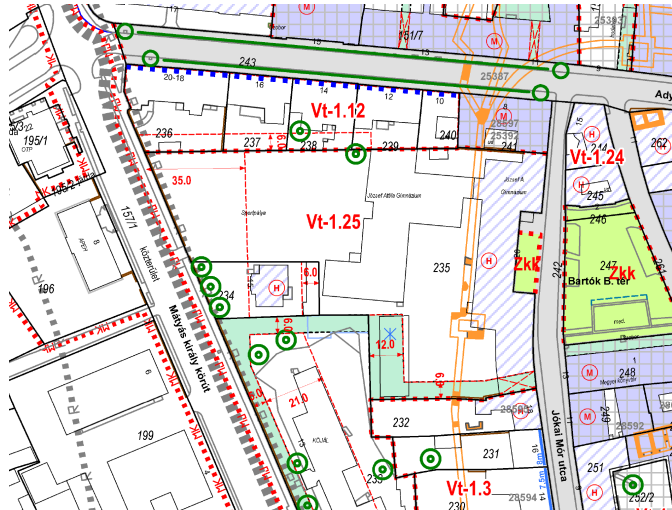
- az ALBA-PLAZA körüli terület





- Szerencsés lenne, ha az alaptérképen jelölt közintézmények nevét aktualizálnák. Technikailag megoldható, hogy pl. a József Attila Gimnázium, a KÖJÁL, az APEH, stb. nevét javítsák napjainkban használatos elnevezésekre.

- A Ciszterci Szent István Gimnázium Mátyás király körút felé meghatározott „építési határvonala” (35 m) indokolatlan, mind terület felhasználásban, mind városképi megjelenésben kedvezőtlen. (Mi indokolja a szomszédos villa jellegű épület építési vonalának tartását, az utcában nem ez a jellemző!)



- Mi indokolja a 115 hrsz-ú telekre meghatározott „Közhasználat elöl el nem zárható terület”? Az utca ezen szakaszán jellemzően kialakult „kerítéses” megjelenés a visszahúzott építési vonallal együtt támogatandó! Az Országzászló tér É-i oldalára jelölt zöldterület átgondolandó, mivel itt szükséges kialakítani szilárd burkolatú útfelületet a szomszédos ingatlanok, tömbbelső (garázs) megközelítésére.

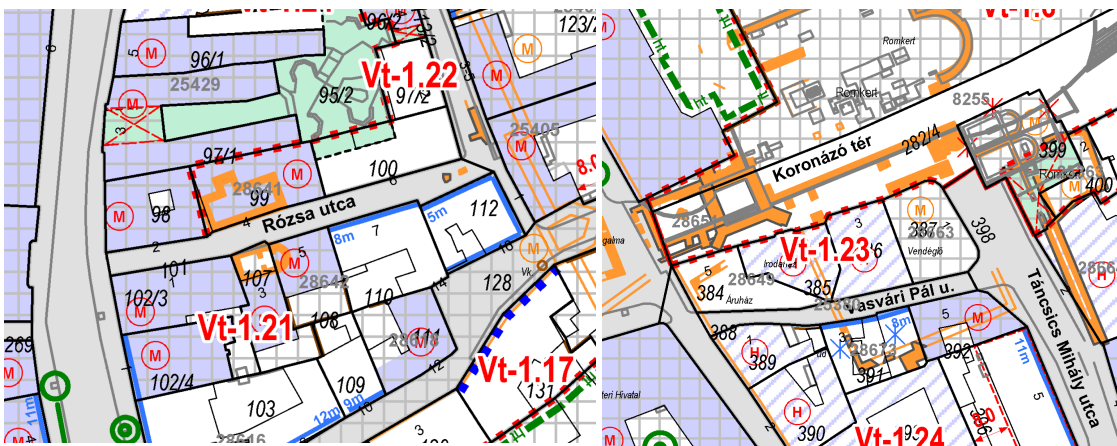


- A Rózsa u. 4. műemlék épületét elbontották (új épület készült), a tervezet szerint (MvM 2014-es rendelet) törlik a nyilvántartásból az ingatlan védettségét. Így a HÉSZ-ben is javasolt az ingatlan műemléki védettségének törlése.

