



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916

E-mail: epitmuh@t-online.hu

Levél cím: 6001 Kecskemét Pf 486.

Tervező: Szilberhorn Erzsébet 30/349-68-74
szil@epiteszmuhely.hu



KASKANTYÚ

**Településrendezési eszközeinek 32/2024. (VIII. 27.) sz. határozattal kezdeményezett
módosítása**

**Partnerségi egyeztetés munkarészei
2025. január**

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

Településszerkezeti terv módosítása (határozattal jóváhagyandó)

.../2025.(...) határozat-tervezet mellékletekkel

Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)

...../2025.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról melléklettel

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

BEVEZETÉS

Kaskantyú településrendezési eszközei 2004-ben hagyták jóvá. Azóta bekövetkezett változások módosítását indokolták, amire 2007-ben, 2012-ben, 2015-ben, 2016-ban, 2017-ben, 2019-ben és 2024-ben került sor.

Kaskantyú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 32/2024. (VIII. 27.) sz. határozatában a településrendezési eszközei alábbi módosítását kezdeményezte:

1. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület a 0103/6 hrsz-ú térségben

2. módosítás

Művelődési ház térségében a szabályozás és területfelhasználás módosítása

3. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület a 0105/22-23 hrsz-ú telkeken.

4. módosítás

Külterületi használaton kívüli külterületi utak megszüntetése

A településrendezési eszközök módosítása jóváhagyását megelőző egyeztetés *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) alapján egyszerűsített eljárásban történik, mivel az indító határozatokban az érintett helyszínek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása megtörtént.

Egyszerűsített eljárásban a partner ad véleményt, az államigazgatási szervi egyeztetés az állami főépítész által végzett záró véleményezés keretében történik.

Partneri egyeztetési dokumentáció a jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza, államigazgatási szervi egyeztetésre illetve záró véleményezésre az alátámasztó munkarészekkel kiegészítve a partneri vélemények rögzítésével kerül.

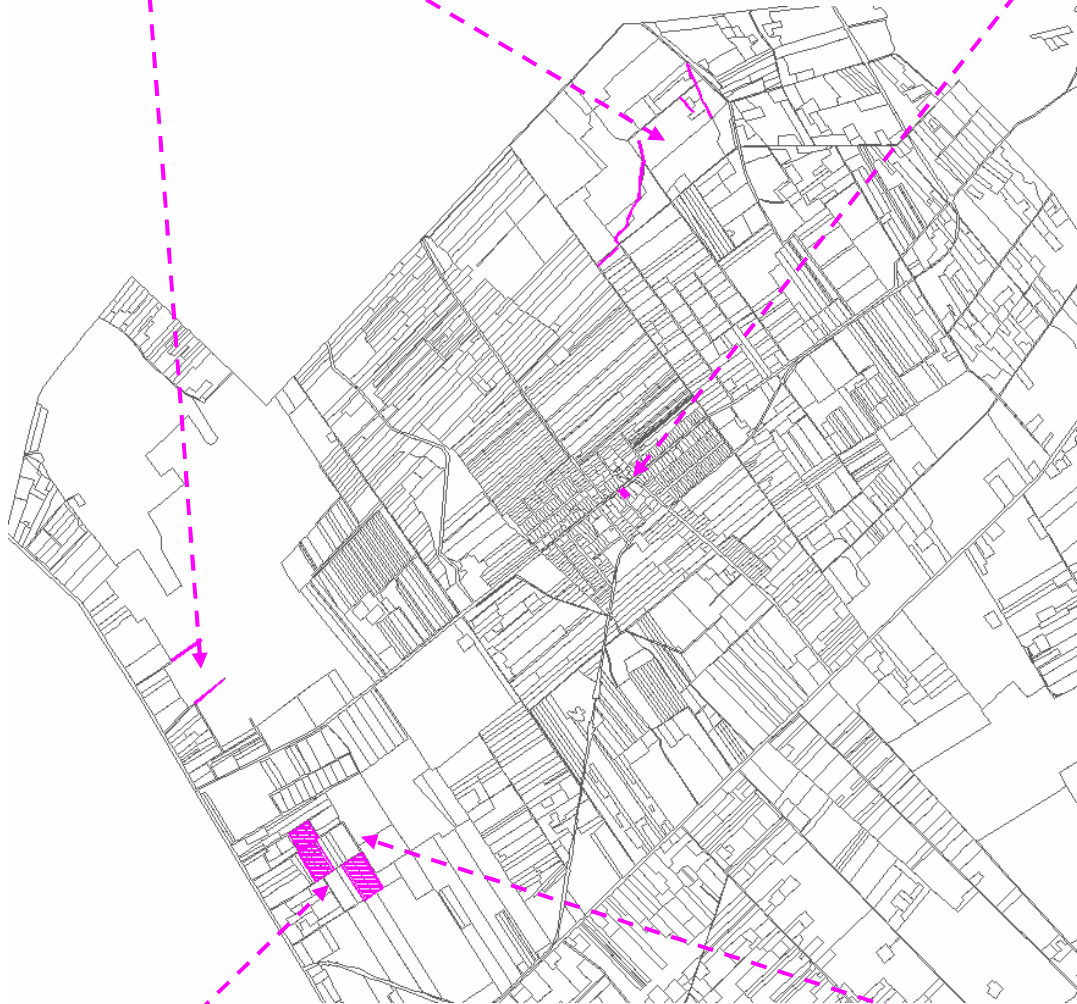
Módosítási helyszínek átnézeti lapja alaptérképen

4. módosítás

Külterületi használaton kívüli külterületi utak megszüntetése

2. módosítás

Művelődési ház térségében
a szabályozás és területfelhasználás módosítása



1. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület

3. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

Településszerkezeti terv módosítása (határozattal jóváhagyandó)

..../2025.(...) határozat-tervezet mellékletekkel

Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)

...../2025.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról melléklettel

HATÁROZAT-TERVEZET

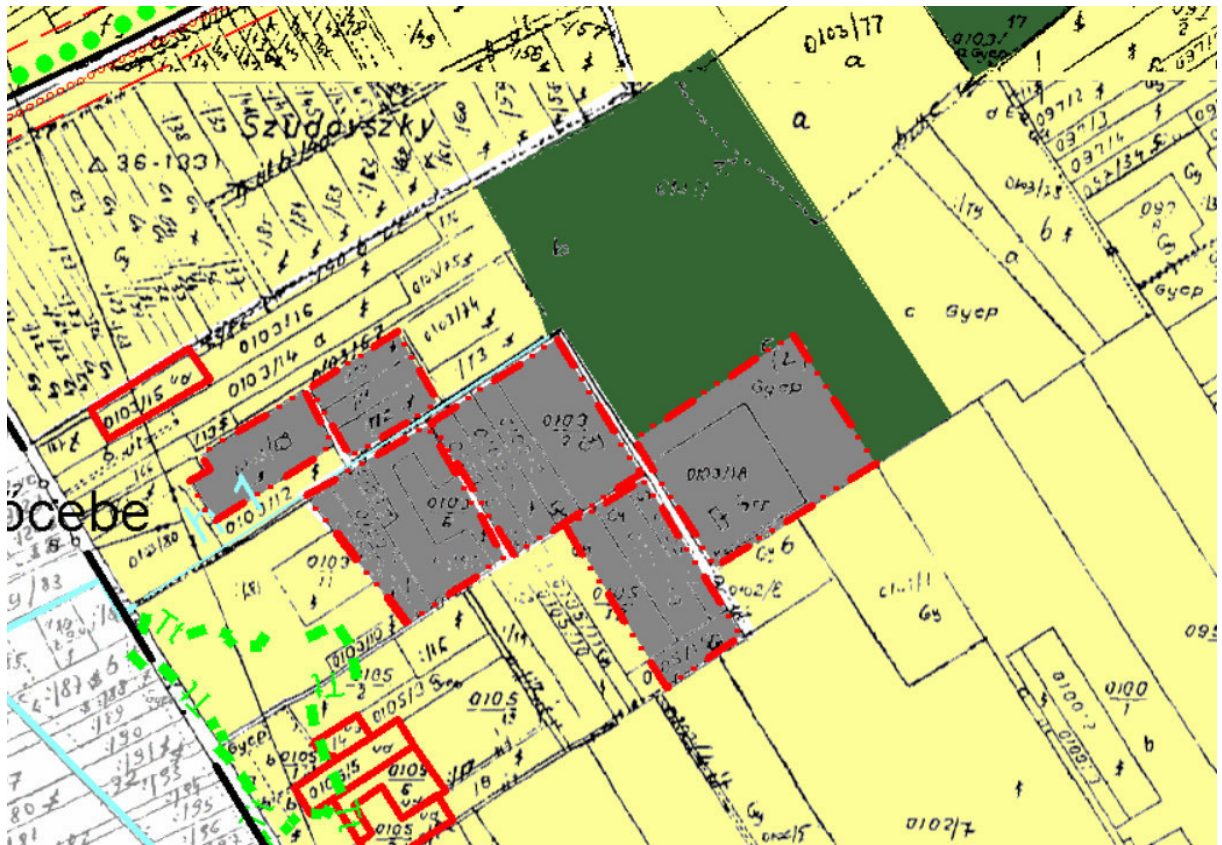
Kaskantyú Község Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

- 1.) Településfejlesztési döntés alapján
 - a) mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi területet jelöl ki az 1. melléklet szerint
 - b) Településközpont vegyes területet zöldterület rovására kiterjeszti és iparterület helyébe zöldterületet jelöl ki a 2. melléklet szerint
- 2.) Területrendezési tervi megfelelés érdekében mezőgazdasági terület helyén erdőterületet jelöl ki az 1. melléklet szerint.
- 3.) Állami adatváltoztatásból következően a 4 hrsz-ú telken lévő vízműkúthoz tartozó védőterületet elhagyja.

