



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
Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.
E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1-03-0105
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



TABDI

**Településrendezési eszközeinek 40/2025.(07.30.) sz. határozattal kezdeményezett
módosítása**

*településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. §
szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi egyeztetési munkarészei*

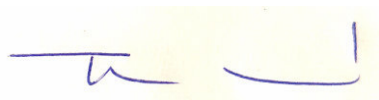
2025. október

Tervező:



Szilberhorn Erzsébet településtervező TT1-03 0105

Települési főépítész:



Farkas István

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS

1.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

1.1. Településszerkezeti terv módosítása

.../2025.(...) határozat-tervezet

1.2. Helyi építési szabályzat módosítása

.../2025.(...) számú rendelet-tervezet

2.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.1. Vizsgálat

2.2. Javaslat

BEVEZETÉS

Tabdi Község Képviselő-testülete 43/2025.(09.24.) sz. határozattal módosított 40/2025.(07.30.) sz. határozatában a településrendezési eszközök alábbi módosításáról döntött:

1. módosítás

Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (0323/7-11 hrsz)

2. módosítás

0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata

3. módosítás

Lakóterület rovására a településközpont vegyes terület kiterjesztése és az általános előírásoknál szigorúbb beépítési feltételek felülvizsgálata

A módosítások helyszíneit kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a módosítás jóváhagyását megelőző egyeztetés a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(XII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Vhr) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

Vhr. egyszerűsített eljárás szabályainak megfelelően partnerségi egyeztetésre készült jelen dokumentáció.

Vhr szerint széleskörű nyilvánosság biztosításával a Lechner Tudásközpont E-TÉR web felületén és az önkormányzat 3/2018.(II.20.) önkormányzati rendeletének megfelelő partnerségi egyeztetésre készült jelen dokumentáció:

A 3/2018.(II.20.) önkormányzati rendelet értelmében partner valamennyi a településen

- a) ingatlannal rendelkező személy
- b) valamennyi székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet
- c) bejegyzett egyház és civil szervezet

Tabdi településrendezési eszközei 2013. január 1-jén már hatályban voltak, ezért jelen módosítás a Kormányrendelet átmeneti rendelkezéseinek figyelembevételével az országos településrendezési és építésügyi előírásairól szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezéseinek megfelelően készült.

Módosítási helyszínek a településszerkezeti terven jelölve

Településszerkezeti változással járó -településfejlesztési döntésből következő módosítás- piros felülettel jelölve

Településszerkezeti változással járó –törvényi kötelezettségből következő módosítás zöld kontúrral jelölve

Szabályozás változással járó -településfejlesztési döntésből következő módosítás- kék felülettel jelölve



1.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

1.1. Településszerkezeti terv módosítása

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

1.2. Helyi építési szabályzat módosítása

.../2025.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi mellékletekkel

HATÁROZAT-TERVEZET

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

1. Településfejlesztési döntés alapján

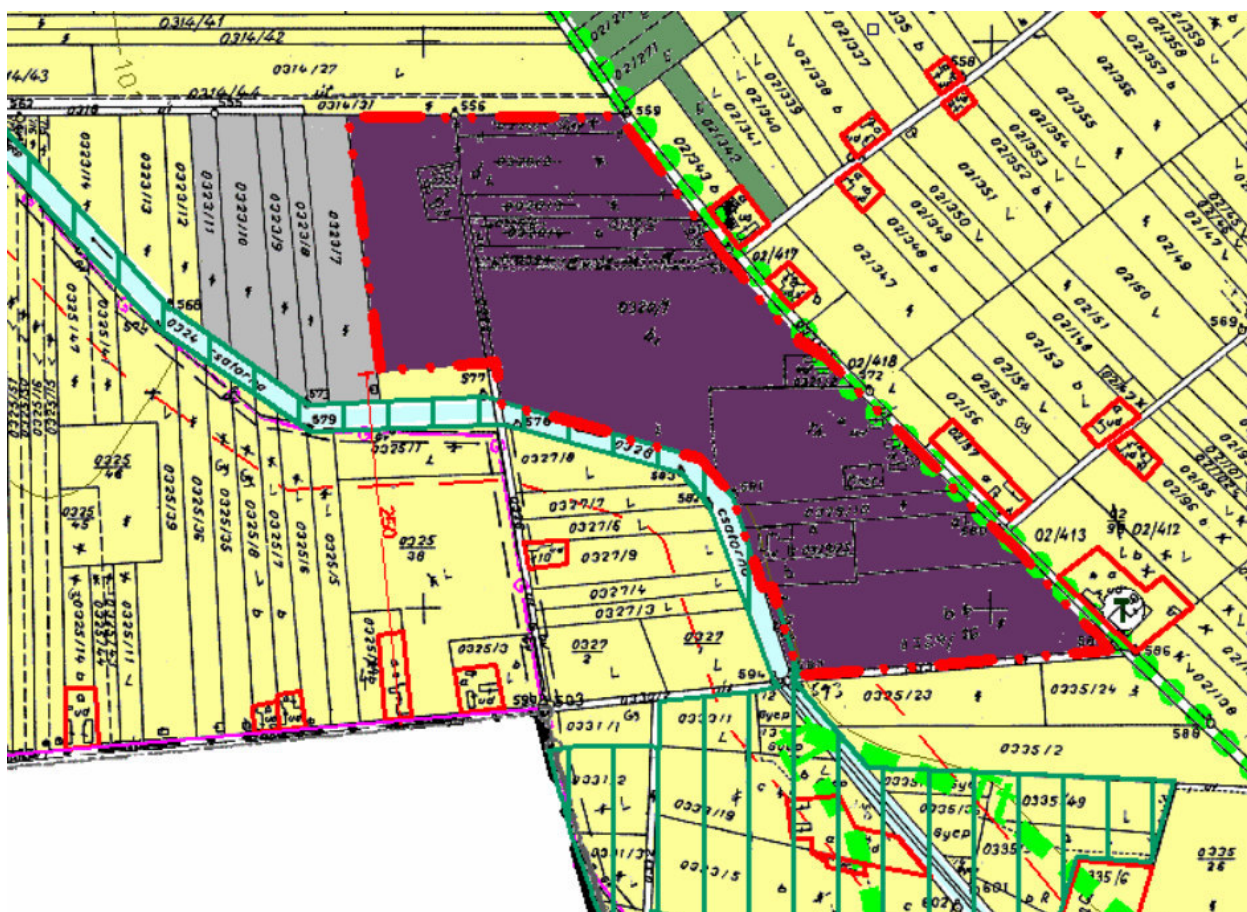
- a) mezőgazdasági terület helyén különleges beépítésre nem szánt területet jelöl ki az 1. melléklet szerint
- b) lakóterület helyén településközpont vegyes területet jelöl ki a 2. melléklet szerint

2. Törvényi előírás teljesítéseként mezőgazdasági terület helyén erdőterületet jelöl ki a 3. melléklet szerint.

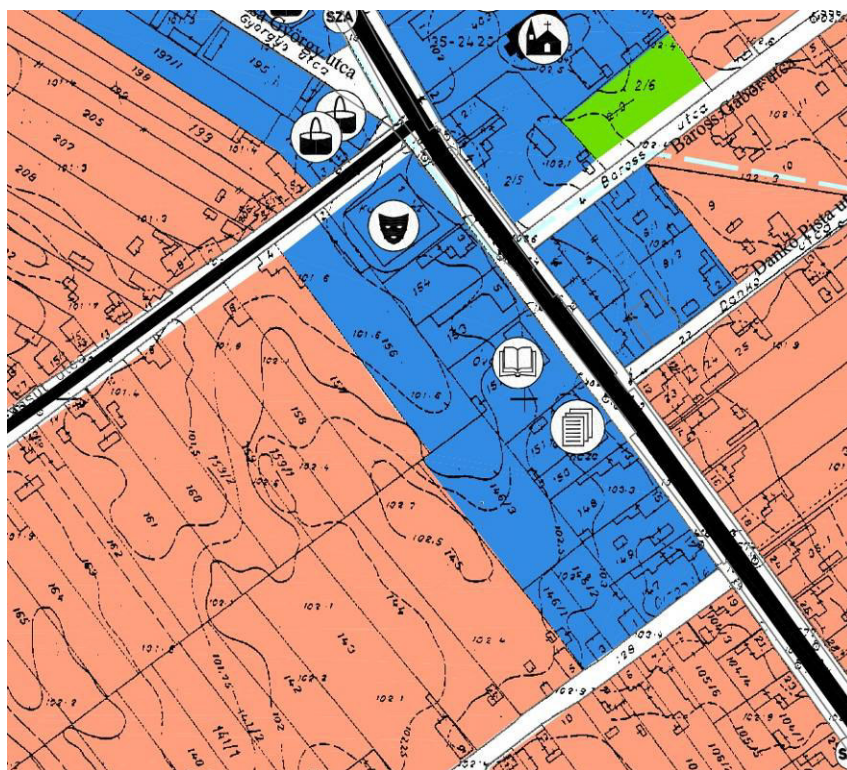
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

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



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





Tabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének __/2025. (__) önkormányzati rendelete a helyi építési előírásokról szóló 15/2006. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

- (1) Tabdi Község Önkormányzata Képviselő-testülete annak érdekében, hogy egyrészt összhangot teremtsen a hatályos törvényi szabályozás és az önkormányzati szabályozás között, másrészt, hogy a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek építési használatának általános és sajátos használati jellegét meghatározza.
- (2) Tabdi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§(1) bekezdése, az Alaptörvény 32. cikk (1) 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.) Kormányrendelet 68. § szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban véleményezési jogkör eljáró partnerek és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, mint államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 5. § a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A kerítés elhelyezésének szabályai:

- a) közterületi telekoldalon csak az építési helyen belül építhető,
- b) oldalhatárok építési helyen kívüli közterület felőli szakaszai nem keríthetők,
- c) az a) és b) pontokban nem szabályozott telekoldalon kerítés az általános előírások szerint építhető.”

2.§

- (1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 7. §(3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
[Az intézményközpont övezetben (Vt-1) az övezeti előírások figyelembevételével]
„e) az építménymagasság: maximum:7,5m”

- (2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 7. §(4) bekezdés b, d-e és g) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:
- „b) kialakítható telek területe minimum 600 m²,
 - d) a beépítettség maximum 60 százalék, amennyiben csak lakás és háztartással kapcsolatos építmények vannak a telken: max 40%
 - e) az építménymagasság minimum maximum 7,5 méter
 - g) telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken,=további, maximum 3,5 méteres építménymagasságú, háztartással kapcsolatos építmények is elhelyezhetők.”

3. §

- (1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 15.§(1) bekezdés f) pont helyébe a következő rendelkezés lép:
[A beépítésre nem szánt területek]
- „f) a különleges beépítésre nem szánt terület, amely:
 - fa) közösségi terület
 - fb) turisztikai terület
 - fc) tisztított szennyvíz leürítő terület”
- (2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 15.§ a következő (3)bekezdéssel egészül ki:
- „(3) A szabályozási terven jelöltek szerint a közterületi telekhatár és a kerítés helye közötti telekrész nem keríthető.”

4.§

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 20/A.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

- „(3) Különleges beépítésre nem szánt (Szl) jelű tisztított szennyvíz leürítő terület előírásai
- a) közmű műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.
 - b) kialakítható telek: minimum: 1 ha
 - c) beépítettség. maximum 0,5 százalék
 - f) zöldfelület: minimum 95%”

5. §

- (1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet 2025....lép hatályba.

