

Főépítési feljegyzés

- telepítési tanulmánytervről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pókaszeptk 01088/1 hrsz.- telket érintő tervezett beruházást bemutató telepítési tanulmányterv elkészült. A tanulmányterv bemutatja a tervezéssel érintett helyszínt, a tervezett beruházást vázlatosan, a jogszabályi környezetet és a településrendezési terv módosítás szükségességének indokait.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival is. A településrendezési terven a fejlesztési terület jelenleg Gip jelű egyéb ipari gazdasági övezetként szabályozott. Az övezeti szabályozás módosítását javasolja a tanulmányterv, beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi övezetre.

A tervezett beruházás miatt új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A telepítési tanulmánytervre és a településrendezési terv módosítására vonatkozó településrendezési szerződés tervezete is a településrendezési és településfejlesztési célokkal szinkronban van.

A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését el kell indítani, melyre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A véleményezést követően (a beérkezett vélemények figyelembevételével) a telepítési tanulmányterv elfogadását javaslom.

Kelt Zalakaros, 2025.11.18.



Káli Marianna

önkormányzati főépítész



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

8932 Pókaszepetk község 01088/1 hrsz.-ú területén lévő Tasziló-major tervezett fejlesztését lehetővé tevő szabályozás módosításának előkészítéséhez

2025. július



Tartalom

1. Bevezető	3
2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	4
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területre vonatkozó szabályozása	8
4. A fejlesztési cél, változás bemutatása.....	10
4.1 A tervezett fejlesztés, és területi elhelyezkedésének bemutatása.....	10
4.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek	10
4.3. A zöldfelületek kialakításának módja	11
4.4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések	12
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	12
6. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.....	14
7. Összegzés	16

Megrendelő:

Zalagrár Kft.

8932 Pókaszeptk Tasziló-major, 01088/1 hrsz.

Pál György

Ügyvezető

Készítette:

AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.