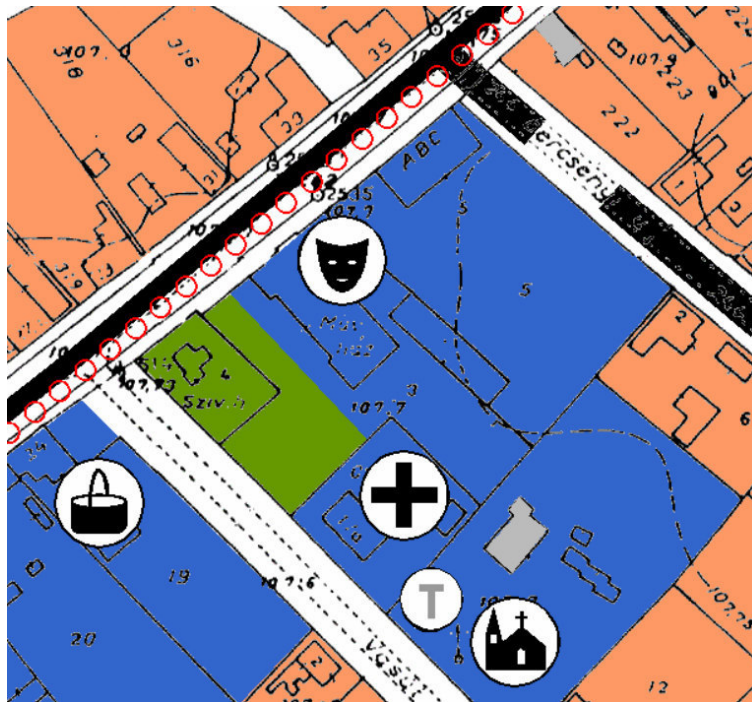
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025.(...) határozat 1. melléklete



.../2025.(...) határozat 2. melléklete



**Kaskantyú Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII.
15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kaskantyú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljáró

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Alsó-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Ütügyi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály és a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet hozza:

1. §

(1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet az alábbi szabályozási tervi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- a) 1. melléklet: Belterület SZ-1 jelű szabályozási terve
- b) 2. melléklet: Szociális otthon SZ-2 jelű szabályozási terve
- c) 3. melléklet: 011/56 hrsz-ú térség SZ-3 jelű szabályozási terve
- d) 4. melléklet: 0103/18 hrsz-ú térség SZ-4 jelű szabályozási terve
- e) 5. melléklet Régészeti lelőhelyek
- f) 6. melléklet Szabályozási tervek átnézeti lapja
- g) 7. melléklet 024/32 hrsz-ú térség SZ-5 jelű szabályozási terve”

(2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 1.§(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek”

2. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3.§(6) bekezdés a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[Telekalakítás szabályai]

„a) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.”

3. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 18.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Erdőterületen kialakítható telek: min 1500m²”

4. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 19.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Mezőgazdasági területen kialakítható telek: min 800m²”

5. §

- (1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.
- (5) A helyi építési előírásokról szóló 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

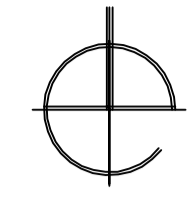
6. §

Ez a rendelet 2025.-án lép hatályba.

Újházi Zsolt
Polgármester

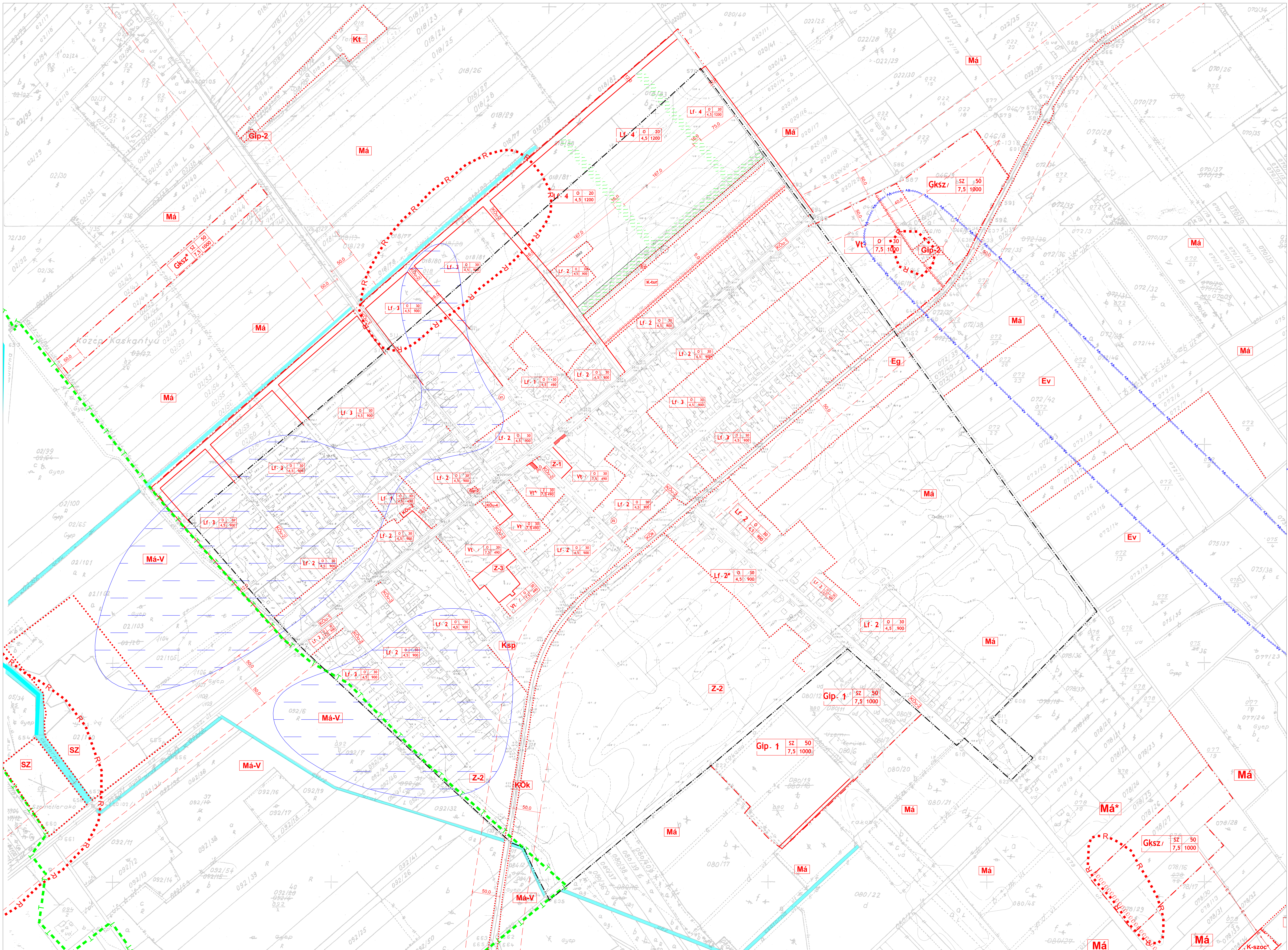
Ugrainé Dr. Galántai Hilda
Jegyző

„1. melléklet
(A melléklet szövegét az 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



KASKANTYÚ

Településrendezési terve
Belterület szabályozása 1:2000



Kötelező szabályozási elemek

- Belterületi határ (terv jóváhagyásakor hatályos)
- Belterületi határ (tervezett) egyúttal övezeti határvonal
- Szabályozási vonal (tervezett közterületi határvonal)
- Övezeti határvonal (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
- Védőtérület határa (szakhatósági közműkövetési kötelezettség)
- Beültetési kötelezettség határa
- Nem kerithető telekrész
- Régészeti lelőhely
- Természeti védelmi terület határa (ex lege védett láp határa)

Irányadó és egyéb jelek

- Megszüntetendő jel
- Víznyelvi védőtérületének határa
- Belvívesztéyes terület
- Nem beépíthető telekrész

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE

Területfelhasználási mód
LF fűvelésű lakóterület, *VT* településközpont vegyes terület,
Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, *Gip* (ipari terület)
 Övezeti azonosító
 Beépítési mód (*O* öltözőszoború, *SZ* szabadulós, *K* kialakult altsíp)

Lf-2	O	30
	4,5	900

 Beépítettség mérték (max %)
 Telék területe (m²)
 Építménymagasság (max m)

ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE (Beépítésre nem szánt területek jelei)

Területfelhasználási mód
KÖÜ közterület, *KÖK* közterület, *KÖV* vízmentes, *Z* zöldterület, *Mä* általános mezőgazdasági terület, *Mä** általános mezőgazdasági terület tanyajelölés korlátozóval, *Mä-V* mezőgazdasági terület védőövezete, *SZ* szabadulós terület, *Mä* mezőgazdasági terület általános övezet, *Eg* gazdasági erdő, *Ev* védelmi erdő

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK JELEI

Ksp Sportterület, *KI* temető, *K-tur* Lovas tartszirkali terület
Kmü Mezőgazdasági üzemi terület

5/2019.(III.25.) önkormányzati rendelet 4.§(1)-(2) bekezdései áttevve

18/2016.(XII.21.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés áttevve

18/2016.(XII.21.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés áttevve

Nyomatási hiba kijavítva 2012. november 15-én.

