

## **2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

2.0. Módosítási helyszínek és tételek

2.1. Településrendezés

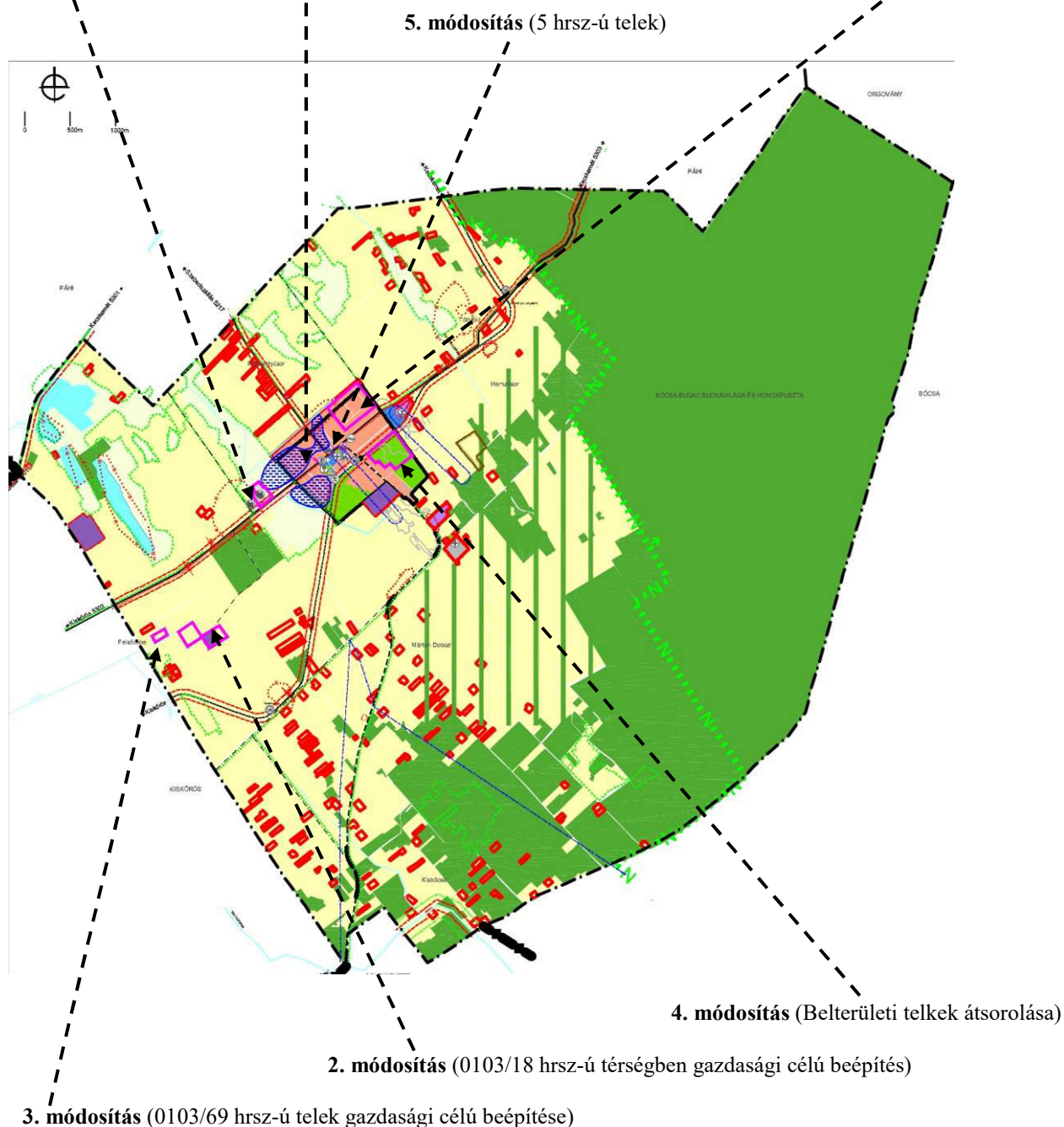
2.2. Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés

2.3. Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

## 2.0. Módosítási helyszínek és tételek

**Képviselő-testületi döntésből következő módosítási helyszínek az érvényes településszerkezeti terven jelölve**

1. módosítás (víztározó és szabadidőpark)
6. módosítás (László király utca közterületi szabályozása)
7. módosítás  
Virág utca, belterületi határ, Hunyadi utca közötti tömb



## További módosítások

- 8. módosítás** Helyi építési szabályzat értelmezést segítő és jogharmonizációs felülvizsgálata  
**9. módosítás** (Régészeti adatfrissítés)  
**10. módosítás** (Biológiai aktivitásérték változatlansága és az új beépítéssel egyidejűleg kijelölendő védelmi erdő tervi bevezetése)  
a teljes igazgatási területet érintik

## 2.0.

## Módosítási helyszínek és tételek





**Képek (2023. május)**



Vízározó

bővítés



Vízározóhoz kapcsolódó terület (tervezett bővítés)

### **Helyzetleírás és javaslatok**

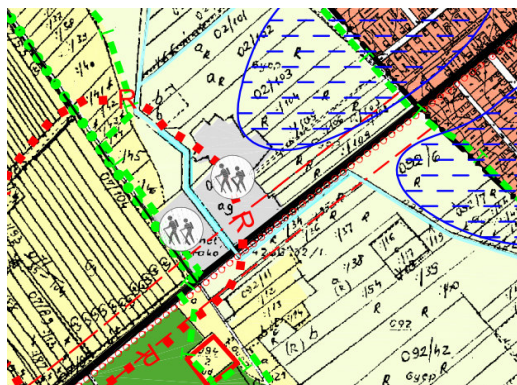
A rekultivált hulladéklerakót és VII/a csatornát érintően közösségi tér alakult, amelynek bővítését biztosítja a módosítás. A szabadidőparkba „benyúló” mezőgazdasági területek kerülnek különleges beépítésre nem szánt szabadidős területbe.



## Településszerkezeti terv változása

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

Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



## Szabályozás változása

A szabadidő terület építési előírásait a helyi építési szabályzat a következők szerint tartalmazza:

- „20/A.§ (1) (SZ) Szabadidős terület a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe.
- (2) A területen a rekultivációt követő utógondozási kötelezettség teljesítésének kötelezettségével sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezhetők és vízfelület alakítható.
  - (3) Beépítettség: max. 2 %
  - (4) Beépítés módja: szabadonálló
  - (5) Építménymagasság: max. 4,5 m
  - (6) Zöldfelület: min. 80%”

Fenti előírások szabadidős terület kiterjesztésével nem változnak.

A terület közösségi célú területszerzés érdekében a helyi építési szabályzat sajátos jogintézményekre vonatkozóan az alábbiakkal kiegészül:

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

25.§ (1) Kaskantyú Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) útépitési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) -

d) **kisajátítás**

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

- (2) A települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben (Köu-2) lehatárolt területek.

Helyrehozatali kötelezettség

- (4) -

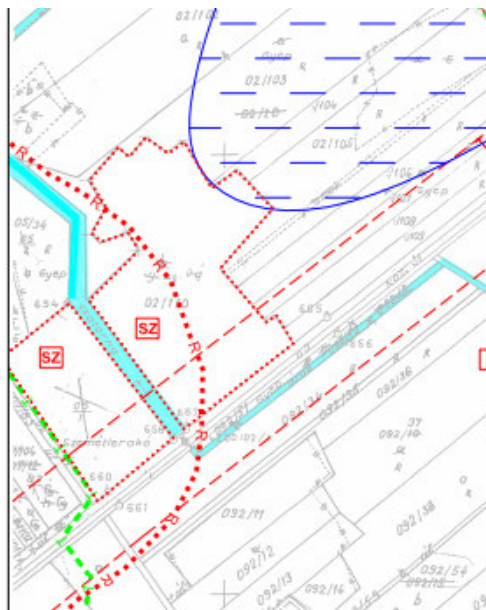
(5) **Közcélú területhasználat érdekében kisajátítandók a (SZ) jelű szabadidős terület.....**

## 2.1.

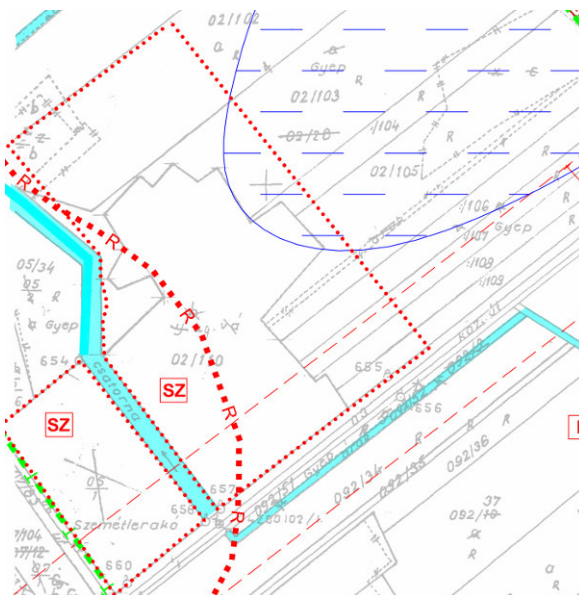
Településrendezés

## Belterület 1: 2.000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás





## 2. módosítás

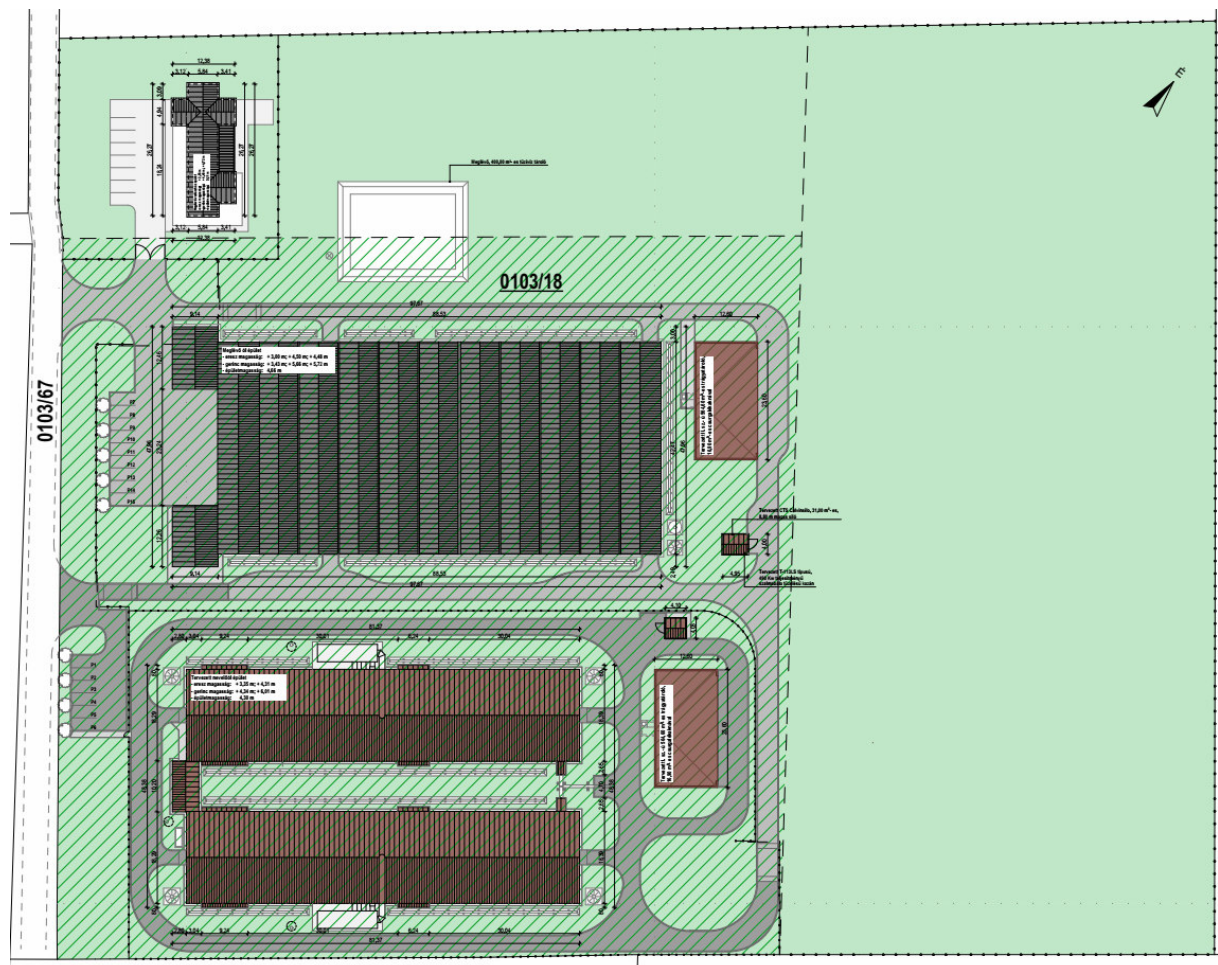
### 0103/18 hrsz-ú térségben a már meglévő gazdasági célú beépítésre szánt terület növelése

Képviselő-testület telektulajdonos kérelmére kezdeményezte a módosítást 15/2023.(V.9.) sz. határozat 1. b) pontban.

A hatályos helyi építési szabályzat alaptérképén jelölt, beépítésre szánt területként rögzített 0103/18 hrsz-ú telek 2 ha, ami telekalakítás következtében 2,28 ha-ra változott.

A 0103/18 hrsz-ú telek 2 ha-os Gip-1 jelű ipari területi építési övezeti besorolású részére kerülő „Tojóttyúk előnevelő telep építése tartástechnológia telepítésével” engedéllyel rendelkezik.

Engedélyezett beruházás helyszínrajza (tervező: (tervező: Bódi Sándor okl. építészmérnök és munkatársai)



### 3. módosítás

#### **0103/69 hrsz-ú telek gazdasági célú beépítésre szánt területi kijelölése**

Képviselő-testület telektulajdonos kérelmére kezdeményezte a módosítást 15/2023.(V.9.) sz. határozat 1. c) pontban.

Telektulajdonos konkrét tervekkel és környezeti vizsgálatokkal rendelkezik. A módosítás megalapozására szolgáló tervek és dokumentumok:

Az 1. módosítással a már kialakított 0103/18 hrsz-ú telek határáig a beépítésre szánt terület kibővül és a 0103/2 hrsz-ú telek beépítésre szánt területbe kerül.

A 2. módosítással a 0103/69 hrsz-ú telek osztásával kialakított 0103/101 és 0103/102 hrsz-ú telkek beépítésre szánt területbe kerülnek.