**Az egykori „Ősfehérvár étterem” épülete is műemlék (hrsz:387)! A 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet 154. § (1) szerint: Műemlékké nyilvánítom a Székesfehérvár (Fejér megye), Koronázó tér 3. házszám alatti, 387 helyrajzi számú ingatlant.....**

(4) A védetté nyilvánítás célja az egykori Ősfehérvár étterem épületének és az alatta található középkori Szűz Mária prépostsághoz tartozó építészeti maradványok megőrzése.

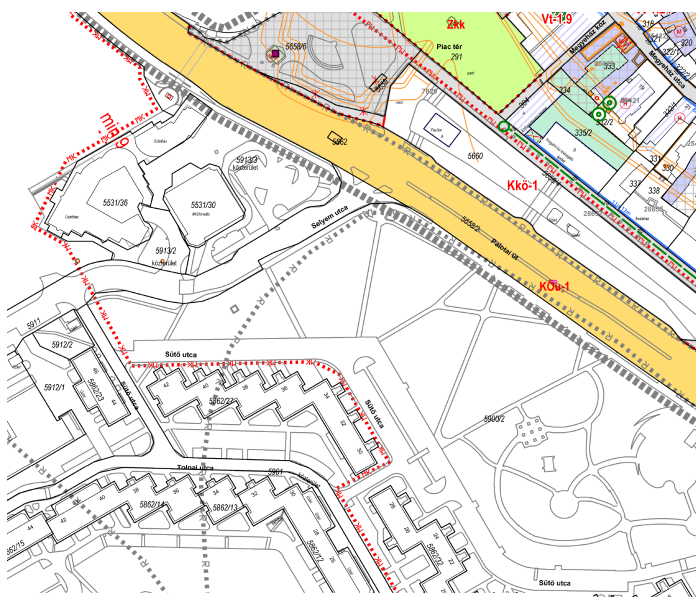
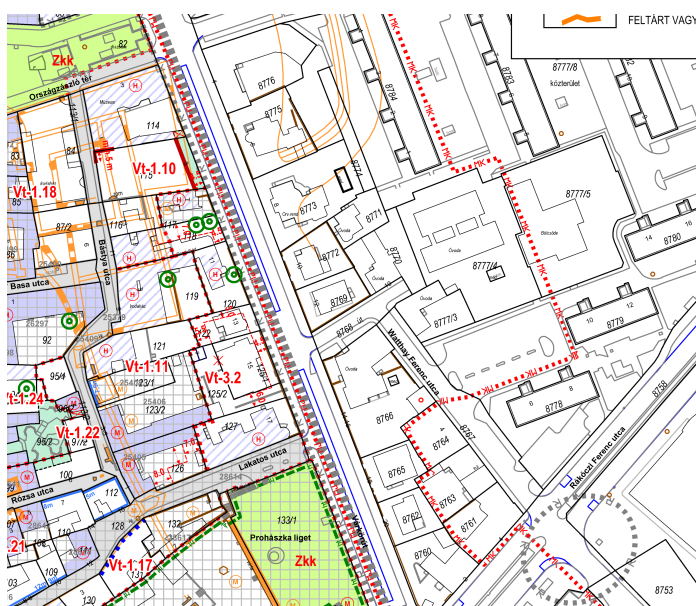
Így javítani szükséges a teljes ingatlan védettségét! (kék színnel)



- A „műemléki jelentőségű terület” és „műemléki környezet” határa helyenként jelentősen eltér a korábbi szabályozástól. Különösen a „környezet” esetében érthetetlen egyes ingatlanok hozzácsatolása.