Az alaprajz ábrák elkészítését és a tervet felülvizsgálatot 2009. május 15-én végezték el.

ÉPÍTÉSZMÉRNÖK PÉTER KASKANTYÚ

KASKANTYÚ Községi Önkormányzat

KASKANTYÚ Településrendezési terve

1:2000

SZ-1

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



KASKANTYÚ

Településrendezési terve

Beépítésre szánt terület - 011/56 hrsz-ú térség

m=1:4000

Beépítésre szánt terület határa

ÉPÍTÉSI ÖVEZET AZONOSÍTÓ JELE

Területfelhasználási mód (**Gip** ipari terület)

Övezeti azonosító

Beépítési mód (**SZ** szabadonálló)

Gip-1/

SZ	50
7,5	1000

 Beépítettség mértéke (max %)

Telek területe min (m²)

Építménymagasság max (m)

Természeti terület határa

Má Mezőgazdasági terület

KÖu-1 Közlekedési területi övezet

Régészeti lelőhely

18/2016.(XII.21.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés átvezetve

Az alaptérkép a Kiskőrösi Községi Földhivatalban vezetett 1:4000 méretarányú külterületi nyilvántartási térképszelvények nagytípusa.



ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.
Kecskemét, Wesselényi u.1.
Telefon, fax: 76/482-916
Email: epitmuh@online.hu
Ügyvezető: Vas Tibor

Felkészítő tervező:
Szilberhom Erzsébet
TT1-03-105
Munkatárs:
Gömöri Beatrix
Dr Bottáné Darida M.
Szaktervező:

Megbízó: KASKANTYÚ Községi Önkormányzat

Tárgy: Településrendezési terv

011/56 hrsz-ú térség szabályozása

Munkarész: 15/2004.(XII.15.) rendelet melléklete

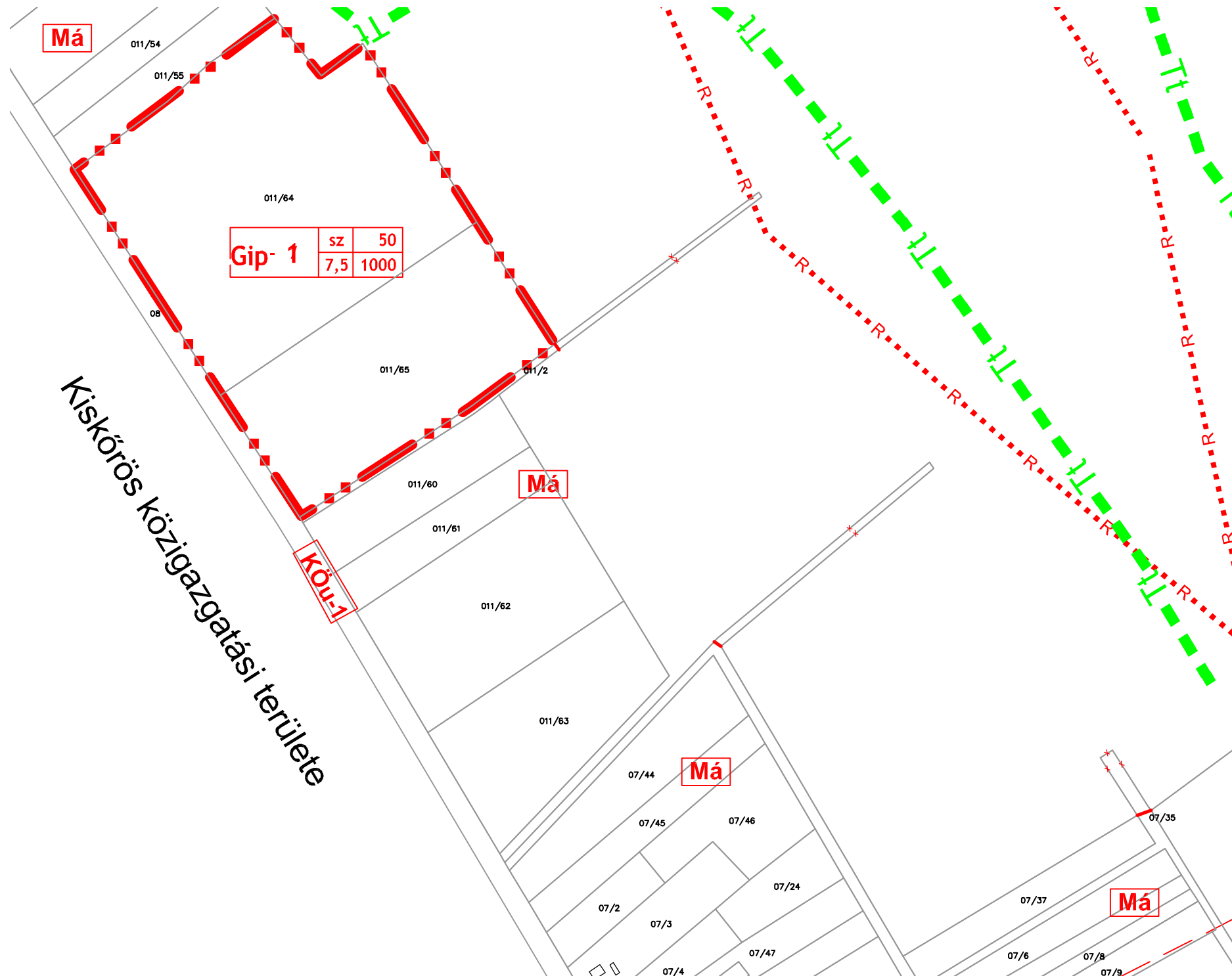
Rajzszám:

Lépték: 1:4 000

Munkaszám: 02/1742

Dátum: 2025.

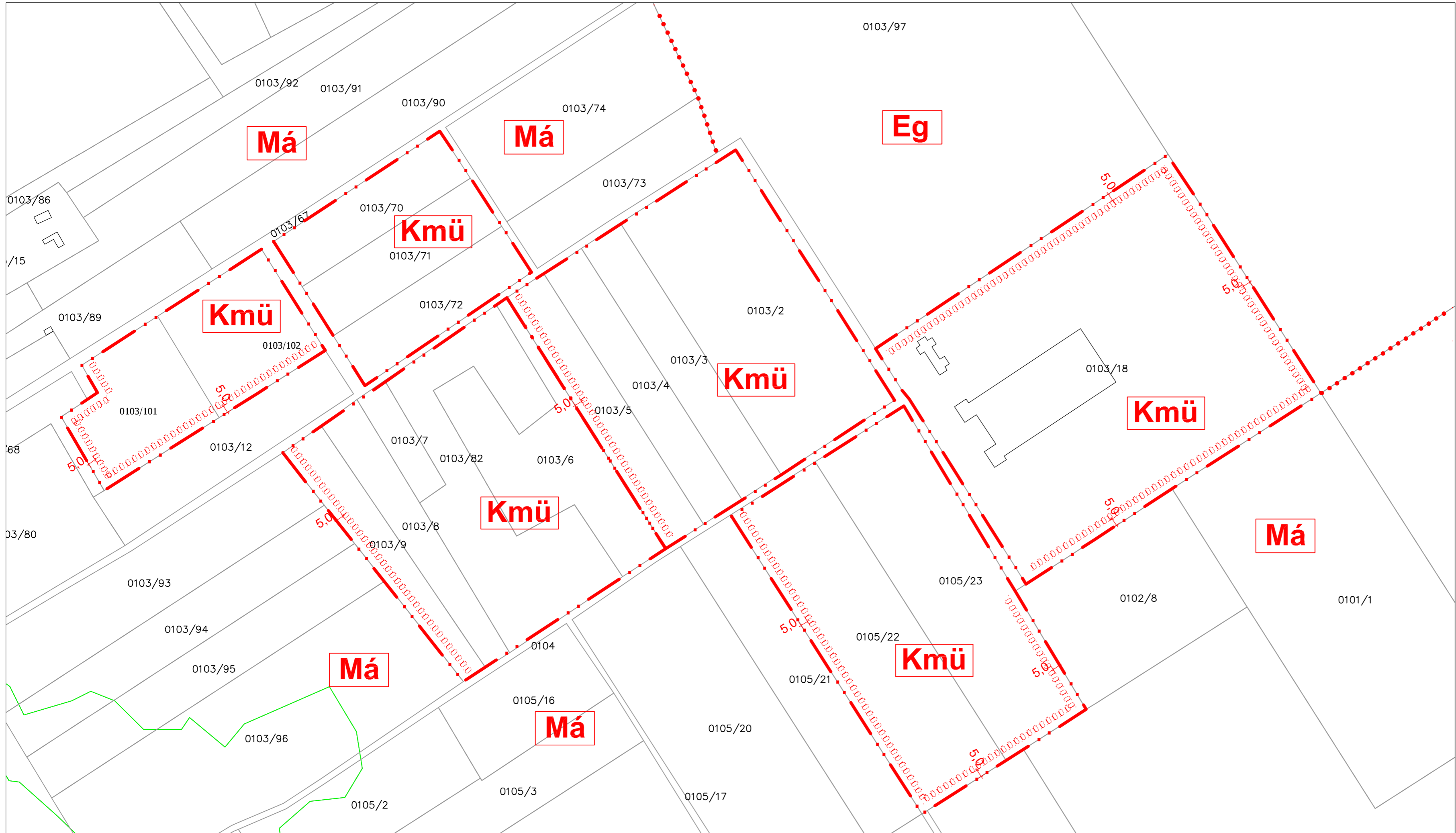
SZ-3



Kiskőrös Közigazgatási területe

„4. melléklet

(A melléklet szövegét a 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



KASKANTYÚ

Településrendezési terve

Beépítésre szánt terület - 0103/18 hrsz-ú térség

m=1:2000

- Beépítésre szánt terület határa (egyúttal övezeti határ)
- Beültetési kötelezettség határa (a méretezett telekhatártól)

ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET AZONOSÍTÓ JELE

Má Általános mezőgazdasági terület

Kmü Mezőgazdasági üzemi terület

18/2016.(XII.15.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés átvéttve

Az alaptérkép állami adatok felhasználásával készült 2023-ban.



ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.
Kecskeméti Weiszter u.1.
Tataföld, fax: 76/482-918
Email: info@epiteszmuhely.hu
Ügyvezető: Vajtkó

Felelős tervező:
Szilberhom Erzsébet
TTI-03-105
Munkatárs:
Cömöri Beatrix
Dr Bottáné Dairda M.
Szaktervező:

Megbízó: **KASKANTYÚ Községi Önkormányzat**

Tárgy: **Településrendezési terv**

0103/18 hrsz-ú térség szabályozása

Munkarész: 15/2004.(XII.15.) rendelet melléklete

Lépték: 1:2 000

Munkaszám: 2026.

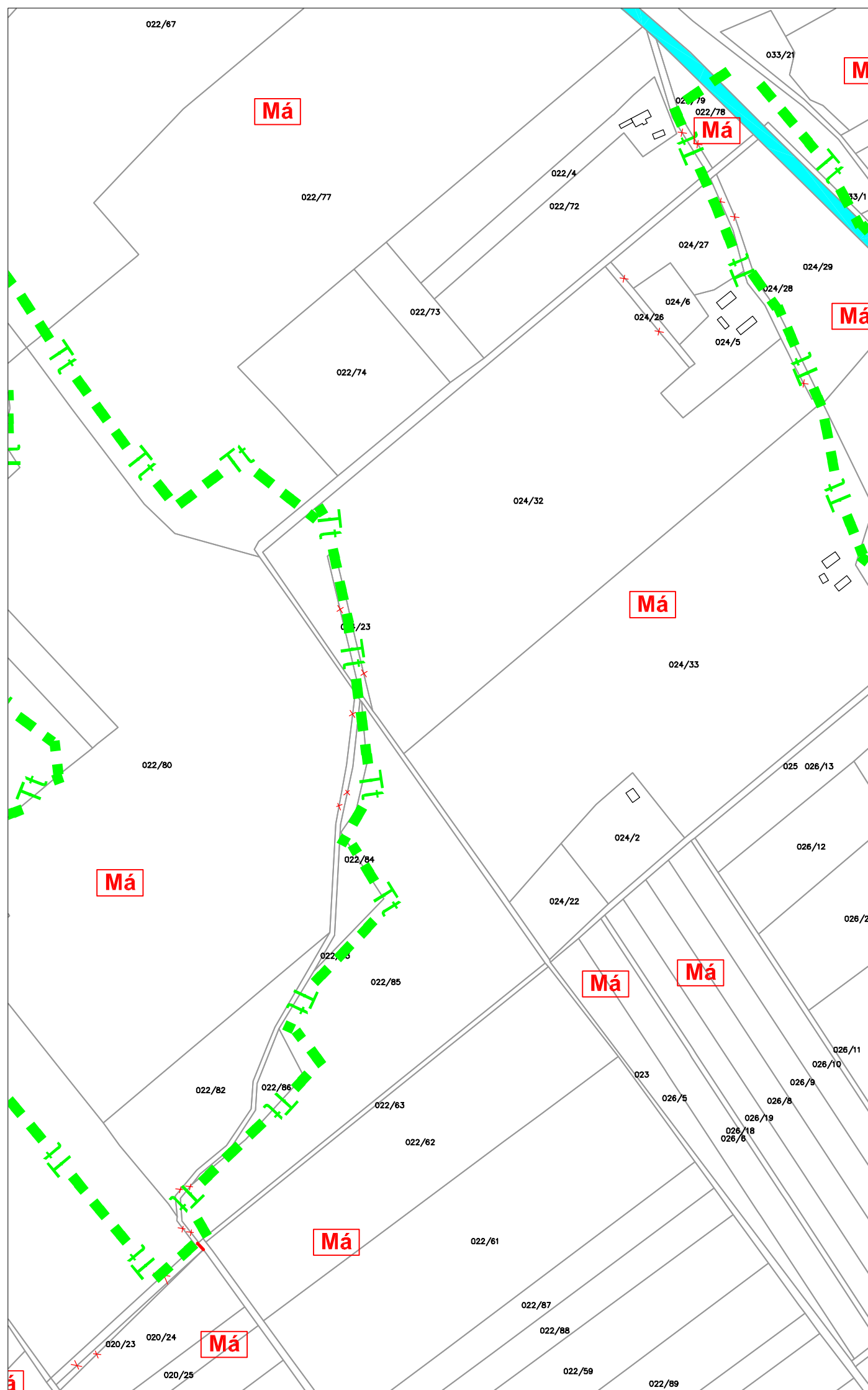
Rajzszám:

SZ-4

„6. melléklet
(A melléklet szövegét a 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



„7. melléklet
(A melléklet szövegét a 7. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



KASKANTYÚ

Településrendezési terve
024/32 hrsz-ú térség szabályozása

m=1:4000

- Má Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természeti terület határa

Az alaptérkép állami adatok felhasználásával készült 2025-ben.



ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.
 Kecskemét, Wesselényi u.1.
 Telefon, fax: 76/482-918
 Email: epitmuh@online.hu
 Ügyvezető: Vas Ilor

Felelős tervező:
Szilberhom Erzsébet
 TT1-03-105

Munkatárs:
 Gömöri Beatrix
 Dr Bottáné Darida M.
 Szaktervező:

Megbízó: KASKANTYÚ Községi Önkormányzat

Tárgy: Településrendezési terv

024/32 hrsz-ú térség szabályozása

Munkarész: 15/2004.(XII.15.) rendelet melléklete

Lépték: 1:4 000

Munkaszám: 02/1742

Dátum: 2025.

Rajzszám:

SZ-5

VIZSGÁLAT

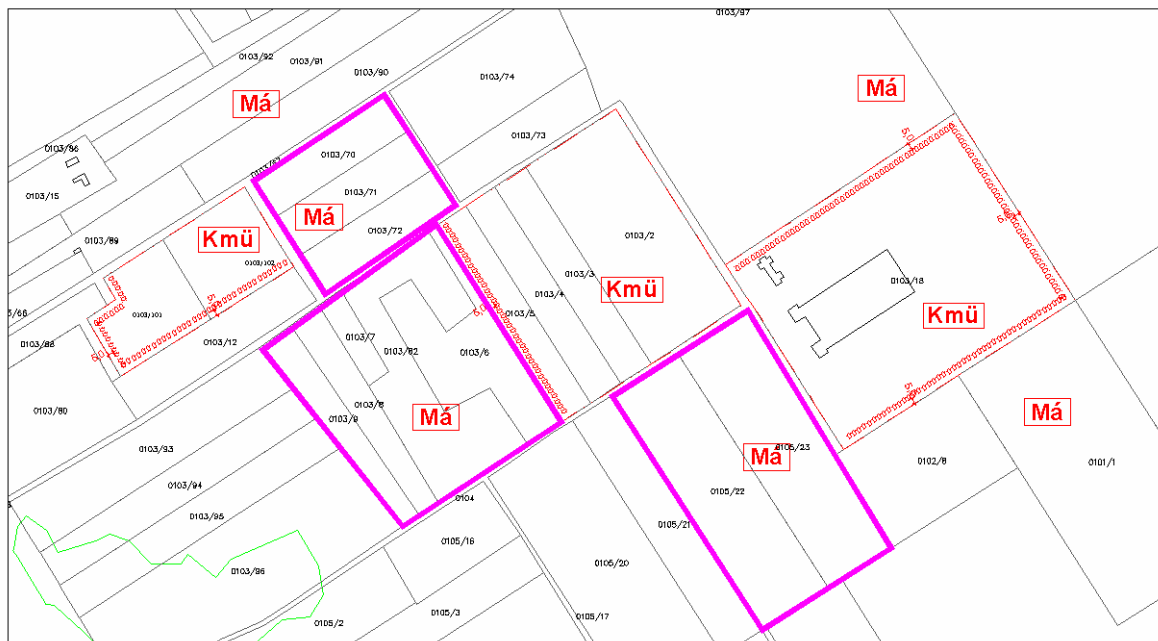
1. és 3. módosítás közös jellemzői

Telektulajdonosok kérelmezték mezőgazdasági terület helyén új beépítésre szánt területként mezőgazdasági üzemi terület bevezetését.