Építészeti, műszak tervek: (tervező: Bódi Sándor okl. építészmérnök és munkatársai)

0103/2 hrsz-ú telken brojler telep létesítése

0103/101 hrsz-ú telken takarmánykeverő telep létesítése

0103/102 hrsz-ú telken takarmányszárító telep létesítése

#### Környezetvédelmi munkarészek

0103/2 hrsz-ú telken nagylétszámú állattartó telep létesítése előzetes vizsgálati dokumentáció (készítette: Uni-Terv 2005 Környezetvédelmi Kft, és Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal BK/KTF/08270-30/2023. határozat

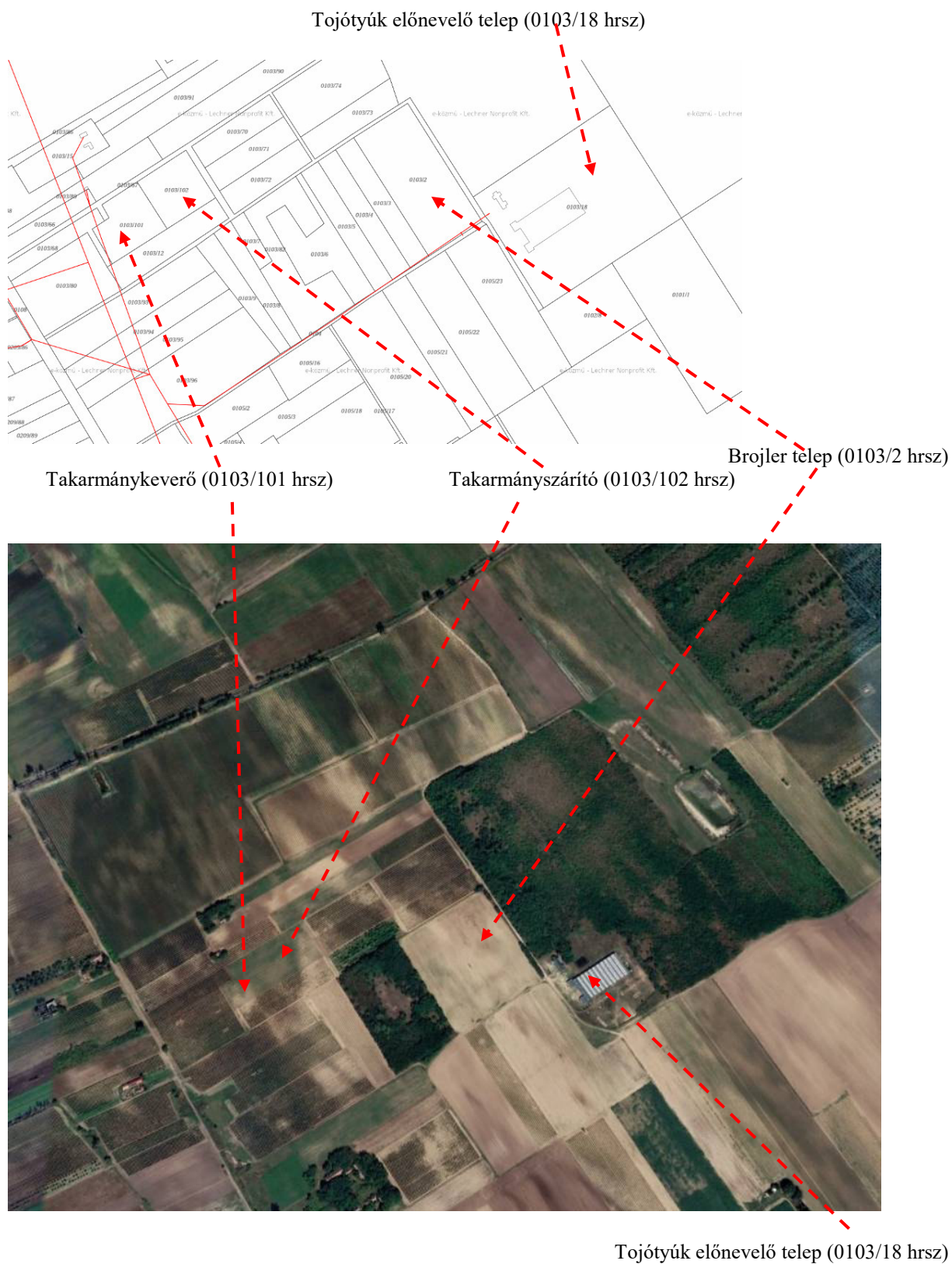
0103/101 hrsz-ú telken takarmánykeverő telep építéséhez környezetvédelmi tervfejezet készítette: Uni-Terv 2005 Környezetvédelmi Kft, Kalmár Krisztián környezetmérnök

0103/102 hrsz-ú telken terménytisztító és szárító telep építéséhez környezetvédelmi tervfejezet

készítette: Uni-Terv 2005 Környezetvédelmi Kft, Kalmár Krisztián környezetmérnök

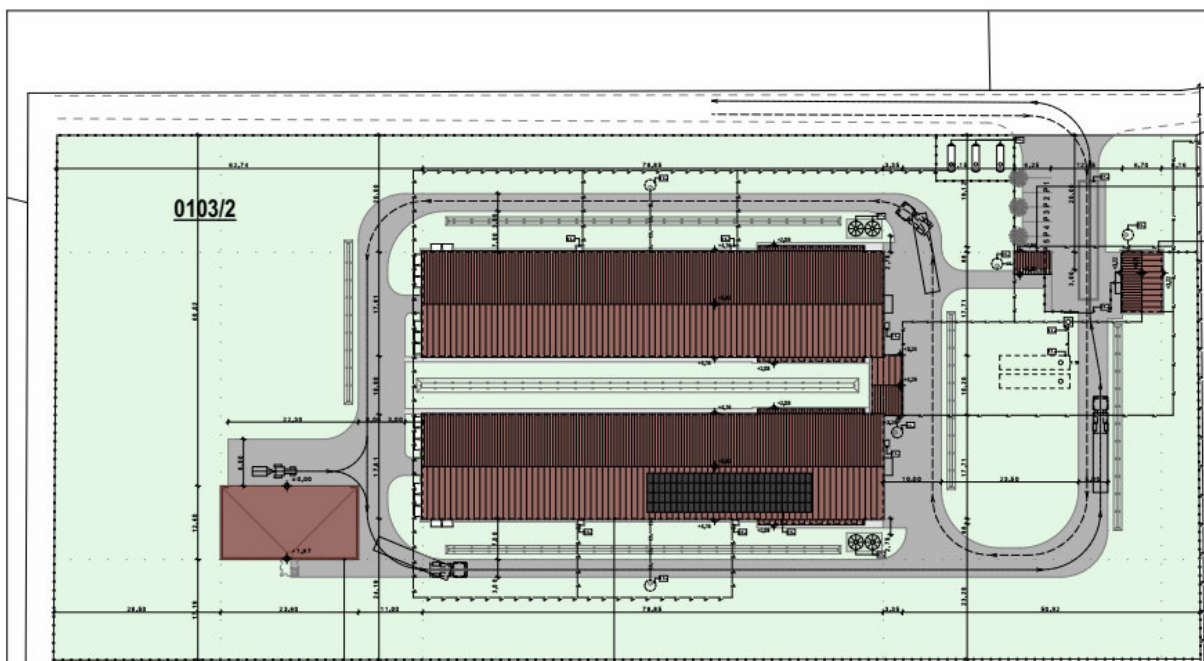


**Alaptérkép** (<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi/kozmuterkep>)  
**Légifotó** (Google Earth 2022. szeptember)

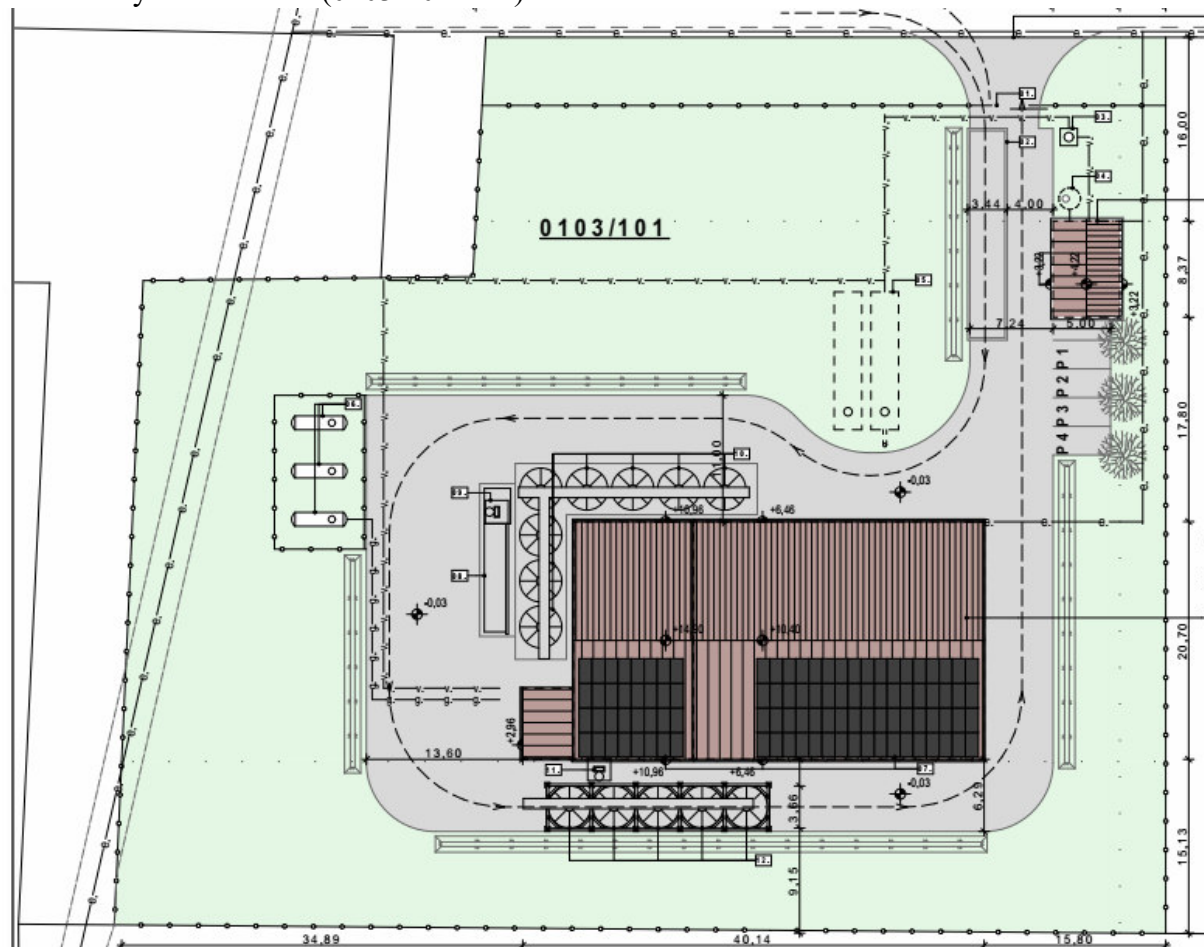


## Beépítési javaslatok a 3. módosítás helyszínére

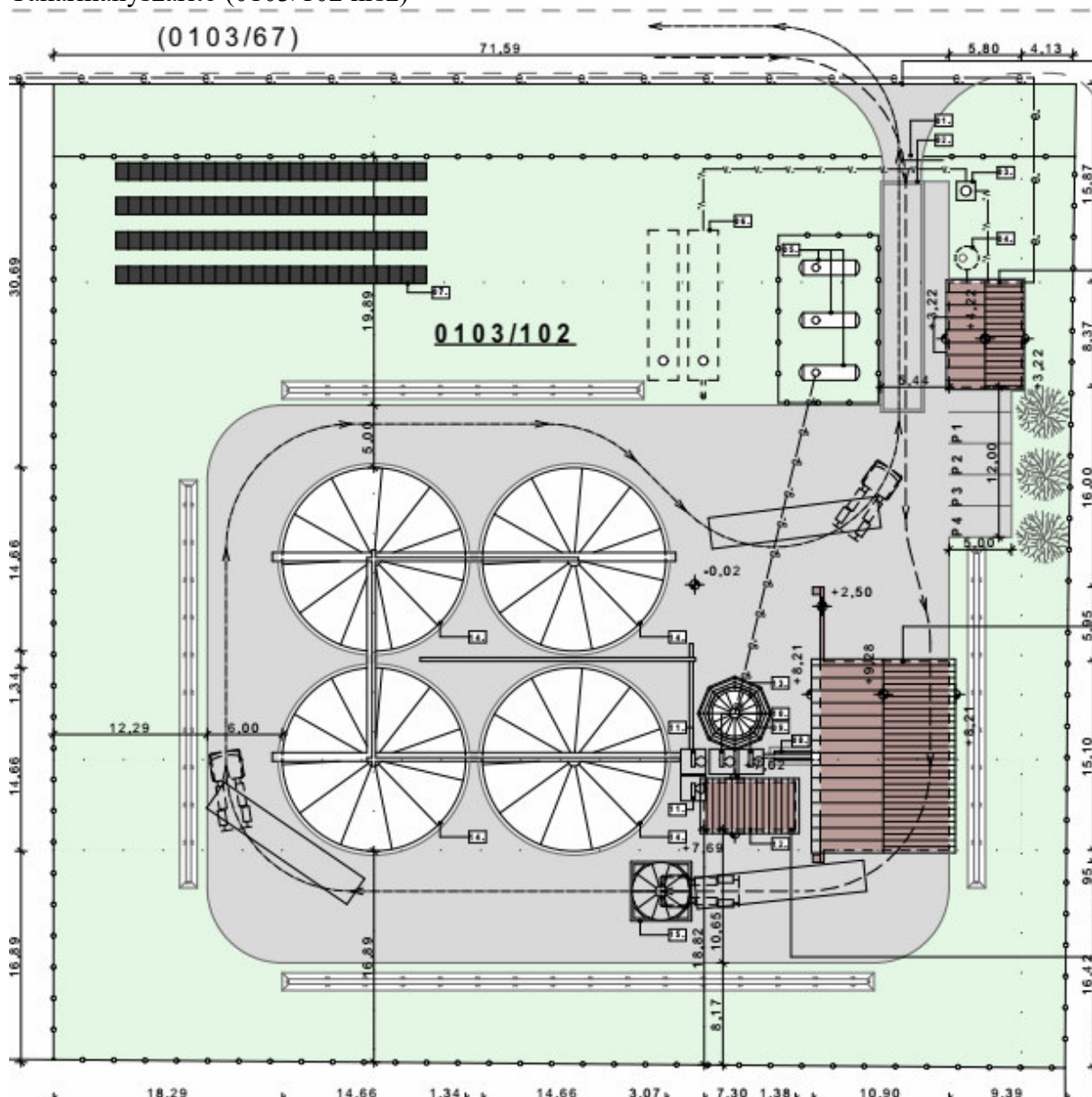
Brojler telep (0103/2 hrsz)



Takarmánykeverő üzem (0103/101 hrsz)







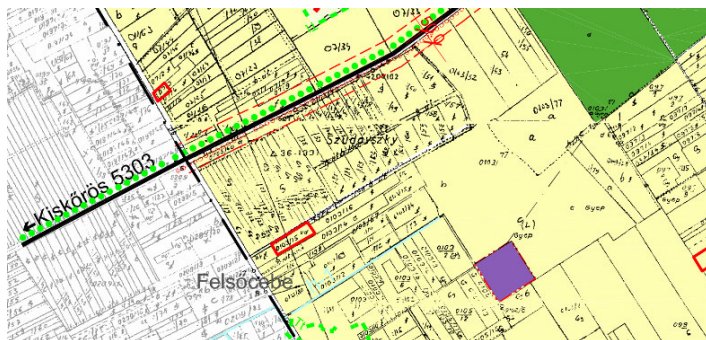
## Helyzeteírás és javaslat

A 2. és 36. módosítások helyszínein mezőgazdasághoz kapcsolható beruházásokat kívánnak megvalósítani amelyekhez beépítésre szánt területi kijelölésekre van szükség mezőgazdasági üzemi kategóriában.

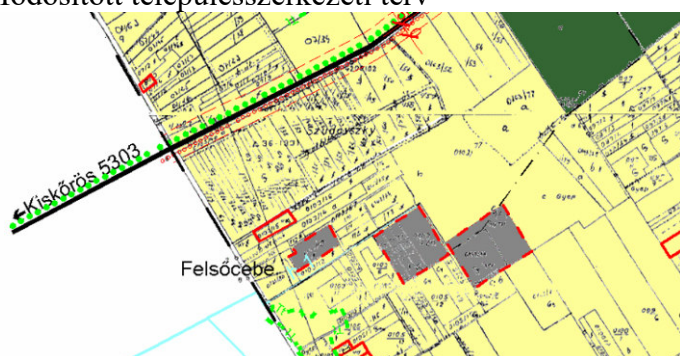
A tervezett területfelhasználás a mozaikos kultúrtájba illeszthető.

## Településszerkezeti terv változása

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



Módosított településszerkezeti terv



## Szabályozás változása

Mezőgazdasági üzemi terület a hatályos településrendezési eszközökben nincs, az jelen módosítással kerül bevezetésre a következők szerint tekintettel arra, hogy az új beépítéssel együtt védelmi erdő is bevezetésre kerül a 10. módosításnál leírtak szerint.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### Területfelhasználás

4.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) Lakóterület, amely (Lf) Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület, amely (Vt) Településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület, amely (Gksz) Kereskedelmi szolgáltató terület  
(Gip) Ipari terület
- d) Különleges terület, amely lehet
  - da) (Kt) Temető
  - db) (Ksp) Sportterület
  - dc) (Kh) Hulladéklerakó
  - dd) (Kmü) Mezőgazdasági üzemi terület

.....



