

**CSONGRÁD VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA**

**EGYEZTETÉSI ANYAG**

**Csongrád város 2007 november 9.-i Képviselő-testületi ülésére**

# CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

## EGYEZTETÉSI ANYAG

Generál tervező:

M - TEAMPANNON  
Építész és Mérnöki Iroda Kft  
1053. Budapest, Veres Pálné u. 7.  
Tel: 429-7080, fax: 429-7081  
varos@teampannon.hu

Vezető településrendező tervező:

Bárdosi Andrea TT1 01-4073/06, Koszorú Lajos, TT1 01-1346/06  
Lázár Tibor TT1 01-5041/06

Településrendezés:

Bárdosi Andrea	Város-Teampannon Kft
Lázár Tibor	Környezetterv Kft.
Bárdosi György	Város és Ház Bt.
Tóth Helga	M-Teampannon Kft

Építész:

Koszorú Lajos	M-Teampannon Kft
---------------	------------------

Tájrendezés, zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Lázár Tibor	Környezetterv Kft.
-------------	--------------------

Közlekedés:

Heckenast Judit	Heckenast & Heckenast Bt
-----------------	--------------------------

Munkatárs:

Czotter Dániel	Város és Ház Bt
----------------	-----------------

Az Önkormányzat képviselője:

Bedő Tamás	polgármester
Seres Balázs	Műszaki Iroda, irodavezető

Budapest, 2007 október

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

#### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Településszerkezeti terv módosítása
- Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása és indoklása
- Szabályozási tervi részletek és a szabályozás indoklása

## BEVEZETÉS

Csongrád város településrendezési tervének módosítására kiírt meghívásos pályázatot az M-Teampannon Kft nyerte el 2007 májusában. A város hatályos településrendezési eszközeit (Városfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), Szabályozási terv) szintén az M-Teampannon készítette, jóváhagyásukra 2005-ben került sor.

**Csongrád Város Településrendezési terv módosításának** vezérfonalát az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. majd az ezt kiegészítő 96/2007 (IV. 20) Ökt. sz. Képviselőtestületi határozatban foglaltak és a július közepéig megkapott egyéb módosítási igények (2007. 07. 12-én kelt Polgármester által írt levélben foglalva) alkották.

A jelen anyag elkészültét megelőző konzultációkon felvetődött néhány olyan rendezési terv módosítási igény is, melyek szerkezeti tervi módosításokkal járnak, és amelyekről korábban Képviselő-testületi döntés nem született.

**Az új beépítésre szánt területek kijelölésével** kapcsolatban megjegyezzük, hogy az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatban szereplő - „*beépítésre szánt területek („belterületi határ módosítása”) növelése a város nyugati határában a jelenleg érvényben lévő településrendezési tervek elfogadása során elhangzottak szerint a meglévő elkerülő út nyugati oldalán is*” - módosítási igény az egyeztetések során kizárólag gazdasági területek formájában jelentkezik, mely **összesen 32 ha új gazdasági területet jelent**. Tekintettel a hatályos terv egyeztetési folyamatában felmerült új gazdasági területek mennyiségével kapcsolatban felmerült kifogásokra, és az Étv. 8.§ (2) c) szerinti előírásra, miszerint „*a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,*” az új gazdasági területek jóváhagyhatósága az államigazgatási szervek véleményeitől függ. A véleményezési eljárás során derül ki, hogy az egyes államigazgatási szervek – közöttük is döntően az állami főépítész és a Földhivatal – hogyan nyilatkozik, a további gazdasági területek kijelölhetőségéről, ennek alapján számolni kell az egyes területek esetleges visszaminősítésével is.

Az Étv 12.§ (2) b) előírása szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály (9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet ) alapján számított - **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálását – ha a gazdasági területen belül a zöldfelületi arány nem növelhető – véderdők kijelölésével lehet biztosítani, de ez is a szerkezeti terv módosításával is jár. Ezek kijelöléséhez javaslatot ad a tervező, de ezekről a Képviselő-testületnek külön döntést kell hoznia.

A településrendezési terv módosításának kardinális eleme **a mezőgazdasági területek OTÉK szerinti szabályozása**, azaz az 52/2007. (III.23.) Ökt. határozat szerint, a HÉSZ 38-43 § szabályozási előírásainak felülvizsgálata, mely szerint a szabályozás ne legyen szigorúbb a magasabb szintű jogszabálynál (OTÉK), egyidejűleg a tanyaudvarok beépíthetőségének felülvizsgálata.

Jelen anyag végén szerepel egy összesítés, melyben a jelen mezőgazdasági területre vonatkozó HÉSZ módosítás és a hatályos HÉSZ szerinti építési lehetőségek összehasonlítása szerepel, felhívva ezzel a T. Képviselő-testület figyelmét a módosítás által létrejövő szabályozás következményeire, veszélyeire.