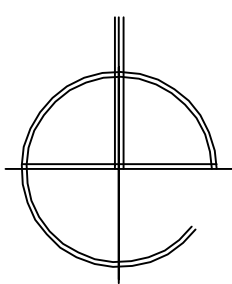
Fábián Sándor
polgármester

Mayer Ferenc
jegyzői feladatokat ellátó igazgatási ügyintéző

¹„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) rendelet_1_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

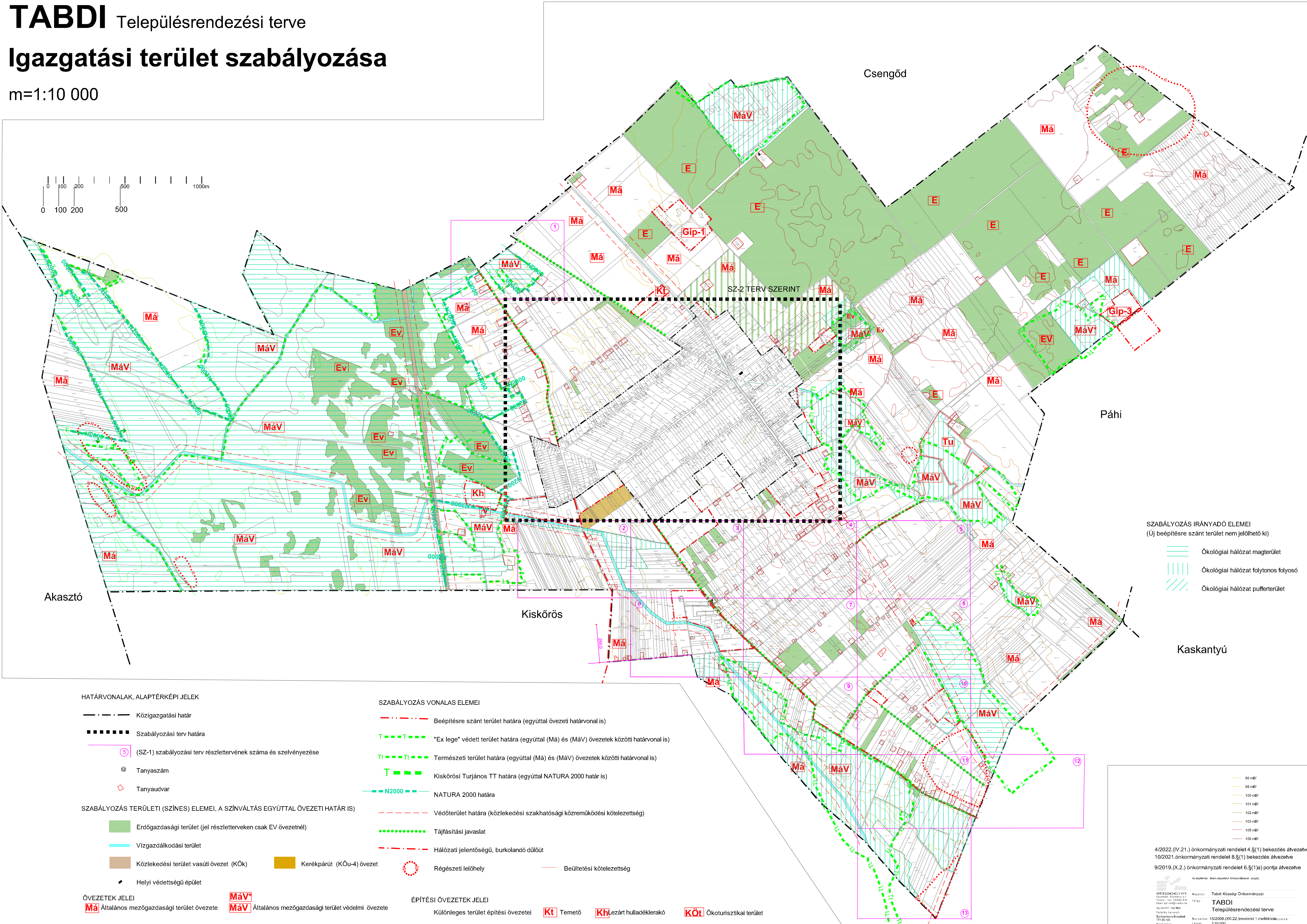
¹ Egyeztetési munkarész csak a változó szelvényeket tartalmazza



TABDI Településrendezési terve

Igazgatási terület szabályozása

m=1:10 000



- szabályozás irányadó elemei
(Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)
- Ökológiai hálózat magterület
 - Ökológiai hálózat folytonos folyosó
 - Ökológiai hálózat pufferterület

HATÁRVONALAK, ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Közigazgatási határ
- Szabályozási terv határa
- (5) (SZ-1) szabályozási terv részlettervének száma és szelvényezése
- Tanyaszám
- Tanyaudvar

SZABÁLYOZÁS TERÜLETI (SZÍNES) ELEMEI, A SZÍNVÁLTÁS EGYÜTTAL ÖVEZETI HATÁR IS

- Erdőgazdasági terület (jel részletterveken csak EV övezetnél)
- Vízgazdálkodási terület
- Közlekedési terület vasúti övezet (KÖk)
- Kerékpárút (KÖu-4) övezet
- Helyi védettségű épület

ÖVEZETEK JELEI

- Má Általános mezőgazdasági terület övezete
- MáV* Általános mezőgazdasági terület védelmi övezete
- E Gazdasági erdőövezet
- EV Természetvédelmi erdő övezet
- EVéd Védelmi erdőövezet
- Tu Turisztikai terület
- Szi Tisztított szennyvíz leürítő

SZABÁLYOZÁS VONALAS ELEMEI

- Beépítésre szánt terület határa (együttal övezeti határvonal is)
- "Ex lege" védett terület határa (együttal (Má) és (MáV) övezetek közötti határvonal is)
- Természeti terület határa (együttal (Má) és (MáV) övezetek közötti határvonal is)
- Kiskőrösi Turjános TT határa (együttal NATURA 2000 határ is)
- N2000 NATURA 2000 határa
- Védőterület határa (közlekedési szakterületi kötelezettség)
- Tájfásítási javaslat
- Hálózati jelentőségű, burkolandó dűlőút
- Régészeti lelőhely
- Beépítési kötelezettség

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELEI

- Különleges terület építési övezetei
- Gazdasági terület építési övezetei
- Kt Temető
- Kh Lezárt hulladéklerakó
- KÖk Ökoturisztikai terület
- Gksz 2 SZ 50 7,5 900 Kereskedelmi szolgáltató terület lakóterülettel határos övezete
- Gip-1 SZ 30 7,5 900 Ipari gazdasági terület majorsági övezet
- Gip-3 SZ 50 10,3 900 Ipari gazdasági terület borászati üzemi övezet

4/2022.(IV.21.) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés átvétele
10/2021. önkormányzati rendelet 8.§(1) bekezdés átvétele
9/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 6.§(1)a) pontja átvétele

ENTISZMÉLÉNYKFT.
Budaörs, Rózsadűlő 1.
Telef.: 06-24-452-310
Email: info@entismelny.hu
Ügyvezető: Varga Zoltán
Földmérő: Varga Zoltán
Szakmérnök: Varga Zoltán
Tervező: Varga Zoltán
Ellátó: Varga Zoltán
Dátum: 2023.09.08.

Használat: 15/2006.(VII.22.) rendelet 1. melléklete szerint
Lépték: 1:10 000
Művelet: 2023.09.08.

