KÉTPÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:
Farkas Edit főépítész

Az előterjesztést véleményezi:

E L Ő T E R J E S Z T É S

Kétpó Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

2023. december 14.-i ülésére

Kétpó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Kétpó Község Önkormányzata a 10/2017.(I.31.) képviselő-testületi határozat alapján megrendelte a településfejlesztési koncepció készítését, valamint a település hatályos, településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, új településrendezési eszközeinek elkészítését, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. Mezőtúr Város Önkormányzata - mint Gesztor (Mezőtúr Város, Mesterszállás Község és **Kétpó Község** Önkormányzata képviseletében) – megbízta a munka elvégzésével a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát (1016 Budapest, Naphegy u. 26.).

Az új terv készítését az elmúlt évtizedben történt változások, a hatályos terv alkalmazása során felmerült problémák, valamint az Önkormányzat által elhatározott néhány területfelhasználási, szabályozási módosítási igény, illetve az időközben hatályba lépett **új jogszabályok tették** szükségessé.

Kétpó Község az egyeztetési folyamatot 2017. évben az akkor érvényben lévő *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (**továbbiakban: 314. Korm. rendelet**) szerint kezdte meg.

Kétpó Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata (új településrendezési eszközök készítésének) egyeztetési folyamata a 314. Korm. Rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti **teljes eljárás** keretében történt.

A folyamatban lévő tervezés, egyeztetés időszakában a Kormány elfogadta az új *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet (**továbbiakban: 419. Korm. rendelet**), melynek 79. § b) pontja 2022. július 01-től hatályon kívül helyezte a Rendelet V. és VI. fejezeteit, melyek – többek közt - a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályairól, azon belül a tárgyalásos eljárás, a partnerségi egyeztetés szabályairól szól.

A 419. Korm. rendelet 78/A. §. szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**továbbiakban: Étv**) 60. § (8) bekezdése szerint készülő településtervek esetében 2023. december 31-ig, az Étv. 60. § (9) és (10) bekezdése szerint készülő településtervek esetében 2027. június 30-ig kell a településtervek és a településképi rendeletek tartalmi előírásai közötti összhangot megteremteni. Az Étv. 60. § (9a) bekezdése szerint, *ha a korábbi Rendelet*

alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi (Kétpó Községez az eset), a (14) bekezdésben meghatározott határidőt (2022. július 1-jét) követően is van lehetőség ***2023. december 31-ig*** *a korábbi Rendelet tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.*

Átmeneti intézkedésként a 419. Korm. rendelet. 78. § (1) bekezdés a) pontja kimondja, hogy *A… településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat…..legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során* a Rendelet *VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni*. A 2017. évben tervezéssel megkezdődött tárgyi építési szabályzat módosítása, felülvizsgálata, ezért a Rendelet előírásai szerint került lefolytatásra, **teljes eljárással.**

A teljes eljárás 314. Korm. rendelet 37 § szerinti véleményezési szakaszában a tervezőiroda összeállította az ***új településrendezési eszközökről szóló véleményezési dokumentációt,*** melyre vonatkozó véleményeket a véleményezési eljárásban érdekeltek többségétől megkaptuk.

A beérkezett, vélemények megismerését követően a Képviselő-testület a 59/2023.(VII.06.) és 60/2023.(VII.06.) számú határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról. A tervezők által elkészített, a beérkező véleményekkel kiegészített Véleményezési dokumentáció az Állami Főépítész részére megküldésre került záró szakmai vélemény megkérése céljából.

Az Állami Főépítész által lefolytatott egyeztető tárgyaláson megállapítottak alapján javításra, kiegészítésre került Véleményezési dokumentáció a 314. Korm. rendelet 40. § alapján végső szakmai véleménykérés céljából ismételten megküldésre került az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész JN/40/00152-14/2023. iktatószámú, mellékelten csatolt végső szakmai véleményében **(Előterjesztés 1. számú melléklet)** a településrendezési eszközök **elfogadását javasolja,** a javasolt javítások, kiegészítések a tervezeten átvezetésre kerültek, kivéve néhány javaslatot, melyet a tervezők a (**Előterjesztés 2. számú melléklet)** tervezői válaszokban indokolnak.

A szabályozás új elemeinek várható hatásai közt azzal számolunk, hogy a kérelemmel érintett ingatlanokon a jogszabályok adta keretek között a tervezett beruházások a város területén, mint településrendezési célok megvalósulhatnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (**továbbiakban: Jat**.) 17. §-a alapján felmértük a szabályozás várható következményeit és megállapítottuk, hogy a rendelet-módosításban foglaltaknak jelentősnek ítélt társadalmi, gazdasági, költségvetési illetve környezetre gyakorolt hatása, egészségügyi hatása, valamint azok végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

A Jat. 18. § (2) bekezdése alapján tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezet az európai uniós jog szempontjából indifferens szabályozást tartalmaz.

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi rendelet-tervezet elfogadását.

Mellékletek: 1. Állami főépítész végső véleménye
2. Szakmai véleményre adott Tervezői válaszok

Kétpó, 2023. december 13.

Virágné Lukács Gabriella
polgármester

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Szabados Dóra

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.791.9.23'

Másolatkészítési szabályzat:

JNSZM KH Kormánymegbízottjának 8/2018. (IV. 12.) számú utasítása

Másolatkészítési rend elérhetősége:

https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/jasz-nagykun-szolnok/megye/e-ugyintezes

Másolatkészítés időpontja:

2023.11.30. 14:41:45

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.11.30 14:41:45
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szabados Dóra

é: 2023. 12. 01.

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Virágné Lukács Gabriella polgármester asszony
részére

MEZŐTÚRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÉTPÓI KIRENDELTSÉGE.