## 1. CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 181/2005. (VIII. 26.) Sz. ÖKT. határozatához

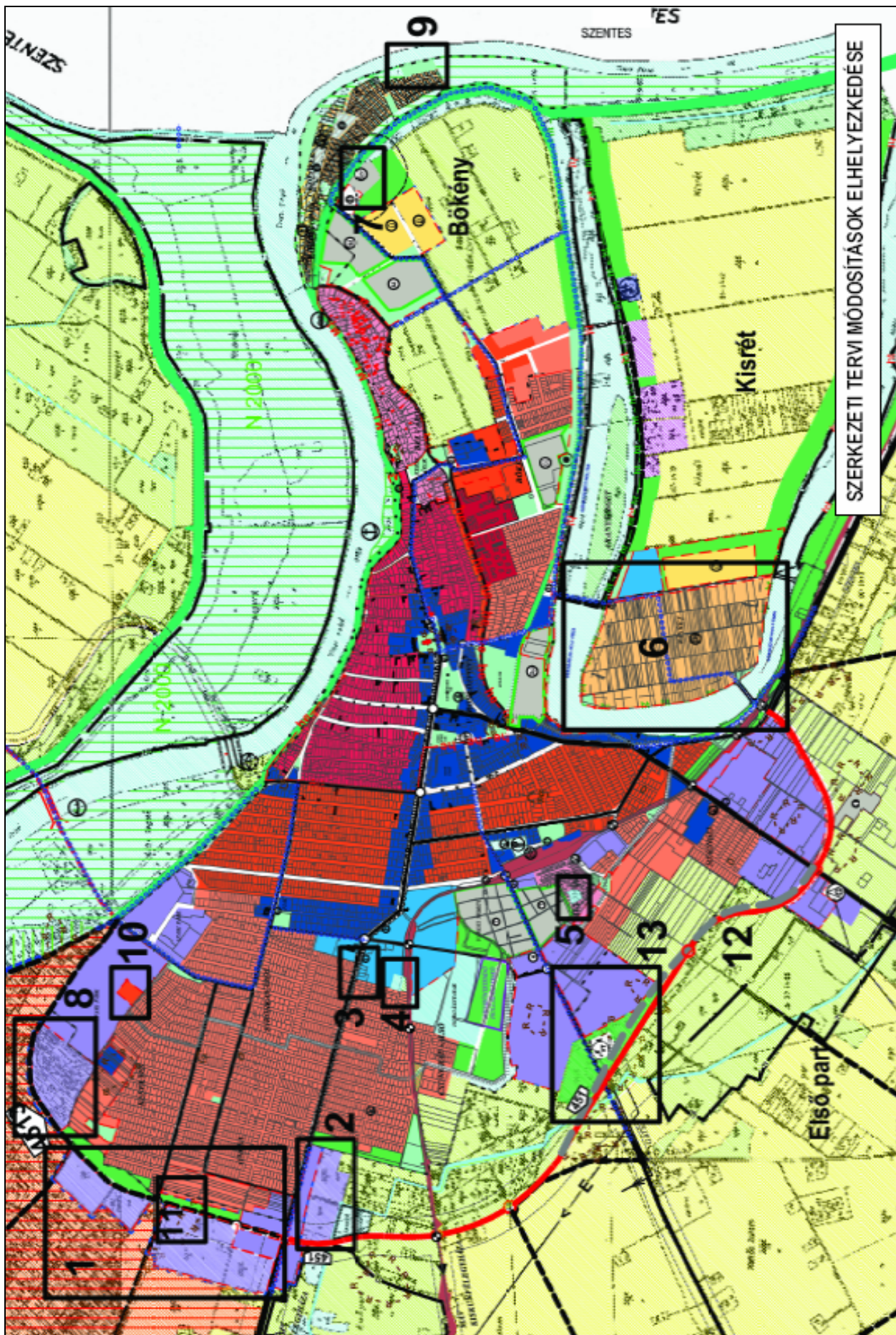
Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2008. (.....) Sz. ÖKT. határozata (tervezet)

Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 181/2005. (VIII. 26.) Sz. ÖKT. határozattal megállapított Településszerkezeti terve a következőképpen módosul:

1. Az ipari elkerülő út nyugati oldalán, új gazdasági területeket kell kijelölni. Az érintett területek területfelhasználása *Általános- és Kertes borvidéki mezőgazdasági területről (Má-b, Mk-b) és tervezett Erdőterületről **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz)*** változik.
2. A belterület nyugati oldalán korábban tervezett belvív- és záportározó a szerkezeti terven kijelölt helytől délebbre kerül kialakításra, így a felszabaduló területek területfelhasználása *Vízgazdálkodási területről **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz)*** változik. A korábban tervezett záportározó *Korlátozott használatú mezőgazdasági területből **Vízgazdálkodási területbe (záportározó)*** kerül átsorolásra.
3. A Széchenyi utca 1-5. sz. alatti telkek (1739-1742 hrsz) *Kertvárosias lakóterületből (Lke)* a szomszédos **Településközponti vegyes területhez** csatolandók.
4. A Vörösmarty utca – vasút melletti szakaszán, az 1730 hrsz-ú telek szerkezeti terven kijelölt vízállásos telekrészének területfelhasználása *Településközpont vegyes területről **Vízgazdálkodási területre (záportározó)*** módosul.
5. Alsóvárosban a 3825 hrsz-ú vízállásos terület területfelhasználása *Zöldterületről **Vízgazdálkodási területre (záportározó)*** változik.
6. Kistrét belterületének tervezett területfelhasználása módosul: a *Különleges terület – összevont sport, szabadidő, strand, turisztikai, oktatási terület (Ksz); Üdülőházas üdülőterület (Üü); Településközpont vegyes terület (Vt); Zöldterület (Z) és Erdőterület (E)* területfelhasználási kategória helyett **Hétvégi házas üdülőterületként (Üh)** kerül kijelölésre. A partvonalától számított 50 m-es védőtávolságon belül épületelhelyezés nem lehetséges. A teljes úthálózat és csatornahálózat kiépítéséig átmenetileg is legyen beépíthető a terület, erre átmeneti szabályozás dolgozandó ki a Helyi Építési Szabályzatban.
7. A meglévő szennyvíztisztító telep szerkezeti terven Különleges területként (Kszv) jelölt területe a telepet magába foglaló 07/53 hrsz-ú telek teljes területére terjedjen ki.
8. Az ipari elkerülő úttól délkeletre eső, az Ipari Parktól nyugatra fekvő szántók *Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)* területfelhasználása **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz)** változik.
9. A Kőrös-toroki üdülőterület déli részén a 6379/1 hrsz-ú telek a 6399 hrsz-ú és 6411 hrsz-ú közterületi utak közötti területe elsősorban strandterület kialakíthatósága céljából *Elsődlegesen vízgazdálkodási terület – Erdőterületből, **Elsődlegesen vízgazdálkodási terület – Zöldterületre*** változik.
10. A 2122/18 hrsz-ú volt laktanya területe a tervezett *Kisvárosias lakóterületből (Lk) **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)*** területfelhasználásra változik.
11. Az ipari elkerülő úttól keletre fekvő 0303/5-6 hrsz-ú telek a Budai Nagy Antal utca és a Hosszú utca közötti területe tervezett *Erdőterületből* a szomszédos **Kertvárosias lakóterülethez (Lke)** kerüljön csatolásra.
12. A 451 sz. főút tervezett elkerülő út nyomvonala az engedélyezett terv szerint pontosítandó.
13. Az új gazdasági területek biológiai aktivitás értékének csökkenését véderdők kijelölésével biztosítani kell.
14. A vasút melletti közterületeken a vízjogi engedéllyel rendelkező víztározók kialakítása a településrendezési tervben biztosítandó.