8900 Zalaegerszeg, Ady u 2.

Agg Ferenc

okl. építészmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

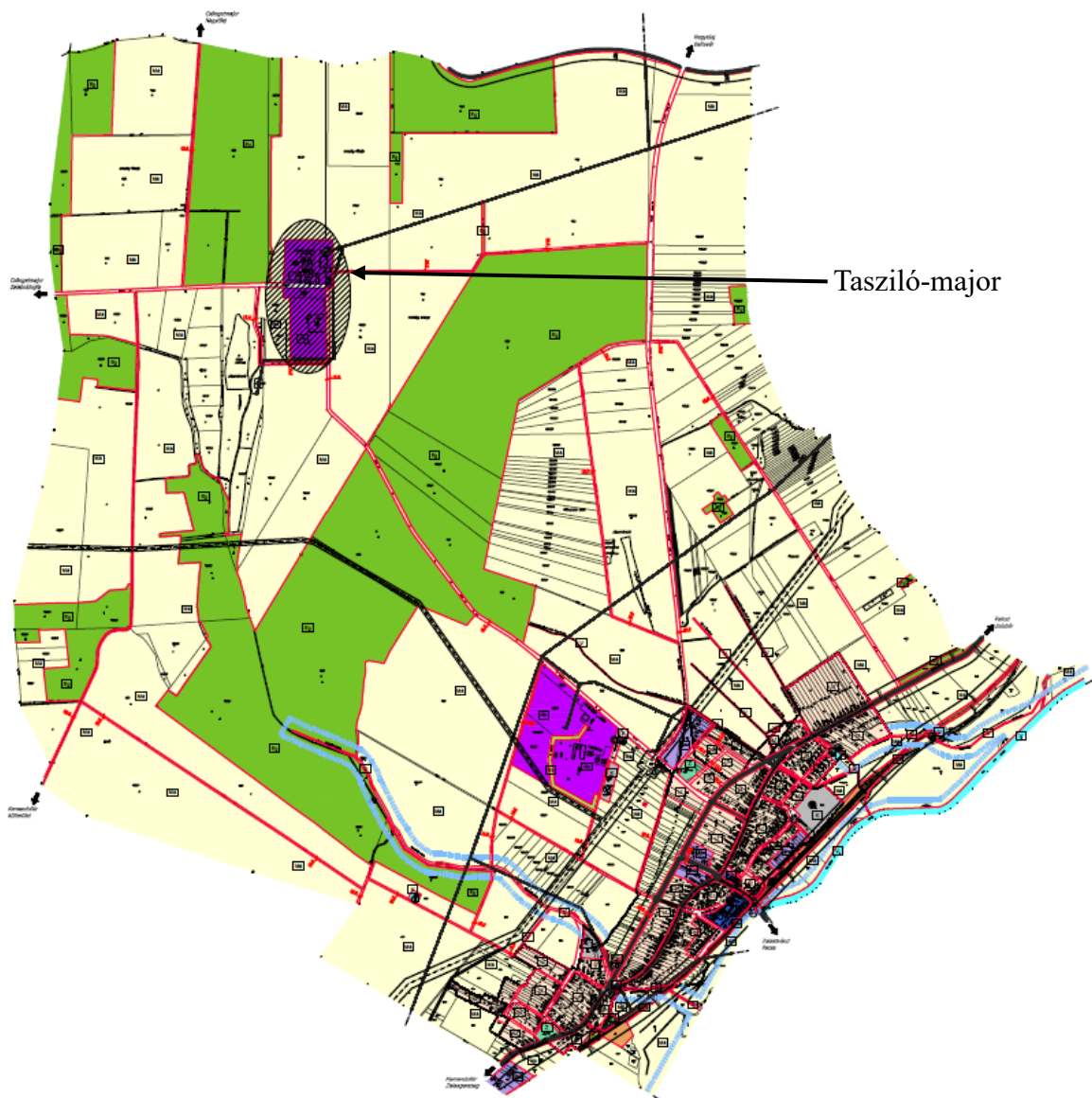
TT 1-20-0001



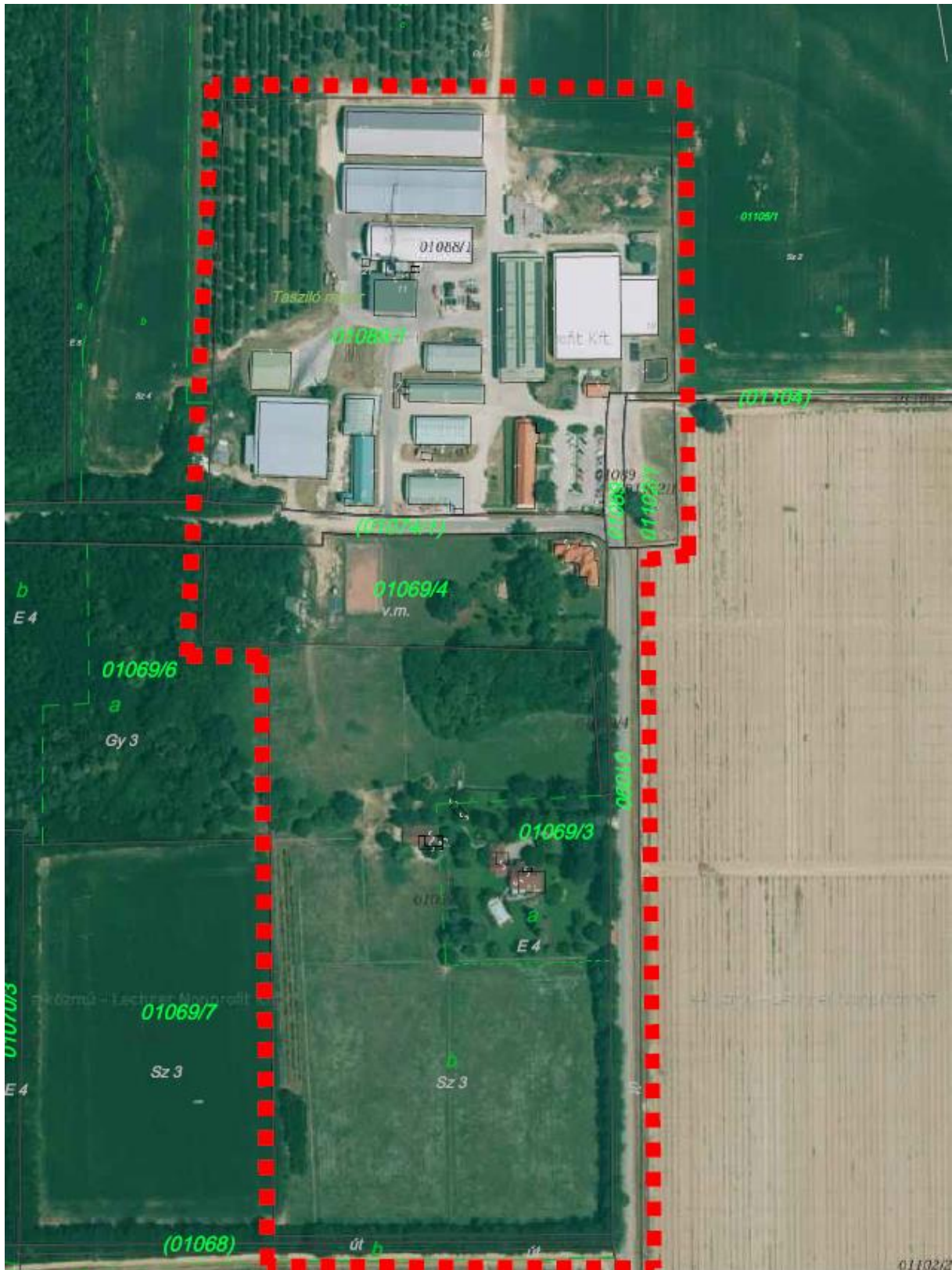
1. Bevezető

A Zalagrár Kft. -nek Pókaszeptek község külterületén, a 01088/1 hrsz.-ú telken, a Tasziló-major területén található a mezőgazdasági üzemi épületei. Portfóliójuk magában foglalja alma, körte, meggy, továbbá búza, kukorica, repce és szója termesztését. A majorság területén a domborzati adottságok alapján beépíthető területeken üzemi épületek és a hozzájuk kapcsolódó közlekedési területek, utak és burkolt terek találhatóak.