ÉRKEZETT:	ELŐADÓ:
2023.11.30.	Fiala A.
IKTATÓSZÁM: KPO/ 1338-2	

Kétpó Község Önkormányzata

Kétpó
Almásy tér 1.
5411

Iktatószám: JN/40/00152-14/2023.
Tárgy: Kétpó község településrendezési eszközeinek készítése teljes eljárás keretében – végső szakmai vélemény
Melléklet: -
Ügyintéző: Horváth Edina / Dusa Zsuzsanna/Sávai Lilla/Vécsey Tamás
Telefon: 56/523-916

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással „Kétpó Község új településfejlesztési koncepciójára és településrendezési eszközeire vonatkozó állami főépítészi ismételt végső szakmai vélemény megkérése" tárgyú, KPO/1364/2023. számú levelére – *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 78. § (1) bekezdés *a)* pontjában foglaltak figyelembevétele mellett – *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) 40. §-ának megfelelő **záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

Kétpó község a település teljes közigazgatási területére kiterjedő új településrendezési eszközöket készíttet, melynek során – a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján – az alábbi részterületeket érintő területfelhasználási mód változásokat tervezi:

Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület

I. Kétpó belterületén a 346/3 hrsz.-ú földrészlet egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása gazdasági terület fejlesztés érdekében általános mezőgazdasági területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése (Má → Gksz);
II. Kétpó külterületén a 0249 hrsz.-ú földrészlet „a" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban, OTÉK szerinti besorolásnak megfelelően mezőgazdasági birtokközpont területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Máb → K-Mü);
III. Kétpó külterületén a 0176/6, 0176/7, 0176/9, 0176/11, 0176/12, 0176/13, 0176/14, 0176/15, 0176/16, 081/1, 081/2, 081/3 és 081/4 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban, OTÉK

szerinti besorolásnak megfelelően mezőgazdasági birtokközpont területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Máb → K-Mü);

IV. Kétpó külterületén a 048/2, 048/3 és 048/4 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban, OTÉK szerinti besorolásnak megfelelően mezőgazdasági birtokközpont területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Máb → K-Mü);

Beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület

A. Kétpó külterületén a 0251/5 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban, OTÉK szerinti besorolásnak megfelelően ipari gazdasági területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Gip → K-Mü);

B. Kétpó belterületén a 140, 141 és 142 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban településközpont vegyes területen falusias lakóterület kijelölése (Vt → Lf);

C. Kétpó belterületén a 236/2, 236/3 és 236/4 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a jelenlegi funkcióval összhangban falusias lakóterületen településközpont vegyes terület kijelölése (Lf → Vt);

Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület

a. Kétpó külterületén a 0275 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően falusias lakóterületen védelmi erdőterület kijelölése (Lf → Ev);

b. Kétpó külterületén a 02/4, 0274/3 egy részét és 0274/4 hrsz.-ú földrészlet „b" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően falusias lakóterületen védelmi erdőterület kijelölése (Lf → Ev);

c. Kétpó külterületén a 0274/2, 0274/3 egy részét és a 0274/4 hrsz.-ú földrészlet „a" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően falusias lakóterületen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Lf → Má);

d. Kétpó külterületén a 0271/23 hrsz.-ú földrészlet „b" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően falusias lakóterületen védelmi erdőterület kijelölése (Lf → Ev);

e. Kétpó külterületén a 0271/23 hrsz.-ú földrészlet „a" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően falusias lakóterületen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Lf → Má);

f. Kétpó külterületén a 0271/22 hrsz.-ú földrészlet egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően falusias lakóterületen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Lf → Má);

g. Kétpó külterületén a 0248/1 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító területen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Ksz → Má);

Beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt terület

1. Kétpó külterületén a 0221 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);

2. Kétpó külterületén a 0216/7, 0216/8 és 0216/9 hrsz.-ú földrészletek „b" részleteit, a 0240/14 hrsz.-ú földrészlet „b" részletét és a 0240/19 hrsz.-ú földrészlet „c" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
3. Kétpó külterületén a 0236/4 hrsz.-ú földrészlet egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően gazdasági erdőterületen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Eg → Má);
4. Kétpó külterületén a 016/2 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület kijelölése (Má → Eg);
5. Kétpó külterületén a 0260 és 0262 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak, illetve művelési ág besorolásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
6. Kétpó külterületén a 0232/4 hrsz.-ú földrészlet „c" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
7. Kétpó külterületén a 0256 és 0257 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
8. Kétpó belterületén a 138 hrsz.-ú földrészlet egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak, illetve természetbeni állapotnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
9. Kétpó belterületén 346/2 hrsz.-ú földrészletet érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a valós használatnak megfelelően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése (Má → Kb-En);
10. Kétpó külterületén a 073/18, 073/20, 073/4, 073/6, 073/7, 073/8, 073/9, 073/11, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 073/16 és 073/17 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
11. Kétpó külterületén a 050 és 071 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a természetbeni állapotnak megfelelően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má → Ev);
12. Kétpó külterületén 051/3 hrsz.-ú földrészlet egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportterület kijelölése (Má → Kb-Sp);
13. Kétpó külterületén a 020/2 hrsz.-ú földrészlet „b" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően általános mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület kijelölése (Má → Eg);
14. Kétpó külterületén a 029/37 hrsz.-ú földrészlet „a" és „c" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően különleges hulladéklerakóhely területén védelmi erdőterület kijelölése (Kh → Ev);

15. Képpó külterületén a 027/5, 027/10 és 027/11 hrsz.-ú földrészletek egy részét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása a tényleges használatnak megfelelően különleges hulladéklerakóhely területén általános mezőgazdasági terület kijelölése (Kh → Má);
16. Képpó külterületén a 0249 hrsz.-ú földrészlet „b" részletét érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása az erdészeti adatszolgáltatásnak megfelelően mezőgazdasági birtokközpont területen védelmi erdőterület kijelölése (Máb → Ev).
17. Képpó külterületén a 0171/1 és 0171/2 hrsz.-ú földrészleteket érintően a területfelhasználási mód megváltoztatása OTÉK szerinti besorolásnak megfelelően vízgazdálkodási (vízmű) területen különleges beépítésre nem szánt közműlétesítmények terület kijelölése (V→Kb-Km).

A megkereső levélben megfogalmazottak szerint a településrendezési eszközök készítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a 314R. előírásainak figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam. (Hivatkozás: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.). 60. § (10) bekezdés és OTÉK 121. § (2) bekezdés.)

A 419R. 78. § (1) bekezdés *a)* pontja értelmében jelen településrendezési eszköz a 314R. VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján kerül véleményezésre.