Határidő:

Felelős:



## 2. CSONGRÁD VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

### Rendelettervezet

#### Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2008. (.....) Ökt. számú önkormányzati rendelete Csongrád Város Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 25/2005.(VIII.29.) Ökt. számú rendeletének módosításáról

Csongrád Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3), 7. §. (3), és 12.§. (2)b. bekezdések szerinti hatáskörben a következő rendeletet alkotja:

#### 1. §

- (1) Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) e rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) E rendelet a mellékelt SZT-18 jelű Szabályozási tervlap részletekkel (M= 1:2000) együtt érvényes.  
(az egyeztetési anyag a nagyobb területű tervlapokat kicsinyítve tartalmazza)

#### 2. §.

- (1) A HÉSZ 4.§ (1) bekezdés b) pontja kiegészül :
  - b) szabadon álló beépítés esetén: 20 m, kivéve az Üh1 építési övezetet, ahol 16 m.

#### 3. §.

- (1) A HÉSZ 5.§ (2) bekezdése helyébe a következő előírás lép, ezzel egyidejűleg a (12) bekezdés törlésre kerül:  
*Ha az építési övezet paramétereiben „K” - kialakult jelölés szerepel*
  - a) a beépítési mód mellett, akkor a kialakult beépítési mód megtartható, a meglévő épületek eszerint bővíthetők, de új épület csak az előírt beépítési módnak megfelelően helyezhető el;
  - b) a legnagyobb beépítettség mellett, akkor a telken kialakult beépítettség megtartható, de új építés esetén a beépítettség az előírtnál nagyobb nem lehet;
  - c) a legkisebb kialakítható telekméretnél, akkor az építési övezet telke tovább nem osztható
  - d) A legnagyobb építménymagasság mellett, akkor a telken meglévő épület az előírt építménymagasságot meghaladhatja, de új épület építménymagassága az előírt építménymagasságnál nagyobb nem lehet.

**Indoklás:** a meglévő előírás csak részben definiálja az előforduló „k” jelöléseket.

- (2) A HÉSZ 5.§ (6) bekezdésében szereplő mondat a (4) bekezdés szerinti mondat után kerül.
- (3) A HÉSZ 5.§ (6) új bekezdése a következő:  
*Épületet elhelyezni:*
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetében az oldal telekhatártól számított 0-1 m-en belül lehet;
  - b) zárt sorú beépítés esetében az utcafronttól számított 12 m mélységében az oldaltelekhatárra kell az épületet elhelyezni. A 12 m mélység utáni épületszárny kialakítása vagy melléképület elhelyezése az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint történhet.
- (4) A HÉSZ 5.§ (8) bekezdése kiegészül: „A 35 m-nél nem nagyobb, az utcai telekhatárra merőlegesen mért átlagos mélységű telek esetén.....”
- (5) A HÉSZ 5.§ (15) bekezdése helyébe a következő előírás lép:  
Amennyiben az övezeti előírások szerinti
  - a) zárt sorú beépítést a szomszédos telkek beépítése nem teszi lehetővé, az épületek között legfeljebb a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét lehet szabadon hagyni.
  - b) oldalhatáron álló beépítést a szomszédos telkek beépítése nem teszi lehetővé, az épületek között az építési vonaltól számított legfeljebb az övezetre előírt oldalkert mértékét lehet szabadon hagyni.
- (6) A HÉSZ 5.§ az alábbi bekezdésekkel kiegészül:
  - (19) Az I. rendű árvízvédelmi töltés tengelyétől számított 60 m széles - a Szabályozási terven SZH – SZH jellel határolt - területsávon belül lakóház, pince, szivárgó építése valamint kűtfúrás engedélyezése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
  - (20) A II. rendű árvízvédelmi töltés rehabilitációs terveinek elkészüléséig a töltés – szabályozási terven jelölt – telekhatártól számított 30-30 m-en belül található telkek építési engedélyezési munkáinál a vízügyi hatóság (ATIKÖTEVIFE) szakhatóságként bevonandó.

**Indoklás:** a II. rendű árvízvédelmi töltés „rendbetétele” érdekében fontos lenne a töltés által elfoglalt terület pontos feltüntetése a szabályozási tervben, mert az építhetőség csak ekkor tud építésügyi ügyekben megfelelően intézkedni. Erre azonban jelenleg semmilyen felmérés nem áll rendelkezésre. A vízügyi igazgatóság által készítendő rehabilitációs tervek elkészülése után a „Vát” jelű övezet pontosítható szükséges. A 30 m-es előírás az illetékes vízügyi szakaszfőmérnökséggel egyeztetve került az előírásokba.

#### 4. §.

- (1) A HÉSZ 6.§ (4) bekezdése helyébe a következő előírás lép:

*A Vt, Lfh és Lkm jelű építési övezetekben az 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeknek legfeljebb 1 gépkocsi behajtásra alkalmas bejárata lehet. A több utcára nyíló telkeknek minden utcára legfeljebb egy-egy gépkocsibehajtásra alkalmas bejárata lehet.*

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatnak megfelelő előírás, ahol a kérés az volt, hogy egy telekre több gépkocsi behajtására alkalmas bejárat is lehessen, a meglévő szabály csak a felsorolt övezetekben maradjon meg.

#### 5. §.

- (1) A HÉSZ 7.§ (6) törlésre kerül, a többi bekezdés eggyel kisebb sorszámot kap.

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba foglalt módosítási igény, a közterületen elhelyezhető hirdető táblák tekintetében. Miután a vonatkozó külön rendelet nem született meg, az előírás törlésre kerül.

#### 6. §.

- (1) A HÉSZ 9.§ (3) bekezdése kiegészül:

*„Közterületen kizárólag újság- és virágárusítás, turisztikai információs céllal valamint autóbusszmegálló számára helyezhető el új pavilon, egyéb hasznosítású meglévő pavilonok térben nem bővíthetők.”*

*Kiegészítés: A pavilonokra építési engedély csak akkor adható, ha a mindenkori tulajdonos szerződésben vállalja, hogy a közterülethasználati engedély lejártát követő 15 napon belül felszólítás nélkül, kártérítési igény nélkül a pavilont elbontja és a közterületet az eredeti állapotra visszaállítja.*

**Indoklás:** Többször felmerült problémára adhat megoldást ez az előírás, mely a Műszaki iroda kérésére került be.

#### 7. §.

- (1) A HÉSZ 10.§ (1) „amelynek védelmét ..” kezdetű mondatrész törlésre kerül.  
(2) A (7) bekezdésben zárójelben említett 5.sz. melléklet, 5. sz. függelékre módosul.