## Különleges területek

11.§ Különleges területek az alábbiak:

- a) (Kt) Temető
- b) (Ksp) Sportterület
- c) -
- d) (K-szoc) Szociális otthon
- e) (Kmü) Mezőgazdasági üzemi terület

.....

14/B § (1) Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) jellel az SZ-4 szabályozási terven lehatárolt.

(2) (Kmü) előírásai

- a) Elhelyezhetők a mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással, tárolással kapcsolatos gazdasági és szociális építmények
- b) Kialakítható telek: min 1000 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: szabadonálló, 5m-es elő,oldal és hátsókerttel
- d) Beépítettség: max 40%
- e) Építménymagasság max 9 m, toronyszerű építmények max 26m
- f) Zöldfelület: min 40%

## Erdőterület

18.§ (1) Erdőterületbe azok a telkek tartoznak, amelyeket az ingatlan-nyilvántartásban külterületen erdő és fásított terület művelési ágban tartanak nyilván

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

(2) Erdőterületen építmény az OTÉK 28.§(3)-(4) az általános előírásaiok szerint helyezhető el.

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

27. §(1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) háztartással kapcsolatos helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szin, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- b) homlokzatmagasság: a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság
- c) kialakult állapot: jelen szabályozást megelőzően hatályos szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- d) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy több mint 10 éve használatba vett épület építmény.
- e) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára szolgáló lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- f) tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és

*terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport  
elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet*  
*g) Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd  
vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény*





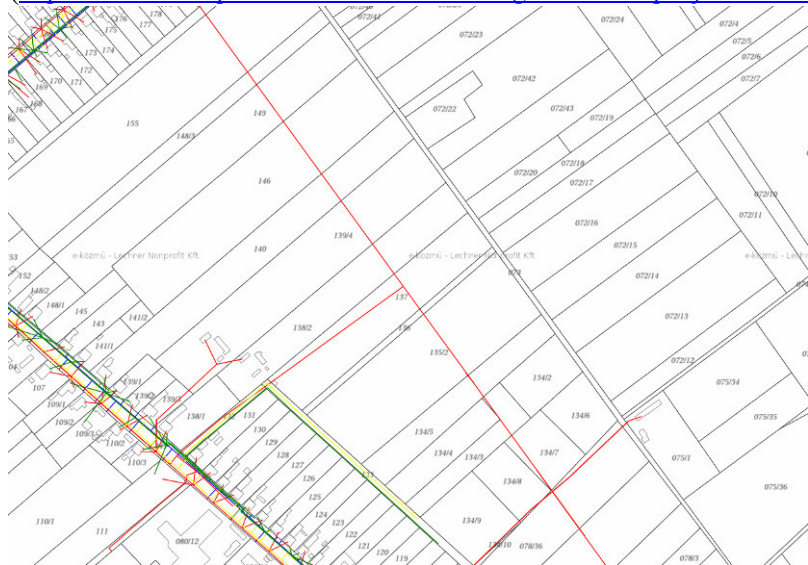
#### 4. módosítás

### **Belterületi telkek többgenerációs falusias életvitelre alkalmas lakóterület kijelölése a Bercsényi utcától keletre.**

Képviselő-testület telektulajdonosok kérelmére kezdeményezte a Bercsényi utcától keletre lévő belterületi telkek zöldterületből való kivételét 15/2023.(V.9.) sz. határozat 1. d) pontjában.

#### **Alaptérkép**

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



#### **Légifotó (Google Earth 2021.augusztus)**



Fotó (2023. július)



Belterületi határon vezetett dűlőút

### Helyzetleírás javaslat

A módosítással érintett terület az 1960-as évekig mezőgazdasági művelésű volt, az eredeti 1879. évi kataszteri felmérés szerinti telekrend máig fennmaradt csak az út menti lakóházak telkek kerültek leválasztásra. A terület belterületi helyzete az 1970-1992 közötti rendezési tervekből, azok lakóterület-fejlesztési javaslataiból következik.



1879. évi kataszteri térkép



1992. évi terv

A hatályos szabályozási tervet megelőző 1992 évi terv utcanyitásokkal és nagyszámú új lakótelepekkel számolt.

2004-ben nyilvánvalóvá vált, hogy nincs igény lakótelepekre, de a belterületi helyzetre való tekintettel a zöldterületi besorolást kapott a terület. A szabályozásban Z-2 övezetbe sorolt terület előírásokból kitűnik, hogy a zöldterületre érvényes közcélú területhasználatot nem feltételeztek.

HÉSZ vonatkozó része:

#### *Zöldterület*

*17.§ (1) A Zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak és zöldterületi terv szerint hasznosítható:*

- 1. (Z-1) központi park övezet*
- 2. (Z-2) védelmi jellegű zöldterület*
- 3. (Z-3) közösségi tér*
- 4. (Z-4) Intézményi zöldterület*

.....



(3) (Z-2) védelmi jellegű zöldterület

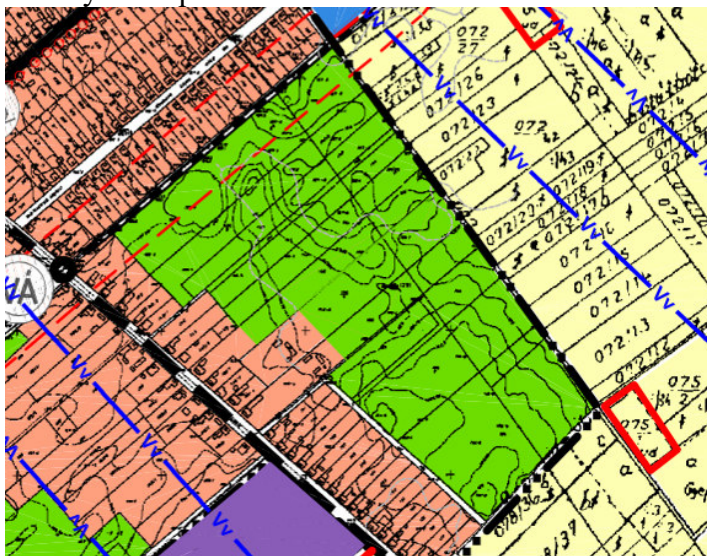
- a) Az övezet a területfelhasználási egységek elválasztására szolgáló növényzettel ellátott terület, amely mező-, vagy erdőgazdasági hasznosítása lehetséges.
- b) Az övezetben új épület nem helyezhető el.

Módosítással a zöldterület mezőgazdasági területbe javasolt, szabályozásban a már meglévő tanyás jellegű beépítés megtartásával számolva.

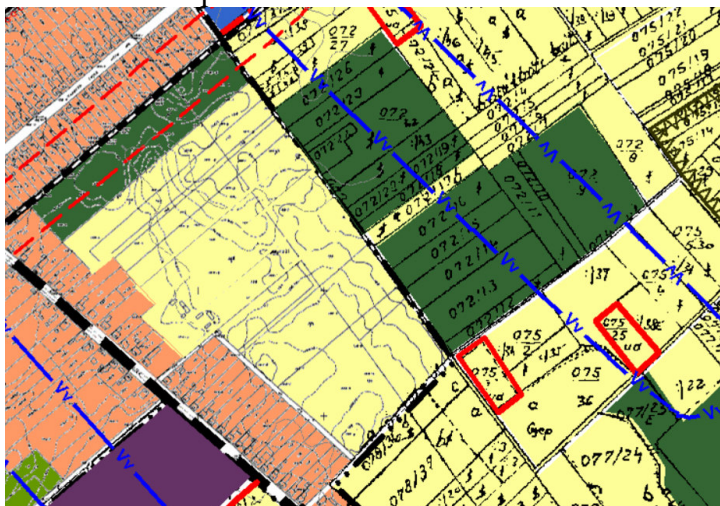
**Településszerkezeti változás**

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

Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv





## Szabályozás változása

A HÉSZ szövegezése figyelemmel a már meglévő beépítésre és arra, hogy építési hely csak beépítésre szánt területen jelölhető ki a következők szerint változik:

### *Mezőgazdasági terület*

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

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

- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
  - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók )*
  - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás*
  - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhid, élelmiszeraktárak*

- b) mezőgazdasági építmények*
  - állattartó épületek*
  - növénytermesztés épületei*

*c) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*

- kiskereskedelem*
- vendéglátás*
- szálláshely*
- sport*
- falusi turizmus*
- ismeretterjesztés*

*d) tanya, a belterületi határ és a (Gksz) övezetek közötti (Má\*) jelzésű terület kivételével*

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

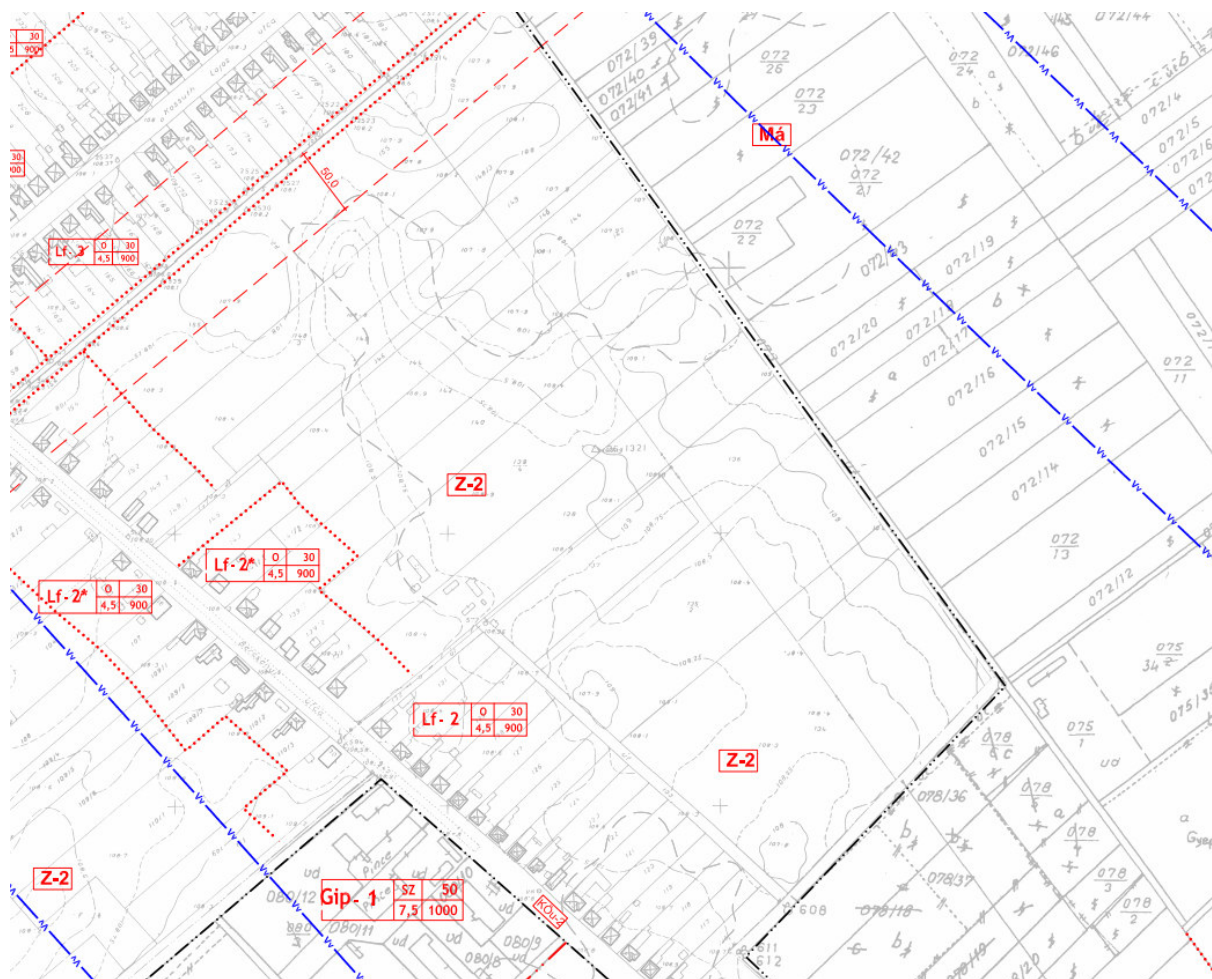
- a) telekterület és beépítettség az OTÉK 29. § (3)-(4) szerint*
- b) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.*
- c) Birtokközpont az OTÉK 29.§(5)-(8) bekezdése szerint kialakítható.*

(4) *Új beépítés általánosan: szabadonálló, a telekhatároktól min 6-6m-es építési hely figyelembevételével, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.*

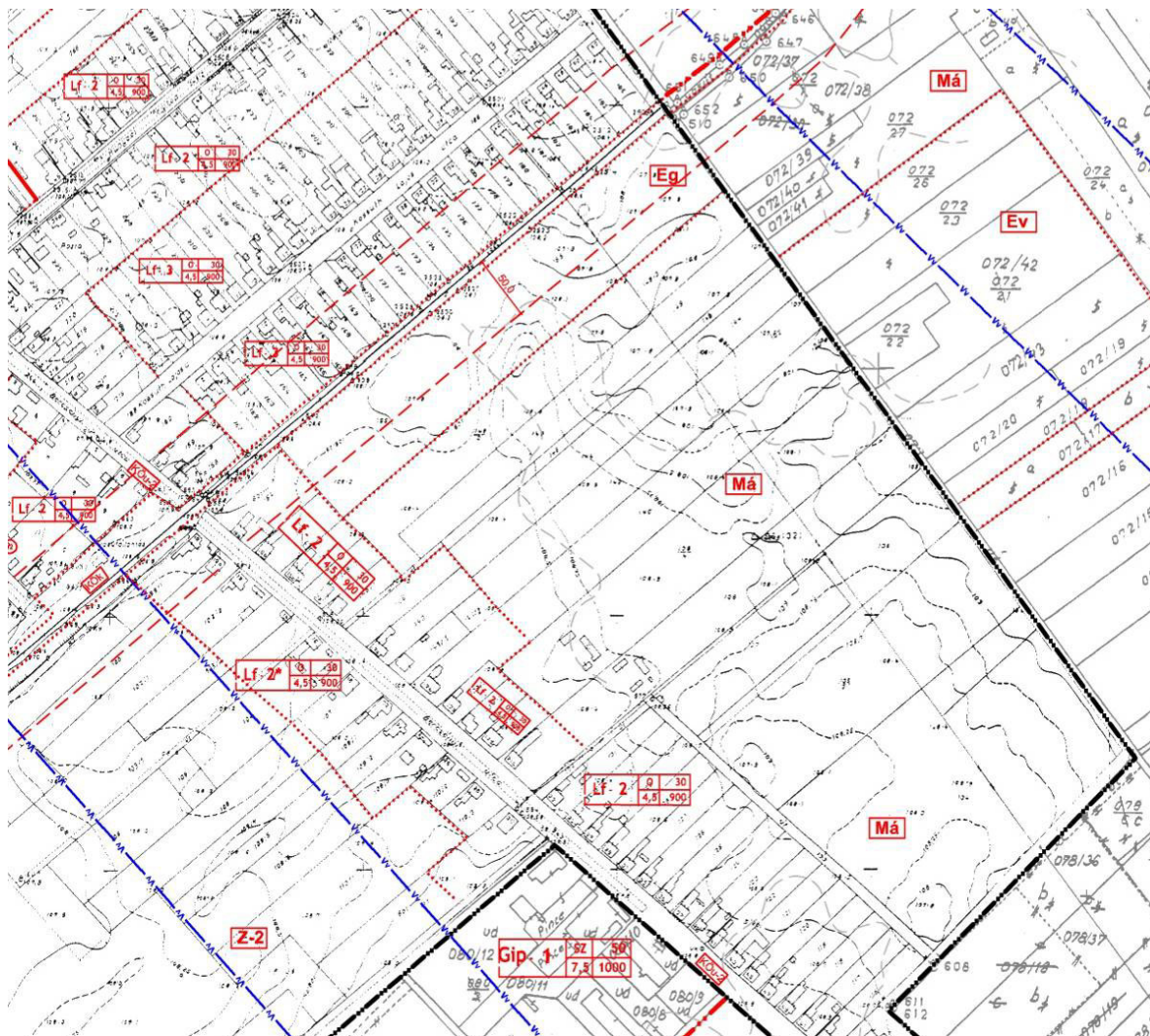
*Építmények elhelyezhetők:*

- a) külterületi nyilvántartású telken a telekhatároktól mért 6-6m- re, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.*
- b) belterületi nyilvántartású telken az északi hosszanti telekhatár, az övezeti/építési övezeti határtól mért 3m-es távolság által meghatározott telekterületre.*

## Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



## Módosított szabályozás (SZ-1) terv részlete





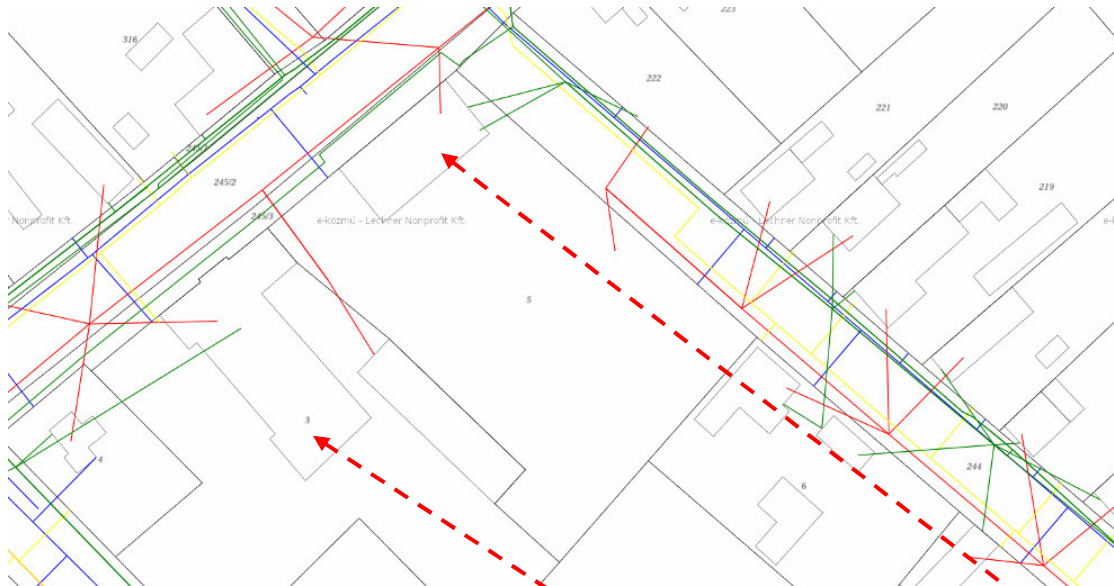
## 5. módosítás

### Az 5 hrsz-ú telek (bezárt üzlet) gazdasági területből településközpont vegyes területbe sorolása

Képviselőtestület 15/2023.(V.9.) sz. határozat 1.e) pontban kezdeményezte a módosítást abból a célból, hogy a bezárt üzlet területével az önkormányzati intézményterület megnövelhető legyen.

#### Alaptérkép

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



Bezárt üzlet (5 hrsz)

Légifotó (Google Earth 2021. augusztus)(

Művelődési ház (3 hrsz)





### Helyzeteírás és javaslatok

A településközpontban a Hunyadi és Bercsényi utcai 5 hrsz-ú saroktelken az 1960-ban évektől a közelmúltig vegyes bolt ill. ABC áruház üzemelt.

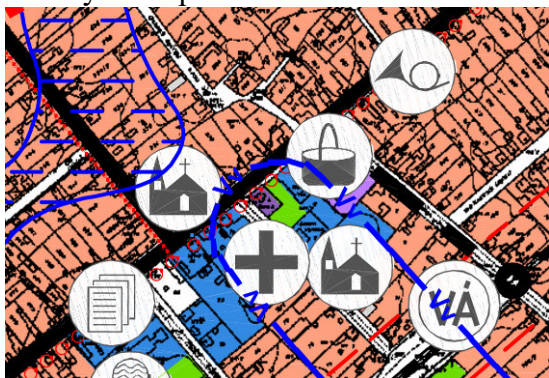
A településrendezési eszközök 2004. évi jóváhagyásába nem településrendezési szakmai elvek, hanem a telek akkori tulajdonosának gazdaságfejlesztési pályázati lehetőségei miatt került a telek kereskedelmi szolgáltató területbe.

A jelenlegi tulajdonviszonyok és az azóta másutt kialakított üzlet miatt a telek művelődési ház telkéhez csatolását és közösségi célú használatát indokolja. Ennek érdekében a telek településközpont vegyes területbe kerül.

### Településszerkezeti terv változása

Az igazgatási terület T-1 jelű településszerkezeti tervén a változás szemléltetése

Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



### Szabályozás változása

Az **5 hrsz-ú telekre vonatkozó** előírásokat a HÉSZ 9.§-a tartalmazza a következők szerint:  
*Kereskedelmi szolgáltató terület*

9.§(1) *Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) jellel ábrázolt.*

(2) *Kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:*

1. *mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület*
2. *szolgálati lakás, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül*
3. *igazgatási és egyéb irodaépület*
4. *üzemanyagtöltő*
5. *sportépítmény*

(3) *(Gksz) előírásai*

- a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonálló min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő szélességű oldal-, és hátsókerttel, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %

**Módosítással az 5 hrsz-ú telek** településközpont vegyes terület Vt építési övezetbe kerül a következő előírásokkal:

*Településközpont vegyes terület*

7.§(1) *A településközpont vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.*

(2) *A településközponti vegyes terület (Vt) jellel ábrázolt.*

(3) *(Vt) előírásai*

a) *Elhelyezhető*

aa) lakás,

ab) szolgálati lakás a gazdasági célú építményen belül

ac) igazgatási épület

ad) egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

ae) sportépítmény

af) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

ag) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

b) Telek területe: min 490 m<sup>2</sup>

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m, intézmény épületnél max 7,5m

f) Zöldfelület: min 40%

g) *Vt\** építési övezet külön előírásai

ga) szabályozási terven jelölt 6m-es teleksáv nem keríthető.

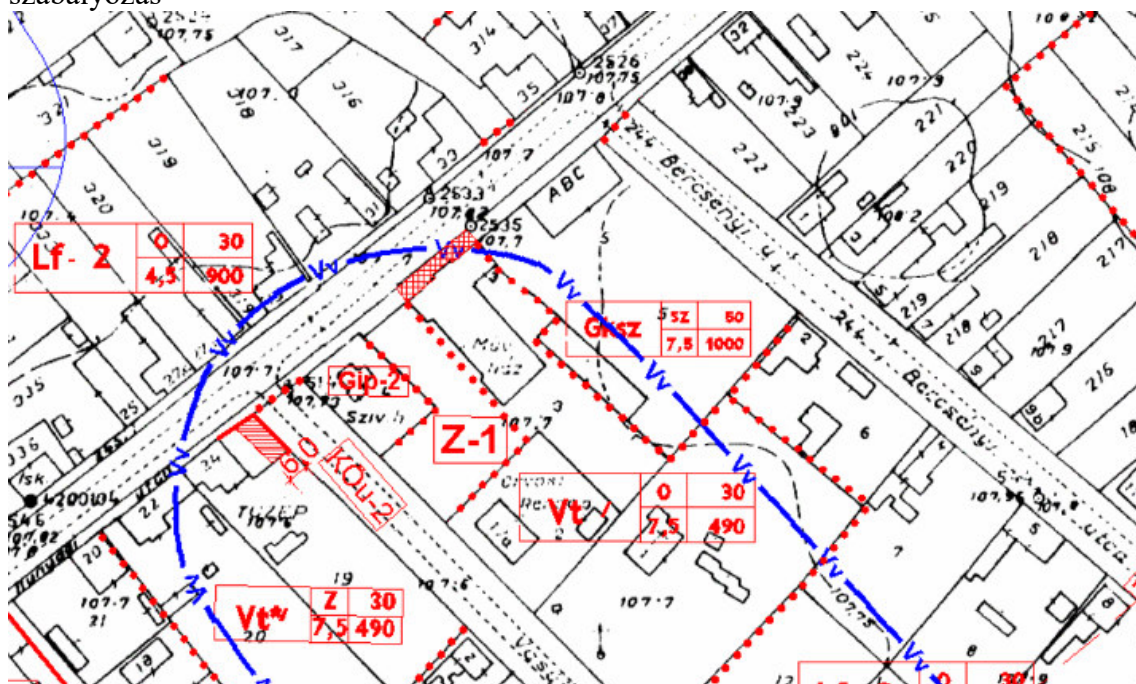
gb) beépítési mód: zárt sorú.



Szabályozási terv változását a következők szemléltetik:

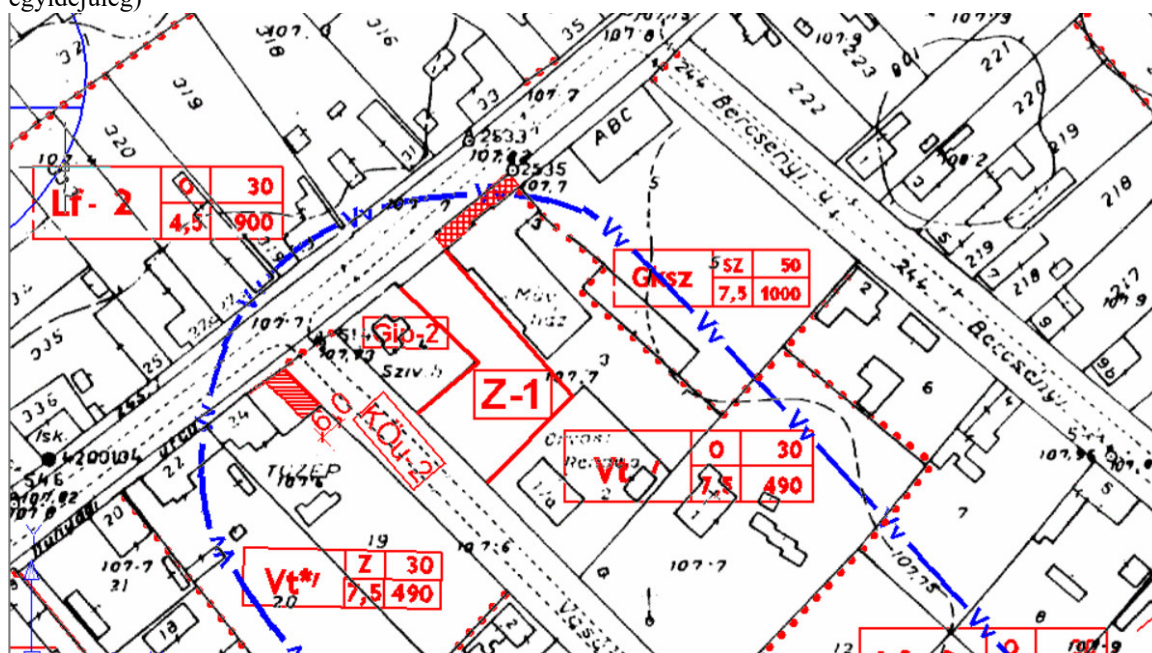
Belterület 1:2000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terv részlete

Hatályos  
szabályozás



Módosított szabályozás

(Z-1 övezet és Vt és Gp-2 építési övezeteket elválasztó határvonal övezeti határról szabályozási vonalra javított egyidejűleg)



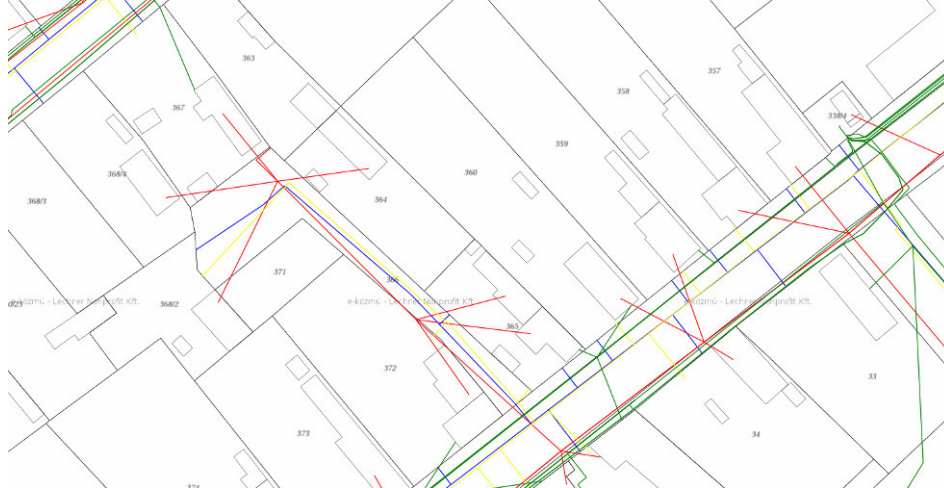
## 6. módosítás

### László király utca közterületi szabályozása (útszélesítés a 372 hrsz-ú lakótelek rovására)

Képviselő-testület 15/2023.(V.9.) sz. határozat 1. f.) pontban kezdeményezte a módosítást abból a célból, hogy a László király utcai a vízelvezetés és burkolatépítés érdekében.

#### Alaptérkép

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



#### Légifotó (Google Earth 2021.augusztus)



László király utca

Hunyadi utca



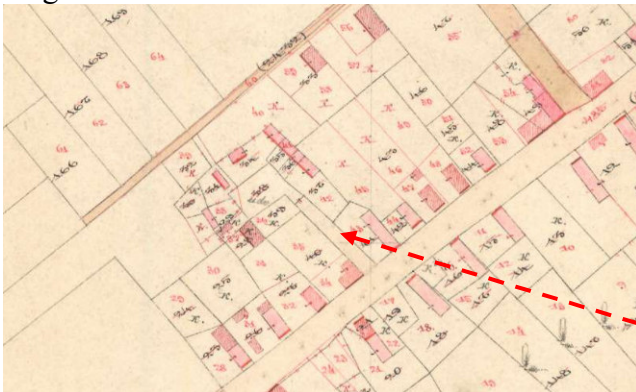
Kép



László király utca Hunyadi utcai kivezetése

### Helyzetleírás és javaslatok

A mai László király utca és a környezetének telekrendje a mai belterület szabályos kiosztását megelőző időkre tehető.



László király utca az 1879. évi kataszteri térképen

A mai közművesítés és útépítés feltételeinek a történeti kialakítású 5-6 m-es közterületi szélesség nem elégséges, ezért indokolt a közterületi szélesség 12m-re történő kiszélesítése. Az érintett lakóépület állaga a kisajátítás reális lehetőségét megadja.

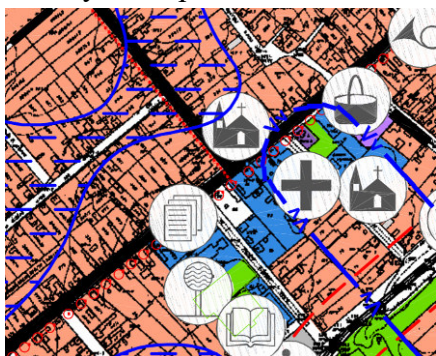


### Településszerkezeti terv változása

A falusias lakóterület rovására a közlekedési terület növekszik a településszerkezeti terven.

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

Érvényes településszerkezeti terv



Érvényes településszerkezeti terv



### Szabályozás változása

HÉSZ övezeti és építési övezeti elírásait a módosítás nem érinti

Sajátos jogintézményeket érintő kiegészítés a következő:

#### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

25.§ (1) Kaskantyú Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) útépitési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) -

d) **kisajátítás**

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

- (2) A települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben (Köu-2) lehatárolt területek.