SZ-1

CSENGŐD IGAZGATÁSI TERÜLETE

Má

EV

Má

Má

MáV

Má

Má

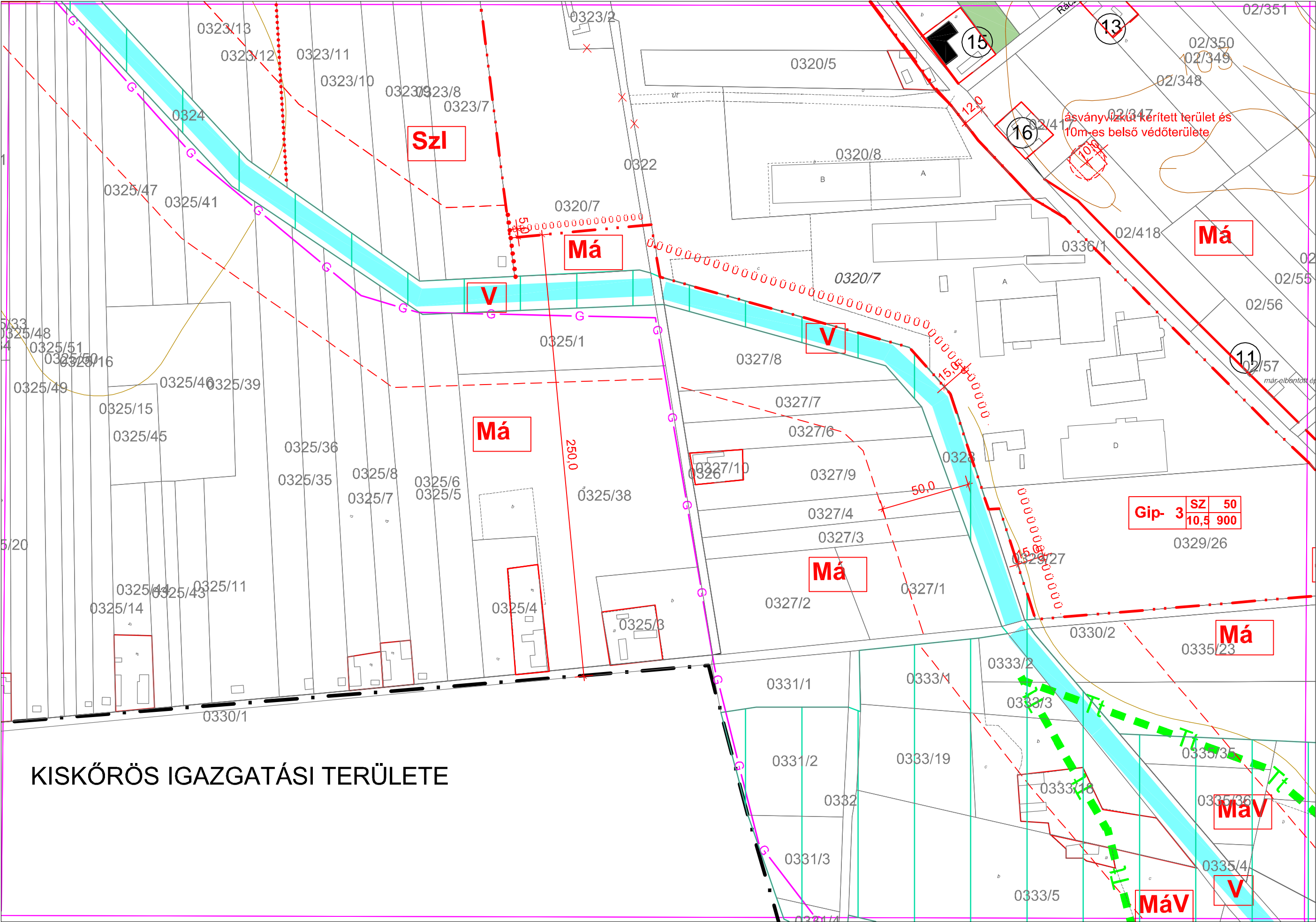
Má

Má

SZ-2

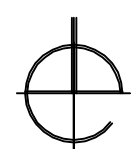
SZ-2





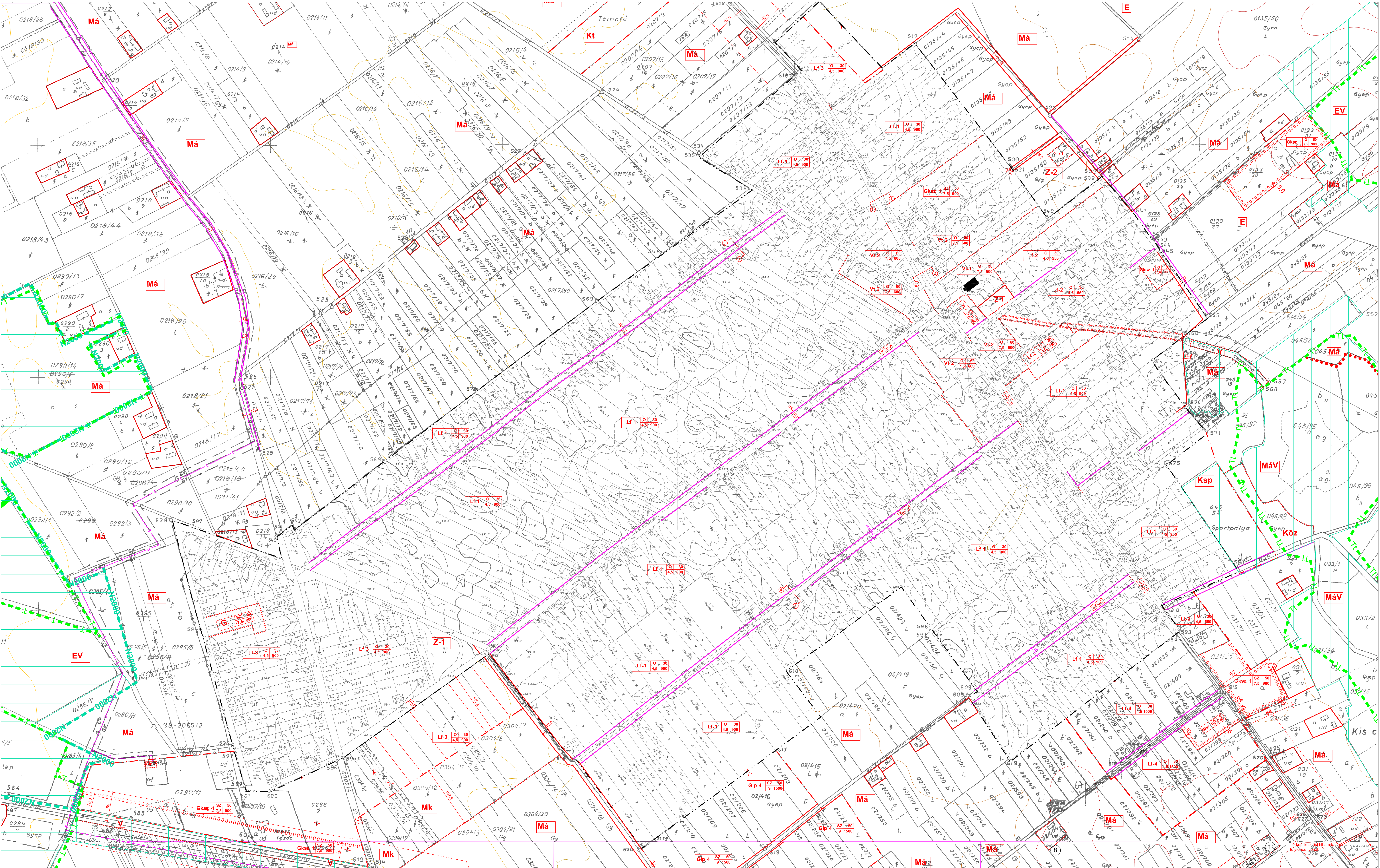
„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) rendelet_2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



TABDI Településrendezési terve Belterület szabályozása

m=1:2 000



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE

Térletfelhasználási mód (Lf) falusias lakóterület, Vt településközpont vegyes terület, Gkszs kereskedelmi szolgáltató terület, Gip ipari gazdasági terület, G általános gazdasági terület

Övezeti azonosító

Beépítési mód (o oldalhatáronál, k kialakult állapot)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK JELEI

Lf-1 0 30 4,5 900	Ksp Sportterület	Kt Temető
Építménymagasság max (m)	Má általános mezőgazdasági terület	MáV általános mezőgazdasági terület természetvédelmi övezete
	Köz különleges beépítésre nem szánt (közösségi) terület	V vízgazdálkodási terület
	KÖu-1 országos mellékút övezet	KÖu-2 községi gyűjtő-, és lakóút övezet
	Z-1 községi park övezet	Z-2 védőzöld övezet

- Meglévő belterületi határvonal (egyidejűleg övezeti határvonal is)
- Beépítésre szánt terület tervezett határa (egyidejűleg övezeti határvonal)
- Ökológiai hálózati magterület (Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)
- Ökológiai hálózati folytonos (összevont) folytos (Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)
- NATURA 2000. terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)

Szabályozási elemek

- Szabályozási vonal külön jel nélkül közterületi telekhatár
- Övezeti, építési övezeti határvonal, ha nem közterületi határ
- Védőterület határa, közlekedési szakhatóság közreműködési kötelezettség
- Természeti terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)
- "Ex lege" védett terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)
- Helyi védettségű épület
- Beépítési kötelezettségű terület határa (kótázott telekhatártól)
- Építési tilalmi sáv (vízelvezető csatorna)

Irányadó szabályozási elem és egyéb jelek

- Telekhatár
- Megszűntető jel
- Út mintakeresztszelvény felvételi helye
- Tanyaudvar
- Földgáz távvezeték

2.1.VIZSGÁLAT

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A tervezett módosítás a 2005. október 27-ei képviselő-testületi ülésen jóváhagyott településfejlesztési koncepció alábbiak tételének megfelel:

5.2. Szabályozási elvek

A településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban egységes, teljes részletességű szabályozást kell adni a teljes igazgatási területre.

A szabályozás alapelveként a folyamatosság biztosításával és a helyi sajátos adottságok és értékek figyelembevételével a konfliktusok elkerülése és a fejlődés lehetőségének biztosítását kell megfogalmazni.

1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Jelen vizsglat Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: vármegyeterv) és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló hatályos 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: OTTrT) veszi alapul.

Vizsgálat a településszerkezeti tervi változással járó 1. és 3.módosításokra terjed ki.

Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére (0323/7-11 hrsz) és a településközpont kiterjesztésére.

Területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-hálózati megfelelés OTTrT

Ország Szerkezeti Terve



Vármegyeterv



Tervezett térségi kerékpárút vonal

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Vízgazdálkodási térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség

Módosítás helyszíne

OTrT 11. § b) értelmében a megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

„ a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható ”

A településfejlesztési döntésből adódóan különleges beépítésre nem szánt terület érdekében az 1. módosításban mezőgazdasági terület 2,3 ha-ral csökken. A biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében tervezett erdősítés mezőgazdasági területen tervezett össz. 2,45 ha értékben. A mezőgazdasági terület csökkenés $2,3\text{ha} + 2,45\text{ha} = 4,75\text{ ha}$

Vármegyetervben Tabdin mezőgazdasági térség: 1449,14 ha, az érvényes településszerkezeti tervben össz. 1400 ha mezőgazdasági terület van, amely jelen módosítással $1400 - 4,75 = 1395,25\text{ ha}$ -ra változik.

1395,25 ha a 1447,04 ha-nak 96,42 %-a, több, mint 75%, tehát a területrendezési terv területfelhasználásra vonatkozó feltétele teljesül.

A 3. módosítás települési térségen belüli változtatás.

OTrT 11. § d) értelmében: *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A 3. módosítás szerinti területfelhasználási váltásnak területrendezési akadálya nincs.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az OTrT 12 és 13.§-ainak vizsgálata mellőzhető.

A **OTrT 13. § (1)** bekezdés értelmében *„Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

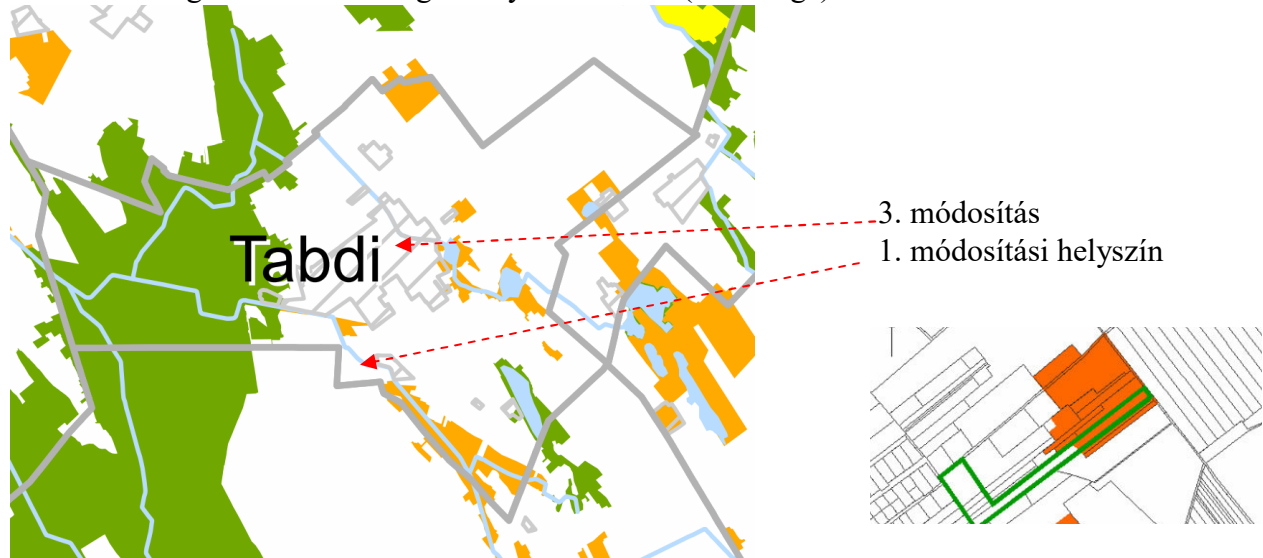
Övezeti megfelelés (ábrázolásuk a Vármegyeterv 3. mellékletei szerint))

Ökológiai hálózat övezetei (Vármegyeterv 3.melléklet 1. pont)

Tabdi területét az alábbi ökológiai hálózati elemek érintik:

Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (sötétsárga)



1. módosítással kapcsolatban kijelölt erdőterület ökológiai folyosó övezettel érintett.

OTrT 4.§ 35. pont értelmében:

„ ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek – magterületek, puffertérületek – közötti biológiai kapcsolatok biztosítására ”

OTrT 26. § (1) értelmében:

„Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”

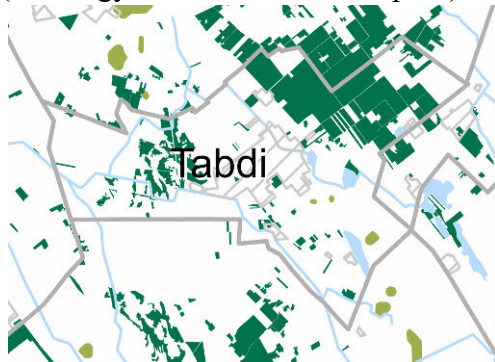
A településszerkezeti tervbe bevezetett erdő már meglévő, ezért fenti előírásokkal a tényleges területfelhasználásnak megfelelő kategóriába helyezés az OTrT vonatkozó feltételeit teljesíti.

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 2. pont) nem érinti a települést.



Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete kis részben érinti a módosítási helyszínt.