#### 8. §.

- (1) A HÉSZ 11.§ (3) bekezdés „helyi védelem alatt állnak” kifejezése „helyi védelemre javasolt épületnek minősülnek” kifejezésre módosul.

#### 9. §.

- (1) A HÉSZ 12.§ (10) bekezdése helyébe a következő előírás lép:

*A történelmi tanyás tájkarakter megőrzése érdekében mezőgazdasági területeken elsősorban a már meglévő majorok, tanyák és művelésből kivett udvarok (egykori tanyatelkek) területén kell ösztönözni a mezőgazdasági termeléssel összefüggő épületek megtartását, vagy új épületek létesítését.*

#### 10. §.

- (1) A HÉSZ 13.§ (20) bekezdése helyébe a következő előírás lép:

*A 451-es számú főút külterületi szakasza mentén, mezőgazdasági területen az út tengelytől számított 100 m-en belül, egyéb országos közút tengelyétől számított 50 m-es védőtávolságon belül lakóépület nem létesíthető.*

**Indoklás:** A HÉSZ-ben szereplő előírás pontosítása.

#### 11. §.

- (1) A HÉSZ 19.§ (7) bekezdés törlésre kerül, a többi bekezdés eggyel kisebb sorszámot kap.

**Indoklás:** A gyakorlatban előfordult eset miatt, a beépített területen a telkek osztása megengedhető, tehát az ezt tiltó előírás törlésre került.

- (2) A HÉSZ 19.§ (13) bekezdése helyébe a következő előírás lép:

*A beépített városrészekben (Lke-1övezetben) az új épület építése a tömbben jellemző beépítési módnak és előkertnek megfelelően helyezhető el.*

## 12. §.

- (1) A HÉSZ 22.§ (4) bekezdése táblázata kiegészül 3 új építési övezettel, a Vt-3 övezet paraméterei módosulnak.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. Mutató <sup>II</sup>	(legkisebb-) legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-1*	Z	70	800	10	3,5	7,5-16
Vt-3	SZ	50	20000	20	1,0	5,5-16
Vt-3*	SZ	50	1500	20	1,0	7,5-16
Vt-4*	O	50	500	20	1,3	4,5-6,0

**Indoklás:** Az Erzsébet utca és Hunyadi tér sarkán a 661/4 hrsz-ú ingatlant érintő övezetmódosítás iránti igény merült fel. A Fürdő területe az Erzsébet utca menti telkekkel leválasztásra kerül, melyen marad a Vt3 övezet, de a min. építménymagasság 5,5-re módosul. A 661/4 hrsz-ú telek az önálló Vt1\* övezetet kapja. A Fő utca ill. a Dózsa György tér felőli teleksor Vt-3\* övezeti jelet kap, mely a Vt3 övezettől csak a min. telekméretben tér el, 1500 m<sup>2</sup>-ben javasoljuk meghatározni, ez megfelel a mai telekállapotoknak. Az Erzsébet u. – Kereszt u. – Gyóni Géza utca tömbjének Vt-4 övezetében a jelenlegi állapot és a közeljövőben prognosztizálható igények miatt a max. építménymagasságot szükséges 7,5 m-ről 6,0 m-re csökkenteni. Mivel Vt-4 övezet Vasút utca környékén több helyen is van, itt új Vt-4\* övezet megalkotása volt szükséges.

- (2) A HÉSZ 22.§ (9) bekezdésében szereplő 1000 m<sup>2</sup> 1500 m<sup>2</sup>-re változik.

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba foglalt módosítási igény, a Vt1 övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épületszinterületének növelése.

- (3) A HÉSZ 22.§ (17) bekezdése helyébe a következő előírás lép:

*A Vt-1 építési övezet lakóövezettel határos telkein a lakóövezet felőli oldalon 5 m oldalkert szabadon hagyandó. Az így elhelyezhető épület homlokzatmagassága ezen az oldalon max. 5 m lehet. Az oldalkert elhagyható, amennyiben a lakóövezetben az épületelhelyezés már oldalkerttel biztosított.*

**Indoklás:** A gyakorlatban előfordult példák alapján szükséges pontosítás .

## 13.§

- (1) A HÉSZ 23.§ (4) bekezdés táblázatában a Vk-1 építési övezet legkisebb építménymagassága 4,5-re változik.

**Indoklás:** A 2007. 07.12-én kelt Polgármester Úr levelében foglalt módosítási igény egyike. (Ld. 8-14 jelű tervlap mód.)

## 14. §.

- (1) A HÉSZ 24.§ (5) bekezdés táblázatában a Gksz4 és Gksz5 jelű építési övezet paraméterei változnak, valamint a táblázat kiegészül egy új építési övezettel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. Mutató <sup>II</sup>	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-4	SZ	60	3000	20	2,0	12,0
Gksz-5	SZ	40	3000	20	1,2	7,5
Gksz-5*	SZ	60	3000	20	1,5	6,0

**Indoklás:** A Gksz4 jelű övezetben és az Ipari Park környezetében található Gksz5 jelű övezetekben a 40-ről 60 %-os beépítési mértékre való növelés önkormányzati igényként fogalmazódott meg (1-2-5 jelű tervlap módosítása). Ezek a megemelt beépítésű Gksz5 jelű övezetek Gksz5\* övezetre módosulnak. A Gksz5 jelű építési övezetekben pedig az építménymagasság növelésére kerül sor részben meglévő, részben a várható építési igények miatt. Gksz-5 jelű építési övezet a záportárolók helyén kijelölt új gazdasági terület övezete is, a Fő út melletti korábban kijelölt Gksz5 jelű övezetek bevonásával. (7-13 jelű tervlap módosítása).