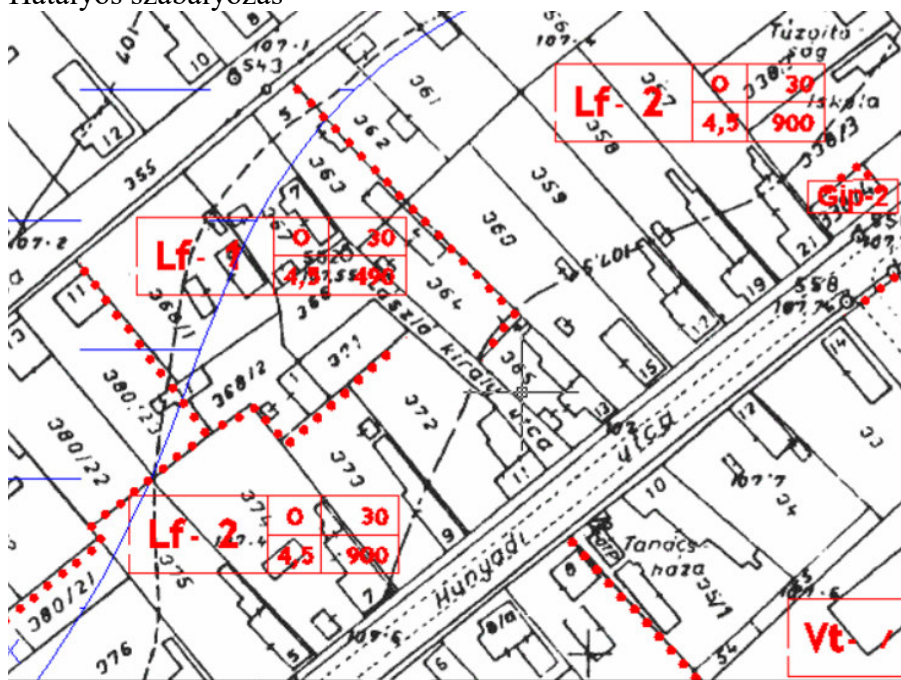
Helyrehozatali kötelezettség

- (4) -

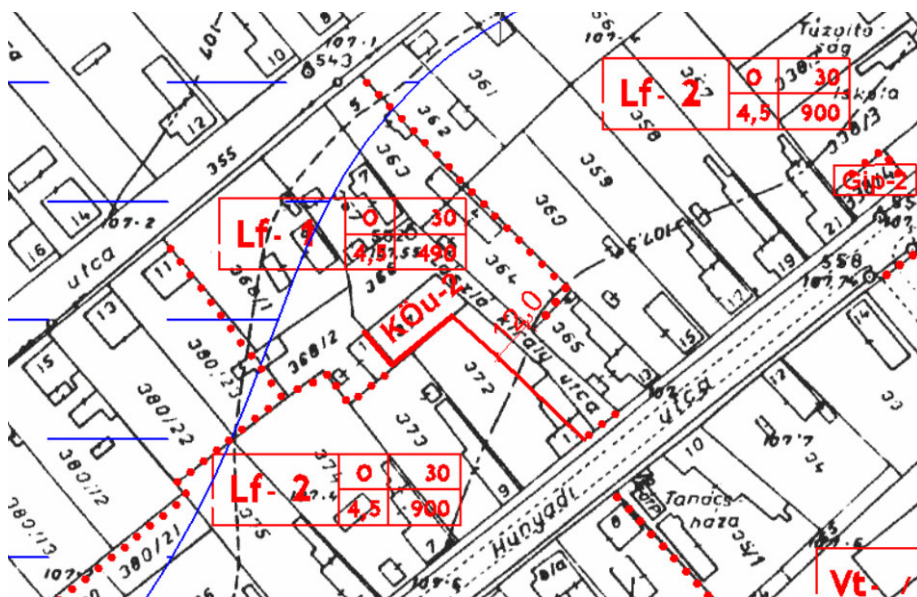
(5) **Közcélú területhasználat érdekében kisajátítandók a (SZ) jelű szabadidős terület és (KÖu-2) jelű övezetbe tartozó közlekedési terület**

## Belterület 1:2000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terv részlete

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás (SZ-1) terv részlete





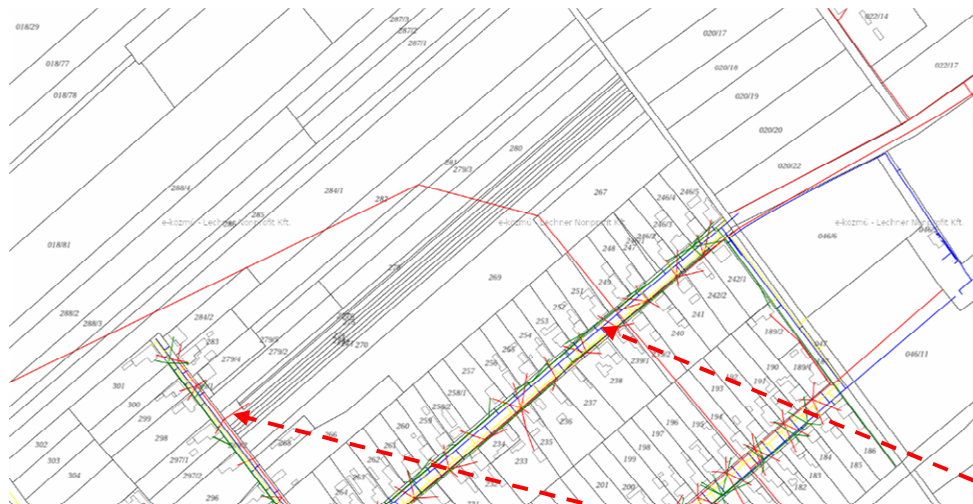
## 7. módosítás

### **Virág utca, belterületi határ, Hunyadi utca közötti tömbben tervezett lakóterület felülvizsgálata és a meglévő területhasználat valamint a lakásépítési és turisztikai beruházói igények figyelembevételével**

Telektulajdonos kérelmére, konkrét beruházást támogatva Képviselő-testület 34/2023.(VII.20.) sz. határozat 1. pontjában kezdeményezte a módosítást.

#### **Alaptérkép**

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



Virág utca

Hunyadi utca

#### **Légifotó (Google Earth 2021.augusztus)**





## Fotók

(Google Earth 2021.)



Virág utca Hunyadi utcai csatlakozása

(2023. június)



Virág utca középső szakasza





Virág utca északi szakasza

### Helyzetleírás és javaslatok

Hunyadi utca. Virág utca, tervezett belterületi határ közötti terület a korábbi intenzív lakóterületfejlesztési tervek és „az építési lehetőségek ne csökkenjenek” elv alapján került a hatályos településrendezési eszközökbe.

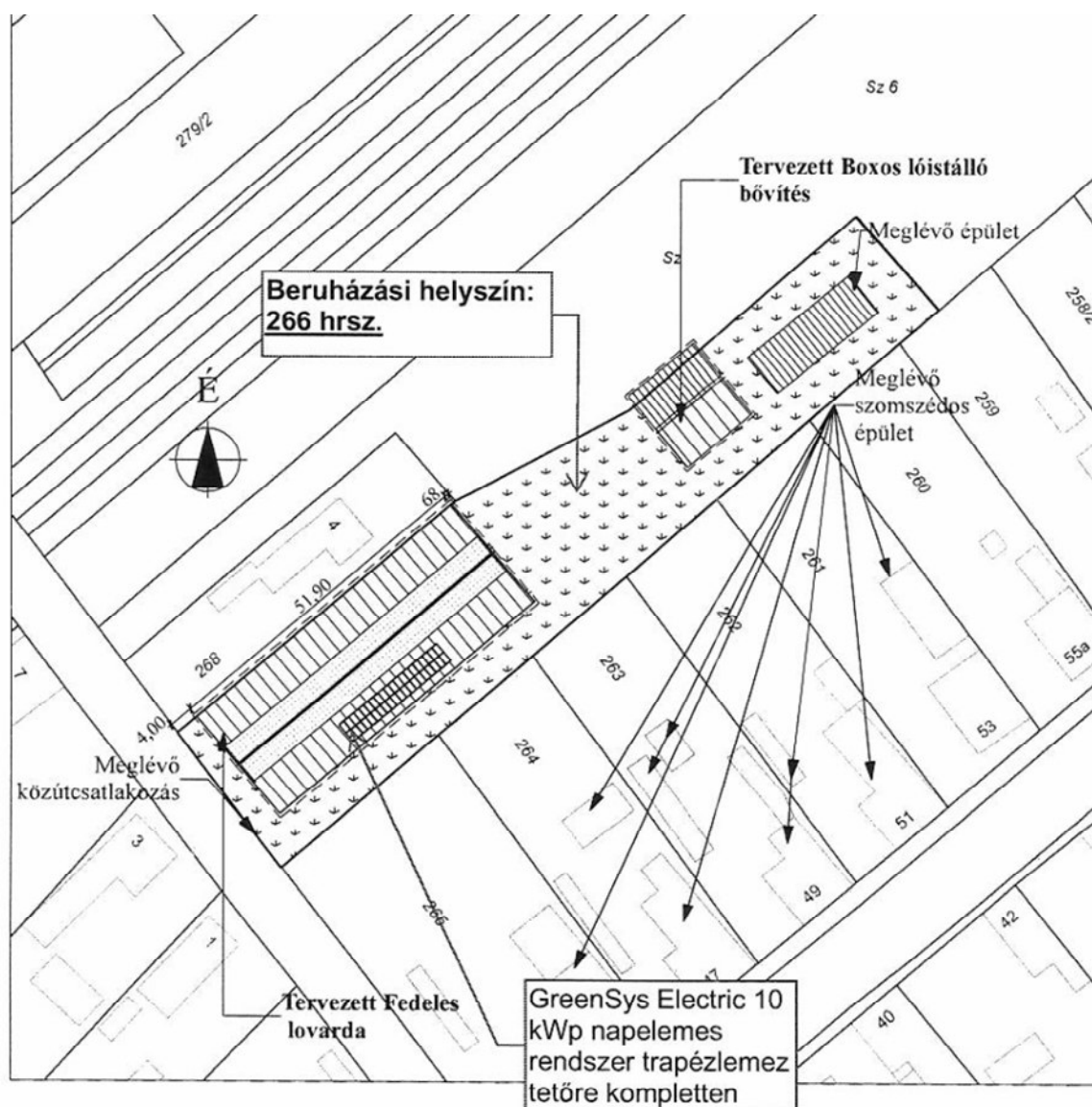


1992 évi terv

Az északi, a mai belterületi határ mentén a tervezett lakóházak beépítés kivételével a tervezett beépítés megvalósult. Útnyitással történő telekalakításokra nem került sor és az önkormányzat vagy magánbefektető a közeljövőben nem kíván lakótelkeket alakítani.

A lovasturisztikai célú beruházási igény merült fel telektulajdonos részéről, amit az önkormányzat támogat és ennek eszközeként a településrendezési eszközök módosításáról határozott.

A tervezett beruházás tervezett helyszínrajzi elrendezése  
(Tervező: Bíró Attila építészmérnök)



Fenti helyszínrajzi elrendezés a mai telekre készült a módosítással kialakítható lovasturisztikai beruházás céljára jelölt terület ennél nagyobb: a 266 hrsz-ú telken túl a 267, 268, 269 és 270 hrsz-ú telkeket is.

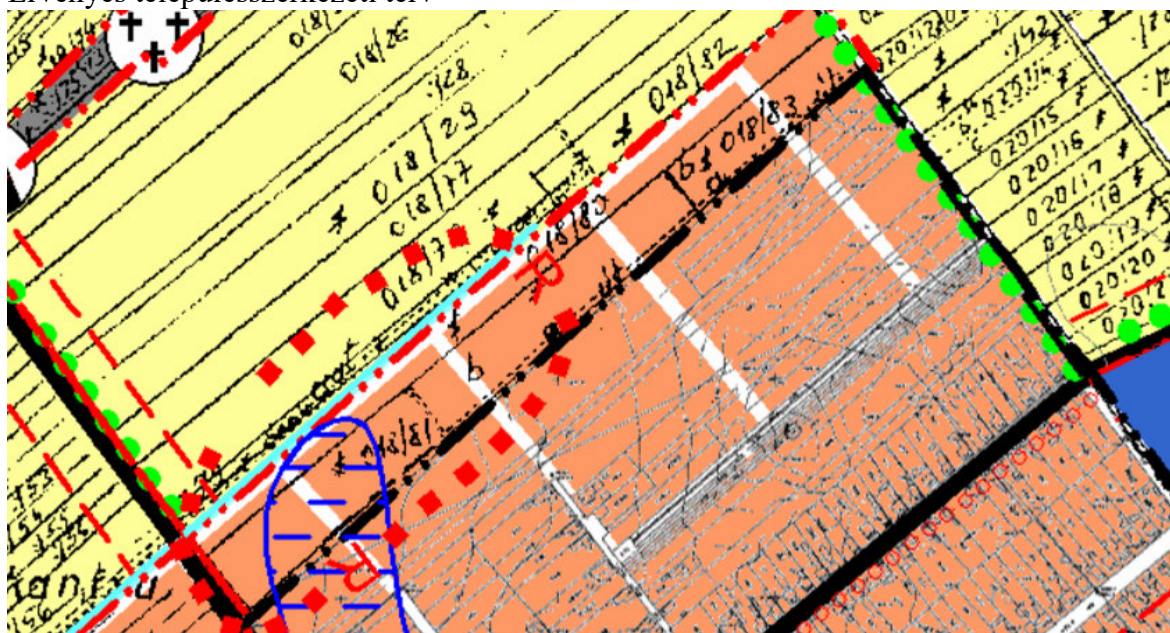
A lakóterületfejlesztés a módosítással fennmarad, de a belterületi kisebb telek és a külterületi tanya gazdálkodás átmenetét jelentő falusias építési övezetbe kerül. A módosítással bevezetett Lf-4 jelű építési övezet a meglévő telekrendet megtartja, a már kialakult hosszú telkek beépíthetők lesznek egy későbbi útnyitás lehetőségét, mint be nem építhető telekrészként rögzítve.



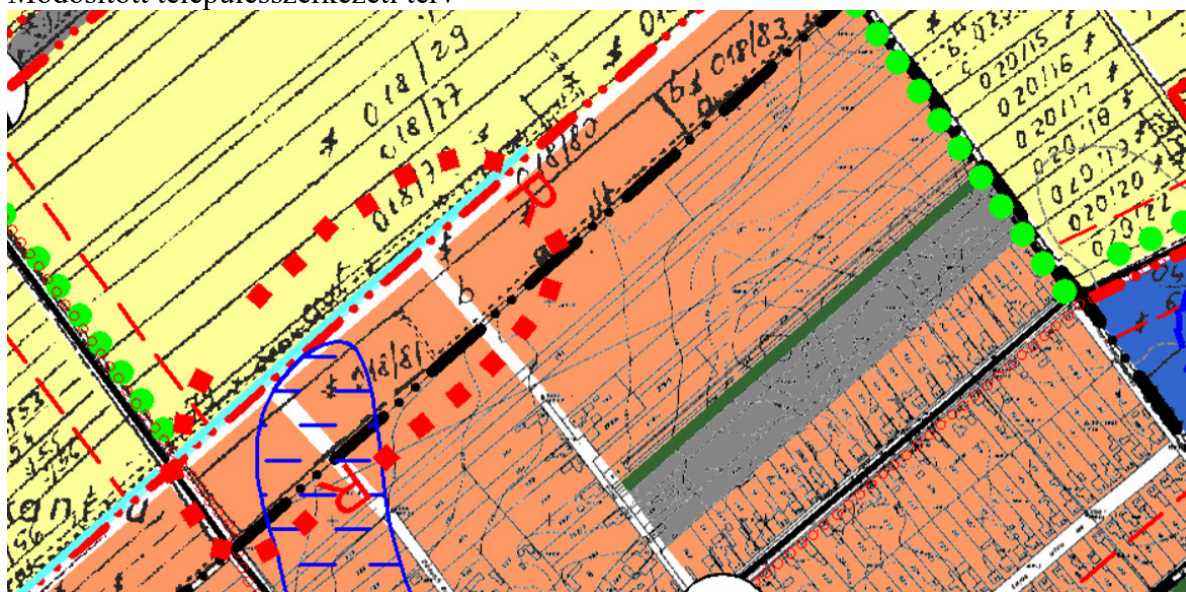
## Településszerkezeti terv változása

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

Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



**Lakóterület**  
**Falusias lakóterület**

**6.§ (1)** A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi **építési** övezetekbe sorolt:

- a) (Lf-1)** kistelkes halmazos beépítés
- b) (Lf-2)** hagyományos beépítés
- c) (Lf-3)** előkertes beépítés
- d) (Lf-4)** átmeneti építési övezet

**(2)** Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és/vagy a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény

**(3)** Lakóterületen a lakások **Lf-4 építési övezet kivételével** egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építményekbe is.