A benyújtott dokumentáció tartalmazza a 314R. 40. § (3) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai vélemény kiadásának nincs akadálya.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán a tervezett változtatások érintik a szerkezeti tervet és a szabályozási tervet egyaránt és újonnan beépítésre szánt terület kijelölése is tervezett.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése tervezett, így az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében 2023. július 24-én levelemmel megkerestem az Országos Főépítészt nyilatkozat tétel céljából. Az országos főépítész 2023. augusztus 1-jén EPAT/5231-1/2023/TTFO számon megküldte nyilatkozatát, melyben megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Képpó Község Önkormányzata 2023. július 20-án érkezett leveléhez mellékelten megküldte a Kormányhivatal részére Képpó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2023. (VII. 6.) képviselő-testületi határozatát, mely az Étv. 7. § (3) bekezdés – 2021. július 1-től hatályos – *e)* pont előírásának való megfelelőséget igazolja. Mindezek alapján az új településrendezési eszközök esetében a beépítésre szánt terület olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A végső véleményezési szakaszban megtartott egyeztető tárgyalásokat követően az átdolgozott dokumentáció **2023. november 16-án került benyújtásra** a Kormányhivatal részére. Záró szakmai véleményemet **ezen dokumentációra alapoztam.**

I. Környezeti vizsgálat

A benyújtott környezeti vizsgálat és értékelés felépítésében és tartalmában megfelel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak.

II. Partnerségi egyeztetés

Kétpó Község Önkormányzat Képviselő-testületének *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló* 8/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendeletének rendelkezései összhangban vannak a 314R. partnerségi egyeztetés szabályairól szóló előírásaival.

A 314R. 40. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárását követően – a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásával összefüggésben – a Képviselő-testület 60/2023. (VII. 6.) határozata, valamint az eljárás során – a partnerségi egyeztetéssel összefüggésben – beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példánya megküldésre került a Kormányhivatal részére.

III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A településrendezési tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló* 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (továbbiakban: JogR.) meghatározott megfelelő minősítésű, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti. A JogR. 14. § (4) bekezdésének előírásai alapján a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési terv kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette. A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a településtervező és a feladat elvégzésében részt vett szakági tervező(k) nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező(k) saját kezű aláírását.

A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamarák nyilvántartásából megállapítható, hogy a tárgyi településrendezési eszközöket, valamint a megalapozó vizsgálatot készítő településtervezők, valamint szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

IV. Megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat

Általánosságban megállapítható, hogy a településrendezési eszközök készítését alátámasztó dokumentumok részletezettsége a 314R. által előírt formai és tartalmi követelményeknek megfelel.

Örökségvédelmi hatástanulmány

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló* 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÖrvR.) 83. § (1) bekezdés *a)* pontja és (2) bekezdés

b) pontja alapján a helyi építési szabályzat kidolgozásához készülő örökségvédelmi hatástanulmányt az ÖrvR. 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontok szerinti tartalmon túl az 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárral, valamint 2. pont szerinti hatáselemzéssel kell kiegészíteni.

A benyújtott Örökségvédelmi hatástanulmány megfelel az ÖrvR. 14. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek.

Megalapozó vizsgálat
A 314R. 3/A. § (1) és (2) bekezdései értelmében a településfejlesztési koncepcióhoz készített megalapozó vizsgálat – meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és **a településrendezési eszköz készítése**, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A 314R. 3/A. § (4) bekezdése értelmében közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.

A Megalapozó vizsgálat tartalmában és részletezettségében megfelel a 314R. előírásainak.

Alátámasztó javaslat
A dokumentációban kerültek bemutatásra a tervezett módosítások és fejlesztések, valamint a hozzájuk kapcsolódó szakági javaslatok.

Mind a megalapozó vizsgálat, mind az alátámasztó munkarész megfelel a jogszabályi követelményeknek.

V. Településfejlesztési koncepció

Az észrevételeknek megfelelően javításra került a településfejlesztési koncepció.

VI. Településrendezési eszközök tervezete

A. Településszerkezeti terv

Határozattervezet
A jogszabályoknak megfelelően a határozattervezet mellékleteként kerül elfogadásra a településszerkezeti terv.

Szerkezeti terv leírása
A szerkezeti terv leírása felépítésében megfelel a 314R. 4. melléklet vonatkozó előírásainak.

Változások (beavatkozások és ütemezések)

1. A határozattervezet 3. melléklete – térképen is megjelenítve – részletesen ismerteti a tervezett, területfelhasználást érintő változásokat. A változások bemutatása – a véleményezési szakaszban 2023. április 03-án tartott egyeztető tárgyalás

jegyzőkönyvében rögzítettek alapján - kiegészült az ütemezésre vonatkozó összefoglaló megállapítással.

2. A hatályos településrendezési tervek nem egységesek abban a tekintetben, hogy az Almásy-kastély környezetének mi a területfelhasználási módja, a szerkezeti tervlap a település vonatkozásában nem elérhető. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a terület besorolása üdülőházas üdülőterület. Felhívom a figyelmet arra, hogy a település honlapján, illetve az https://or.njt.hu/ honlapon fellelhető szabályozási tervlapok a kérdéses területen nem jelölnek üdülőházas üdülőterületet (Üü).

Területi mérleg

3. A település területi mérlege a véleményezési szakaszban 2023. április 03-án tartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek alapján kiegészült a területfelhasználási változások területfelhasználási egységenként összesített területi mutatóival.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot - mint a településszerkezeti terv kötelező mellékletét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza.

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló* 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv, valamint *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló* 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
- Jász-Nagykun-Szolnok Megye Közgyűlésének *a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló* 3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: MTrT.)

A Trtv.-vel összhangban lévő megyei területrendezési terv esetén

a) a megyei területrendezési tervben megjelenő térségi területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11. § előírásait kell alkalmazni,
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
c) a térségi övezetek lehatárolásakor a Trtv. 22. § és 23. § (2) bekezdés előírásait kell figyelembe venni. A térségi övezetek területén a Trtv., az MvM rendelet, valamint az MTrT. előírásait kell alkalmazni.

A településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan az érintett államigazgatási szervektől előzetesen megkért adatszolgáltatást mérlegelve kell lehatárolni a térségi övezeteket. A mérlegelésnél a Trtv.-ben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

Az MTrT. térségi szerkezeti terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák vizsgálata megfelelő.

A településrendezési eszközök tervezete az MTrT. szerkezeti tervén jelölttel megegyezően tartalmazza a területrendezési tervekben megjelenő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemeit és az egyedi építményeket.

Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó – a Trtv. 12. §-ában megfogalmazott – követelményeknek a tervezet megfelel.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés *e)* pontja értelmében a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja. A végső szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció tartalmazza az erről szóló 61/2023. (VII. 6.) számú önkormányzati döntést.

A tervezet a területrendezési tervekben megállapított és alkalmazott országos és megyei térségi övezetek előírásainak megfelel.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18. § (3) bekezdés *c)* pontja alapján – a MÖH/174-3/2022. számon kiadott megyei főépítészi vélemény figyelembevétele mellett – az alábbi **nyilatkozatot** adom:

Kétpó község – 314R. tartalmi előírásai szerint elkészített – településrendezési eszközei tervezete összhangban van az országos és a vármegyei területrendezési tervekkel.

Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték számítás megfelel a jogszabályokban rögzített követelményeknek.

B. Településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangja

1. A 0228/2 hrsz.-ú (és amennyiben van még hasonló helyzetű) ingatlan esetén el kell dönteni, hogy Ev jelű erdő, vagy általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. Tanya csak az utóbbiban jelölhető ki. A szerkezeti terven a kérdéses ingatlan erdő területfelhasználásban van. A szerkezeti terv és a szabályozási terv összhangba hozatala szükséges.

C. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Rendelettervezet

2. A rendelettervezet 1. § (1) bekezdés a) ás b) pontjában javasolt az alábbi szövegezés alkalmazása:
   a) 1. melléklet 1. „SZT-I/A-B" jelű Szabályozási tervlap – Belterület
   b) 1. melléklet 2. „SZT-I/A-E" jelű Szabályozási tervlap – Külterület.

A szakasz (2) bekezdésében a „melléklet" kifejezés törlése szükséges. (Pl.: A rendelet 1. Függeléke az országos településrendezési és építési követelménye egyes előírásaitól való eltérések felsorolását tartalmazza.)

3. A rendelettervezetben az egyes szakaszokban történő bekezdések törlését követően a szerkezeti egységek átszámozása szükséges.
4. A rendelettervezet 2. §-a normatív tartalommal nem rendelkezik, illetve a 314R. 5. melléklet 1. része alapján a szakasz tartalma nem kötelező eleme a rendelettervezetnek, ezért törlése szükséges.
5. Az alkalmazott „pavilon jellegű építmény" magyarázatát szükséges kiegészíteni (pl. emberi tartózkodásra alkalmas-e), illetve az 4. § (2) bekezdése szerinti alkalmazásánál meghatározott időbeni használhatósága miatt törölni szükséges a „meghatározott idejű ideiglenes felhasználás céljára létesített" szövegrészt. Tisztázandó, hogy az 4. § (1) bekezdés f) pontja szerinti árusító pavilon és a pavilon jellegű építmény egyazon fogalmat jelenti-e. Amennyiben igen - erre utal a (2) bekezdésre történő hivatkozás –, úgy a használt fogalak egységesítése szükséges.
6. A rendelettervezet 28. § (8) bekezdésével összefüggésben az *„épületpótló műtárgy"* fogalom meghatározása továbbra is felülvizsgálandó és javítandó. *(A jegyzőkönyvre tett észrevételünkben rögzítettük, hogy az épület nem lehet műtárgy és a műtárgy nem minősül épületnek, ezért szükséges a pontosítás.)*
7. A rendelettervezet 11. §, valamint a 17. § egyes rendelkezései nem az építéshez, hanem az üzemeltetéshez kapcsolódnak, felülvizsgálatuk, szükség esetén törlésük továbbra is javasolt. A 11. § továbbra is tartalmaz építéshez nem köthető rendelkezéseket (pl.: veszélyes hulladék keletkezése alapfokú ellátásban). A szakasz (3) bekezdéséhez javasolunk építéshez köthető rendelkezés kapcsolását (pl. építményben történő elhelyezés előírása). A 17. § (4) bekezdés jelen formájában nem értelmes. A felvezető mondat és az azt követő pontok együttesen kell, hogy megadják a rendelkezést. Javítás szükséges.
8. A törvény rövidítése az általánosan elfogadottak szerint „tv.", így javasolt a KKTv. rövidítés bevezetése a 21. § (1) bekezdés a) pontjában és alkalmazása a rendelettervezetben, vagy e helyett a törvényre történő rugalmas hivatkozás alkalmazása.
9. A 24. § (3) bekezdés kivételekre vonatkozó előírásait továbbra is javasoljuk pontosítani. Jelen megfogalmazásban nem derül ki, hogy a kivételek egyáltalán nem, vagy az építési helyen kívül helyezhetőek el az elő- és/vagy az oldalkertben.
10. A rendelettervezet 24. § (5) bekezdés pontosítását továbbra is szükséges (pl.: *konténer építmény* helyett *konténer épület* alkalmazása).

Szabályozási tervlap

11. A csatornákon átvezető utak esetében a hidak ábrázolása és a jelmagyarázatban való szerepletetése szükséges.
12. A telekalakításról szóló jogszabály értelmében az övezethatár kötelező telekhatár. Ezen felül telekalakítás csak abban az esetben engedélyezhető, ha a telek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek. Ennek értelmében azon ingatlanok, melyek két (vagy több) építési övezetbe/övezetbe esnek, biztosítani szükséges minden kialakítandó teleknek a jogszabályban meghatározott

megközelíthetőségét. Ennek függvényében a szabályozási terv felülvizsgálandó (pl.: 346/3, 051/3 hrsz.-ú ingatlan).

13. A 02/12 hrsz.-ú ingatlan esetében pótlandó az övezeti jel a 0274/2 hrsz.-ú ingatlan felöl az övezethatár is. A 0219/5 (a Nagykunsági öntöző főcsatorna felé vezető telekrésze) és a 0219/15 hrsz.-ú ingatlanok esetében a szerkezeti tervlap szerint szükséges pontosan megjelölni az övezethatárt.
14. Az egyeztetésen elhangzottak alapján az építési övezetek közé beékelődött közutak szabályozási terven történő jelölése megtörtént, azonban maradt olyan, közlekedési övezetekkel határolt terület, melynek hiányzik az építési övezeti jelölése.
15. A belterületi és a külterületi szabályozási tervlapok nem egységesen alkalmazzák az építési övezet, övezet jelét. A külterületi tervlapok jelmagyarázatából hiányzik a „belterület határa", valamint a „szintbeli vasúti átjáró" jele. A belterületi tervlap jelmagyarázatában a „nagy-középnyomású földgázvezeték" jelét ki kell egészíteni a Gfnk betűjellel.
16. A szabályozási terv alkalmaz megszüntető jelet. A 314R. 6. melléklet 2. rész B.1.2. és B.1.3. sorai alapján a jel pontosítása szükséges (kötelező/javasolt). A szabályozási terv jelmagyarázata alapján az alkalmazott jelölés megegyezik a 314R. 6. melléklet 2. rész B.1.2. sora szerinti kötelező megszüntető jellel, ami csak tervezett közterület esetén alkalmazható. Szükséges a jel alkalmazásának összhangba hozatala a 314R. előírásaival.