## 15.§.

- (1) A HÉSZ 26.§ (1) bekezdés b) pontja módosul az alábbiak szerint:

*b) Gm-2 építési övezete állattartó telep és nagy létszámú állattartó telep kivételével mezőgazdasági üzemi*



építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, lovasturisztikai célú építmények, továbbá ismeretterjesztést, az oktatást szolgáló építmények és az azokhoz kapcsolódó szállásépületek;

elhelyezésére szolgál.

(2) A HÉSZ 26.§ (7) bekezdése törlésre kerül.

**Indoklás:** Az (1) bekezdés szerinti kiegészítést a Kistrét külterületi területén található volt major fejlesztési igényei indokolják.

A HÉSZ 26.§ (7) bekezdés törlése a Műszaki iroda irodavezetője kérésére történt. Nagylétszámú állattartó telep így a környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeket tisztázó elvi építési engedély nélkül is létesíthető lesz. Az elvi engedélyben lehetett volna tisztázni pl. a trágyakezelés építményeinek kialakítására vonatkozó feltételeket, a környezetben levő lakóépületek (tanyák) és a telep közötti védőtávolság szükségességét. Az elvi engedély kérésére vonatkozó előírás a HÉSZ-ben nem volt kötelező.

## 16. §.

(1) A HÉSZ kiegészül egy új 27/B paragrafussal, a 27.§ (Üdülőházas üdülőterületek Üü) 27/A §-ra változik. :

### Hétvégi ház as üdülőterület (Üh)

#### 27/B. §

- (1) Hétvégi ház as üdülőterület a Szabályozási terveken Üh jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető:
- üdülőépület max 1 egységgel
  - a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 100 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	legnagyobb építmény-magassága (m)
Üh-1	SZ	10 max. 120 m <sup>2</sup>	800	75	0,2	4,0

SZ - szabadonálló beépítés

l- az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (4) A Hétvégi ház as üdülőterület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be, de a csatornahálózat kiépüléséig átmenetileg, az övezeti előírásoknak megfelelő méretű telken (a szabályozás végrehajtása nélkül is) építhető max. 3 %-os beépítéssel, de legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű épület.
- (5) A Üh-1 övezet telkein terepszint alatti építmény a telekméret max. 5 %-áig építhető.
- (6) Kialakítandó előkert min. 5 m.
- (7) Az övezetben gépjárműtároló vagy egyéb kiszolgáló funkciójú épület csak a fő rendeltetésű épülettel (lásd 4. melléklet, fogalommagyarázat) egybe építve alakítható ki.

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba foglalt módosítási igény a Kistréti területfelhasználás felülvizsgálata. Miután elvárás a rövidtávon belüli építési igény a meglévő telkeken, a főépítéssel folytatott konzultációk eredményeképpen Hétvégi ház as üdülőterületként javasolt a terület területfelhasználásának módosítása. A parttól számított 50 m-es erdősáv is hétvégi ház as üdülőterületté válik, de nem beépíthető területként szabályozott. A területen új, a meglévő telekállapot figyelembe vevő úthálózatot kiszabályozása indokolt. A csatornahálózat kiépüléséig átmeneti szabályozási előírások érvényesek a területre, melyek a csatornázásig megengedik a 3%-os beépítést, de max. 40 m<sup>2</sup> alapterületig. Módosul a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a HÉSZ. Miután a városban eddig nem volt kijelölve Hétvégi ház as üdülőterület, a HÉSZ-be új paragrafusként kell beépíteni az előírásokat.

**Előny:** A meglévő közúthálózathoz csatlakozó telekstruktúra szerint a terület közművesítés nélkül is beépíthetővé válik.

**Hátrány:** Hétvégi ház as üdülőterületként a szabályozott utcahálózat és a teljes közművesítés a tulajdonosok finanszírozásával valósítható meg, időben elhúzódó folyamatként. A Hétvégi ház as üdülőterületként való beépítés esetén a város rendkívül értékes városközpontközeli közösségi, turisztikai fejlesztési területekről mond le véglegesen.

## 17. §.

- (1) A HÉSZ 29 § (3) bekezdés táblázatából a Ksz-2 jelű építési övezet törlésre kerül, a Ksz-1 övezet paraméterei a következő táblázat szerint módosulnak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. Mutató <sup>II</sup>	legnagyobb építménymagassága (m)
Ksz-1	SZ	15	10.000	60	0,4	8,0

**Indoklás:** Bökényben az Egészségváros elnevezésű projekt területén Ksz-2 övezetbe történő sorolás igénye merült fel, ahol magasabb az építménymagasság. A Kistréten szabályozott Ksz-2 övezet megszűnt, így a Ksz-1 övezetben szükséges az építménymagasságot 8,0 m-re növelni.

## 18. §.

- (1) A HÉSZ 38-43.§ előírásai helyébe a következő előírások lépnek:

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat a mezőgazdasági területekre OTÉK szerinti előírásokat kért. Az új előírások leglényegesebb változtatása, hogy a beépíthetőség mértékét a HÉSZ az OTÉK szerint határozza meg, így a szabályozás az OTÉK 29. § előírásaival együtt alkalmazható.

A másik lényeges szabályozási kérdés a tanyaudvarok, tanyaák szabályozásának kérdése. A módosításban a Műszaki iroda irodavezetője kérésére továbbra is tanyaudvar illetve a korábbi területi főépítész által már elutasított 30 %-os beépíthetőség szerepel.

Tervezői javaslat, hogy a tanyaudvarok helyett a tanyaákra kellene legfeljebb 10 % felmentést kérni.

Ld. még az előírások után a legfontosabb változásokat összefoglaló táblázatot.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## 38.§

- (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a tanya tájkarakter és a borvidéki jelleg megőrzése, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés és városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából, továbbá a belvíz általi veszélyeztetettség figyelembevételével a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
  - általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb),
  - kertes mezőgazdasági terület (Mk),
  - kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb),
  - korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.
- (3) A mezőgazdasági területen - a kertes mezőgazdasági terület (Mk) és korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteinek kivételével - birtokközpont létesíthető.
- (4) Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.
- (5) A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont telkének 30%-ánál.
- (6) A résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.
- (7) Általános és általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 2,2 méter magas, kertes és kertes borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.
- (8) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag a tanyaudvarok körül, továbbá állattartó épületek és állatkifutók, karámok körül létesíthető legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés.