**(4)** Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete min 4m.

**(5) (Lf-1) előírásai**

- a) Telek:** szélessége: min 14,0  
mélysége: min 35,0 m  
területe: min 490 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja:** oldalhatáron álló építési hely szerint
- c) Beépítettség:** max 30%
- d) Építménymagasság:** min 3,6 m, max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: max 3,6 m
- e) Zöldfelület:** min 40%

**(6) (Lf-2) előírásai**

- a) Telek:** szélessége: min 18,0m  
területe: min 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja:** oldalhatáron álló építési hely szerint
- c) Beépítettség:** max 30%
- d) Építménymagasság:** min 3,6 m, max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: max 3,6 m
- e) Zöldfelület:** min 40%
- f) (Lf-2\*) jelű övezetben csak a Bercsényi utcára néző beépítés lehet.**

**(7) (Lf-3) előírásai**

- a) Telek:** szélessége: min 18,0m  
mélysége: min 50,0 m  
területe: min 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja:** oldalhatáron álló építési hely szerint min 5 m-es előkerttel
- c) Beépítettség:** max 30%
- d) Építménymagasság:** min 3,6 m, max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6 m
- e) Zöldfelület:** min 40%

**(8) (Lf-4) előírásai**

- a) Kialakítható telek: min 1200m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés módja: oldalhatáron álló 5m-es előkerttel.
  - c) Beépítettség: max 20%
  - d) Építménymagasság: max 4,5 m
  - e) Zöldfelület: min 60%
- .....

**Különleges területek**

**11.§ Különleges területek az alábbiak:**

- a) **(Kt)** Temető
- b) **(Ksp)** Sportterület
- c) -
- d) **(K-szoc)** Szociális otthon
- e) **(Kmű)** Mezőgazdasági üzemi terület<sup>1</sup>
- f) **(K-tur)** Lovasturisztikai terület

.....  
**14/A§ (1) Szociális otthon (K-szoc) az (SZ-2) jelű szabályozási terven lehatárolt.**

**(2) (K-szoc) előírásai**

**a )elhelyezhető:**

- aa) egészségügyi-, és szociális ellátás és azok kapcsolódó építményei
- ab) szolgálati lakás
- ac) iroda
- ad) szociális foglalkoztatást szolgáló gazdasági építmény
- ae) lakóépület

**b) Kialakítható telek: min 490 m<sup>2</sup>**

**c) Beépítés módja: szabadonálló**

**d) Beépítettség: max 40%, ami a legalább háromszintes növényzettel megvalósítandó beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre számítandó.**

**e) Építménymagasság max 7,5m**

**f) Zöldfelület: min 40%, amit legalább kétszintű növényzettel kell megvalósítani.**

**g) Térburkolatok és belső utak csak lélegző felülettel alakíthatók.**

**h) (K-szoc\*) alövezetben előkert: 15m**

**14/B.§ (1) Lovasturisztikai terület (K-tur) az (SZ-1) szabályozási terven lehatárolt.**

**(2) (K-tur) előírásai**

**a )elhelyezhető:**

- aa) lovarda
- ab) lóistálló
- ac) iroda
- ad) szálláshely szolgáltató épület

**b) Kialakítható telek: min 2000 m<sup>2</sup>**

**c) Beépítés módja: szabadonálló, legalább 5m-es elő,oldal és hátsókerttel**

**d) Beépítettség: max 40%**

**e) Építménymagasság max 7,5m**

**f) Zöldfelület: min 40%**

**Erdőterület**

---

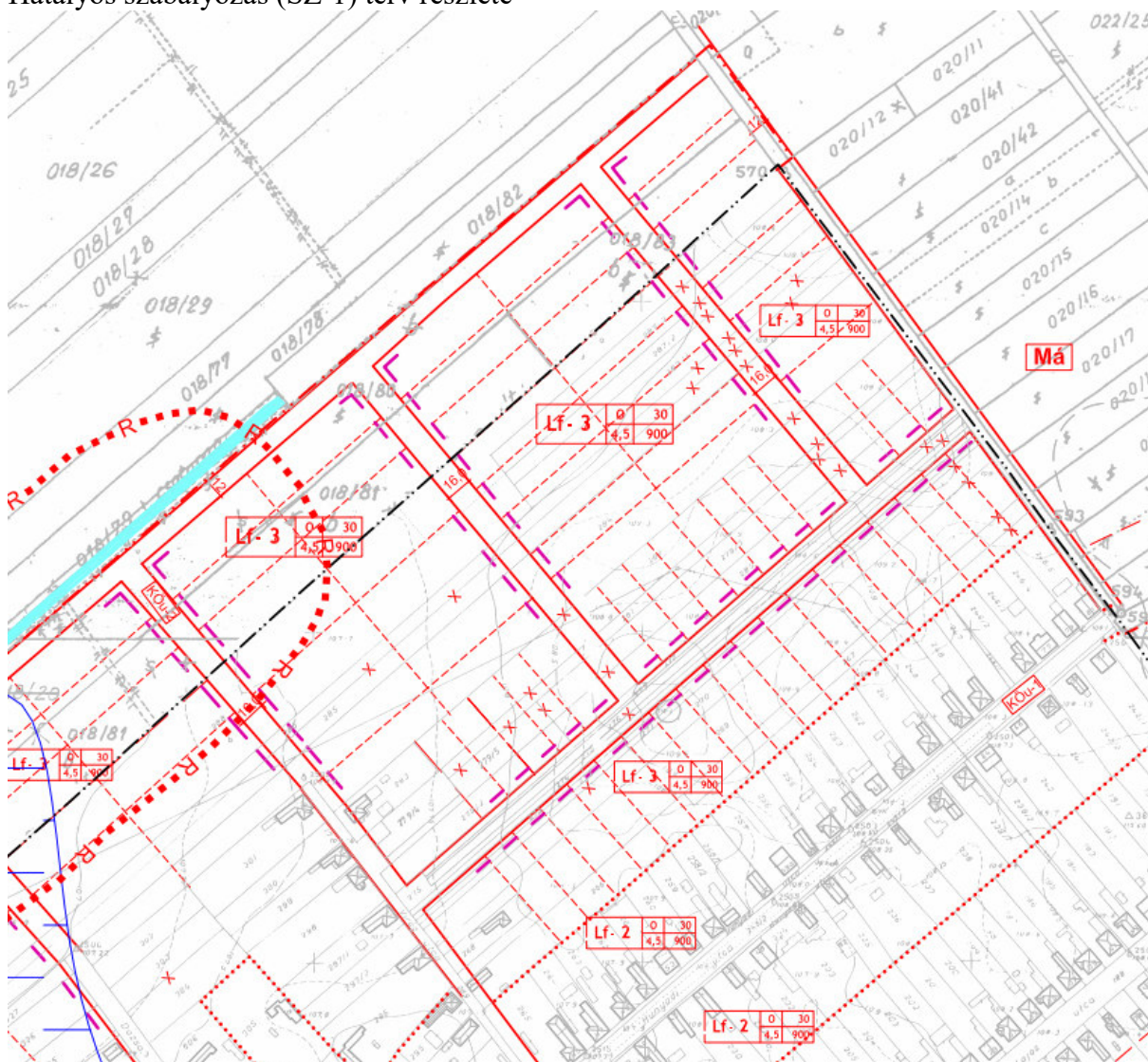
<sup>1</sup> 2. és 3. módosítással bevezetett



**18.§ (1) Erdőterületbe tartoznak:**

- a) a szabályozási terveken Eg jellel gazdasági erdőként vagy Ev jellel védelmi erdőként azok a telkek tartoznak, amelyeket az ingatlan-nyilvántartásban külterületen erdő és fásított terület művelési ágban tartanak nyilván **lehatárolt** területek.
- b) szabályozási terven kívüli területen az ingatlan-nyilvántartásban erdőként nyilvántartott telkek.
- (2) Erdőterületen építmény az OTÉK 28.§(3)-(4) **általános** előírások szerint helyezhető el.

Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



[illegible]

## 8. módosítás

### Helyi építési szabályzat értelmezést segítő és jogharmonizációs felülvizsgálata

KASKANTYÚ KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
a helyi építési szabályokról szóló 15/2004.(XII.15.) rendelete módosításokkal  
egységes szerkezetben

Kaskantyú Község Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat<sup>1</sup> állapítja meg:

## A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Kaskantyú közigazgatási területére terjed ki.

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

<sup>2 3</sup> **a) 1. melléklet Belterület 1: 2.000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terve**

<sup>4 5</sup> **b) 2. melléklet Szociális otthon 1: 2.000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási terve**

**c) 3. melléklet 011/56 hrsz-ú térség 1: 2.000 méretarányú SZ-3 jelű szabályozási terve**

<sup>6</sup> **d) 4. melléklet 0103/18 hrsz-ú térség m=1:2000 méretarányú SZ-4 jelű szabályozási terve**

**e) 5. melléklet Régészeti lelőhelyek**

Jogszabályszerkesztési kiigazítások Függelék hatályon kívül helyezésével a régészeti adatok mellékletbe kerülnek
---

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

Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások alkalmazásának egyértelműsítése
---

## SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

2. § (1) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
- beépítésre nem szánt területek övezeti tagolása
- közterületek (utak) szabályozása

A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával változtathatók meg.

<sup>1</sup> E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) és a hatósági előírások az érvényesek.

<sup>2</sup> Módosította a 15/2015. (X. 1.) Önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2015. október 31.

<sup>3</sup> Módosította 5/2019.(III.25.) önkormányzati rendelet 4.§(1)-(2) bekezdése 2019. március 26-i hatállyal

<sup>4</sup> 12/2017.(V.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította 2017. május 30-i hatállyal.

<sup>5</sup> Módosította 5/2019.(III.25.) önkormányzati rendelet 4.§(1)-(2) bekezdése 2019. március 26-i hatállyal

<sup>6</sup> Megállapította a 1/2007.(I.31.) rendelet, hatályos 2007. 01. 31.



- (2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár és az építési vonal, amely az építési övezeti előírások betartásával hatósági eljárásban módosítható.

Szabályozási tervi elem elmaradásával együtt törlésre kerül az önkormányzati és az építésügyi hatósági jogkörök egyértelműsítése érdekében.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- 3.§ (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(2)<sup>7</sup>

~~(3) Építési övezeti határ a mindenkori telekhatárral megegyezik.~~

Jogszabályi ütközés miatt hatályon kívül helyezendő

- (4) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

- (5) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

- a) szőlő: min 0,8 m
- b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m
- c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
- d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m

- ~~(6) Nyeles telek beépítésre szánt területen a gazdasági terület kivételével nem alakítható.~~  
**Telekalakítási szabályai**

- a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.
- b) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási szabálya:  
ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- c) Nyeles telek lakóterület Lf-1, Lf-2, Lf-3 építési övezetekben és vegyes terület Vt építési övezetben nem alakítható.

Egyértelműsítő rendelkezés a telekalakítási eljáráshoz

- (7) Építmények alapozását e rendelet függeléke szerinti földtani adottságok figyelembevételével kell megoldani.<sup>8</sup>

- (8) Lakó, vegyes területi építési övezetek min építménymagasságra vonatkozó előírásai csak a főépületre érvényesek.

Eredeti jogalkotói szándék (utcaképi szempontok) egyértelműsítése

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2016. (IX. 22.) Önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2016. október 7.

<sup>8</sup> Beiktatta a 15/2015. (X. 1.) Önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2015. október 31.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Területfelhasználás

4.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület**, amely (Lf) Falusias lakóterület
- b) **Vegyes terület**, amely (Vt) Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület**, amely (Gksz) Kereskedelmi szolgáltató terület  
(Gip) Ipari terület
- d) **Különleges terület**, amely lehet
  - da) (Kt) Temető
  - db) (Ksp) Sportterület
  - de) (Kh) Hulladéklerakó

Szabadidős területtel,ü 5/2019.(III.25.) önk. rendelettel megszűnt területfelhasználás

### Gazdasági területek

8.§(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

- (2) A gazdasági terület: **kereskedelmi szolgáltató terület**  
**ipari terület**

### Kereskedelmi szolgáltató terület

9.§(1) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) jellel ábrázolt.

(2) Kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:<sup>9</sup>

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
2. szolgálati lakás, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül
3. igazgatási és egyéb irodaépület
4. üzemanyagtöltő
5. sportépítmény

(3) (Gksz) előírásai

- a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>

- b) Beépítés módja: szabadonálló min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő szélességű oldal-, és hátsókerttel, a szociális otthonhoz vezető 079 hrsz-ú út északi oldalán lévő telkeken az úttól mért 8m-es beültetési kötelezettséggel.<sup>10</sup>

Telekalakításokhoz indokolt rendelkezés

- c) Beépítettség: max 50%

<sup>9</sup> Módosította a 15/2015. (X. 1.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2015. október 31.

<sup>10</sup> Módosította a 10/2012. (V. 30.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2012. június 29.

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, toronyszerű építmény esetén: max 25m

Egyértelműsítő rendelkezés

e) Zöldfelület: min 25 %

f) Gksz\* építési övezetre vonatkozó külön előírások:<sup>11</sup>

fa) Új országos közúti kapcsolat nem létesíthető

fb) A 02/99 hrsz-ú telektől mért 50m-en belül építmény nem helyezhető el, tereprendezés nem végezhető.

### Ipari terület

**10.§(1)** Ipari rendeltetésű a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület.

(2) Ipari terület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Gip-1) általános ipari övezet

(Gip-2) közmű övezet

(3) (Gip-1) előírásai

a) az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartó építményeket is

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-üzemanyagtöltő

-sportépítmény

b) Telek: területe: min 1000 m<sup>212</sup>

c) Beépítés módja: <sup>13</sup>

ea) szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel a eb) pontban foglalt eltéréssel

eb) meglévő építményt tartalmazó beépítésben szabadonálló, kötelező építési vonal rögzítése nélkül

Telekalakításokhoz indokolt rendelkezés

d) Beépítettség: max 50%<sup>14</sup>

e) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.  
toronyszerű építmény esetén: max 30 m

Egyértelműsítő rendelkezés

f) Zöldfelület: min 25%

(4) (Gip-2) előírásai

a) Az övezetben a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők.

b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok állásfoglalásainak figyelembevételével határozandó meg.

<sup>11</sup> Beiktatta a 15/2015. (X. 1.) Önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2015. október 31.

<sup>12</sup> Módosította a 18/2016. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos 2017. január 4.

<sup>13</sup> Módosította a 18/2016. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2017. január 4.

<sup>14</sup> Módosította a 18/2016. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2017. január 4.