Mind a rendelettervezet, mind a szabályozási terv felülvizsgálata, javítása szükséges.

Mindezek alapján - a véleményemben megjelölt javítások átvezetése mellett - tárgyi településrendezési eszköz tervezet képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2d) bekezdése értelmében **a településrendezési eszköz elfogadásakor** a 314R. alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító **záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.**
Az állami főépítészi hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a 314R. előírásai alapján ad véleményt, illetve a 314R. 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik** - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - haladéktalanul **kezdeményezi** a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

A fentieken túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A 314R. 43. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.**

- A 314R. 43. § (2) bekezdésnek megfelelően a polgármester - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül - **a településrendezési eszközt az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt megküldi, vagy** - elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva -, annak **elérési lehetőségéről értesíti a Lechner Tudásközpontot,** az állami főépítészi hatáskörben eljáró **Kormányhivatalt** és az eljárásban részt vevő **összes államigazgatási szervet.**

- *Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló* 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a **településrendezési eszközöket,** a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére** ingyenesen **átadni** vagy megküldeni.

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
- csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton

kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló* 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján **az önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően** a jogszabályokban meghatározottak szerint **közzé kell tennie.**

Felhívom szíves figyelmét az Étv. 60. § (9) bekezdésének *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló* 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése szerint eltérő rendelkezésére, valamint az Étv. 60. § (11) és bekezdései 2021. július 1-jét követő, alábbi rendelkezéseire:
- Azon településeknek, amelyek a 314R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és 314R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.
- A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a 419R. rendelkezéseit kell alkalmazni. 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint – a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével – csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.

Szolnok, 2023. november „2.."

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal * 24. *

2.melléklet

KÉTPÓ KÖZSÉG „ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI ZÁRÓ SZAKASZ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓRA BEÉRKEZETT JÁSZ-NAGYKUN SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYÉBEN (JN/40/00152-14/2023.) SZEREPLŐ ÉSZREVÉTELEK FIGYELEMBEVÉTELE A TERVDOKUMENTÁCIÓBAN

1. **Önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő Településfejlesztési koncepcióra vonatkozó észrevételek**

   Indoklást nem igényel.

2. **Önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő Településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek**

   Indoklást nem igényel.

3. **Önkormányzati rendelettel jóváhagyásra kerülő helyi építési szabályzatra és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervre vonatkozó észrevételek**

   Rendelettervezet

   Indoklást nem igényel.

   Szabályozási terv

   „11. A csatornákon átvezető utak esetében a hidak ábrázolása és a jelmagyarázatban való szerepeltetése szükséges.”

   A hidak, valamint a kocsibehajtóként funkcionáló kishidak feltüntetését nem írja elő jogszabály a Szabályozási terven, azok nem szerepelnek a 314R 6. melléklete szerint a szabályozási tervlap elemei között.

   A HÉSZ „Építés általános feltételei” c. fejezete kiegészül az alábbi bekezdéssel:
   „A közterületen belüli, illetve közterület menti vízfelülettel (csatorna, árok) közvetlen határos ingatlanok esetében a hídon keresztüli útkapcsolat is közútkapcsolatnak tekinthető.”
   Fenti előírás összhangban van a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben foglaltakkal.”

„12. A telekalakításról szóló jogszabály értelmében az övezethatár kötelező telekhatár. Ezen felül telekalakítás csak abban az esetben engedélyezhető, ha a telek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek. Ennek értelmében azon ingatlanok, melyek két (vagy több) építési övezetbe/övezetbe esnek, biztosítani szükséges minden kialakítandó teleknek a jogszabályban meghatározott megközelíthetőségét. Ennek függvényében a szabályozási terv felülvizsgálandó (pl.: 346/3, 051/3 hrsz.-ú ingatlan).”

A 346/3 hrsz-ú ingatlan esetében:
A hivatkozott feltételt – mely szerint biztosítani szükséges minden kialakítandó teleknek a jogszabályban meghatározott megközelíthetőségét - a telekalakítás során kell biztosítani. Amennyiben a Szabályozási terven közút nem kerül kiszabályozásra, így tárgyi telek esetében is, a telek közterületről gépjárművel történő megközelíthetőségét magánúttal kell biztosítani, melyet a Szabályozási terven nem kell jelölni. A tulajdonos feladata, hogy amikor a telekalakítást kezdeményezi, a telekalakítás vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeinek eleget tegyen.
051/3 hrsz-ú ingatlan esetében:
A fent hivatkozott feltétel teljesítése alól kivételt képez a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdése értelmében. Tárgyi ingatlan beépítésre nem szánt területként (beépítésre nem szánt különleges sportolási célú területként szabályozott), így nem minősül építési teleknek, melynek a Szabályozási terv szerint javasolt telekalakítása telekhatár-rendezéssel megvalósítható. A 051/3 hrsz-ú területnek a 051/1 hrsz-ú sportpályával közös telekhatára kerül rendezésre a tényleges használatnak, természetbeni állapotnak megfelelően, melynek során a 051/1 hrsz-ú telek területe nő a 051/3 hrsz-ú telek rovására.