(9) Mezőgazdasági terület minden területfelhasználási egységében a tanyaudvarok területén az övezeti előírások szerinti építmények és legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület építhetők a következő feltételekkel:

**a) a beépítettség mértéke a tanyaudvar területének legfeljebb 30 %-a (a tanyaudvar fogalom meghatározás „A” változata szerint),**

**Tervezői megjegyzés:** A tanyaudvarok 30%-os beépítéséhez a korábbi Területi Főépítész a hatályos terv egyeztetése során nem járult hozzá! A tanyaudvarok 10%-os beépíthetőségéhez nagyobb valószínűséggel kapható felmentés.

**Alternatíva:**

**a) a beépítettség mértéke a tanyaudvar területének legfeljebb 10 %-a (a tanyaudvar fogalom meghatározás „B” változata szerint)**

b) a tanyaudvarok és a tanyaudvarok által érintett telkek telekmegosztása csak akkor engedélyezhető, ha a megosztott telkek egyikének sem haladja meg a beépítettsége az a) pont szerinti mértéket.

c) Két lakást tartalmazó lakóépület építése esetén az épületet egy tömegben kell megépíteni.

(10) Gazdasági épület kivételével a mezőgazdasági területen épület építése, átalakítása, bővítése, rendeltetéstől eltérő használata csak akkor engedélyezhető, ha az építető az épület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz ártalommentes elhelyezését és elszállítását, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(11) A (10)bekezdésben lévő épületek építési engedélye kiadható akkor is ha az építető az építéshatósági engedély kérelmet megelőzően, illetve azzal egyidejűleg kéri meg az ivóvíz biztosításához szükséges kút, vagy ivóvízvezeték létesítési vízjogi - és szennyvíz ártalommentes elhelyezéséhez szükséges építési, illetve létesítési vízjogi hatósági engedélyeket.

(12) A villamos energia ellátás biztosítását a közműszolgáltató erre vonatkozó nyilatkozatával lehet igazolni.

(13) Az épületek használatba vétele csak a (10) bekezdés maradéktalan teljesülése esetén engedélyezhető.

#### Általános mezőgazdasági terület (Má)

##### 39.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület Má-1 és Má-2 jelű övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető. Az Má-2 jelű övezetekben azonban az állattartást szolgáló épületek összes alapterülete nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.
- (3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe 10000 m<sup>2</sup>.
- (4) A beépítési mód szabadonálló;
- (5) Az oldalkert és a hátsókert mérete minimális mérete 6 m
- (6) Az épületeket a szabályozási tervlapon jelölt külterületi gyűjtőutak mentén a telekhatártól legalább 15 m, egyéb utak mentén 10 m előkert biztosításával lehet kialakítani;
- (7) A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

#### Általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)

##### 40. §

- (1) Általános borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri nyilvántartásban szereplő árutermelő gazdálkodásra alkalmas Máb jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az általános borvidéki mezőgazdasági területen a szőlőgazdálkodás, borászat, borturizmus (borozó, csárda, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), továbbá a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- (3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe 10 000 m<sup>2</sup>.
- (4) A beépítési mód szabadonálló;
- (5) Az oldalkert és a hátsókert mérete minimális mérete 6 m
- (6) Az épületeket a szabályozási tervlapon jelölt külterületi gyűjtőutak mentén a telekhatártól legalább 15 m, egyéb utak mentén 10 m előkert biztosításával lehet kialakítani;
- (7) A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

## Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

## 41. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas préház és tárolás célját szolgáló épület lehet, elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> területű pince. Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) A telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m.
- (4) A beépítési mód: szabadonálló.
- (5) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3 %, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Legfeljebb 3,5 m építménymagasságú 35-45° hajlásszögű, nyeregtetős épületek létesíthetők,
- (7) Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt gyűjtőutak mentén legalább 8 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m előkert biztosításával létesíthetők.
- (8) Az épületek legalább 3 m oldalkert és hátsókert biztosításával építhetők.

## Kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)

## 42. §

- (1) Kertes borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri nyilvántartásban szereplő jellemzően szőlőgazdálkodást és borászatot, borturizmust (borozó, csárda, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.) , de a kert- és a gyümölcsgazdálkodást és a pihenést is szolgáló Mkb jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) A területen a (1)-ben meghatározott célokat szolgáló kiskereskedelmi,- vendéglátó,-szolgáltató,- és gazdasági épületek, építmények, valamint lakóépület helyezhetők el.
- (3) Az állattartást szolgáló építmények csak azokon a telkeken létesíthetők, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően már nyilvántartott lakóépület volt. Új állattartó épületek csak akkor létesíthetők, ha a telek területének beépítettsége nem haladja meg a 3%-ot.
- (4) A telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, átlagos szélessége legalább 14 m.
- (5) 720-3000m<sup>2</sup> közötti telek beépítettsége legfeljebb 3%, de szőlő művelési ágú földrészlet esetén 90m<sup>2</sup>-nél, egyéb művelési ágú földrészlet esetén 40m<sup>2</sup>-nél nem lehet több.
- (6) Az épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- (7) Legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, 35-45° hajlásszögű, nyeregtetős, épületek létesíthetők.
- (8) Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt gyűjtőutak mentén legalább 8 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m előkert biztosításával létesíthetők,
- (9) Az épületek legalább 3 m oldalkert és hátsókert biztosításával építhetők.
- (10) Az Mk-b\* jelű övezetben épületek csak talajmechanikai szakvélemény alapján az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével létesíthetők.

## Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

## 43. §

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, belvíz által veszélyeztetett Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- (2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az Mko0 jelű övezetek területén új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók.
- (4) Az Mko1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető.
- (5) Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,0 m lehet, ettől eltérni akkor lehet, ha azt a mezőgazdasági üzemi technológia szükségessé teszi.
- (6) Az épületek szabadonállóan, 35-45° hajlásszögű nyeregtetővel alakíthatók ki;
- (7) Az előkert a szabályozási terven jelölt gyűjtőutak mentén legalább 15 m, egyéb utak mentén legalább 10 m.
- (8) A hátsókert és az oldalkert legalább 6 m.

## 19. §.

- (1) A HÉSZ 44.§ (2) bekezdés kiegészül egy d) ponttal:
  - d) a záportározók területét zöldfelületként kell fenntartani.