- c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

## TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

22.§ E rendelet **függelék 5. melléklete** szerinti régészeti lelőhelyekre az általános előírások vonatkoznak.<sup>15</sup>

**23.§ (1) Helyi védettségre javasolt épületek az alábbiak:**

**a) (V1) jellel feltétlen megtartandó védelemmel:**

rk. templom: 1 hrsz

imaház 336 hrsz

**b) (V2) jellel megtartandó védelemmel:**

lakóházak: Vasút utca 5. (11 hrsz)

Dózsa Gy. utca 3. (222 hrsz)

Hunyadi utca 30. (322 hrsz)

**(2) A helyi védettségű épületekre vonatkozó előírások**

**a) a feltétlen megtartandó védelemmel rendelkező épületek nem bonthatók:**

**b) a megtartandó védelemmel rendelkező épületek műszaki szükségszerűségből részletes felmérés és fotódokumentációt követően bonthatók csak.**

Étv alapján településképi rendeletbe helyezendők

.....

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

27. §(1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) háztartással kapcsolatos helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)

**b) homlokzatmagasság: a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság**

Telekalakítások érdekében hatályon kívül helyezendő rendelkezés miatt felesleges előírás

- c) kialakult állapot: jelen szabályozást megelőzően hatályos szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- d) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy több mint 10 éve használatba vett épület építmény.<sup>16</sup>
- e) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára szolgáló lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- f) tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és

<sup>15</sup> Módosította a 15/2015. (X. 1.) Önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2015. október 31.

<sup>16</sup> Módosította a 18/2016. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2017. január 4.

terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet

1. melléklet

2. melléklet

3. melléklet

4. melléklet

~~1. függelék~~

Hatályon kívül helyezés indoka:

Szabályozási tartalom nélküli: övezetek, építési övezetek összesítő táblázata

földtani adottságok

Kormányrendeletben szabályozott: Lakóterületi beépítés övezeti mintái

OTÉK kivonat

Mellékletbe áthelyezve: Régészeti lelőhelyek

## 9. módosítás

### Régészeti adatfrissítés

Hatályos településrendezési eszközökben lévő régészeti lelőhelyek fekete kontúrral,



Lelőhely azonosító	Lelőhely szám	Lelőhely név	HRSZ
29330	1	Repák Sándor tanyája	07/96, 07/89, 07/13, 07/99, 07/97, 07/98, 07/95, 07/94, 02/103, 05/43, 05/42, 05/41, 05/44, 05/46, 05/45, 07/101, 07/102, 07/103, 07/104, 05/1, 02/110, 092/52, 092/34, 094/3, 094/4, 07/11, 07/82, 07/93, 07/100, 07/54, 05/40, 07/53, 07/84, 07/62, 07/63, 07/59, 07/60, 07/61, 07/58, 07/55, 07/56, 07/57, 07/90, 07/91, 07/92, 093, 03, 07/88, 07/85, 07/86, 07/87, 07/83, 05/34, 04, 06
29331	2	Kaskantyúi tanyák vasúti megálló	068/9, 066/17, 068/3, 068/2, 068/10, 067
29385	3	Kisbócsa-Pivarcsi István földje	0134/49, 0134/66
56781	4	Bercsényi u.	078/30, 078/29, 078/27, 078/26, 078/25, 078/17
83663	5	Kisbócsa vm.	0143/91, 099/5, 099/2, 099/3, 099/4, 099/6, 0142/22, 089, 0143/127, 0143/2, 0100/4, 0100/1, 0100/5, 0112
83665	6	Seregélyesi út Észak	080/43, 086/36, 086/37, 086/38, 086/39, 086/40, 086/41, 086/42, 080/44, 081 029/13, 027/24, 027/23, 028, 029/35, 029/34, 029/22, 029/39, 029/25, 029/12, 029/26, 029/24, 039/4, 039/17, 039/18, 038, 029/23, 029/31, 029/37, 029/30, 029/36
85085	7	Orgoványi út Észak	288/2, 288/4, 018/29, 018/77, 018/80, 018/78, 018/81, 018/79, 015, 02/63, 288/5
90595	8	Téglavető-dűlő 1.	





Azonosító Szám	Név	Hrsz
29330	1	Repák Sándor tanyája
29331	2	Kaskantyúi tanyák vasúti megálló
29385	3	Kisbócsa-Pivarcsi István földje
56781	4	Bercsényi u.
83663	5	Kisbócsa vm.
83665	6	Seregélyesi út Észak
85085	7	Orgoványi út Észak
90595	8	Téglavető-dűlő 1.
91691	9	Vízműtelep

## 10. módosítás

### Biológiai aktivitásérték változatlansága és az új beépítéssel egyidejűleg kijelölendő védelmi erdő tervi bevezetése

#### BIOLOGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

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

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült a 2. 3. módosítással bevezetett új beépítésre szánt területre.

#### Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	0103/18 hrsz részben	Ált. mezőgazdasági terület	1,7	3,7	6,29
	0103/2-5		3,5	3,7	12,95
3.	0103/69		1,3	3,7	4,81
	072/26 072/22-23 072/42-43 072/18-20 072/9-16 Össz.	Ált. mezőgazdasági ter.	13	3,7	48,1
	<b>Mindösszesen</b>				<b>72,15</b>

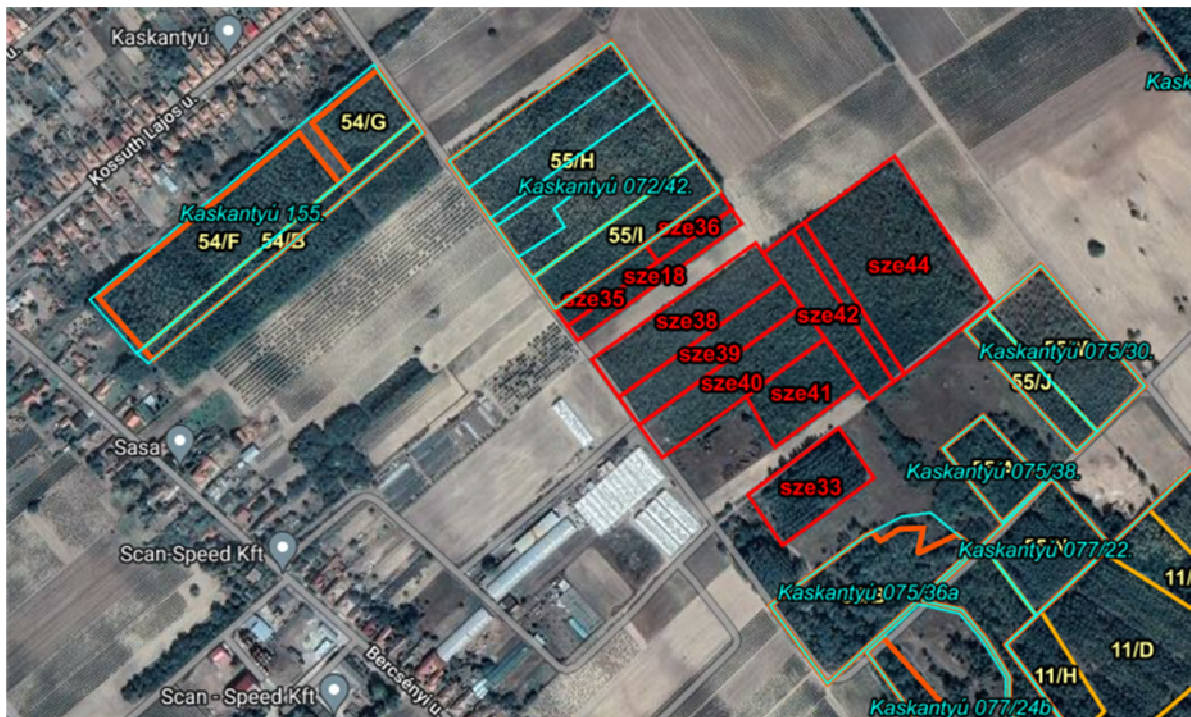
#### Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	0103/18 hrsz részben	Mezőgazdasági üzem	1,7	0,7	1,19
	0103/2-5		3,5	0,7	2,45
3.	0103/69		1,3	0,7	0,91
	072/26 072/22-23 072/42-43 072/18-20 072/9-16 Össz.	Erdő	13	9	117
	<b>Mindösszesen</b>				<b>121,55</b>

**A tervezett és a meglévő területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség: 121,55-72,15= 50,4biológiai aktivitásérték többlet rögzíthető.**

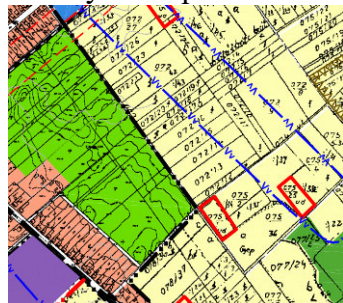
<sup>1</sup> 2023. évi földhivatali nyilvántartás szerinti hrsz  
2.1.  
Településrendezés

Tervbe bevezetett erdőterületek az erdészeti nyilvántartásban



### Településszerkezeti terv változása

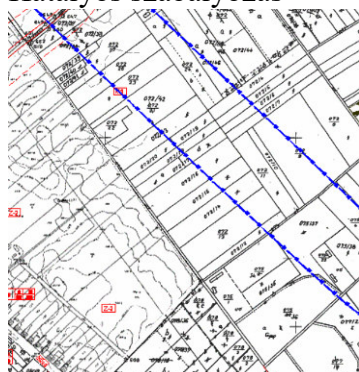
Az igazgatási terület T-1 jelű településszerkezeti terven a változás szemléltetése



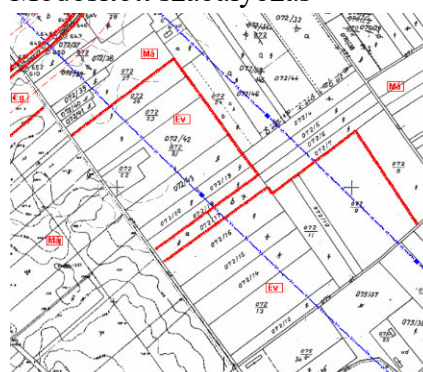
### Szabályozás változása

Szabályozás szöveges kiegészítése a 2-3. módosítások ismertetésénél

(SZ-1) terv részlete  
Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás





## **2.2.**

### **Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés**

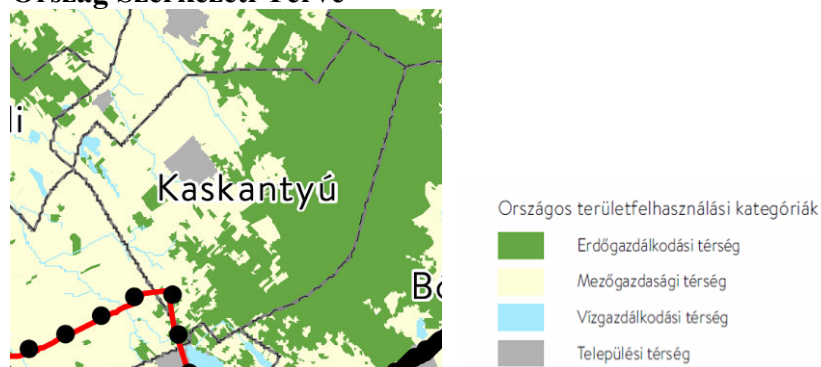
Jelen módosítás a hatályos településrendezési eszközök tájrendezésre, környezetalakításra, közlekedésre, közművesítésre és hírközlésre vonatkozó alátámasztó munkarészeit nem érinti vagy a 2.1. településrendezés tervfejezet ismerteti.

### 2.3. Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

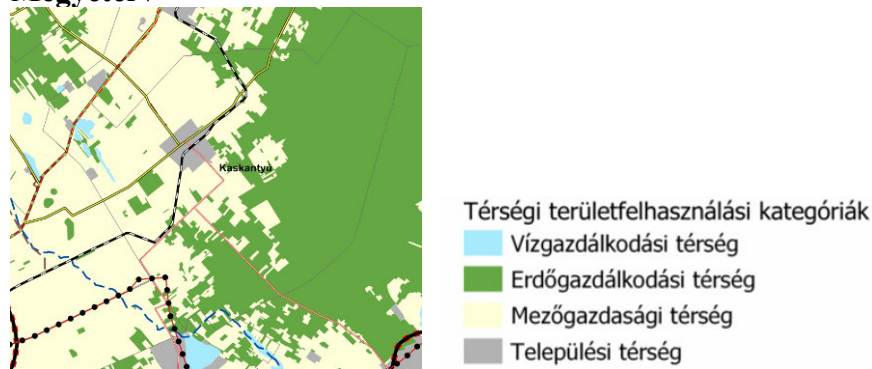
A területrendezési tervi megfelelés vizsgálata Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2019. július 16-án hatályos 2018. évi CXXXIX. Törvényben (továbbiakban: OTrT) és Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020.(VII.8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Tervében (Megyeterv) foglaltakra kiterjed ki.

#### Területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-hálózati megfelelés OTrT

##### Ország Szerkezeti Terve



##### Megyeterv



AZ 1-3. módosítások helyszínei mezőgazdasági területbe , a 4-7. módosítók települési területbe tartoznak.

**OTrT a települési térségen belül OTrT 11.§ d) alapján bármilyen területfelhasználás kijelölhető.**

**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, –*

#### 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

*nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”*

A módosítással érintett –mezőgazdasági területfelhasználást érintő- terület összesen: 9,3 ha, az 1. módosításban a mezőgazdasági terület 2,8 ha-ral, a 2-3 módosításban 6,5 ha-ral csökken. A település egészre vonatkozó 2.260 ha-os mezőgazdasági térséget tekintve a jogszabályi feltétel láthatóan teljesül.

**OTrT a települési térségen belül OTrT 11.§ d) alapján bármilyen területfelhasználás kijelölhető.**

### **Új beépítésre szánt területek kijelölése**

Az módosításban össz. 6,5 ha új beépítésre szánt terület jön létre, ezért az OTrT alábbi feltétele teljesítendő:

- OTrT 12. § (1)** *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*
- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
  - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
  - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövek ha azmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

**OTrT 12.§ (1) a)** pont szerinti feltétel teljesülését a 49/2023.(XI.14.) sz. képviselő-testületi határozat 1. pontja igazolja.

OTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti feltétel teljesítésére 13 ha véderdő kerül kijelölésre a 072/9-16, 072/18-20, 072/22-23, 072/26, 072/42-43,0103/69 hrsz-ú telkekre.

**Az új beépítésre szánt terület (6,5 ha) 5%-a 0,325 ha: ennél az 13 ha nagyobb, tehát a jogszabályi feltétel teljesül.**

A bevezetett erdőterület településszerkezeti és szabályozási vonzatát a 10. módosítás leírása tartalmazza.

### **2.3.**

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása



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.*”

Szőlőkataszterbe tartozó területek lehatárolása a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületről átvett adatszolgáltatása alapján a módosítási helyszínek jelölésével az alábbi:



**OTrT 13. § (2)** bekezdés értelmében: „Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Szőlőkataszterbe tartozó területek lehatárolása a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületről átvett adatszolgáltatása alapján a módosítási helyszínek jelölésével az alábbi, az új beépítésre szánt területi kijelölést tartalmazó 2-3 módosítási helyszín nem tartozik a kataszterbe.