Az Állami Főépítész JN/40/00152-14/2023. ikt. számú végső szakmai véleményben foglalt egyéb észrevételek alapján a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlapok korrigálásra, kiegészítésre kerülnek.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

Társadalmi hatás:

A rendeletben megjelenő változások többsége a jelenlegi állapothoz/használathoz történő igazodás érdekében történik. Kétpó településszerkezeti terv felülvizsgálata során eszközölt, területfelhasználás változások túlnyomórészt a megváltozott jogszabályok, illetve magasabb rendű tervek követéséből, valamint az államigazgatási szervek nyújtotta adatszolgáltatás következtében szükségessé vált pontosításokból adódnak. Kétpó Község aktualizált településrendezési eszközei hozzájárulnak a község társadalmi, gazdasági, illetve környezeti fejlesztéséhez. Kétpó településen új területi igénybevétellel járó jelentős fejlesztési szándék jelen új terv kapcsán nem jelent meg.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Gazdaság támogató és fejlesztő hatású. Költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények:

Az erdőterületek rendeltetése/építésjogi besorolása alapvetően az Erdőállomány Adattár besorolása szerint történt, egyes területeken azonban ezt természetvédelmi, környezetvédelmi szempontok egészítették ki.

Az alacsony erdősültség miatt, klímavédelmi, ökológiai szempontból az erdőterületek arányának növelése kívánatos a település térségében. A TRE a vasútterület és a 46. sz. út közötti területet - összehangban a magasabb rendű tervekkel – az erdősítés lehetőségének megteremtése miatt, külön mezőgazdasági övezetbe, ún. erdőtelepítésre javasolt mezőgazdasági övezetbe sorolja.

A település meglévő zöldterületei megmaradnak, újabbak nem kerülnek kijelölésre, szabályozásuk azonban differenciált: funkciójuknak és méretüknek megfelelően közpark, illetve közkert besorolást kaptak.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségügyi következményei pozitívak. A településrendezési eszközök módosítása a hatályos környezetvédelmi követelmények teljesítését, illetve érvényesülését nem befolyásolja.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nem számottevőek. Nem eredményez többletterheket.

A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az új terv készítését az elmúlt évtizedben történt változások, a hatályos terv alkalmazása során felmerült problémák, valamint az Önkormányzat által elhatározott néhány területfelhasználási, szabályozási módosítási igény, illetve az időközben hatályba lépett **új jogszabályok tették** szükségessé.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 60. § (10) bekezdése szerint *Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2022. december 31-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.*
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdés értelmében *az Étv. 60. § (10) bekezdésétől eltérően az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló <u>eljárást 2023. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni,</u> amely 2027. június 30-ig maradhat hatályban, és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.*

<u>A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:</u>

A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. A rendelet alkalmazásával többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem merülnek fel.

Kétpó, 2023. december 06.

Virágné Lukács Gabriella
polgármester

I n d o k o l á s

Kétpó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletéhez és annak mellékletét képező szabályozási tervhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a rendelkezik arról, hogy az önkormányzati rendelet előkészítője a jegyző, az önkormányzati rendelethez indokolást csatolni köteles. A tárgyi rendelet-tervezet eredeti jogalkotói hatáskörben, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti felhatalmazás alapján készült.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül a településfejlesztés és a településrendezés. A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat és megalkotása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

Kétpó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2006.(X.6.) számú önkormányzati rendeletével alkotta meg a helyi építési szabályzatát. A rendelet a helyi társadalmi, gazdasági viszonyok változása és jogszabályi változások miatt többször módosításra került.

Kétpó Község Önkormányzata a 10/2017.(I.31.) képviselő-testületi határozat alapján megrendelte a település hatályos, átfogó módosítás szerinti településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, új településrendezési eszközeinek elkészítését.

Kétpó Község az egyeztetési folyamatot 2017. évben az akkor érvényben lévő *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (**továbbiakban: Rendelet**) szerint kezdte meg.

Kétpó Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata (új településrendezési eszközök készítésének) egyeztetési folyamata a Rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti **teljes eljárás** keretében történt.

A Helyi Építési Szabályzat (**továbbiakban: HÉSZ**) tartalmi követelményeit a Rendelet 5. melléklete állapítja meg. A HÉSZ alapvető célja, hogy kiegészítse az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet országos előírásait a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal.

A rendelet megalkotása megteremti Kétpó Község teljes közigazgatási területére a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő településrendezési szabályok hátterét.

A javasolt szabályozás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségre vonatkozó megállapítás: A jogszabály tervezetét az Európai Unió alapját képező szerződések vagy valamely uniós jogi aktus rendelkezései alapján, az Európai Unió egyes intézményeinek és tagállamainak, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak előzetesen bejelentésre vagy egyéb véleményezésre (a továbbiakban együtt: előzetes bejelentés) nem kell megküldeni.

Kétpó, 2023. december 06.

Virágné Lukács Gabriella
polgármester

Képpó
község

"Új" Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- belterület határa
- SZT-II tervlapon szabályozott terület
- telekhatár
- szintvonal

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK
- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- Lf-2 építési övezet, övezet jele

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
Egyéb szabályozási elemek
- közúti közlekedési terület - országos mellékút
- közúti közlekedési terület - fontosabb helyi út és közműelhelyezési terület
- tervezett térségi kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők
- feltétellel beépíthető terület
- hidrogeológiai belső védőövezet határa
- védőtávolság

Közművek korlátozásai
- Nagyközépnyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel

Egyes sajátos jogintézmények
- beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Lf- falusias lakó
- Vt- településközpont vegyes
- Vi- intézményi vegyes
- Gksz- kereskedelmi szolgáltató gazdasági

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI
- Zkp- zöldterület-közpark
- Zkk- zöldterület-közkert
- Ev- védelmi erdő
- V- vízgazdálkodási

különleges beépítésre nem szánt területek
- Kb-T/ temető terület
- Kb-En/ megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- Kb-Km/ közműlétesítmények területe

Adatszolgáltatás sorszáma: 160

1. melléklet a ..../2023.(.....) önkormányzati rendelethez

PLANNER-T
Településtervezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 26. tel/fax.: 212-0955

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

Megrendelő:
MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Gesztor)
5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900; honlap: www.mezotur.hu

Munka megnevezése:
KÉTPÓ "ÚJ" TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Munkarész:
SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

Rajzszám:
SZT-I

Településtervezés:	Tájrendezés, környezetalakítás:	Közlekedés:	Méretarány:
Horváth Gergely TT1 01-1120 PLANNER-T Kft.	**Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 'Sigmond Katalin tájépítészmérnök**	**Heckenast Judit TK6 01-5295**	**M 1:4000**
Településtervezés: **Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 TÁJOLÓ-TERV Kft.**	Energia közművek: **Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418**	Vízi közművek: **Bíró Attila TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456**	Dátum: **2023. december**