A beruházási szándékokat támogatja az önkormányzat, ezért indította el a településrendezési eszközök módosítását.

Törvényi kötelezettségből adódóan az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele, hogy nagyságának 25%-kal növelt értékének megfelelő erdőterület kerüljön a településrendezési eszközökbe.

1. és 3. módosítási helyszínek a hatályos szabályozási terv (SZ-3) részletén



1. és 3. módosítási helyszínek a 2023. évi légifotón



1. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület a 0103/6 hrsz-ú térségben
(4,74 ha, érintett hrsz: 0103/70, 0103/71, 0103/72, 0103/8, 0103/9, 0103/6, 0103/7, 0103/82)

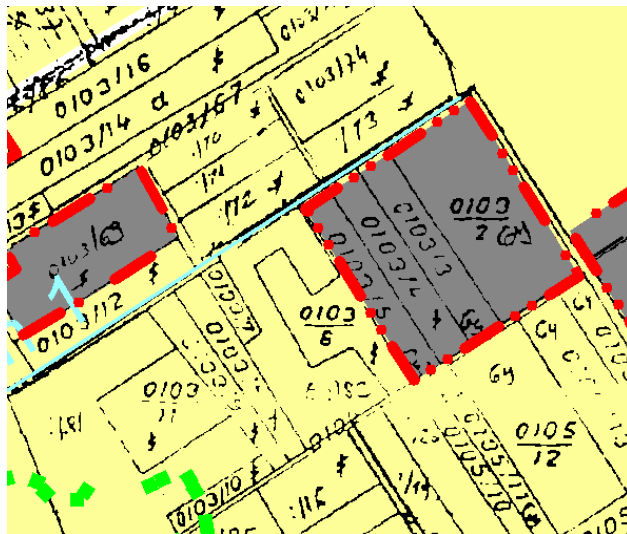
A Képviselő-testület által támogatott mezőgazdasági üzemi beruházás érdekében történő módosítás helyszínén a 0103/82 hrsz-ú telken erdő található, az erdőművelésből való kivétel hatósági eljárás megindult.

Alaptérkép

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



Érvényes településszerkezeti terv (T-1) részlete



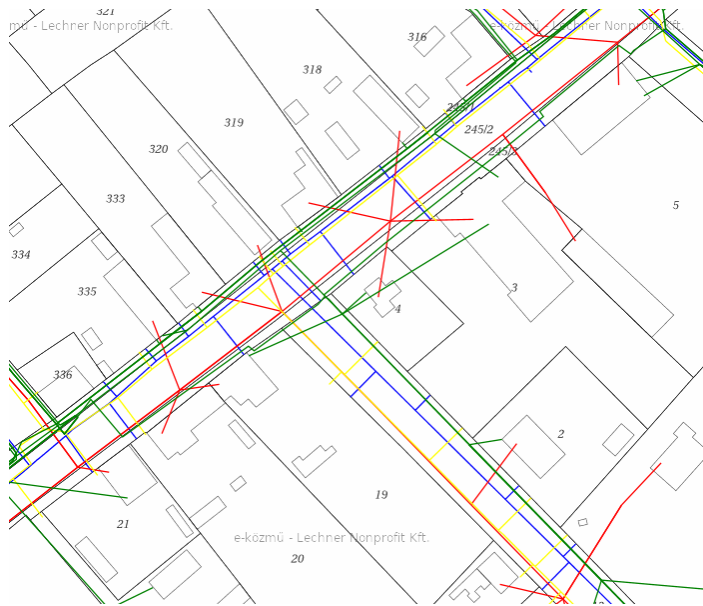
2. módosítás

Művelődési ház térségében a szabályozás és területfelhasználás módosítása

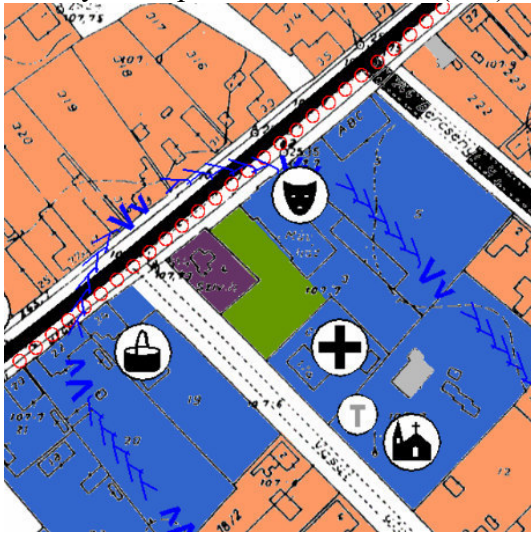
A használaton kívüli vízmű telkét a hatályos településrendezés ipari területbe sorolja, a telek közcélú területfelhasználata indokolt és módosítással zöldterületi besorolást kap. A telek önkormányzati tulajdonba kerül. Egyidejűleg a művelődési ház telkének park felőli bejáratát lehetővé tévő kibővítésére is sor kerülhet, amely építészeti tervvel alátámasztott.

Alaptérkép és légifotó

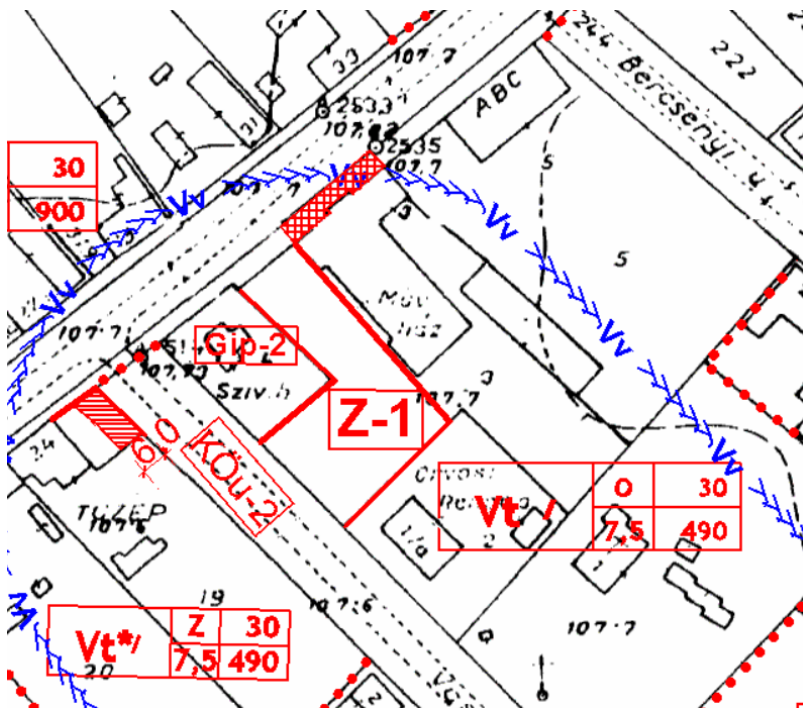
(<https://ekoizmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



Érvényes településszerkezeti terv (T-2) részlete



Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



3. módosítás

Mezőgazdasági terület helyén mezőgazdasági üzemi terület a 0105/22-23 hrsz-ú telkeken.

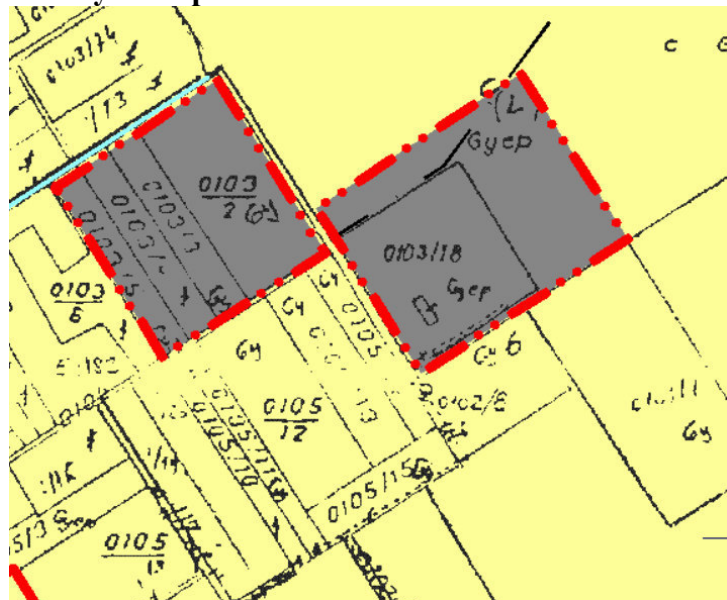
Mezőgazdasági üzemi beruházás érdekében kezdeményezték a módosítást, amelyet Képviselő-testület támogatott.

Alaptérkép és légifotó

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



Érvényes településszerkezeti terv



4. módosítás

Külterületi használaton kívüli külterületi utak megszüntetése

A birtoktest alakítással szükségtelenné vált önkormányzati dűlőút szakaszok a szabályozási terv alapján megszüntethetők.