(Vármegyeterv 3. melléklet 3. pont)



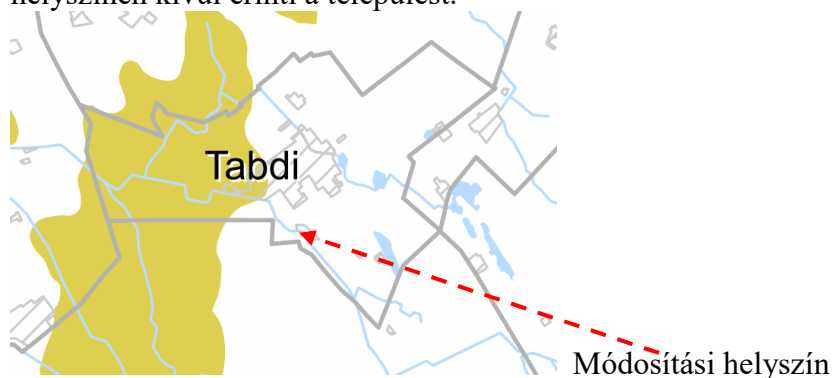
A biológiai aktivitásérték változatlanságára vonatkozó Méptv előírás teljesítése érdekében tervezett erdő erdőövezetbe tartozik

OTrT 4.§ 8. és 9. pontjai szerint:

8. erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

9. erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt;

Tájképvédelmi terület övezete (Vármegyeterv 3. melléklet pont) láthatóan a módosítási helyszínen kívül érinti a települést.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 5. pont) nem érinti a települést.



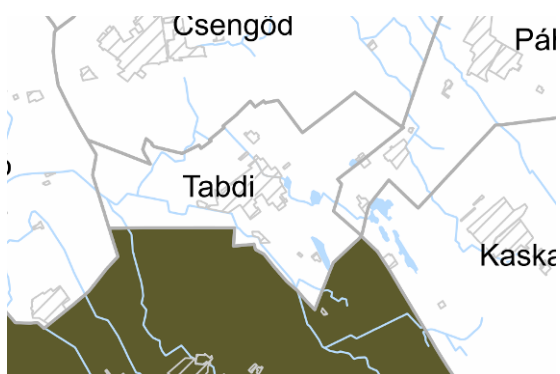
Vízminőség-védelmi terület övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 6. pont) nem érinti a települést.



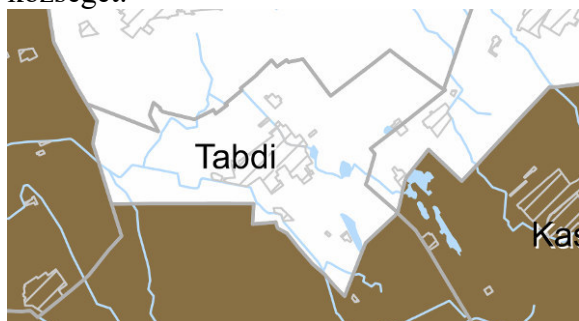
Nagyvizi meder és a VTT tározók övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 7. pont)
nem érinti a települést



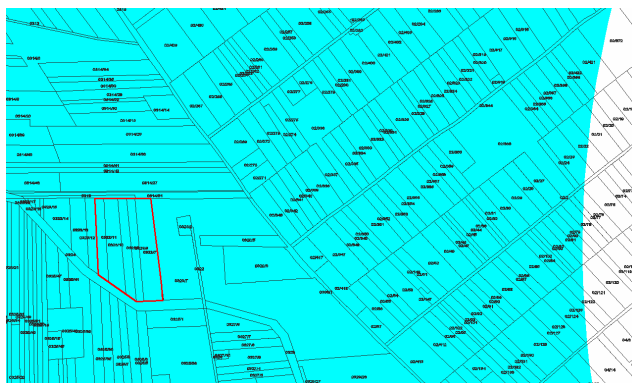
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 8. pont)
nem érinti a községet



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 9. pont) nem érinti a községet.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 10. pont) érinti a községet.



A helyszín az övezettel érintett, de mivel beépítésre szánt terület nem jön létre, jogszabályi ütközés nem állapítható meg.

OTrT 4.§ 38. értelmében a rendszeresen belvízjárta terület övezet

„... a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 9. §(1) értelmében:

„ A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Tanyás területek övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 11. pont) településhatárosan érinti a községet.



OTrT 4.§ 44. értelmében a tanyás területek övezete

„ amelybe jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak”

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja értelmében:

„ A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.”

Fenti jogszabályban a tervezett módosításokat tiltó rendelkezés nincs.

Földtani veszélyforrás területének övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 12. pont) nem érinti a települést.



Városkörnyéki településegységek övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 13. pont) érinti a települést.



Vármegyeterv 2.§ 15. pontja értelmében:

„ Városkörnyéki településegységek: a vármegye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városok, esetenként a településegységek más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”

Vármegyeterv 9.§(1) bekezdés értelmében:

„ A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett városkörnyéki településegységek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó

települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 14. pont) nem érinti a települést.



Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 15. pont) nem érinti a települést.



Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 16. pont) nem érinti a települést.



Az együtt élő négy város térségének övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 17. pont) településhatárosan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 3. pontja értelmében:

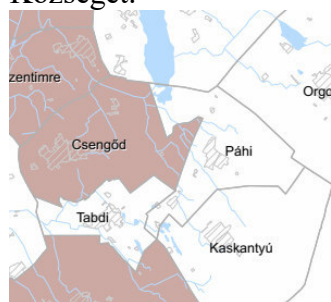
„ együtt élő négy Község térsége: Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas és Soltvadkert városok és azok szomszédos települései,

Vármegyeterv 7.§ (2) c) pontja értelmében:

„ A 3. melléklet 17. pontjában feltüntetett Együtt élő négy város térségének övezetébe tartozó **Tabdi**..... települések közigazgatási területén belül a mezőgazdaságot, a mezőgazdasági termékfeldolgozást, valamint az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható, a beépített területhez csatlakozó, vagy barnamezős területen.”

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

Kötőtpályás gazdasági terület övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 18. pont) nem érinti a Községet.



Általános turisztikai fejlesztés övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 19. pont) nem érinti a községet.



Pusztai turizmusfejlesztés övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 20. pont)
nem érinti a települést.



A pincefalvak övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 21. pont)
nem érinti a települést.



A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 22. pont)
nem érinti a települést.



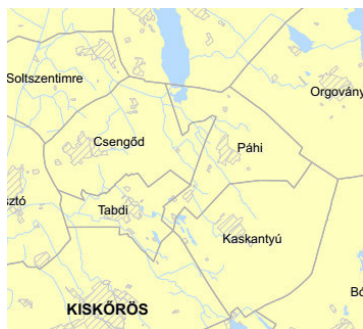
Duna-menti térség övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 23. pont)
nem érinti a települést.



A natúrpark terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 24. pont)
nem érinti a települést.



Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 25. pont) településhatárossan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 11. pontja értelmében:

„napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete: a vármegye települései, melyek közigazgatási területén olyan beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt találhatók, amelyeken egybefüggő módon 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelempark létesítésére a településrendezési eszközökben, településtervben építési övezet, övezet jelölhető ki;”

Vármegyeterv 9.§(2) bekezdés értelmében:

(2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti:

- a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló [2007. évi CXXIX. törvény 9. § \(2\) bekezdés](#)ében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,*
- b) védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint,*
- c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja és*
- d) a térségi tervekkel való összhang fennáll.*

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (Vármegyeterv 3. melléklet 26. pont) nem érinti a települést.



Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete (Vármegyeterv 3. melléklet 27. pont) településhatárossan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 8. pontja értelmében:

„ klímaváltozással fokozottan érintett térség: a vármegyének azok a települései – nagyrészt a Homokhátság területén –, ahol sajátos talajszerkezetük és klímaviszonyaik miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik, ezért a klímavédelem érdekében a vízviasszatartás, a takarékos vízhasználat kiemelt jelentőséggel bír;”

Vármegyeterv 9.§ (4) bekezdés értelmében:

„ A 3. melléklet 27. pontjában feltüntetett Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartozó településeken – e rendelet [2. § 8. pontja](#) szerinti indokok alapján – a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében is szerepeltetni kell. ”

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.

Határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv

56/2006.(XII.21.) számú határozat

23/2009. (VI. 23.) számú határozat

50/2010.(IX.30.) számú határozat

40/2017.(V.29.) sz. határozat

64/2018.(VIII.13.) sz. határozat

78/2019.(X.1.) sz. határozat

59/2021.(X.28.) sz. határozat

33/2022.(IV.20.) sz. határozat

9/2025.(II.17.) sz. határozat

1.1. Településszerkezeti leírás

1.2. Tervek

1.2.1. Településszerkezeti terv

m=1:10 000 **T-1**

1.2.2. Belterület szerkezeti terve

m=1: 4 000 **T-2**

2.

Rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat mellékletekkel

2.1.Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

2.2.Szabályozási tervek (HÉSZ mellékletei)

1. melléklet Igazgatási terület szabályozási terve
részlettervek szelvényezésben

m=1: 10 000 **SZ-1**

m=1: 2 000

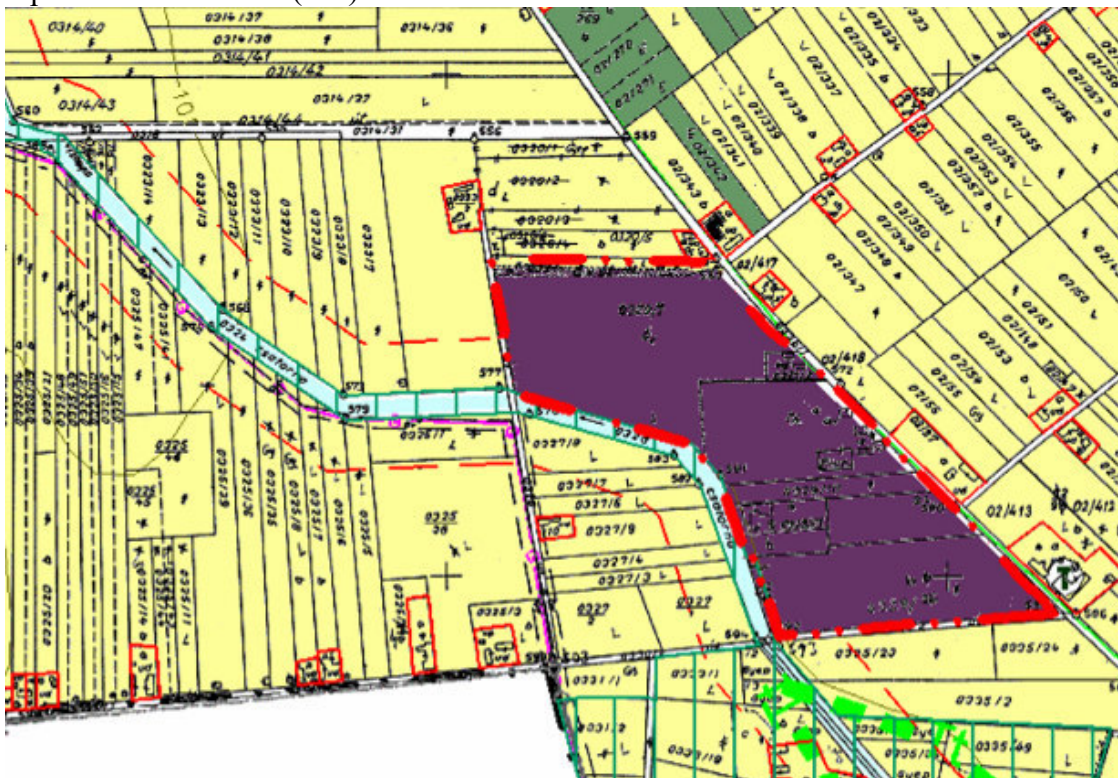
2. melléklet Belterület szabályozási terve

m=1: 2 000 **SZ-2**

3. melléklet Régészeti lelőhelyek

Településrendezési vizsgálat

Településszerkezeti terv (T-1) részlete



0323/7-13 hrsz-ú telkek a hatályos szabályozás szerint mezőgazdasági terület Má övezetbe sorolt. Előírásai a következők:

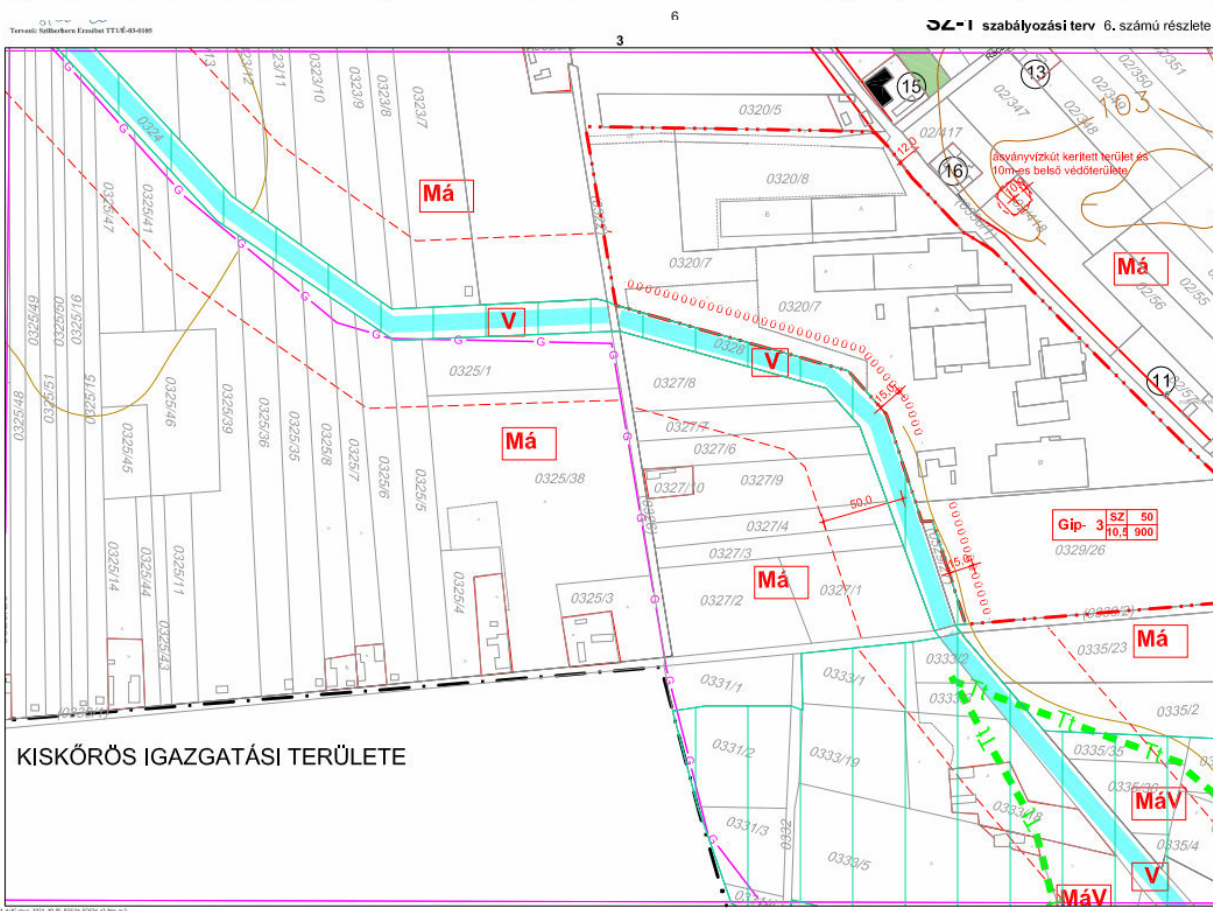
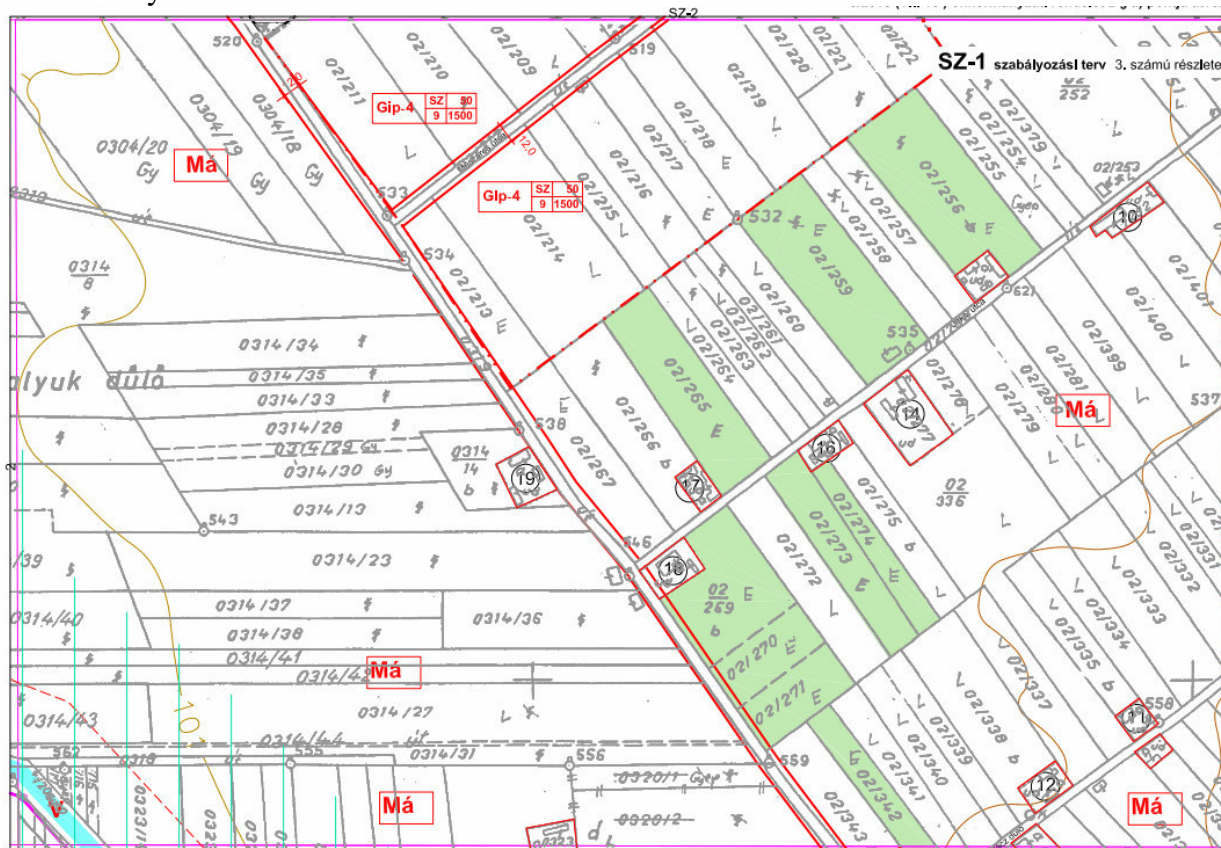
Mezőgazdasági terület

19. §

- (1) Mezőgazdasági terület a község teljes, beépítésre nem szánt területe az erdőterület, a közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési, valamint a vízgazdálkodási területek kivételével.
- (2) A mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján általános mezőgazdasági terület, mely általános övezetre (Má) természetvédelmi övezetre (MáV) és (MáV*) alövezetekre tagozódik.
- (3) A terület gyep és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmény nem helyezhető el, kivéve a természeti kutatást szolgáló építményt, a nyomvonalas létesítményt, valamint a külön előírások szerinti köztárgyakat, a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményt.
- (4) Az általános övezetben (Má):
 - a) a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - mezőgazdasági szolgáltatások épületei (javító műhelyek, fafeldolgozók, stb.)
 - termény- és állatfelvásárlás, tejbegyűjtés, zöldség-gyümölcsfelvásárlás épülete,
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító üzem, pince, hűtőház épülete,
 - vágóhid,
 - élelmiszer raktár
 - b) növénytermesztéssel, állattenyésztéssel és állattartással és az ezekkel kapcsolatos tárolás építményei

- c) az ellátással kapcsolatos építmények*
- *kiskereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltatás épülete,*
 - *sportolást szolgáló épület,*
 - *falusi turizmust, ismeretterjesztést szolgáló épület*
- d) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.*
- (5) A 19. § (4) bekezdésben felsorolt épületek – a lakás kivételével – akkor helyezhetők el, ha*
- a) a telek minimum 1500 m²,*
 - b) a beépítettség az általános előírás szerint,*
 - c) az építménymagasság maximum 7,5 méter, ami technológiai szükségszerűségből növelhető.*
 - d) új építmény és a dűlőút tengelyének távolsága minimum 9 méter,*
 - e) közterület felőli kerítés és a dűlőút tengelyének távolsága minimum 4 méter.*

SZ-1 szabályozási terv 3 és 6. részletterve



2. módosítás

0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

Módosítást Képviselő-testület 49/2023.(XI.18.)sz. határozatot módosító 68/2024.(XI.18.) sz. határozattal kezdeményezte majd annak szükségességét a 40/2025.(07.30.) sz. határozattal megerősítette.

A közművekkel kísért hálózati jelentőségű külterületi út szélesítésére nincs reális lehetőség, ezért a belterületi utcákhoz hasonlóan a kerítésépítés szabályozásával biztosítható a legalább 12m-es közcélú területhasználat. Erre különösen a magántelkeket érintő már meglévő közművek (gáz, villany) miatt van szükség.

Alaptérkép és légifotó

<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



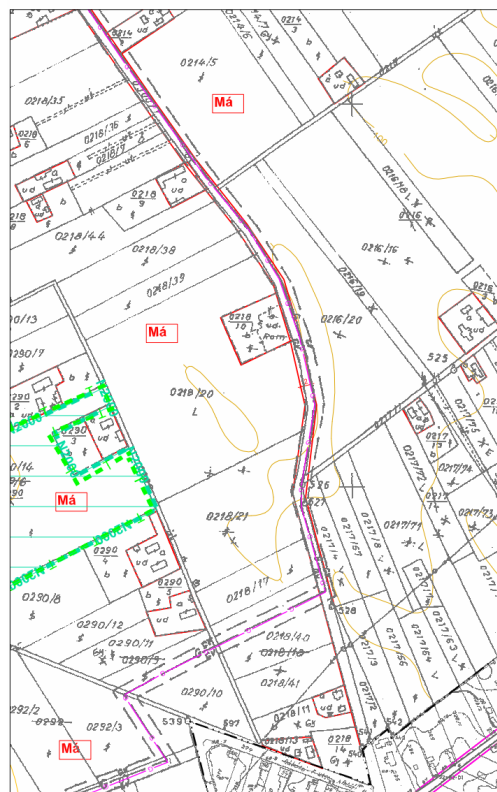
Fotók (2024. július)



Településrendezési vizsgálat Érvényes településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