Képpó község

"Új" Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

SZT-2/B

Szolnok

46. út

Kengyel

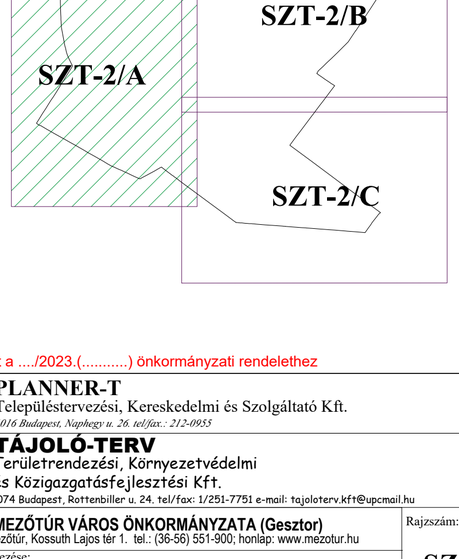
Nagykunsági öntöző főcsatorna

Vmh

6347. út

Harangzugi-csatorna

Mezőhék



2. melléklet a ..../2023.(.....) önkormányzati rendelethez

PLANNER-T
Településtervezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 26. tel/fax.: 212-0955

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi
és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

Megrendelő: **MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Gesztor)** 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900; honlap: www.mezotur.hu	Rajzszám: **SZT-II/A**
Munka megnevezése: **KÉTPÓ "ÚJ" TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**	
Munkarész: **SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET**	

Településtervezés:	Tájrendezés, környezetalakítás:	Közlekedés:	Méretarány:
Horváth Gergely TT1 01-1120 PLANNER-T Kft.	**Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 'Sigmond Katalin tájépítészmérnök**	**Heckenast Judit TKö 01-5295**	**M 1:10 000**
Településtervezés: **Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 TÁJOLÓ-TERV Kft.**	Energia közművek: **Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418**	Vízi közművek: **Biró Attila TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456**	Dátum: **2023. december**

Adatszolgáltatás sorszáma: 160

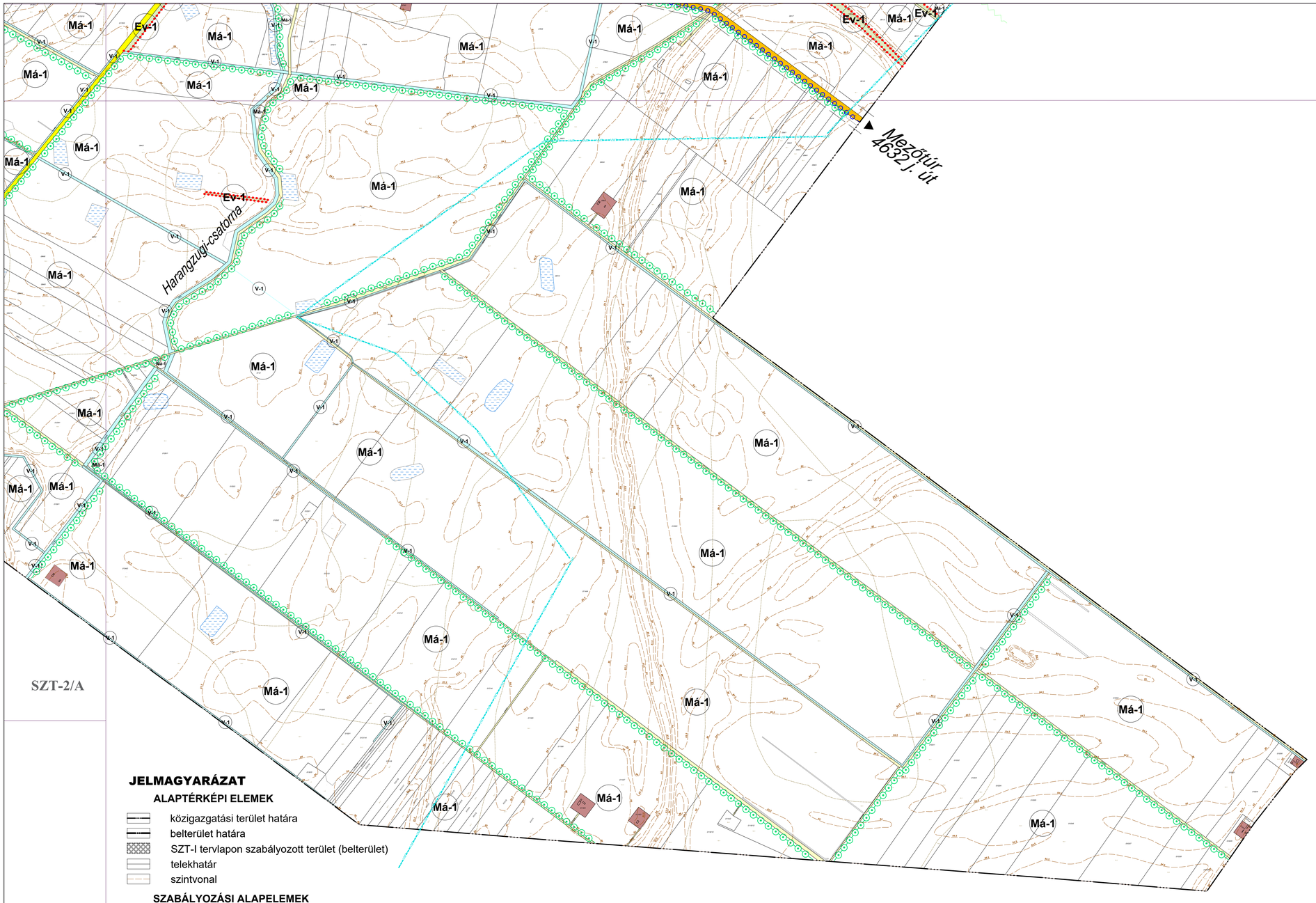
JELMAGYARÁZATOT LD. A SZT-2/C SZELVÉNYEN

SZT-2/C

Képpó
község

"Új" Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET



SZT-2/A

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- SZT-I tervlapon szabályozott terület (belterület)
- telekhatár
- szintvonal

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- Má-1 építési övezet, övezet jele

SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek

- javasolt megszüntető jel

Egyéb szabályozási elemek

- közúti közlekedési terület - országos főút
- közúti közlekedési terület - országos mellékút
- közúti közlekedési terület - fontosabb helyi út
- közúti közlekedési terület - egyéb helyi út
- tervezett térségi kerékpárút
- vasútterület
- kötöttpályás közlekedés