A telephely északnyugati területén, a terményszárító mellett egy magtárat, továbbá a terület északkeleti sarkában egy új hűtőházat kívánnak elhelyezni. A tervezett bővítés megvalósításához a majorság területén a telek beépíthetőségének növelése, a Pókaszeptek településrendezési eszközeinek - településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - módosítása szükséges. Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának lehetőségét, azzal összefüggésben az esetlegesen felmerülő konfliktusokat vizsgálja az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos döntés megalapozásához.



2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása



A tervezési terület ortofotó kivágata, az épületek és telekhatárok megjelölésével

A változtatással érintett terület Pókaszeptk község külterületének északnyugati részén, az északi vármegye határ közelében a Tasziló-hegyen fekszik. A község belterületétől távol elhelyezkedő majorság üzemi épületei az 01088/1 hrsz. -ú telken, irodaépülete az üzemi épületektől délre, a 01069/4 hrsz. -ú telken találhatóak.

A majorság a község belterülete felől közelíthető meg a déli irányból érkező 01090 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közúton, mely szilárd burkolattal kiépített. Az üzemi és az iroda épületek elhelyezését biztosító területeket elválasztó kelet-nyugat irányú 01074/1 hrsz. -ú út szintén önkormányzati kezelésű és tulajdonú közút, mely a majorságtól nyugatra lévő mezőgazdasági területeket tárja fel. Az üzemi épületeket tartalmazó 01088/1 hrsz. -ú telek délkeleti sarkát érinti a majorságba vezető út északi folytatása, az észak-dél irányú 01089 hrsz. -ú közút, melynek keleti irányú folytatása a szintén önkormányzati 01104 hrsz. -ú mezőgazdasági út. Az önkormányzati utak közforgalmi szerepe biztosított és a jövőben is biztosítani kell az általuk feltárt mezőgazdasági területek elérhetősége érdekében. Ennek következtében nem vonható össze az északi üzemi terület a déli irodaépületet tartalmazó területtel, valamint a délkelet irányba leszakadó 01102/1 hrsz. -ú területtel.

A majorság 01088/1 hrsz. -ú üzemi területe észak-dél irányú dombháton helyezkedik el, a terület déli irányba, valamint keleti és nyugati irányába is lejt. A jelentős szintkülönbségek miatt a telek északnyugati része beépítésre kevésbé alkalmas, e terület a környező területekkel megegyezően gyümölcsösként művelt. Az üzemi területen a vállalkozás által folytatott növénytermesztéssel összefüggő tároló épületek – terménytárolók, hűtőházak, gabonaszárító, géptárolók, műhelyek, szociális épület és eszköztárolók – helyezkednek el. A 01088/1 hrsz. -ú terület 53 451 m² nagyságú, mely területből 14 614 m² beépített, mely terület a telek területének 27,3% -a.

A majorság domborzati szempontból beépíthető része jelentős részben kihasznált, ott további épületek elhelyezésére csak korlátozottan van lehetőség. Az üzemi területen az épületek környezetében az utak, parkolók és egyéb közlekedésre használt területek szilárd burkolattal kiépítettek.

A majorság területén nagyobb összefüggő zöldfelület csak a használaton kívüli északkeleti részen, valamint a gyümölcsösként művelt északnyugati részen található. A területen annak kedvező klimatikus állapotát, szélvédelmét biztosító fa csak néhány található, a majorságot védőfásítás semmilyen irányból sem határolja.

A majorság irodaépülete az 01069/4 hrsz. -ú területen rendezett zöldterületi környezetben helyezkedik el. Tőle délre lévő 01068/3 hrsz. -ú területen a Zalagrár Kft. tulajdonosi köréhez tartozó lakóépület és azt körülölelő park található.





Helyszíni fotók a telephelyről



A 01069/4 hrsz. -ú telken lévő irodaépület

A közüzemi villamosenergia-ellátás a keleti mezőgazdasági területen keresztüli felsővezetéken, telephelyen elhelyezett trafóval biztosított. Vízellátás víztározóval, és ehhez kapcsolódó három fűt kúttal megoldott, melyet elsősorban öntözésre használnak. A szennyvíz tartályban gyűjtött, járművön kerül elszállításra a szennyvíztisztítóba. A területet ellátó gáz és hírközlési kapcsolat a délről érkező Békepuszta út nyomvonalán halad.

3. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, építési szabályzat és szabályozási terv - a 2012 előtti OTÉK alapján készültek 2006-ban, melynek legutóbbi módosítása 2021-ben lépett hatályba. A helyi építési szabályzatot 18/2006 (IX.25.) önkormányzati rendelet állapítja meg.

A hatályos tervek az érintett területet Gip jelű ipari gazdasági övezetbe sorolták. Ebbe az övezetbe tartozik az északi üzemi terület, a tőle délre lévő irodaépület és a lakóház telke a mezőgazdasági művelés alatt álló déli területtrésszel együtt. A Gip övezetet átszelő, az üzemi terület déli részét érintő korábban ismertetett önkormányzati utak is a szabályozás szerint az ipari gazdasági övezetbe tartoznak, jóllehet azok közfunkcióját elhelyezkedésük okán meg kell őrizni, azaz azok nem szüntethetők meg. Az övezet területén a szabályozás értelmében elhelyezhető épületek rendeltetése a következő:

6. § (1) Az ipari gazdasági terület (jele: Gip) olyan gazdasági célú mezőgazdasági és ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű övezet területe elsősorban üzemi állattartás és egyéb ipari tevékenység számára kialakított terület.