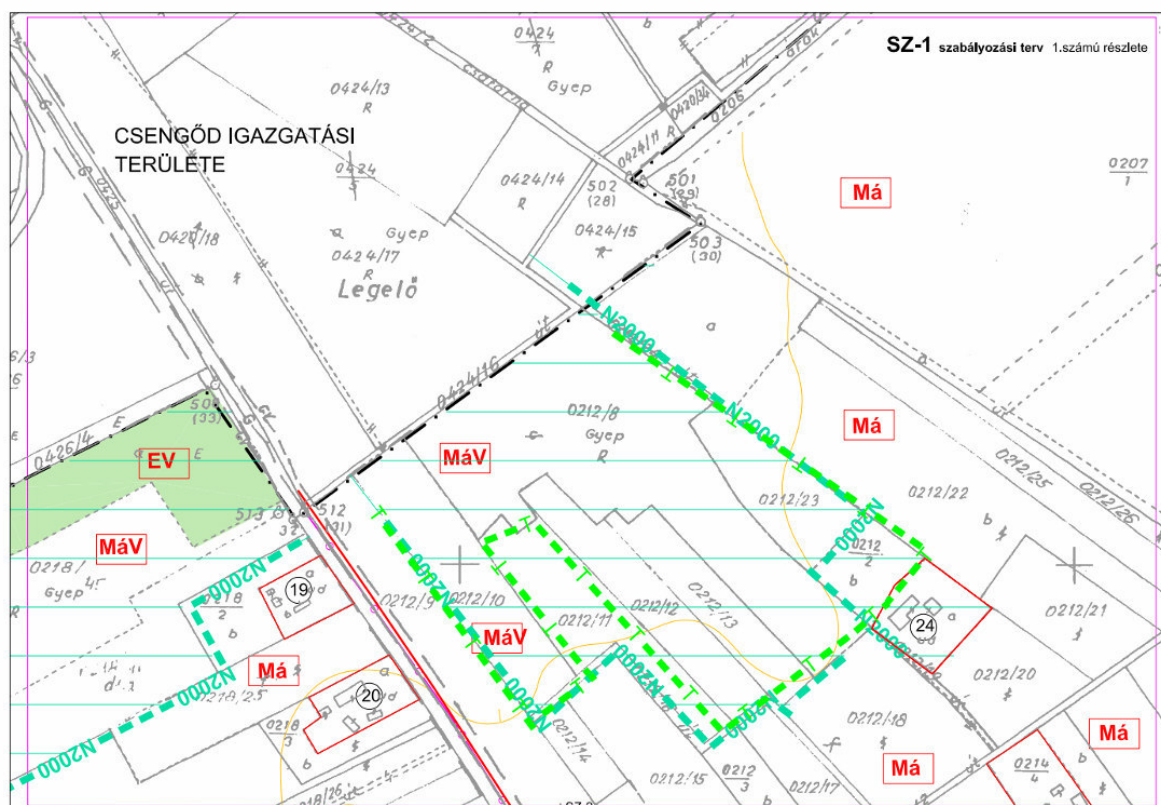
A 0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utakat a hatályos szabályozás közlekedési terület KÖu-3 övezetébe sorolja. Előírásai a következők:

Közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

16. §

- (1) A közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és helyi közutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint
- a) országos mellékút övezetre (KÖu-1)
 - b) községi gyűjtő- és lakó utak övezetre (KÖu-2)
 - c) egyéb utak övezetre (KÖu-3)
 - d) vasút övezetre (KÖk) tagozódik.
-
- (6) Az egyéb utak övezetbe (KÖu-3) tartozik minden egyéb, külön jel nélküli út. Szabályozási szélessége minimum 8 méter, kivéve
- a) a legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út, ahol minimum 4 méter,
 - b) a hálózati jelentőségű dűlőút, ahol minimum 12 méter, melyet fasorral kell megvalósítani.
- (7) A (3) bekezdésben felsorolt övezetekben a vasút övezet kivételével:
- a) a közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és a vízelvezetés mérnöki létesítményeit közút építési területén, közterületen vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Közút építési területén elhelyezendő közművek esetében az érintett útkezelő hozzájárulását minden esetben be kell szerezni.
 - b) a közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének szintén közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül bármilyen tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
 - c) új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (út-, építmény-, épület-műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezeték nyomvonalával vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek vagy közműlétesítmények kiváltását vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
 - d) új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek és vízelvezetés egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek és vízelvezetés egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

Hatályos szabályozási terv
SZ-1 szabályozási terv 1. részletterve



3. módosítás

Lakóterület rovására a településközpont vegyes terület kiterjesztése és az általános előírásoknál szigorúbb beépítési feltételek felülvizsgálata

Képviselő-testület 43/2025.(09.24.) sz. határozattal kiegészítette 40/2025.(07.30.) sz. határozatát annak érdekében, hogy a Kossuth utca déli oldalán lévő intézmények rövid telkei a csatlakozó hosszú lakótelkek irányában kibővíthessenek. Erre a településközpont vegyes terület lakóterület rovására történő kiterjesztésével nyílik lehetőség. Egyidejűleg indokolt a településközpont vegyes terület építésügyi előírásainak felülvizsgálata is különös tekintettel a meglévő önkormányzati intézmények bővíthetőségére.

Alaptérkép és légifotó

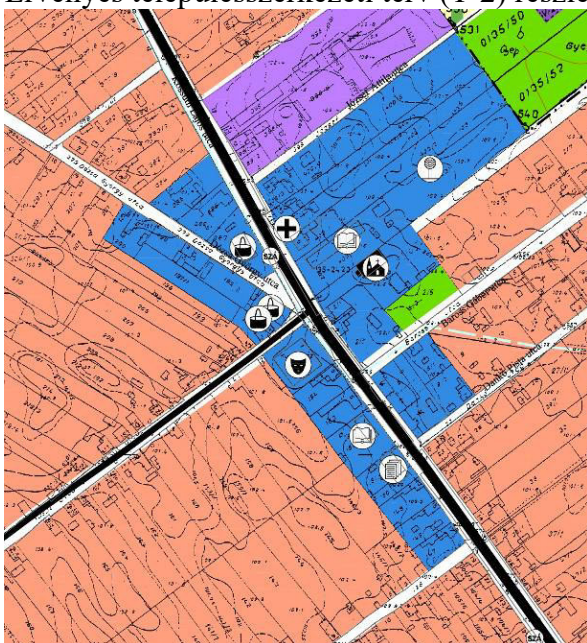
<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



Fotók



Érvényes településszerkezeti terv (T-2) részlete



Hatályos HÉSZ előírások

Vegyes terület

7. §

- (1) A településközpont vegyes terület a településközpont beépítésének területe.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezetekre
 - a) intézményközpont övezetre (Vt-1)
 - b) ellátási övezetre (Vt-2) tagozódik.
- (3) Az intézményközpont övezetben (Vt-1) az övezeti előírások figyelembevételével
 - a) elhelyezhető
 - lakóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és az azokat kiszolgáló létesítmény,
 - iroda, műterem,
 - szolgálati lakás,
 - sportépítmény
 - b) a kialakítható telek területe minimum 900 m²,
 - c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, az utcaszakaszon kialakult előkerttel,
 - d) a beépítettség maximum 30 százalék,
 - e) az építménymagasság minimum 4,5 méter, maximum 7,5 méter, a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,
 - f) a zöldfelület minimum 10 százalék.
- (4) Az ellátási övezetben (Vt-2) az övezeti előírások figyelembevételével
 - a) elhelyezhető
 - lakóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - iroda,
 - sportépítmény
 - a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági épület
 - b) a kialakítható telek minimum 14 méter széles, területe minimum 900 m²,
 - c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, a kialakult építési vonal figyelembevételével,
 - d) a beépítettség maximum 40 százalék,
 - e) az építménymagasság minimum 4,5 méter, maximum 7,5 méter, a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,
 - f) a zöldfelület minimum 10 százalék,
 - g) telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken, egy további, maximum 3,5 méteres építménymagasságú, háztartással kapcsolatos épület is elhelyezhető.

2. HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

Jelen módosítással a már meglévő út és a már működő borászati üzem technológiai fejlesztését szolgáló területhasználat válik lehetővé, továbbá önkormányzati intézmények területfejlesztésére ad lehetőséget.

Új építési beruházás tervei csak jelen módosítás után készíthetők el, ezért telepítési tanulmány a módosításhoz nem készült.

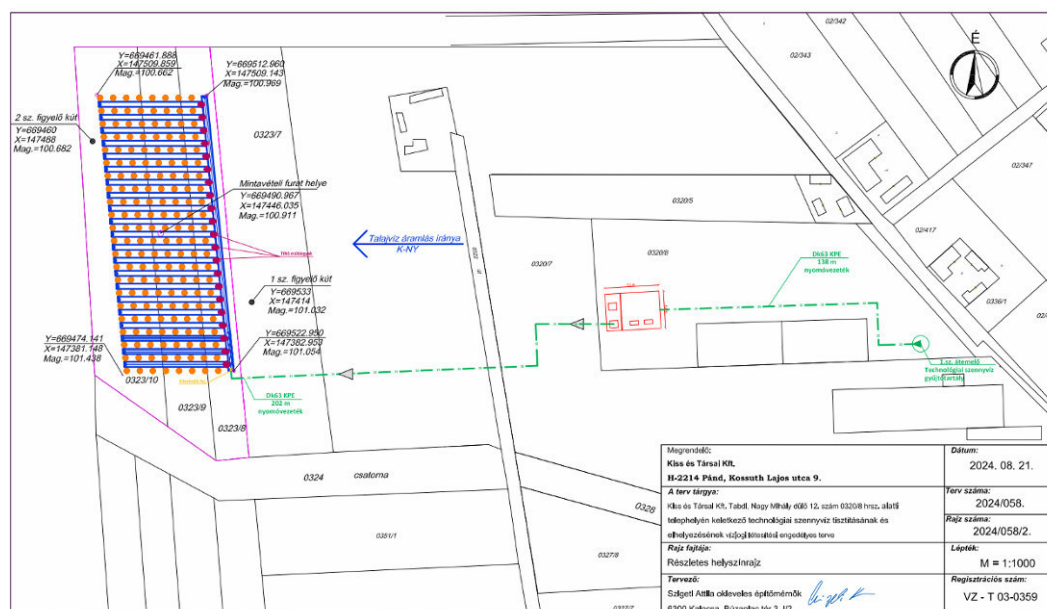
2.2. JAVASLAT

1. módosítás

Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (0323/7-11 hrsz)

A módosítás alapját Kiss és Társai Kft Tabdi Nagy Mihály dűlő 12. szám 0320/8 hrsz alatti telephelyén keletkező technológiai szennyvíz tisztításának és elhelyezésének vízjogi engedélyes terve adja. Tervező: Szigeti Attila okl. építőmérnök vezető tervező

A borászati üzemben keletkezett technológiai szennyvíz, egy 1,0 m x 1,0 m x 3,0 m mélységű beton szennyvízgyűjtőtartályba kerül, ahonnan 1 db PEDROLLO VX 15/35ST szivattyú nyomja Dk63 KPE 138 m nyomóvezetéken keresztül egy szennyvíz előkezelő medencébe. A medence három szeparált részre van osztva, a nagyobb medence rész a puffer medence amelyben egy 1db PEDROLLO VX 15/35ST szivattyú lett beterve, amely a csőflokulátor továbbítja a szennyvizet. A második rész az iszapmedence, a harmadik pedig az tisztított szennyvíz medencerész, ahonnan 1 db PEDROLLO VX 15/35ST szivattyú nyomja Dk63 KPE 202 m nyomóvezetéken keresztül a nyárfás tisztító mezőre. Az előkezelő szennyvízmedence tetejére került egy konténer. A konténerben helyet kapott egy csőflokulátor, flotáló berendezés, és egy polielektrolit tartály (1 m³), egy 300 l NaOH tartályt, és egy 300 l BOPAC tartály.



A módosítással kijelölt különleges beépítésre nem szánt területen a tisztított szennyvíz szikkasztására kerül sor.