ÉNY-i helyszín, érintett hrsz: 07/35, 011/2



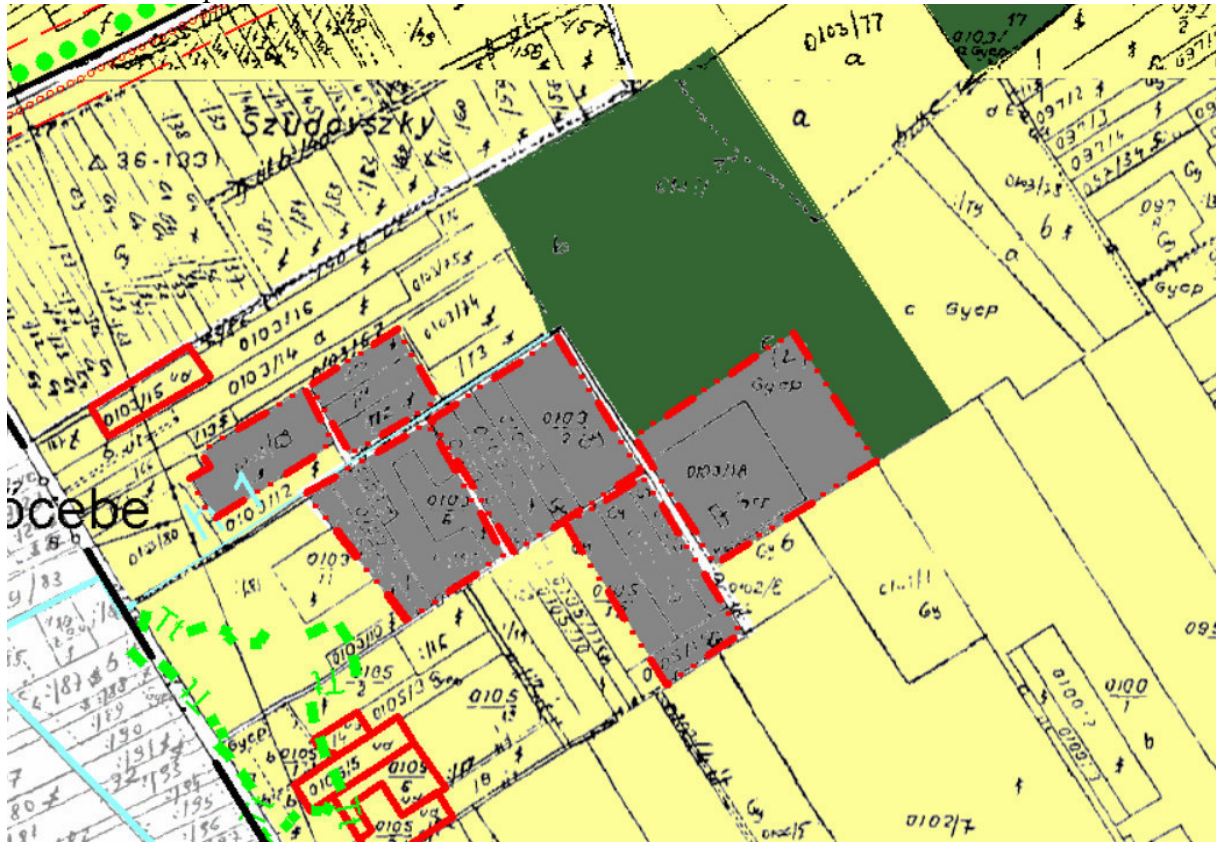
É-i helyszín, érintett hrsz: 020/23, 024/28, 022/83, 024/23, 022/79, 024/26