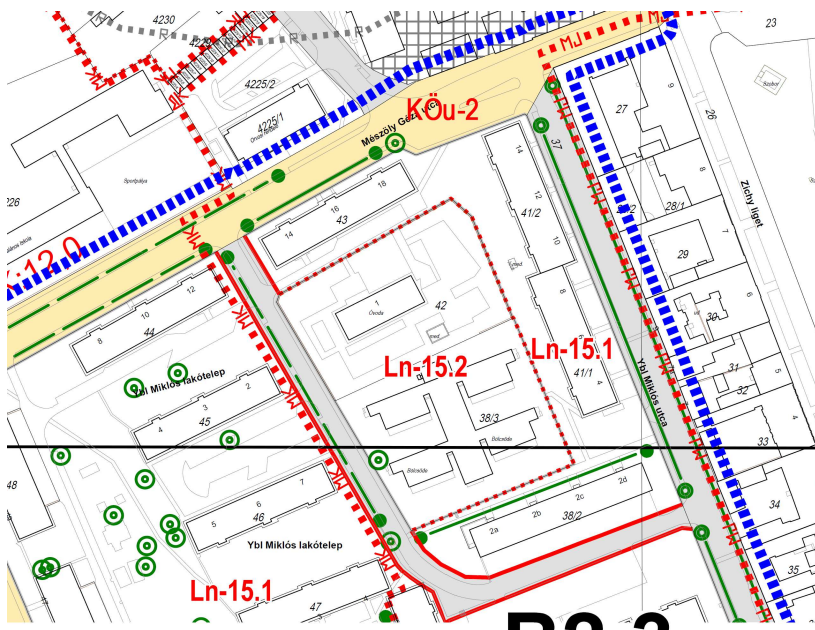
Pl. Kígyó utcai panelház, Sütő utcai panelházak, stb.

Idézet a 393/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 17. § (3) A 2013. január 1. előtt védett nyilvántott műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel **közvetlenül határos** telkek, a közterületrészek és a közterületrészekkel **határos** ingatlanok, valamint a védett nyilvántásról szóló miniszteri rendeletben ettől eltérően kijelölt ingatlanok **műemléki környezetnek** minősülnek.

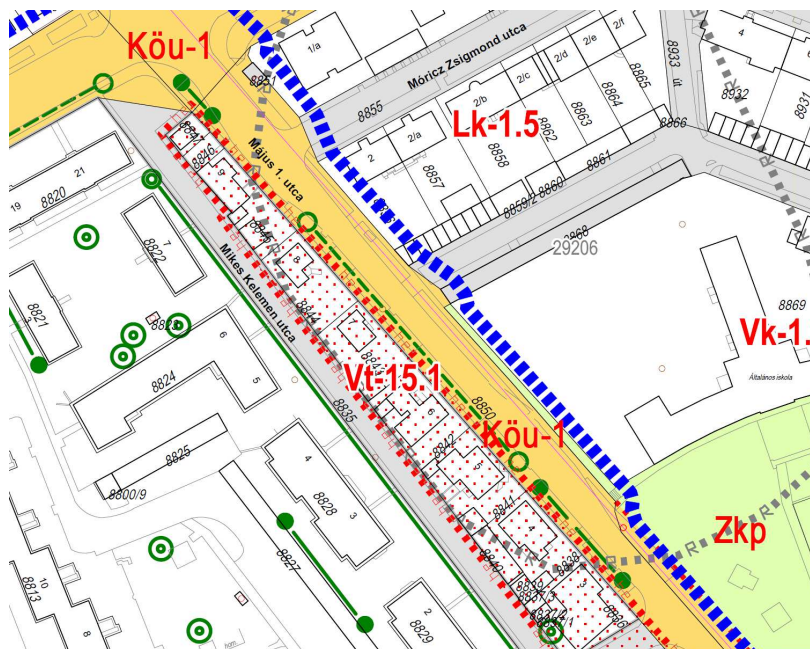




- A Mészoly Géza utca és Ybl Miklós utca lakónegyeden át történő forgalmi összekötése átgondolandó az itt található közintézmények (óvoda, bölcsőde) miatt is!