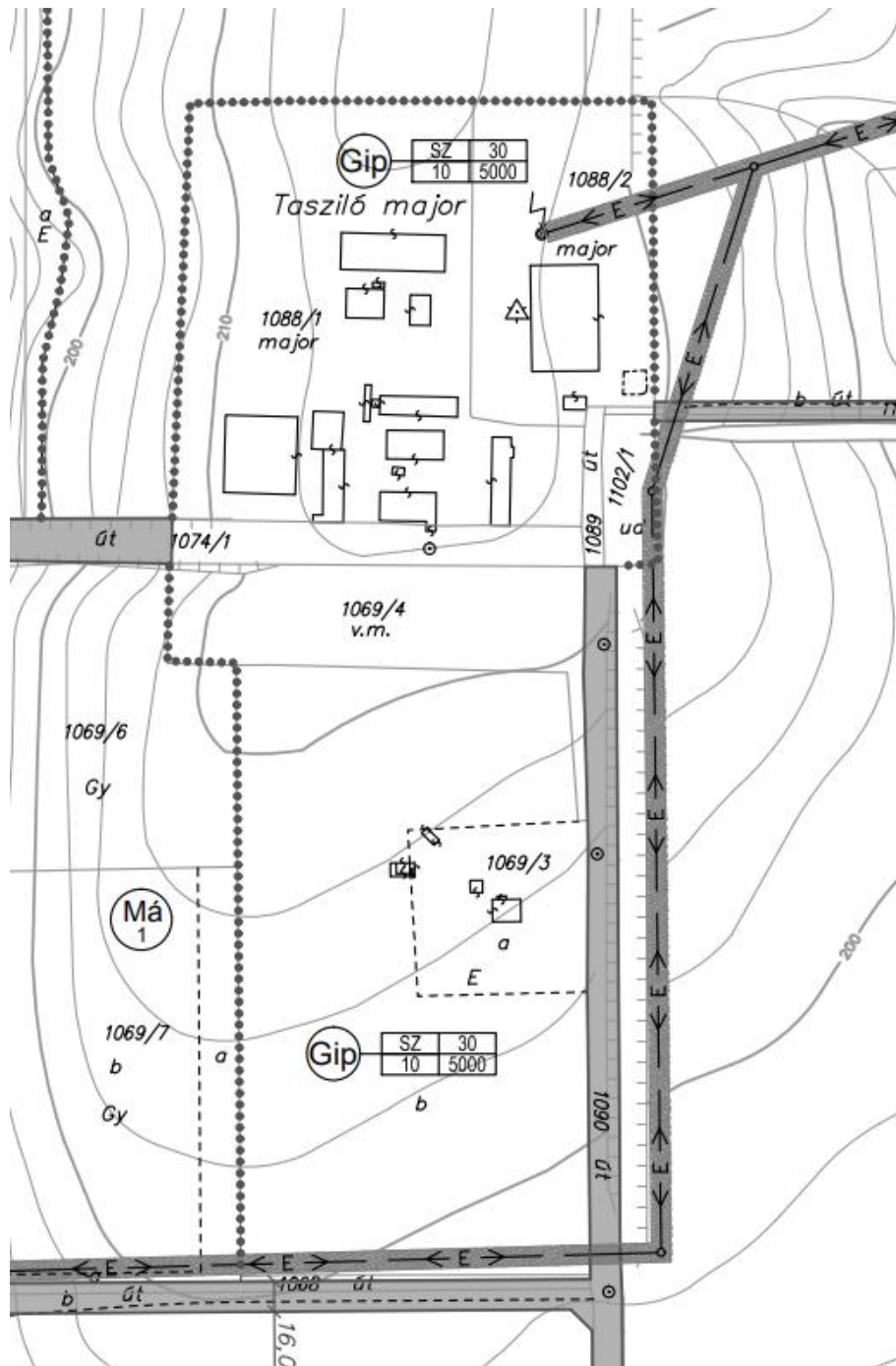
(2)⁹ Az ipari gazdasági területen elhelyezhető mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá nagyüzemi állattartó épületek, ha azok létesítési feltételei a környezetvédelmi hatástanulmány által igazolhatók.

3) Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a 3. melléklet 3. pontjában elhelyezett táblázat tartalmazza

(4) Az ipari gazdasági területen az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést az építési telken belül biztosítani kell.