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

(1) *A beépítésre nem szánt területek*

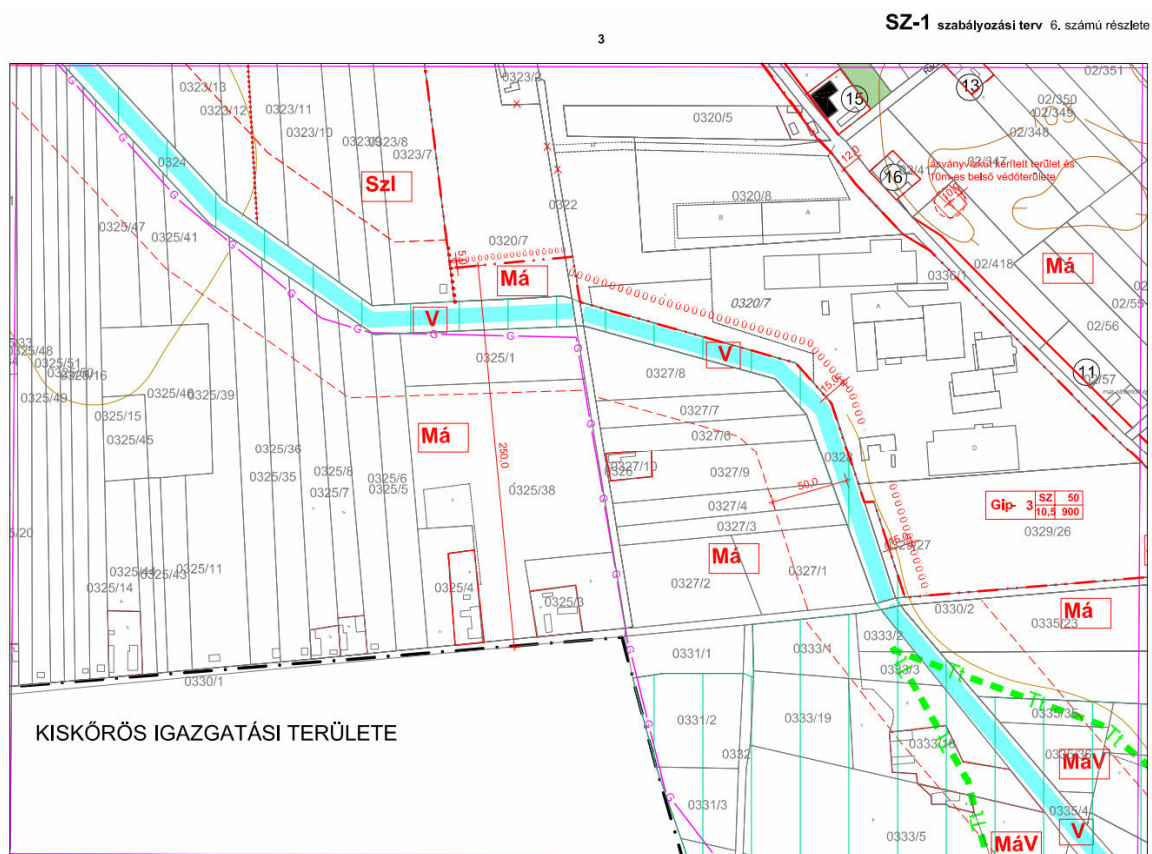
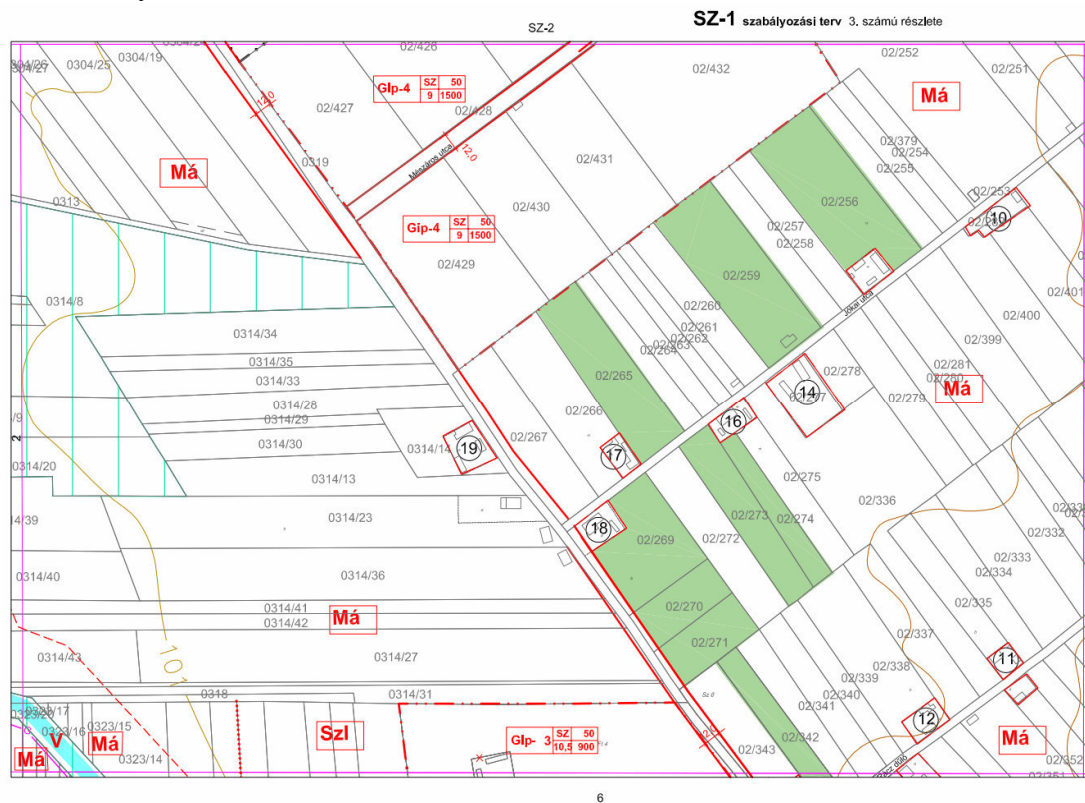
- a) a közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek,
- b) a zöldterületek
- c) az erdőterületek
- d) a mezőgazdasági területek
- e) a vízgazdálkodási területek
- f) a különleges beépítésre nem szánt terület, amely:
 - fa) közösségi terület
 - fb) turisztikai terület
 - fc) tisztított szennyvíz leíró terület

20/A. §

• • • • •

- ## 2.2. Javaslat

Módosított szabályozás SZ-1 szabályozási terv 3 és 6. részletterve



2. módosítás

0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

Módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A módosítással érintett dűlőutakkal területi szabályok és a szabályozási terv a következők szerint változnak:

SZ-1 szabályozási terven „szabályozási vonal” helyébe „közterület felőli kerítés helye” kerül.

SZ-2 szabályozási terven az „építési hely közterület felőli határvonala” jelkulcs helyébe: „építési hely közterület felőli határvonala lakóterületen, közterület felőli kerítés helye mezőgazdasági területen” kerül.

Fentiekkel összhangban a HÉSZ szövegezésében a beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírások (5.§(11) bekezdés) közé kerül a hatályos lakóterületi előírásokból a közterület szélesítését biztosító rendelkezés:

8.§

(9) ~~Az Lf 1, Lf 2 és Lf 4 jelű lakóövezetekben~~ a kerítés elhelyezésének szabályai:

- a) közterületi telekoldalon csak az építési helyen belül építhető,
- b) oldalhatárok építési helyen kívüli közterület felőli szakaszai nem keríthetők,
- c) az a) és b) pontokban nem szabályozott telekoldalon kerítés az általános előírások szerint építhető.

Beépítésre nem szánt területre vonatkozó általános előírások a következők szerint

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

15. §

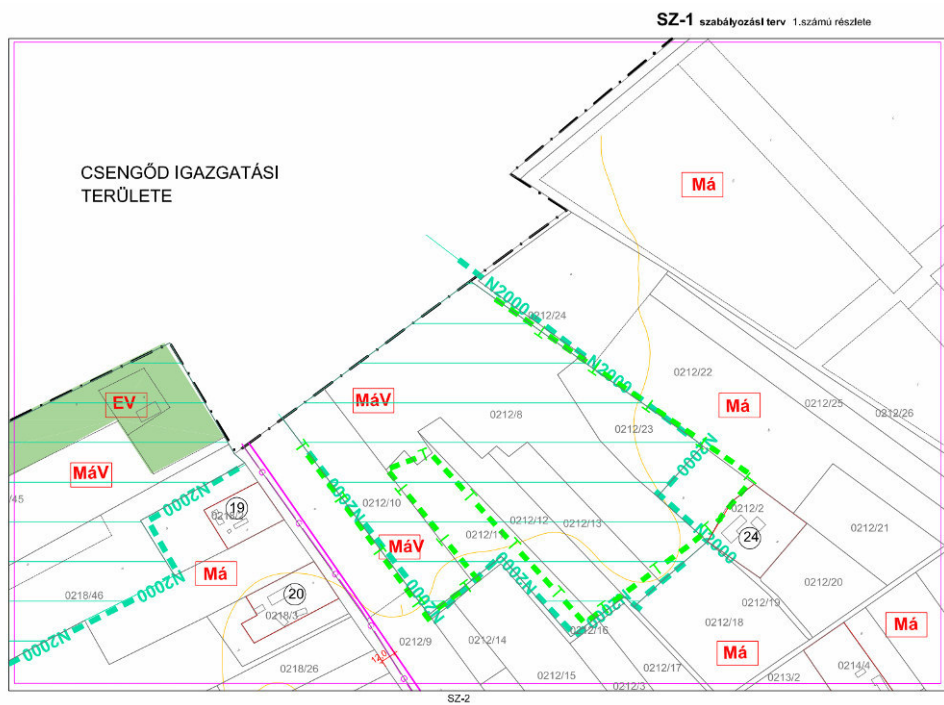
....

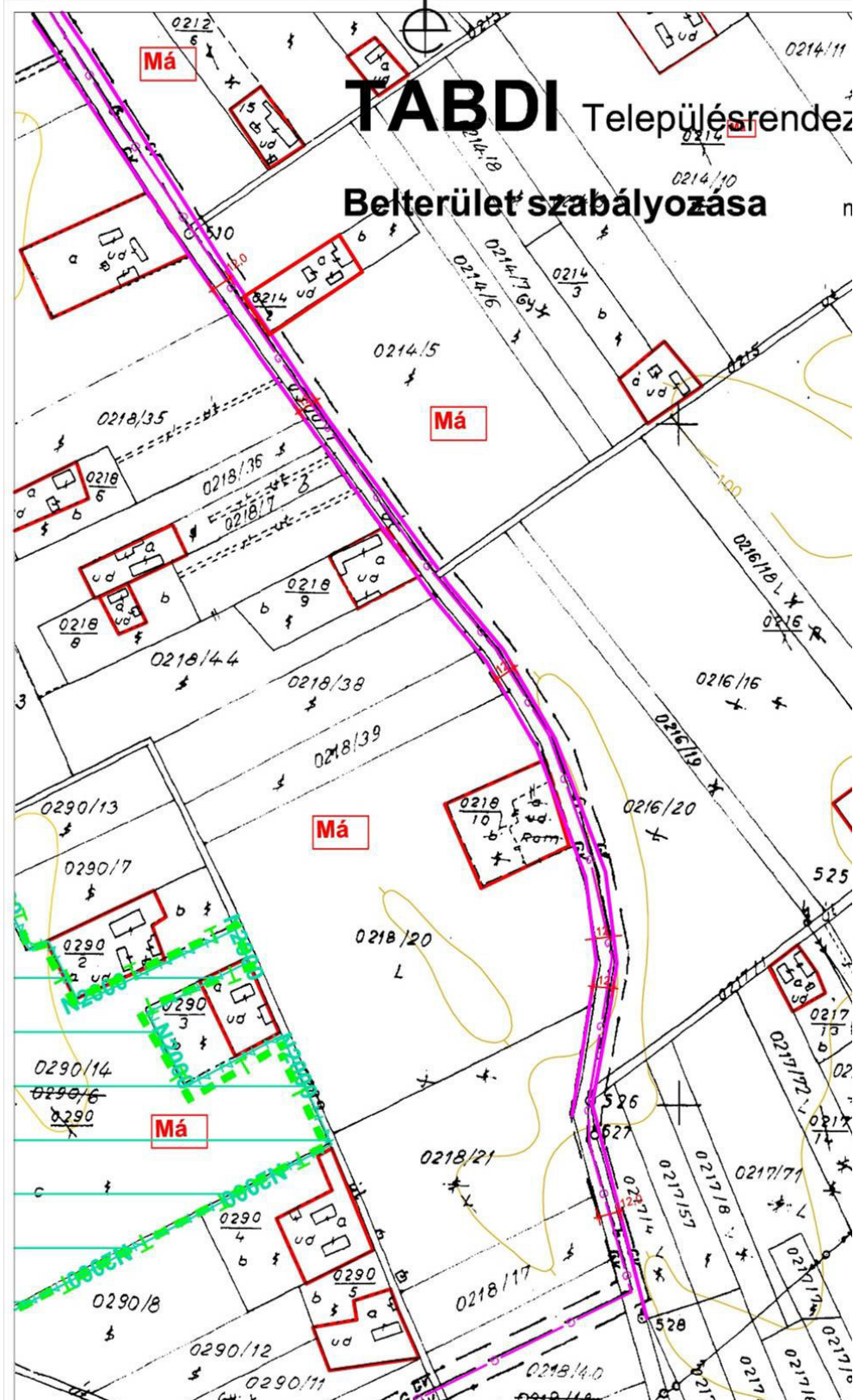
(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

(3) A szabályozási terven jelöltek szerint a közterületi telekhatár és a kerítés helye közötti telekrész nem keríthető.