- A Mikes Kelemen és Május 1. utca közötti villajellegű sor zártSORÚSÍTÁSA (Z) a meglévő garázsok ellenére sem indokolt, szükséges a SZABADONÁLLÓ (SZ) megjelenés továbbvitele.

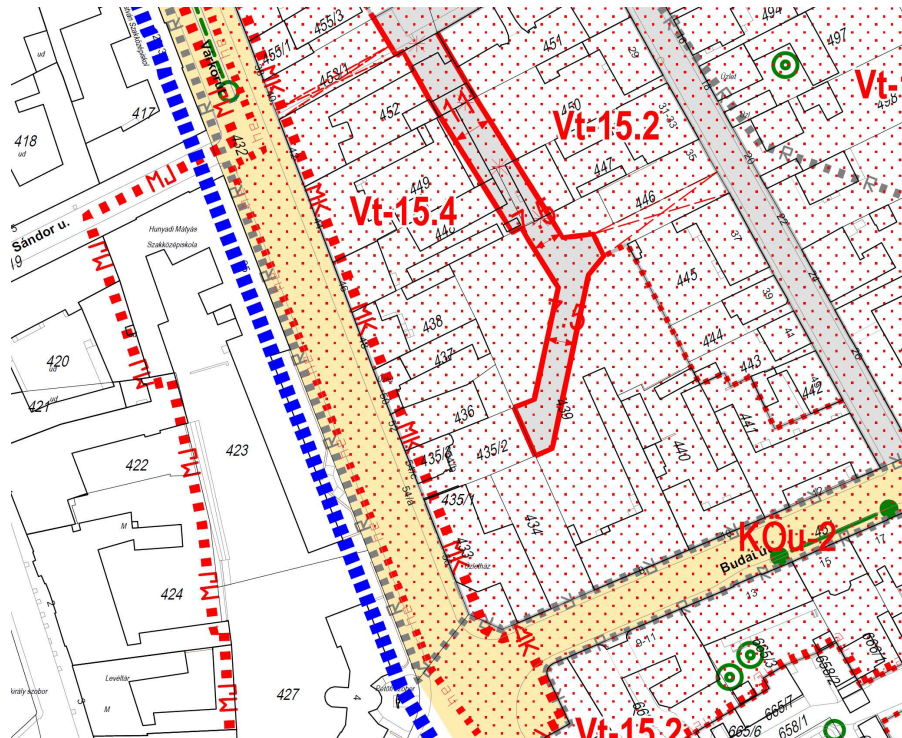


(4) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

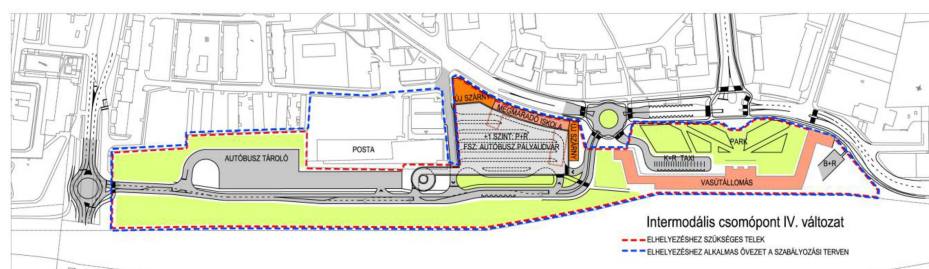
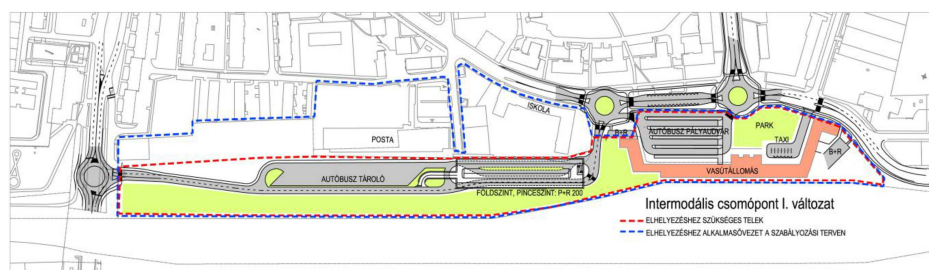
övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/területe			legnagyobb beép. %	legnagyobb ép. mag. m	legkisebb zöldfelület %
		m	m	m <sup>2</sup>			
OTÉK-Vt	-	-	-	-	80		10
Vt-15.1	Z	?	-	700	45	7,5	40
Vt-15.2	Z	-	-	700	80	10,8	10