A Gip övezet normatív szabályozását a rendelet 3. melléklete tartalmazza a következők szerint:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke	Oldalkert legkisebb mértéke
Gip	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	30 %	0 –10 m	40 %	4 m

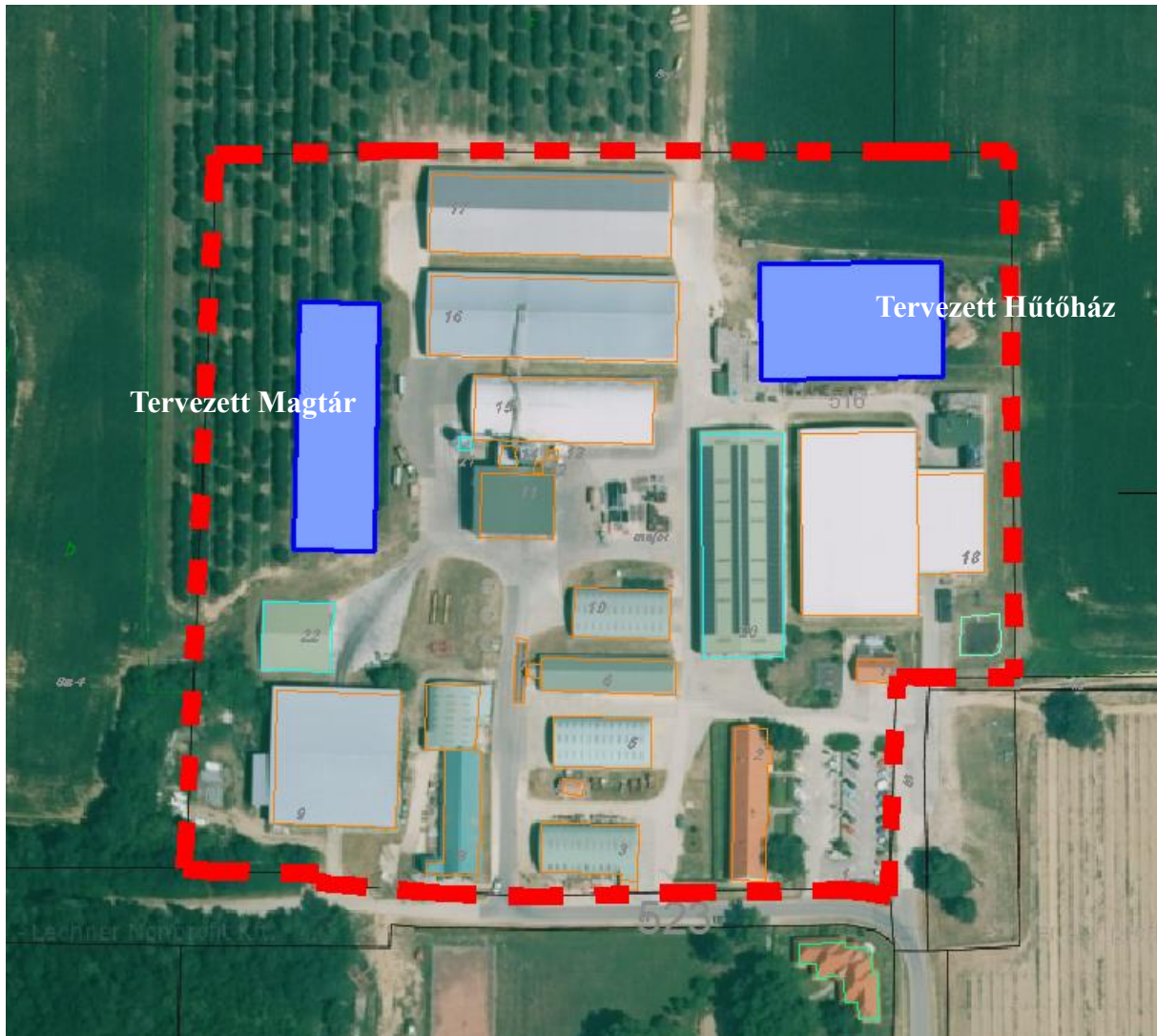


Hatályos szabályozási terv részlet

4. A fejlesztési cél, változás bemutatása

4.1 A tervezett fejlesztés, és területi elhelyezkedésének bemutatása

Az északi üzemi területen, annak északnyugati részén, valamint a meglévő telek északi bővítésén egy új gabonatóroló és egy új hűtőház elhelyezése tervezett. A beruházások pontos programja nem ismert, így az új épületek mérete, valamin pontos elhelyezése csak hozzávetőlegesen ábrázolható.



A telephely tervezett fejlesztése – beépítési javaslat –

4.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A majorság területét önkormányzati tulajdonú és kezelésű utak határolják, illetve szelik át. Ezek a következők:

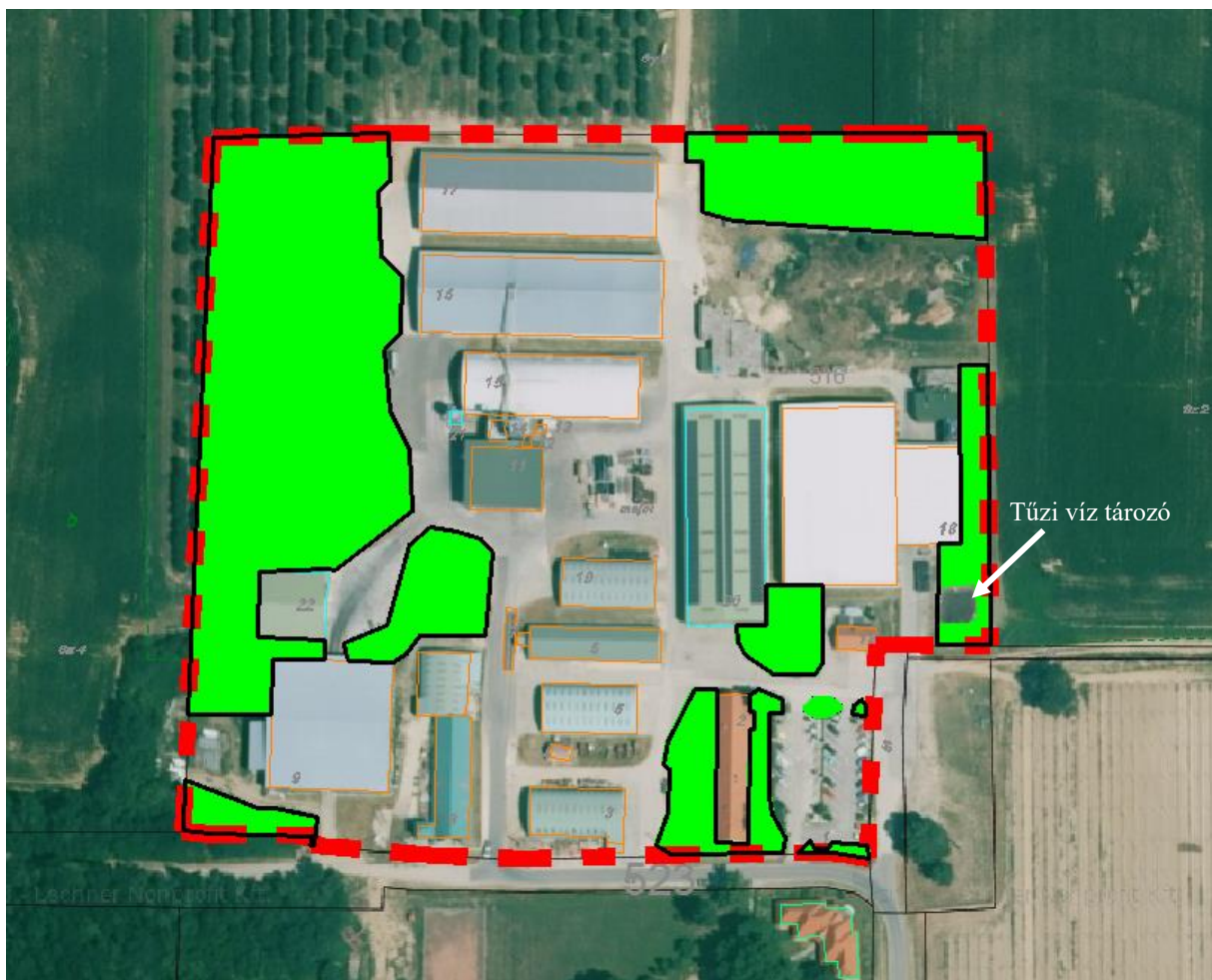
- A majorság megközelítését a falu irányából, a területre dél felől érkező 01090 hrsz. -ú mezőgazdasági út, önkormányzati közút. Az út szélessége 16 - 17m.
- A majorságtól nyugatra lévő földterületeket feltáró 01074/1 hrsz. -ú mezőgazdasági út, önkormányzati közút. Az út területe a majorsággal szomszédos szakaszon a szabályozási terv készítésének időpontjához képest módosult, az út szélessége csökkent, melynek mérete 10 - 11m.

- A majorságtól keletre lévő földterületeket feltáró 01089 és 01104 hrsz.-ú mezőgazdasági út, önkormányzati közút. A 01089 hrsz. -ú út szélessége 9 - 10 m közötti, a keleti irányba haladó 01104 hrsz. -ú út szélessége 4m. Ez utóbbi a hatályos szabályozási tervben a majorság keleti telekhatárától 10m szélességgel került szabályozásra.

Az utak elhelyezkedésével kapcsolatban nincs változtatási szándék, ugyan akkor a szabályozási terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy azok folytonos közlekedési területként, közútként szerepeljenek a valós szerepüknek és jogi státuszuknak megfelelően. A szabályozási terv módosítása szükséges a 01104 hrsz. -ú út szélességével kapcsolatban annak érdekében, hogy a mezőgazdasági út közlekedéshez szükséges szélessége biztosított legyen.

4.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a hatályos szabályozás 40% -os zöldfelület kialakítását teszi szükségessé. Az északi üzemi területen nagyobb összefüggő zöldfelület az északkeleti használaton kívüli rész, valamint az északnyugati beépítetlen lejtős terület, mely terület a szomszédos területtel egybe művelt gyümölcsültetvény. A jelenlegi területhasználat alapján a 01088/1 hrsz. -ú területen a zöldfelület ortofotó alapján meghatározott közelítő értéke 16 150 m², mely a telek területének 30,2% -a.