JAVASLAT

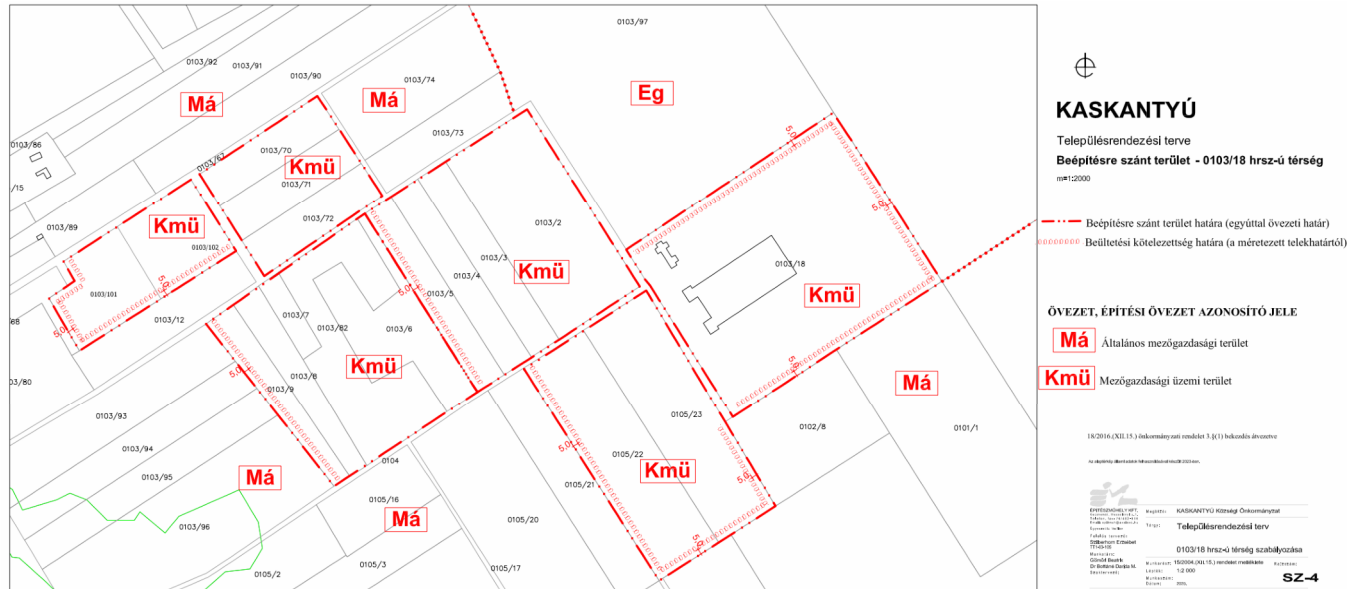
1. és 3. módosítás alapján

Módosított településszerkezeti terv



1. és 3. módosítás alapján

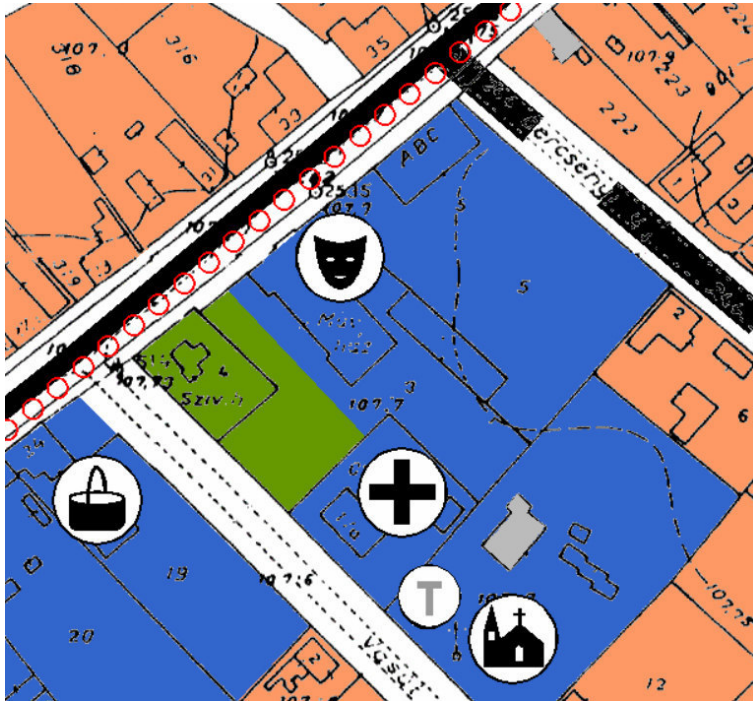
Módosított SZ-4 szabályozási terv



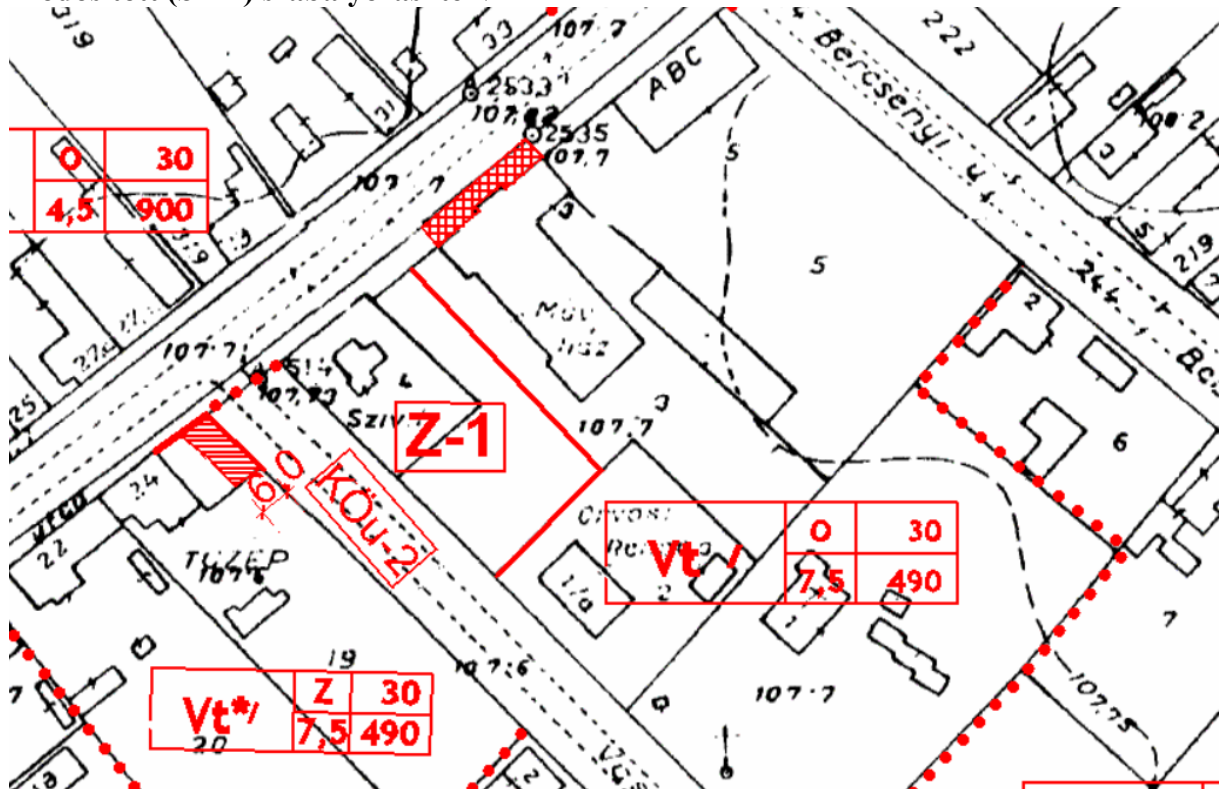
2. módosítás

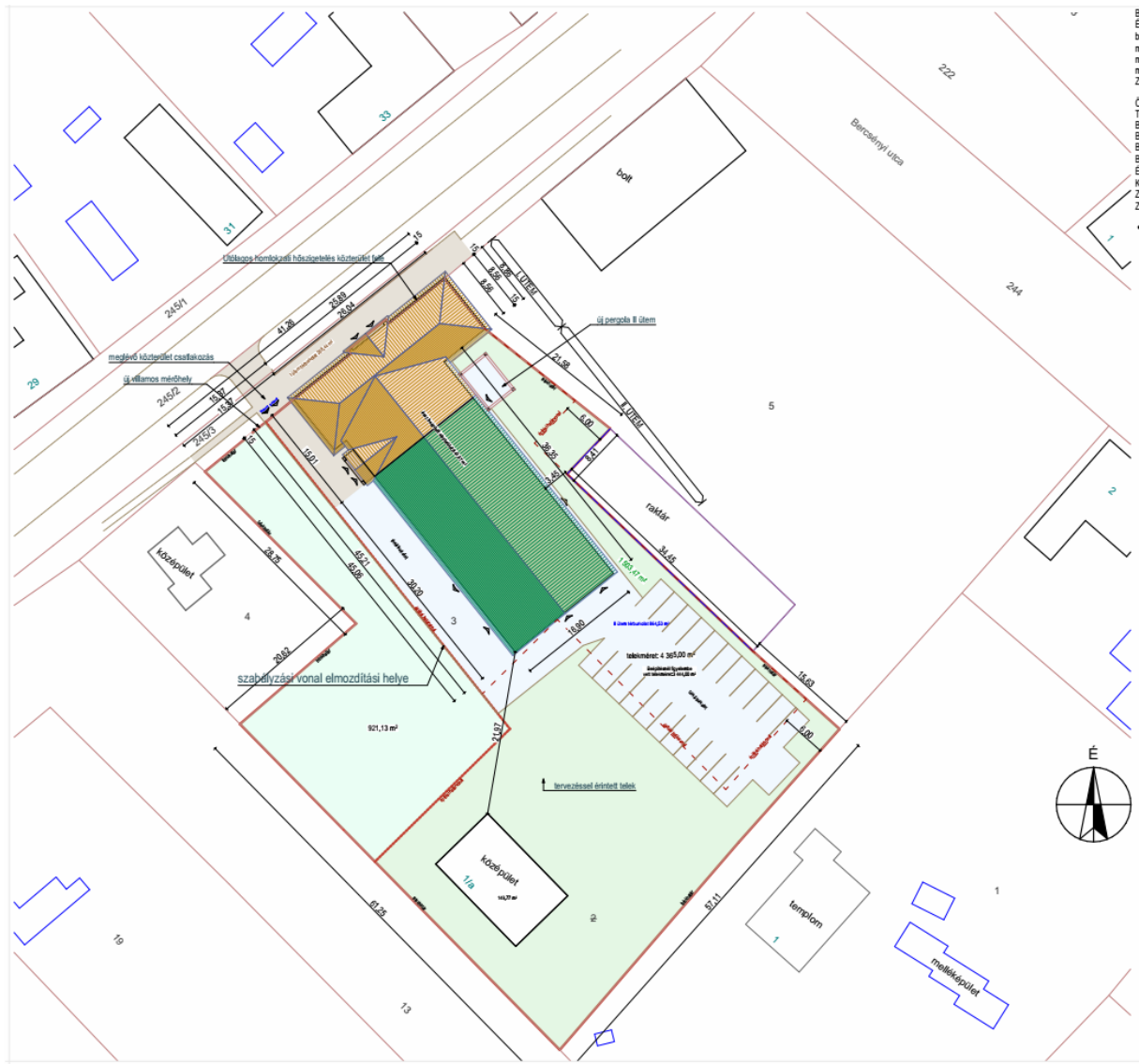
Művelődési ház térségében a szabályozás és területfelhasználás módosítása

Módosított településszerkezeti terv



Módosított (SZ-1) szabályozási terv





Művelődési ház tervezett felújításának, átalakításának , bővítésének helyszínrajza
 (zöldterületbe kerülő vízműtelek és a tervezett művelődési ház jelölésével)
 tervező: Rabi György Ervin

4. módosítás

Külterületi használaton kívüli külterületi utak megszüntetése

Településszerkezeti tervet a változtatás nem érinti.

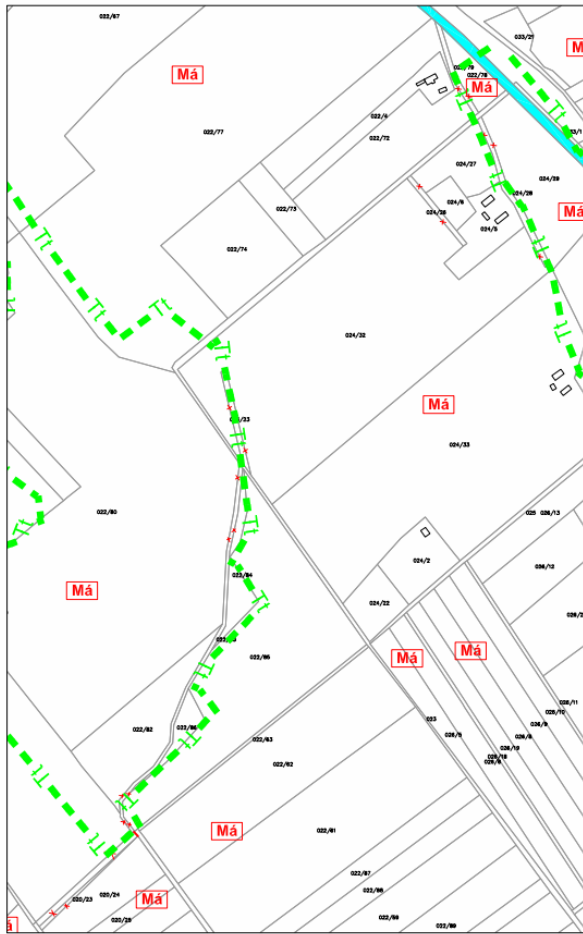
Érintett területek ábrázolása az SZ-3 szabályozási terv kiegészített lapjára és jelen módosítással bevezetett 7. mellékletére és a 024/32 hrsz-ú térség SZ-5 szabályozási tervre kerül.

HÉSZ újonnan bevezetett 6. melléklete a szabályozási tervek átnézeti lapja



Jelen módosítással bevezetett 024/32 hrsz-ú térség SZ-5 szabályozási terv

Helyi építési szabályzat 7. melléklete



KASKANTYÚ

Településrendezési terve
024/32 hrsz-ú térség szabályozása
m=1:4000

- Má** Mezőgazdasági terület
- Tt** Természeti terület határa
- Vízgazdálkodási terület

Az alaprajzok a térképész által készített és ellenőrzött alaprajzok alapján készültek.