- A Várkörút 54/a, hrsz: 435/2 alatt ingatlan **közhasználatú terület**. Amennyiben még nem közterület, úgy indokolt annak ilyen irányú szabályozása a szomszédos ingatlanok megközelítése, kapcsolata, a területen található közművek (távfűtési akna) elhelyezkedése miatt is. Így a „szürke” területet és szabályozási vonalat a 435/2 hrsz-ú telekre is ki kell terjeszteni. A kapualj szabályozására a „KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ KAPUALJ, ÁTJÁRÓ” jelölést kell alkalmazni.

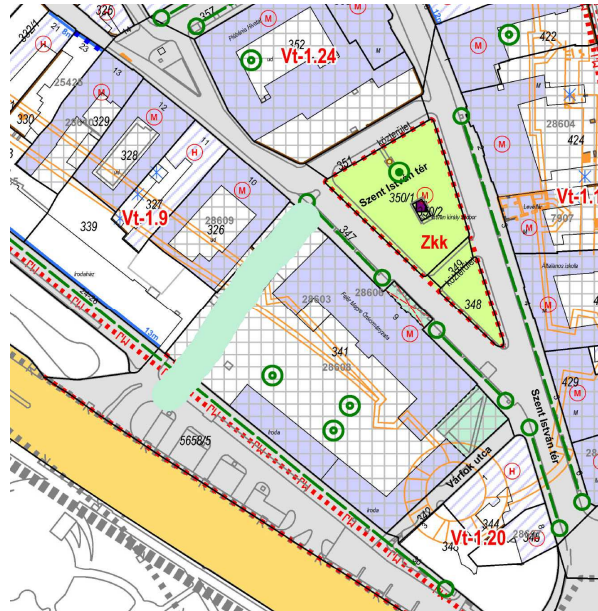


- Az „Intermodális Központ” kialakítására mellékelt két változat a „Vasvári Pál Gimnázium” közelsége miatt további, tanulmányterv szintű tervezést igényel. Véleményünk szerint választani kell: **Gimnázium, vagy Intermodális Központ !**





- A Szent István tér Piac tér felé való gyalogos átkötését a Megyei Önkormányzat épülete mellett átgondolandónak tartjuk.



- A Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004. (II. 24.) önkormányzati rendeletben az „Erdőterületek” és Zöldterületek” szabályozásánál is találkozunk a „Szintterületi mutató” fogalmával, melyet a rendelet nem határoz meg. Miután e fogalmat a magasabb szintű jogszabályok sem határozzák meg, szükséges annak meghatározása.

1	A	B	C	D	E		G	H	I	J	
					Beépítettség (%)						
2	Övezet jele	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	legkisebb	legnagyobb	Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )	alatt	felett	Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
3						alatt	felett				
4	<sup>19</sup> Zkp	10000	-	10000	2	2	0,02	85	40	4,5	
5	<sup>19</sup> Zkk	-	-	1000	2	2	0,02	85	40	3,5	
6	<sup>10</sup> Zkp-1	-	-	-	0	2	-	-	-	5,5	
7	<sup>10</sup> Zkp-2	-	-	-	0	0	-	-	-	-	
8	Zkp-3	-	-	-	0	5	-	60	-	5,5	
9	Zv	-	-	0	0	0	0	98	90	0	

Székesfehérvár, 2014. december 15.

A „Véleményezési dokumentációt” összeállította:

Németh László - elnök