## 20. §.

- (1) A HÉSZ 45.§ (1) bekezdésében „A hullámtéri és nyílt ártéri vízgazdálkodási területen a kialakult és tervezett” mondatrész törlésre kerül.

**Indoklás:** A törlés valójában helyesírási korrekció, egy oda nem illő mondatföredék (gépelési hiba) törlése.

- (2) A HÉSZ 45.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:

Vízgazdálkodási terület – másodlagosan zöldterület V-Z-0 jelű övezeteiben a pihenés, a játék, a sportolás épületnek nem minősülő műtárgyai; a V-Z-1 jelű övezetekben mindezeket túl a strandolás műtárgyai, továbbá a szabad strand működéséhez szükséges higiénés épületek (öltöző, zuhanyzó, WC) alakíthatók ki.

Az épületek kialakítása elhelyezése az illetékes vízügyi hatóság (ATIKÖTEVIFE) hozzájárulásával az árvízzel kevésbé érintett területen történhet oly módon, hogy az épületek az árvíz levonulását nem korlátozhatják.

**Indoklás:** A Z-1 övezetre vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmazta a strandhoz szükséges higiénés épületek elhelyezhetőségét.

- (3) A HÉSZ 45.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:

Vízgazdálkodási terület-Üdülőkörzati területen a meglévő üdülőkörzati épületek felújítását, korszerűsítését szolgáló építési tevékenység végezhető, továbbá a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az OTÉK előírásai együttes érvényesítésével új épületek is elhelyezhetők.

- a) Az övezetben a meglévő, cölöpökön ill. pillérekre álló, üdülési célú ill. azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és, vendéglátó rendeltetésű épületek egyszeri alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, amennyiben a bővítéssel a telek beépítettsége a 30 %-ot nem haladja meg.
- b) A V- Üü övezetben, a meglévő kialakított telkeken, szabadonállóan, max. 30 %-os beépítettséggel, cölöpökön ill. pillérekre álló kialakítással elhelyezhető üdülési célú ill. azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épület.
- c) Az övezetben meglévő épületek rendeltetése csak az üdülési céllal összhangban, az a-b) pontok szerinti funkciókra változtatható meg.
- d) Az övezetben építési engedély csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után adható. A közműhálózatra való rácsatlakozás után a közműpótló elbontandó.
- e) Az övezetben a meglévő épület egyszeri, max. 25 m<sup>2</sup>-es bővítésére, új épület építésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben a meglévő és az új épület a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását
- (f) Az építménymagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert. Az előkert és hátsókert mérete min. 3,0 m.
- (g) A vonatkozó jogszabályban meghatározott árvízszint alatti padlószinttel (így terepszinten is) építmény csak ideiglenes jelleggel árvízi időszakon kívül, "strand idejében" telepíthető és tartható fenn az építés helyszínén.
- (h) Terepszintre helyezhető ideiglenes építmény csak abban az esetben engedélyezhető, ha annak szerkezeti kialakítása, súlya, önjáró jellege a gyors szétszerelhetőséget, áthelyezhetőséget biztosítja.
- (i) Árvízveszély esetén az ideiglenes építmény időben történő eltávolításáért az építető teljeskörűen felel.
- (j) Ideiglenes építmények az övezeten belül a fő rendeltetés szerinti épületek alatt és körül, az építménytávolságokra vonatkozó előírások betartásával helyezhetők el.

**Az előírások érvényesítéséhez az állami főépítészől OTÉK alóli felmentés kérése szükséges, miután a beépítés meghaladja a Vízgazdálkodási területen építhető max. 5 %-ot.**

**Indoklás:** A bekezdés eleje és az a-e pontok a félreértések elkerülése miatt pontosításra kerültek (pl. a funkciókat illetően), új épület elhelyezése és a rendeltettségváltás megengedésre került. Miután az árvízszintek a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet szerint szabályozottak, ezeket a HÉSZ-ben szükségtelen konkretizálni.

- (2) A HÉSZ 45.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:

Vízgazdálkodási terület-Hévígiházasi területen a meglévő hévígiházak felújítását, korszerűsítését szolgáló építési tevékenység végezhető, továbbá a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az OTÉK előírásai együttes érvényesítésével új épületek is elhelyezhetők.

- a) Az övezetben a meglévő, cölöpökön ill. pillérekre álló, üdülőépületek egyszeri alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, amennyiben a bővítéssel a telek beépítettsége a 20 %-ot nem haladja meg.
- b) A V-Hü övezetben max. 1 egységes új üdülőépület helyezhető el, meglévő kialakított telken, max.20 %-os beépítéssel, de legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterülettel, cölöpökön ill., pillérekre álló kialakítással.

- c) Az övezetben lévő épületek rendeltetése nem változtatható meg.
- d) Az övezetben építési tevékenység csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után engedélyezhető. A közműhálózatra való rácsatlakozás után a közműpótló elbontandó.
- e) Az övezetben a meglévő épület egyszeri, max. 25 m<sup>2</sup>-es bővítésére, új épület építésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben a meglévő és az új épület a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.
- f) Az építménymagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert. Az előkert és hátsókeret mérete min. 3,0 m.

**Az előírások érvényesítéséhez az állami főépítésztől OTÉK alóli felmentés kérése szükséges, miután a beépítés meghaladja a Vízgazdálkodási területen építhető max. 5 %-ot.**

**Indoklás:** Az 52/2007. (III.23.) Ökt. sz. határozatban foglalt kérés a Kőrös-torok területére vonatkozó felülvizsgálat a magasabb szintű szabályozás figyelembe vételével. A 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5.§ (4) és (5) bekezdése értelmében a nagyvízi mederben a Helyi Építési Szabályzat ill. szabályozási terv szerint lehet építményeket elhelyezni, ugyanakkor a hullámterekre vonatkozó Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. Törvény) előírása nem változott meg, vagyis beépítésre szánt terület hullámterén nem alakítható ki. Az önkormányzatot a vízügyi igazgatóság (ATIKÖVIZIG) is megkereste azzal, hogy az üdülőrendezési tervet aktualizálja, új beépítésre azonban a fent említett törvény miatt csak OTÉK alóli felmentések alapján kerülhet sor.