Ortofotó alapján jelölt zöldterületek

Az övezet módosított szabályozása során javasoljuk, hogy annak rendeltetése a valós használatnak megfelelően ipari gazdasági területről beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területre változzon. Ezzel összefüggésben az OTÉK szabályozását figyelembe véve az övezet területén a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a jelenlegi szabályozásnak megfelelően 40% -ot lenne szükséges elérnie. A telephely jelenlegi területhasznosítása mellett, továbbá a tervezett új épületek elhelyezése esetén a zöldfelület mértékének 10%-kal, 5350 m² -rel történő növelése nem megvalósítható, illetve az csak úgy lehetséges, ha az üzemi területet növeljük, csökkentve a művelés alatt lévő területet.

4.4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A majorság meglévő közlekedési és közmű infrastruktúrája a tervezett fejlesztéshez megfelelő, az üzemi területek működéséhez infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

5. A településtervezés változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A tervezett fejlesztések érdekében a 01088/1 hrsz. -ú üzemi területen a jelenlegi Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a jelenlegi 30% -os beépíthetőséget szükséges növelni, továbbá a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét a jelenlegi 40% -ról szükséges csökkenteni. A majorság ipari gazdasági területfelhasználással, illetve övezettel szabályozott, mely szabályozás, illetve területhasználat nem felel meg a tényleges területhasználatnak. Valójában e területen mezőgazdasági üzemi tevékenység folyik, a területen található épületek ennek megfelelően kerültek kialakításra.

A hatályos szabályozás a 18/2006(IX.25.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, a község településrendezési tervei 2012.08.06. előtt készültek, így a szabályozás módosítása a 2012.08.06. -án hatályos OTÉK előírásai szerint történik. A településszerkezeti és szabályozási terv, valamint az építési szabályzat módosítására javaslataink a következők:

- A 01088/1, a 01069/4 és a 01069/3 hrsz. -ú területek ipari gazdasági rendeltetése beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásra módosuljon.
- A 01074/1 hrsz. -ú út területének keleti része, a 01089 hrsz. -ú út, valamint a 01104 hrsz. -ú út nyugati vége a hatályos tervben szereplő ipari gazdasági területfelhasználásból közlekedési- és közműterület felhasználásba kerüljön átsorolásba.
- A 01104 hrsz. -ú út szabályozási szélessége a hatályos tervben útként nem szabályozott nyugati végén 10m szélességgel kerül szabályozásra, megegyezően az út külterületi szakaszának szabályozásával, valamint a 01089 hrsz. -ú út szélességével. Az út szélesítése a kialakult állapotnak megfelelően déli irányba a 01102/1 hrsz. -ú területet érintően tervezett.
- A 01088/1 hrsz. -ú terület a hatályos Gip jelű ipari gazdasági övezetből K-mű-1 jelű, a déli 01069/4 és a 01069/3 hrsz. -ú területek, valamint az utak által lehatárolt hatályos terv szerint szintén Gip övezetként szabályozott, művelés alól kivett 01102/1 hrsz. -ú terület pedig K-mű-2 jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi övezetként kerülnek szabályozásra. A két terület övezeti szabályozása között eltérés, hogy az előbbi esetében a kialakítható zöldfelület mértéke az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott 40% helyett 25% -ban kerül meghatározásra, míg a második terület esetében ez az OTÉK -nak megfelelően 40% -ban

szabályozott. További eltérés, hogy a K-mű-1 jelű övezet területén lakóépület nem helyezhető el, ugyanakkor a K-mű-2 jelű övezet területén a tulajdonos számára, továbbá szolgálati lakás létesíthető. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke mindkét övezetben az OTÉK - ban meghatározott legnagyobb érték, 40%. A helyi építési szabályzat rendelkezései az előzőekben leírtak alapján a következők szerint módosul:

Beépítésre szánt terület: Különleges területek

7. § (1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

K-1 jelű övezet területén

- temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kriptá és ezekhez kapcsolódó tároló építmény.

K-2 jelű övezet területén

- sportterület, melyen elhelyezhető sportépítmény, vendéglátó és szociális épület.

K-mű-1 jelű övezet területén

- mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület.

K-mű-2 jelű övezet területén

- mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület, tulajdonosi és szolgálati lakás

(3) ~~A különleges övezet területein a kialakítható legkisebb telek területe a K-1 jelű övezet területén a szabályozási tervben jelölt övezet területe, a K-2 jelű övezet területén 2000 m². Az övezetek területeinek beépítési módja szabadon álló, a telkek maximális beépítettségének mértéke a K-1 jelű övezet területén 3 %, a K-2 övezet területén 15%. A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.~~ A különleges övezetek területein a telekalakítás és beépítés normatív szabályait a rendelet 3. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(4) A különleges övezetek területei közül az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést a K-2 jelű övezet területén biztosítani kell.

3. melléklet kiegészül a következőkkel:

4. A rendelet 7. § (2) bekezdése szerinti beépítésre szánt különleges területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke	Oldalkert legkisebb mértéke
K-1	övezet területe	-	Szabadon álló	3%	0 – 7,5 m	-	-
K-2	2000 m ²	-	Szabadon álló	15%	0–7,5 m	-	-
K-mü-1	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 –10 m	25%	4 m
K-mü-2	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 –10 m, lakóépület esetében 0–5 m	40%	4 m

6. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Országos és Zala vármegyei területrendezési terv

Térségi területfelhasználás

A változtatással érintett terület a területrendezési tervek szerkezeti terve alapján települési térséghez tartozik, mely térség területén a MATrT 11.§ d) pontja alapján bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így az ipari gazdasági területfelhasználás beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területre történő módosítása a törvény előírásával nem ellentétes. A tervezett módosítás során a mezőgazdasági övezetek területe nem érintett, így a változtatás nem befolyásolja a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági övezetek területét, a mezőgazdasági övezetek területének a törvényben meghatározott arányhoz való viszonyát.