	KASKANTYÚ Községi Önkormányzat
ÉPÍTÉSZKÖZVETELŐ KASKANTYÚ Községi Önkormányzat Községi Hivatal Községi Hivatal Községi Hivatal	Településrendezési terv
Feladat megnevezése: 024/32 hrsz-ú térség szabályozása	
Munkaterv: Célterület beosztás Dr. Borbála Dorkos M. Községi Hivatal	Munkaterv: 1:5000 (A/1, B/1, C/1, D/1, E/1, F/1, G/1, H/1, I/1, J/1, K/1, L/1, M/1, N/1, O/1, P/1, Q/1, R/1, S/1, T/1, U/1, V/1, W/1, X/1, Y/1, Z/1) Lapok: 14/000 Munkaterv: 02/1/02 Dátum: 2024.
	SZ-5

Helyi építési szabályzat módosításának szemléltetése és magyarázata Jogharmonizációs kiigazításai

Kaskantyú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2004. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a helyi építési előírásokról

Kaskantyú Község Képviselő-testülete az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6. § (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Kaskantyú közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet az alábbi szabályozási tervi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
 - a) 1. melléklet: **Belterület 1: 2.000 méretarányú SZ-1** jelű szabályozási terve
 - b) 2. melléklet: **Szociális otthon 1: 2.000 méretarányú SZ-2** jelű szabályozási terve
 - c) 3. melléklet: **011/56 hrsz-ú térség 1: 2.000 méretarányú SZ-3** jelű szabályozási terve
 - d) 4. melléklet: **0103/18 hrsz-ú térség 1: 2.000 méretarányú SZ-4** jelű szabályozási terve
 - e) 5. melléklet **Régészeti lelőhelyek**
 - f) 6. melléklet **Szabályozási tervek átnézeti lapja**
 - g) 7. melléklet **024/32 hrsz-ú térség SZ-5 jelű szabályozási terve**

Tervek léptéke elektronikus dokumentáció esetében irreveláns
7. módosítás átvezetése

- (3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, **településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK) 121. §-122. §-ainak figyelembevételével.**

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

2. § (1) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
 - b) beépítésre nem szánt területek övezeti tagolása
 - c) közterületek (utak) szabályozása
- (2)-
- (3) A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával változtathatók meg.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

3. § (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előirtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előirt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (2)-
- (3)-
- (4) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.
- (5) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
 - a) szőlő: min 0,8 m
 - b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m
 - c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
 - d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m
- (6) Telekalakítás szabályai

- a) *A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telkek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.*

Telekalakításra vonatkozó kormányrendeletből következő jogharmonizáció

- b) *Az övezeti határ által átmetszett telkek telekalakítási szabálya: ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság, legnagyobb beépítettség és az elő-, oldal-, és hátsókeretre vonatkozó érték.*
- c) *Nyeles telkek lakóterület Lf-1, Lf-2, Lf-3 építési övezetekben és vegyes terület Vt építési övezetben nem alakítható.*

Erdőterület

18. § (1) Erdőterületbe tartoznak:

- a) *a szabályozási terveken Eg jellel gazdasági erdőként vagy Ev jellel védelmi erdőként lehatárolt területek.*
- b) *szabályozási terven kívüli területen az ingatlan-nyilvántartásban erdőként nyilvántartott telkek.*

(2) *Erdőterületen építmény az általános előírások szerint helyezhető el.*

(3) Erdőterületen kialakítható telkek: min 1500m²

Mezőgazdasági terület

19. § (1) *Mezőgazdasági területbe azok a telkek tartoznak, amelyet külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, azaz a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.*

(2) *A mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telkeken - halastó, a nádas és mocsár kivételével – elhelyezhető:*

- a) *mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
- aa) *különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
- ab) *termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás*
- ac) *élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak*
- b) *mezőgazdasági építmények*
- ba) *állattartó épületek*
- bb) *növénytermesztés épületei*
- c) *Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
- ca) *kiskereskedelem*
- cb) *vendéglátás*
- cc) *szálláshely*
- cd) *sport*
- ce) *falusi turizmus*
- cf) *ismeretterjesztés*
- d) *tanya, a belterületi határ és a (Gksz) övezetek közötti (Má*) jelzésű terület kivételével*

(3) *A (2) bekezdésben felsoroltak elhelyezésének feltételei:*

- a) telekterület és beépítettség az OTÉK 29. § (3)-(4) szerint
 - b) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.
 - c) Birtokközpont az OTÉK 29. §(5)-(8) bekezdése szerint kialakítható.
- (4) Beépíthető telekrész:
- a) külterületi nyilvántartású telken a telekhatároktól mért 6-6m- re, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.
 - b) belterületi nyilvántartású telken a beépítés módja a nem beépíthető telekrésztől számított és az alábbi építési hellyel meghatározott: az északi hosszanti telekhatár, az övezeti/építési övezeti határtól mért 3m-es távolság által meghatározott telekterületre.
- (5) Közművek és hírközlési létesítmények szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével elhelyezhetők.
- (6) A természetvédelmi nyilvántartásban szereplő –az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett- telkeken csak a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők.
- (7) Mezőgazdasági területen kialakítható telek: min 800m²

Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) b) szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült az 1. és 3. módosításokkal bevezetett új beépítésre szánt területre.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
1.	0103/6, 0103/7, 0103/8, 0103/9, 0103/70, 0103/71, 0103/72, 0103/82	Ált. mezőgazdasági terület	4,74	3,7	17,54
2.	3 részben 4		0,0350 1,0592	6 0,2	0,21 0,12
3.	0105/22 0105/23	Ált. mezőgazdasági terület	3	3,7	11,1
	Mindösszesen				28,97

Terbvezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
1.	0103/6, 0103/7, 0103/8, 0103/9, 0103/70, 0103/71, 0103/72, 0103/82	Mezőgazdasági üzemi terület	4,74	1,7	8,06
2.	3 részben 4	Településközpont vegyes Zöldterület	0,0350 0,0592	0,5 6	0,0175 0,35
3.	0105/22 0105/23	Mezőgazdasági üzemi terület	3	1,7	5,1
	Mindösszesen				13,53

A meglévő és a tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség:
 $28,97-13,53= 15,44$ biológiai aktivitásérték hiány állapítható meg.
Pótlásra mezőgazdasági terület helyébe erdőterület javasoltr.

Tervbe bevezetett erdőterületek az erdészeti nyilvántartásban
0103/97 hrsz a alrészletén és 0103/97 b alrészletén össz. 12,7 ha erdő általános mezőgazdasági terület helyén.

12,7 ha általános mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $12,7 \times 3,7=46,99$

12,7 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: $12,7 \times 9=114,3$

A két érték különbsége: $114,3-46,99= 67,31$ nagyobb, mint a meglévő és a tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásérték különbsége: tehát a jogszabályi feltétel teljesül.

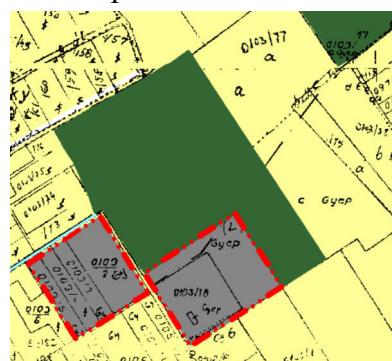


Településszerkezeti terv változása

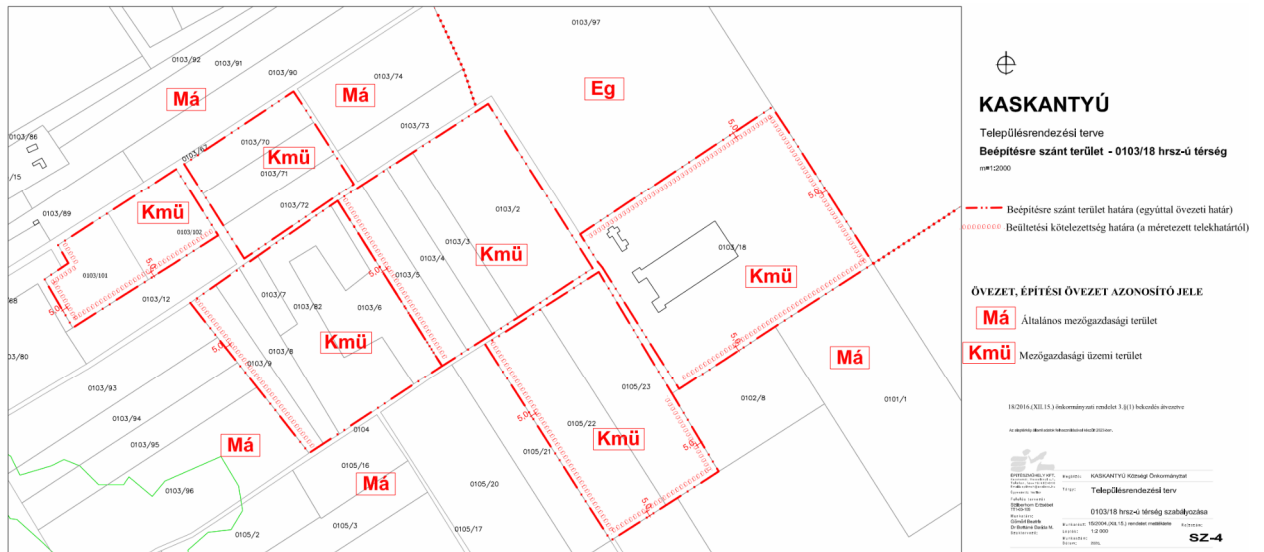
Az igazgatási terület T-1 jelű településszerkezeti terven a változás szemléltetése
Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



Erdőterület növelés szabályozási tervi vonzata, Módosított SZ-4 terv



Jelen módosítás a hatályos településrendezési eszközök tájrendezésre, környezetalakításra, közlekedésre, közművesítésre és hírközlésre vonatkozó alátámasztó munkarészeit nem érinti vagy a 2.1. településrendezés tervfejezet ismerteti.