(3) A HÉSZ 45.§ (7) bekezdés kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

- c) Az övezetben a rendeltetéshez szükséges közösségi célokat szolgáló „főépület”, cölöpökön ill. lábakon álló kialakítással helyezhető el. A telek beépítettsége a max. 10%-ot nem haladhatja meg.
- e) Az övezetben a meglévő épület egyszeri, max. 25 m<sup>2</sup>-es bővítésére, új épület építésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben a meglévő és az új épület a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.
- f) Az építménymagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert.

**Az előírások érvényesítéséhez az állami főépítésztől OTÉK alóli felmentés kérése szükséges, miután a beépítés meghaladja a Vízgazdálkodási területen építhető max. 5 %-ot.**

**Indoklás:** A kemping működéséhez elengedhetetlenül szükséges az állandó jellegű főépület elhelyezhetősége.

## 21.§

- (1) A HÉSZ 46.§ (8) bekezdésben a hivatkozás „38.§ (9) „bekezdésre módosul:

## 22.§

- (1) A HÉSZ 4. sz. mellékletében (Fogalommagyarázat) a Tanyaudvar kifejezés a következőre módosul:  
**A változat: Tanyaudvar:** A Helyi Építési Szabályzat értelmezésében tanyaudvar a rendelet hatálybalépése előtt a külterületen a földhivatali nyilvántartásban külön helyrajzi számon bejegyzett, 1500-6000 m<sup>2</sup>, művelésből kivett területű és egyben a földhivatali nyilvántartási térképen udvarként (ud) nyilvántartott telek, illetve a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő telken alrészletként nyilvántartott művelésből kivett udvarok területe.  
**B változat: Tanyaudvar:** A rendelet alkalmazásában tanyaudvar a mezőgazdasági területen vagy erdőterületen lévő, a földhivatali nyilvántartás szerint részben vagy egészben művelésből kivett, 1500-10000 m<sup>2</sup> közötti területű telek (földrészlet), ahol a rendelet hatálybalépést megelőzően már lakóépület volt.

**Tervezői megjegyzés:** Az „A” változat szerinti fogalommeghatározás az 1500-6000 m<sup>2</sup> területhatar miatt a földtörvény szerinti tanya meghatározásra utal, de attól mégis eltér, mivel nem teszi szükségessé a lakófunkció meglétét a tanyaudvar területén. A „B” változat szerinti 1500 -10000 m<sup>2</sup>-es terület a földtörvény szerinti tanya fogalomnál megengedőbb, viszont a nagyobb beépítési lehetőséget a lakófunkció meglétéhez köti.

**Záró rendelkezések****23. §**

- (1) E rendelet a 2008. .... -én lép hatályba.
- (2) E rendelet mellékleteiben a módosított szabályozással érintett területeken a 25/2005.(VIII.29.) Ökt. sz. rendelet mellékletét képező szabályozás hatályát veszti.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja:

.....  
polgármester

.....  
jegyző

## A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS LEGLÉNYEGESEBB VÁLTOZÁSAI

A HATÁLYOS HÉSZ SZERINTI BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG	A MÓDOSÍTÁS SZERINTI BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
3000 – 20000m <sup>2</sup> között fóliasátor, üvegház 20000 m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület  tanyaudvar területén 3%	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül tanyaudvar területén 30%
lakóépület	
legalább 10ha területű telken  tanyaudvaron 3% legalább 10ha összes területtel	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  tanyaudvaron a 30% beépíthetőségen belül két lakás létesíthető
birtokközpont	
területe 1,0 ha, a hozzá tartozó földbirtok legalább 10ha	OTÉK szerint 1,0 ha, birtoknagyság és művelési ág megkötése nélkül
<b>Általános borvidéki mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
1500 – 3000m <sup>2</sup> között fóliasátor, üvegház, 3000 – 20000m <sup>2</sup> szőlészet, borászat, borturizmus építményei is, 20000m <sup>2</sup> felett bármilyen gazdasági épület  tanyaudvar területén 3%	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül tanyaudvar területén 30%
lakóépület	
min. 2,0ha szőlő művelésű telken min. 10,0ha egyéb művelésű telken  tanyaudvaron legalább 2ha szőlőbirtok illetve 10ha egyéb művelési águ birtok esetén	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  tanyaudvaron a 30% beépíthetőségen belül két lakás létesíthető
birtokközpont	
területe min. 1,0ha birtoktest min. 2,0ha szőlőbirtok min. 10ha egyéb művelésű birtok	OTÉK szerint: 1,0ha, birtoknagyság és művelési ág megkötése nélkül
<b>Kertes mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
720m <sup>2</sup> -től 3%, de max. 60m <sup>2</sup>	nem változott
lakóépület	
nem létesíthető	nem változott
birtokközpont	
nem létesíthető	nem változott



A HATÁLYOS HÉSZ SZERINTI BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG	A MÓDOSÍTÁS SZERINTI BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG
<b>Kertes borvidéki mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
720m <sup>2</sup> -től szőlő művelési ág esetén 3%, de max. 90m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 3%, de max. 40m <sup>2</sup> állattartás csak a már meglévő tanyákon engedélyezett	720-3000m <sup>2</sup> között szőlő művelés esetén 3%, egyéb művelési ág esetén 3%, de max. 40m <sup>2</sup> ; 3000m <sup>2</sup> felett 3% művelési ágtól függetlenül; állattartás csak a már meglévő tanyákon engedélyezett
lakóépület	
új lakóépület nem létesíthető	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  tanyaudvaron a 30% beépíthetőségen belül két lakás létesíthető
birtokközpont	
nem létesíthető	OTÉK szerint 1,0ha birtoknagyság és művelési ág megköötése nélkül Az épület építménymagassága max. 3,5m
<b>Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezet</b>	
új épület nem létesíthető	új épület nem létesíthető
<b>Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-1 övezet</b>	
gazdasági épület	
min. 20ha 0,5%-os beépítéssel  tanyaudvaron 3% beépítéssel	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül tanyaudvar területén 30%
lakóépület	
min. 20ha területű telken  tanyaudvaron 20ha-os birtoktól	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  tanyaudvaron a 30% beépíthetőségen belül két lakás létesíthető
birtokközpont	
csak a min. 1,0ha tanyaudvaron	a tanyaudvaron kívül nem létesíthető