Módosított szabályozási terv

SZ-1 szabályozási terv 1. részletterve



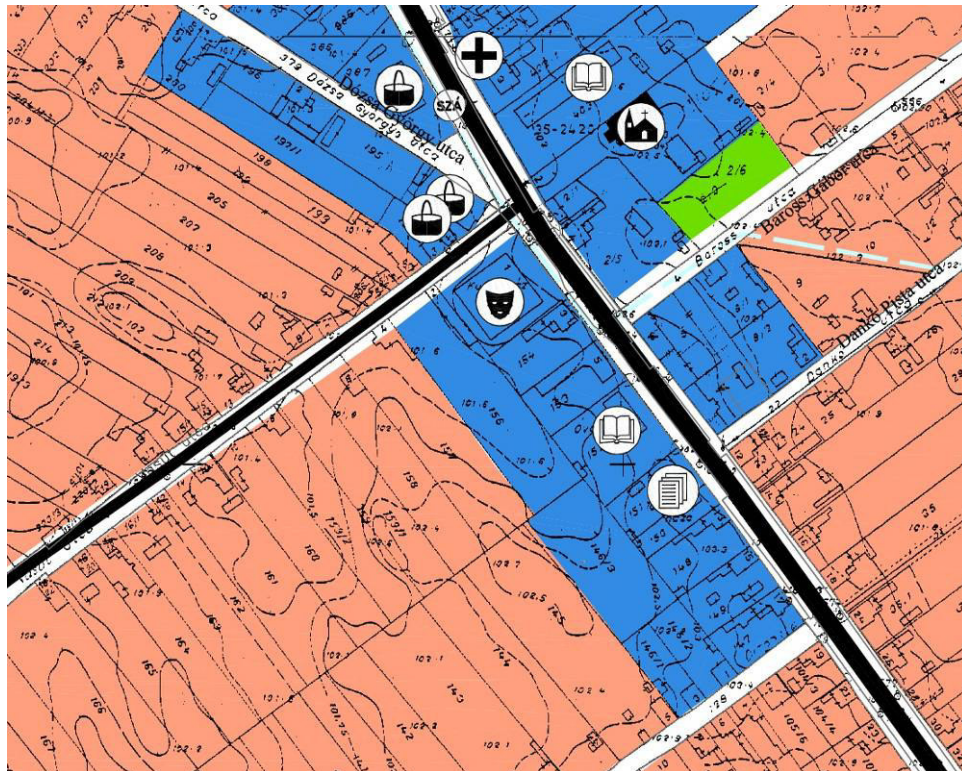


— Építési hely közterület felőli határvonala beépítésre szánt területen
Közterület felőli kerítés helye beépítésre nem szánt területen

3. módosítás

Lakóterület rovására a településközpont vegyes terület kiterjesztése és az általános előírásoknál szigorúbb beépítési feltételek felülvizsgálata

Településszerkezeti terv (T-2) módosítási javaslata



Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

Vegyes terület

7. §

- (1) A településközpont vegyes terület a településközpont beépítésének területe.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezetekre
 - a) intézményközpont övezetre (Vt-1)
 - b) ellátási övezetre (Vt-2)tagozódik.
- (3) Az intézményközpont övezetben (Vt-1) az övezeti előírások figyelembevételével
 - a) elhelyezhető
 - lakóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és az azokat kiszolgáló létesítmény,
 - iroda, műterem,
 - szolgálati lakás,
 - sportlétesítmény
 - b) a kialakítható telek területe minimum 900 m²,
 - c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, az utcaszakaszon kialakult előkerttel,
 - d) a beépítettség maximum 30 százalék,
 - e) az építménymagasság ~~minimum 4,5 méter, maximum 7,5 méter, a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,~~
 - f) a zöldfelület minimum 10 százalék.

(4) Az ellátási övezetben (Vt-2) az övezeti előírások figyelembevételével

a) elhelyezhető

- lakóépület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- iroda,
- sportépítmény
- a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági épület

b) a kialakítható telek ~~minimum 14 méter széles,~~ területe minimum ~~900~~ 600 m²,

c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, a kialakult építési vonal figyelembevételével,

d) a beépítettség maximum ~~40~~ 60 százalék, *amennyiben csak lakás és háztartással kapcsolatos építmények vannak a telken: max 40%*

e) az építménymagasság minimum ~~4,5 méter,~~ maximum 7,5 méter, ~~a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,~~

f) a zöldfelület minimum 10 százalék,

g) telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken, ~~egy~~ további, maximum 3,5 méteres építménymagasságú, háztartással kapcsolatos ~~épület~~ *építmények* is elhelyezhetők.

Az 1. módosítással különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre, ezért a **Biológiai aktivitás-érték változatlanságának kimutatására van szükség.**

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) 7.§(2) bekezdése értelmében

*„Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges **beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.***

Fenti rendelkezés nem rögzíti, hogy különleges beépítésre szánt terület kijelölése esetében milyen területfelhasználással kötelező a pótlást elvégezni. Javaslatunk szerint mezőgazdasági terület helyébe lépő erdőterülettel történik a pótlás és valósul meg a biológiai aktivitásértékre vonatkozó feltétel.

Számítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet* 18.§ (7) bekezdés c) pontja alapján készült a 1. módosításra, mivel abban kerül új beépítésre nem szánt terület kijelölésre.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
0323/7 0323/8 0323/9 0323/10 0323/11	Ált. mezőgazdasági terület	2,3	3,7	8,51
				8,51

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
0323/7 0323/8 0323/9 0323/10 0323/11	Különleges beépítésre nem szánt terület	2,3	3,2	
				7,36

A meglévő és tervezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték különbözete:
8,51-7,36 = 1,15

2,45 ha össz. mezőgazdasági terület erdőterületbe kerül.

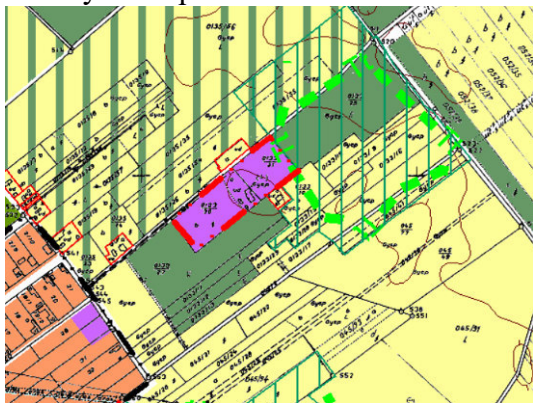
0133/27 hrsz 0,68 ha

Biológiai aktivitásérték többlet a tervezett erdősítéssel: $22,05 - 9,06 = 12,99$

12,99 nagyobb, mint 1,15, tehát a biológiai aktivitásértékre vonatkozó jogszabályi feltétel teljesül a módosítással

Településszerkezeti terv változása

Érvényes településszerkezeti terv

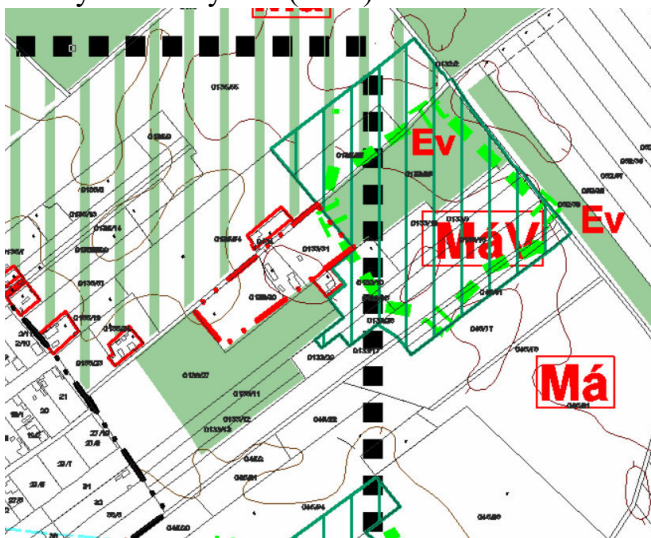


Tervezett településszerkezeti terv

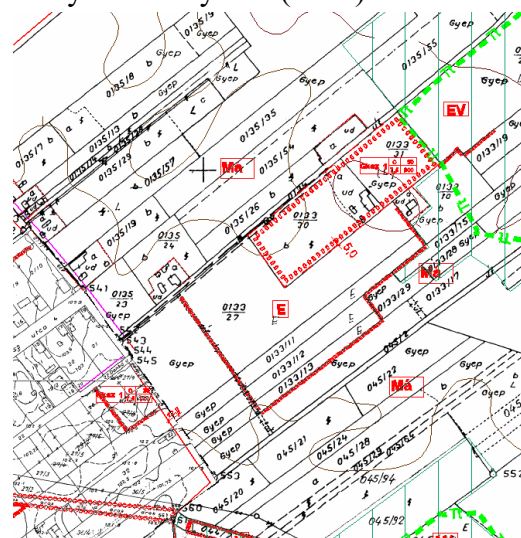


Szabályozási terv változása

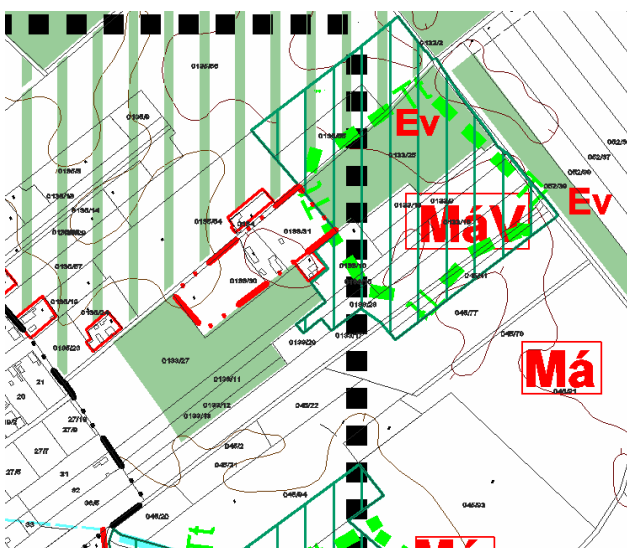
Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



Hatályos szabályozás (SZ-2) terv részlete



Módosított szabályozás (SZ-1) terv részlete



Módosított szabályozás (SZ-2) terv részlete