### 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

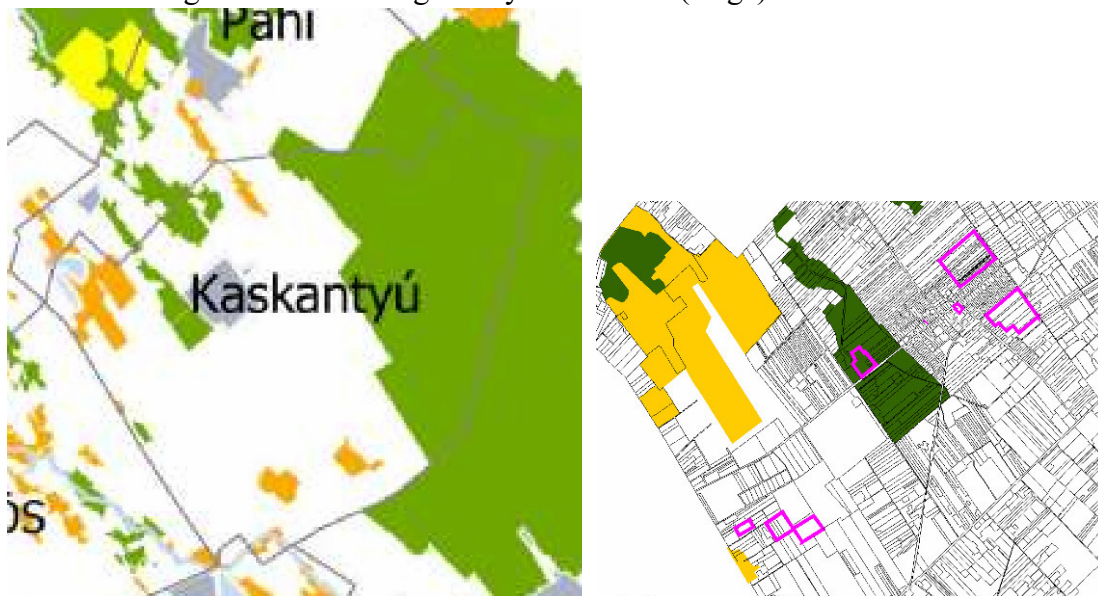
**Övezeti megfelelés** (ábrázolásuk a Megyeterv 3. mellékletei szerint)

**Ökológiai hálózat övezetei** (Megyeterv 3/1. melléklete)

Akasztó területét az alábbi ökológiai hálózati elemek érintik:

Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (sárga)



Ökológiai hálózat magterület övezettel az 1. helyszín érintett.

Az ökológiai hálózatra vonatkozó előírások az **OTrT** szerint:

**4. § 34. pontja** szerint: „*ökológiai hálózat magterületének övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont*”

- 25. § (1)** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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*
- (2)** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*
- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá*
  - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

Az 1. módosításban vizes élőhely kialakítását jelenti és új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, tehát a jogszabályi ütközés nem áll fenn.

## 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és jó termőhelyi adottságú szántók övezete**  
(Megyeterőv 3/2. melléklete: Szántóterületek) nem érinti a települést.



**Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete**  
(Megyeterőv 3/3. melléklete: Erdők övezetei)



Az 1. módosítási helyszín egy része érintett az övezettel.

**OTrT vonatkozó előírásai**

**„4.§**

**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;

**29.§** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló [2009. évi XXXVII. törvény 4. § \(2\) bekezdésében](#) meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**Az övezettel érintett terület cca 1 ha-os terület, település egészre vonatkozó 3.364 ha-os erdőgazdálkodási térséget tekintve a jogszabályi feltétel láthatóan teljesül.**

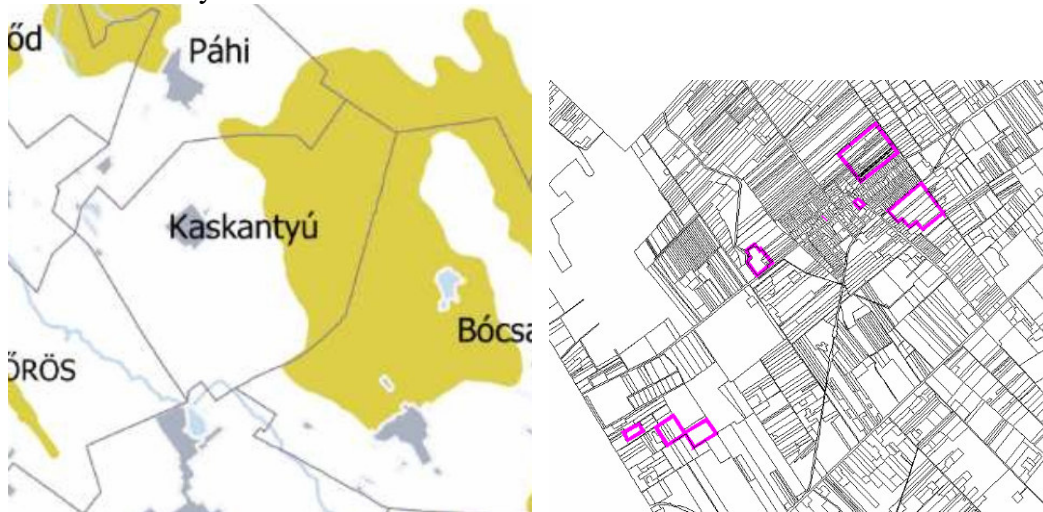
**2.3.**

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása



**Tájképvédelmi terület övezete (Megyeterv 3/4. melléklete)**

Módosítási helyszíneket az övezet láthatóan nem érinti.



**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Megyeterv 3/5. melléklete) nem érinti a települést**



**Vízminőség-védelmi terület övezete (Megyeterv 3/6. melléklet) érinti a községet.**

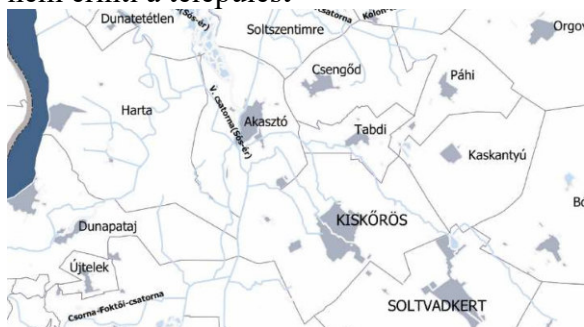


Az övezet lehatárolását a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák.

**2.3.**

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

**Nagyvizi meder és a VTT tározók övezete** (Megyeterv 3/7. melléklete) nem érinti a települést



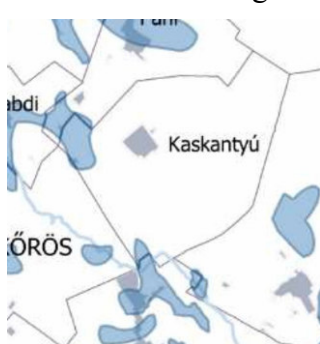
**Honvédelmi és katonai célú terület övezete** (Megyeterv 3/8. melléklete) nem érinti a községet



**Ásványi nyersanyagvagyron övezete** (Megyeterv 3/9. melléklete) nem érinti a községet.



**Rendszeresen belvízjárta terület övezete** (Megyeterv 3/10. melléklete) a módosítási helyszínen kívül érinti a községet.



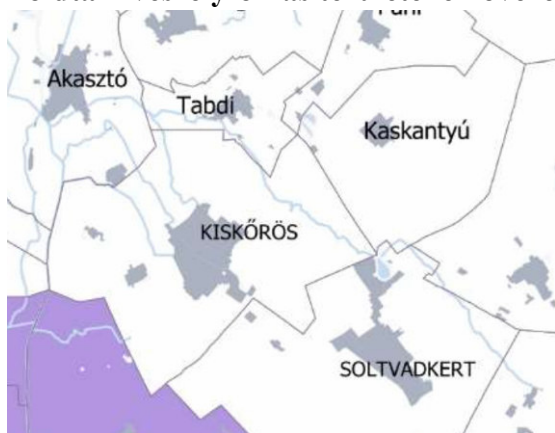
## 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

**Tanyás területek övezete** (Megyeterv 3/11. melléklete) nem érinti a települést.



**Földtani veszélyforrás területének övezete** (Megyeterv 3/12. melléklete) nem érinti a települést.



**Városkörnyéki településegységek övezete** (Megyeterv 3/13. melléklete) érinti a települést.



**Megyeterv 2.§ 15. pontja értelmében:**

*„városkörnyéki településegységek: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településegységek más településeinek intézményeit, munkahelyeit más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”*

**Megyeterv 6.§(1) bekezdés értelmében:**

*„a települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája 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 vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet*

## 2.3.

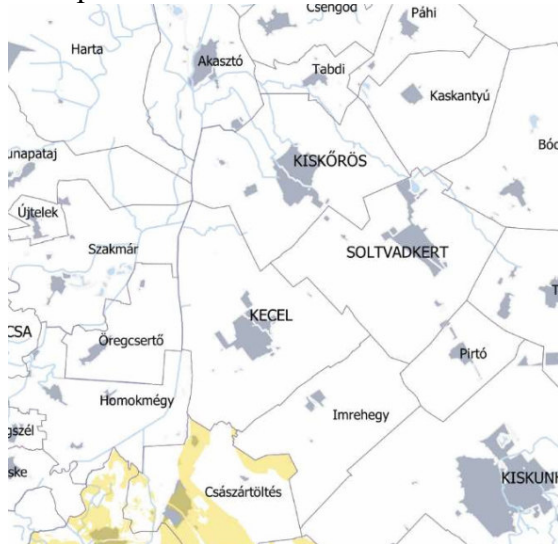
Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása



*számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek és a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.”*

**Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.**

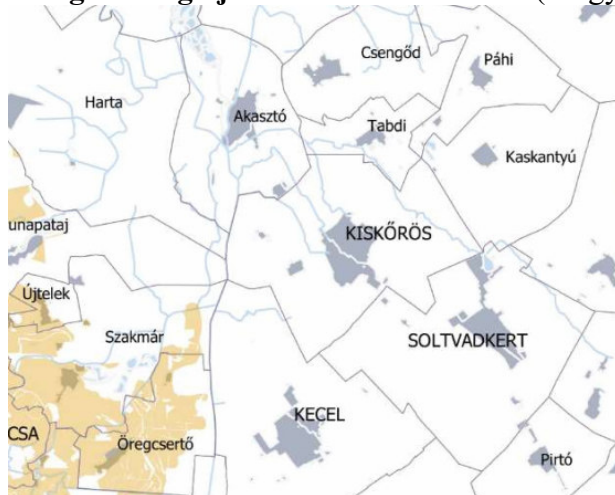
**Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete** (Megyeterv 3/14. melléklete) nem érinti a települést.



**Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete** (Megyeterv 3/15. melléklete) nem érinti a települést.



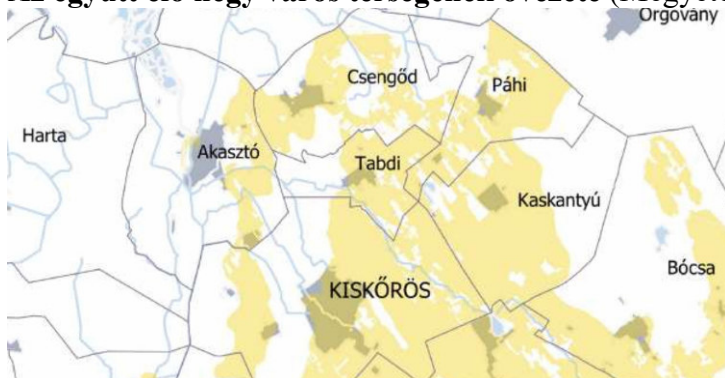
**Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete** (Megyeterv 3/16. melléklete) nem érinti a települést.



## 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

**Az együtt élő négy város térségének övezete** (Megyeter 3/17. melléklete) érinti a települést.



**Megyeter 2.§1. pontja értelmében:**

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

**Megyeter 6.§(3) bekezdés d) pontja értelmében:**

„ az együtt élő négy város térségnek övezete....Kaskantyú.... a 3/17. mellékleten feltüntetett településrészein belül a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható, a beépített területhez csatlakozó vagy barnamezős területen.”

**Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.**

**Kötött pályás gazdasági terület övezete** (Megyeter 3/18. melléklete) nem érinti a települést.



**Általános turisztikai fejlesztés övezete** (Megyeter 3/19. melléklete) nem érinti a települést.



## 2.3.

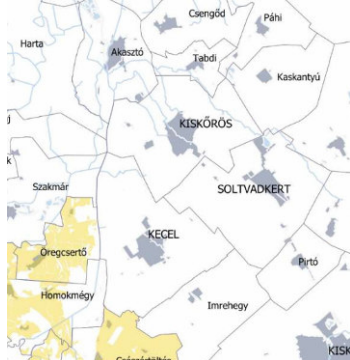
Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

A map of the Kiskőrös District, showing its administrative divisions and neighboring districts. The district is centrally located and surrounded by several other districts. To the north is the Fülpöszsás district, to the east is the Izsák district, and to the south is the Bácsa district. To the west is the Dunapataj district, and to the southwest is the Dunatetőtlen district. To the northeast is the Helvéc district, and to the east is the Jakab district. To the south is the Bugacp district. The map also shows the districts of Harta, Csengöd, Páhi, Akasztó, Tabdi, Kaskantyú, and Solt. The Kiskőrös district is highlighted in yellow, and the surrounding districts are highlighted in light blue. The map shows the district boundaries and the locations of the district centers.

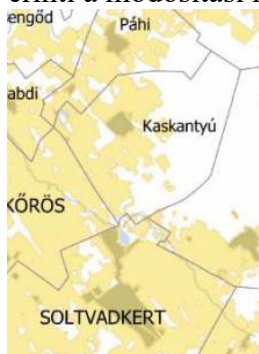
The map shows the Kiskőrös district in the center, surrounded by other districts. To the north is Dunakülföld, to the east is Soltszentimre, and to the south is Kiskunfélegyháza. The district is bordered by the Danube river to the west. Major roads and settlements are marked.



**A natúrpark terület övezete** (Megyeterv 3/24. melléklete) nem érinti a települést.



**Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet** (Megyeterv 3/25. melléklete) érinti a módosítási helyszíneket.



**Megyeterv 2.§ 11. pontja értelmében:**

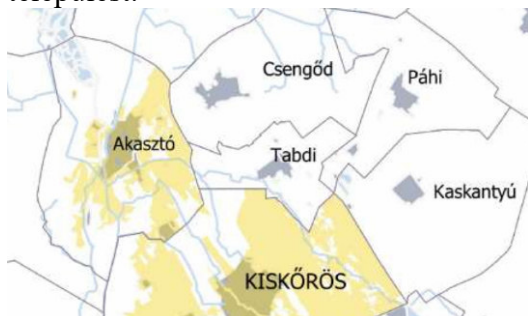
*„napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet: a megye településeinek az olyan beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területei, amelyeken egybefüggő módon 0,5-50 MW közötti beépített teljesítményű napelempark létesítésére a településrendezési tervekben övezet jelölhető ki.”*

**Megyeterv 8.§(1) bekezdés értelmében:**

*„a kijelölt településrészben belül fekvő terület egységeken alkalmazható, beépítésre szánt területen az OTÉK 24.§(2) bekezdés g) pontja szerint vagy legfeljebb 10 AK értékű mezőgazdasági vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen az OTÉK 30/B §(2) bekezdés c) pontjának megfelelően. Az 5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű napelempark ezen belül telepítési tanulmányterv alapján alakítható ki.”*

**Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.**

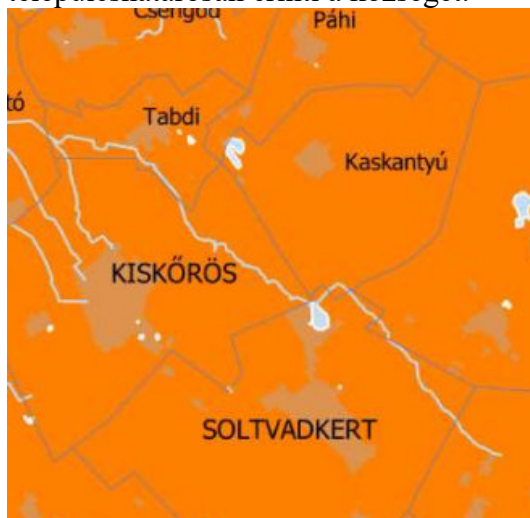
**A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet** (Megyeterv 3/26. melléklete) nem érinti a települést.



## 2.3.

Területrendezési terv és településszerkezeti terv összhangjának igazolása

**Klímváltozással fokozottan érintett térség övezete** (Megyeterv 3/27. melléklete)  
településhatárossan érinti a községet.



**Megyeterv 2.§ 8. pontja értelmében:**

*„klímaváltozással fokozottan érintett térség: a megyének azok a települései –nagy részt 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 víz visszatartás, a takarékos vízhasználat kiemelt jelentőséggel bír.”*

**Megyeterv 9.§-a értelmében:**

*„A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetéhez tartozó 3/27. mellékleten feltüntetett településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában szerepeltetni kell.”*

**Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.**