Térségi övezetek

A változtatással érintett területet országos és vármegyei övezetek közül A vízminőség - védelmi terület övezete érinti, mely övezet területére vonatkozó a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 5.§ -a fogalmaz meg követelményeket. A (2) bekezdésben megfogalmazott, a vízvédellel érintett területek kijelölésére és egyedi szabályozására vonatkozó követelmény a település egészére készülő terv esetén teljesíthető, így az abban foglaltak a tervezett módosítást nem korlátozzák. Bányászati tevékenységgel kapcsolatos szabályozás nem tervezett, így a (3) bekezdés szerinti korlátozás nem releváns.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX., valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

A MATrT 12.§, valamint a Méptv. 7.§ és 8.§ -a az új beépítésre szánt terület kijelölésére jelentősen korlátozó szabályokat határoznak meg. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így e szabályok a tervezett módosítást nem érintik.

A területrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet

A hatályos településrendezési terv 2006 -ban került elfogadásra, ezért a 2012.08.06. -án hatályos OTÉK rendelkezései szerint lehet módosítani a tervet, illetve az építési szabályzatot. Az OTÉK a 25.§ -ban a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső hataraként a különleges övezetek esetében a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét 40% -ban határozta meg. A tervezett módosítás során a K-mű-1 jelű övezet szabályozásánál a megengedett legkisebb zöldfelület mértékét 25% -ban javasoljuk megállapítani.

A területrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8.§ (5) b) pontja a zöldfelület megengedett legkisebb mértékére vonatkozóan megengedőbb követelményt is megállapíthat, ha az állami főépítész a tervmódosítás véleményezési eljárásában az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

7. Összegzés

Az előzőekben leírtak alapján a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását javaslom a következők szerint:

- A Tasziló-major területén, a 01088/1, 01102/1, a 01069/4 és a 01069/3 hrsz. -ú telkek területén az ipari gazdasági helyett, annak rendeltetését a tényleges használatnak megfelelően beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésbe kell átsorolni. E változtatás megegyezik a terület jelenlegi és jövőbeni tervezett használatával. Az ipari gazdasági területhasználat a mezőgazdasági területekkel határolt majorság területén jelentős közlekedési infrastruktúrától távol nem indokolt és nem tervezett.
- A 01074/1, 01089 és 01104 hrsz. -ú utak majorság területét átszelő szakasza a hatályos tervben szereplő ipari gazdasági rendeltetésből közlekedési és közműelhelyezési rendeltetésbe kerülnek átsorolásba. Ezek a mezőgazdasági utak önkormányzati kezelésben lévő közutak, melyek közforgalmi rendeltetését biztosítani kell.
- A szabályozási tervben a 01088/1 hrsz. -ú terület az előzőekben leírt változtatással szinkronban Gip jelű övezetből K-mű-1 jelű övezetbe kerül átsorolásba, mely övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség a korábbi 30% -hoz képest 40% -ra módosul az OTÉK -ban meghatározott felső határértéknek megfelelően. Az övezet szabályozásában a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét a jelenlegi 40% helyett 25% -ban javasoljuk megállapítani, mely eltér az OTÉK -ban meghatározott 40% -os határértéktől. Az eltérés a TÉKA 8.§ (4) bekezdésben az állami főépítész eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleménye esetén lehetséges. A megengedett legkisebb zöldfelület mértékének csökkentése indokolt a majorság kialakult területhasználata, valamint a tervezett fejlesztések okán. Indokolt továbbá azzal, hogy az OTÉK -ban meghatározott zöldfelületi mutató biztosítása során csak a majorság területének növelésével, valamint a termőföld területének csökkentésével valósítható meg a fejlesztés. A 01088/1 hrsz. -ú területtől délre lévő alacsony beépítési intenzitású területek integrálása, ezáltal a zöldfelületi mutató biztosítása nem lehetséges a területeket elválasztó közút elhelyezkedése miatt. A K-mű-1 jelű övezetben a telekalakításra vonatkozó szabályok, a megengedett legnagyobb beépítési magasság mértéke, valamint a beépítési mód a hatályos szabályozáshoz képest nem változik.
- A szabályozási tervben a 01069/4, a 01069/3, és a 01102/1 hrsz- ú Gip jelű övezetbe sorolt területek K-mű-2 jelű övezetbe kerülnek átsorolásba. E területeken a kialakítható legnagyobb beépíthetőség, a zöldfelület minimális mértéke, a megengedett legnagyobb beépítési magasság szabályozása nem változik. Módosul a területen elhelyezhető épületek rendeltetése ipari gazdaságról mezőgazdasági üzemire, továbbá a K-mű-1 jelű övezetbe képest tulajdonosi és szolgálati lakás elhelyezésére is van lehetőség.