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Örökségvédelem

- HV helyi egyedi védelem alatt álló érték (TKR)
- R régészeti lelőhely

Táj-, természetvédelem

- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők

- hidrogeológiai külső védőövezet határa
- vízminőség-védelmi terület övezetének határa
- vízállásos terület
- hulladéklerakó védelmi övezete
- védőtávolság
- javasolt tájfásítás

Közművek korlátozásai

- Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányaüzemi hírközlő kábellel
- Nagyközépnyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
- Anódvezeték biztonsági övezettel
- Betápláló kábel biztonsági övezettel
- Mikrohullámú összeköttetés nyomvonala (Telenor)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- bejegyzett tanya
- szintbeli vasúti átjáró

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

- Lf- falusias lakó
- Üü- üdülőházas üdülőterület

beépítésre szánt különleges területek

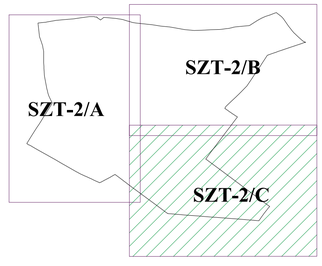
- K-Mü mezőgazdasági üzemi

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

- KÖk vasútterület
- Ev- védelmi erdő
- Eg- gazdasági erdő
- Má- általános mezőgazdasági
- V/ vízgazdálkodási

különleges beépítésre nem szánt területek

- Kb-Hull hulladékkezelő, -lerakó terület
- Kb-Sp sportolási célú terület



2. melléklet a ..../2023.(.....) önkormányzati rendelethez

PLANNER-T Településtervezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1016 Budapest, Naphegy u. 26. tel/fax: 212-0935		
TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajolotery.kft@upcmail.hu		
Megrendelő: MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Gesztor) 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900, honlap: www.mezotur.hu		Rajzszám: SZT-II/C
Munka megnevezése: KÉTPÓ "ÚJ" TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK		
Munkarész: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET		
Településtervezés: Horváth Gergely TT1 01-1120 PLANNER-T Kft.	Tájrendezés, környezetalakítás: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 *Sigmond Katalin tájépítészmérnök	Közlekedés: Heckenast Judit TKG 01-5295	Méretarány: M 1:10 000
Településtervezés: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 TÁJOLÓ-TERV Kft.	Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456	Dátum: 2023. december

Adatszolgáltatás sorszáma: 160

SZT-2/A

Képpó
község

"Új" Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

Túrkeve

4204 j. út

Törökszentmiklós 46. sz. főút

46. út

Harangzugi-csatorna

Bp.-Szolnok-Békéscsaba-Lökösházi vasútvonal

4632j. út

Mezőtúr 46. sz. főút

Mezőtúr

vízátvezető

SZT-2/B

SZT-2/A

SZT-2/C

SZT-2/C

Adatszolgáltatás sorszáma: 160

JELMAGYARÁZATOT LD. A SZT-2/C SZELVÉNYEN

2. melléklet a ..../2023.(.....) önkormányzati rendelethez

PLANNER-T
Településtervezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 28. tel/fax.: 212-0955

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

Megrendelő: MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Gesztor) 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900; honlap: www.mezotur.hu	Rajzszám: **SZT-II/B**
Munka megnevezése: KÉTPÓ "ÚJ" TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	
Munkarész: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET	
Településtervezés: **Horváth Gergely TT1 01-1120 PLANNER-T Kft.**	Tájrendezés, környezetalakítás: **Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 'Sigmond Katalin tájépítészmérnök**	Közlekedés: **Heckenast Judit TKö 01-5295**	Méretarány: **M 1:10 000**
Településtervezés: **Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 TÁJOLÓ-TERV Kft.**	Energia közművek: **Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418**	Vízi közművek: **Bíró Attila TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456**	Dátum: **2023. december**

Kétpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2023. (…...) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

Kétpó Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyelet és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat; Mezőtúr Város Önkormányzata; Kuncsorba Községi Önkormányzat; Törökszentmiklós Városi Önkormányzata; Tiszatenyő Község Önkormányzata; Kengyel Községi Önkormányzat; Mezőhék Község Önkormányzata; valamint Kétpó Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017.(IX.22.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. §A rendelet mellékleteit a rendelettel együtt kell alkalmazni:

a) 1. melléklet „SZT-I” jelű Szabályozási tervlap - Belterület

b) 2. melléklet „SZT-II/A-C” jelű Szabályozási tervlap – Külterület

2. Fogalom meghatározások

2. §E rendelet alkalmazásában:

1. **Háromszintű növényállomány:** a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m^2–re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
2. **Haszonállat:** a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet és az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet szerinti haszonállatok.
3. **Minimális telekszélesség (kialakítható legkisebb telekszélesség):** A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
4. **Saroktelek:** olyan földrészlet, amely legalább két szomszédos oldalán közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.
5. **Tájfásítás:** a külterületen utak, vízfolyások, létesítmények mentén megvalósításra kerülő, elsősorban ökológiai, védelmi és tájbaillesztési célokat szolgáló, fás növényegyedekből álló növénytelepítés (pl. fasor, facsoport, egyéb növénysáv).
6. **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felöli határvonalára merőleges vetületi mérete.
7. **Telekszélesség:** A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
8. **Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
9. **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
10. **Vendéglátás:** kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
11. **Védőfásítás, védő zöld sáv:** a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
12. **Zavaró hatású gazdasági tevékenység:** A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

3. §(1) Ha az építmény a rendeltetése szerint a jogszabályi előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak,

b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,

c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,

d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,

e) alkalmi vásárok építményei,

f) árusító pavilon a (2) bekezdés figyelembevétele mellett,

g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,

h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,

i) park és játszótér építményei.

(2) Pavilon időszakos eseményekhez kapcsolódóan meghatározott időre, csak külső árusítással létesíthető és üzemeltethető, amely közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz-elvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.

4. Közterületi zöldfelületekre, közforgalom számára átadott magánutak menti zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. §(1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló növényzetet kell telepíteni, összhangban jelen rendelet vonatkozó egyéb előírásaival.

(2) A 14m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12-14 m közötti közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.

(3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra. Minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db lombos fa telepítendő, az OTÉK-ban foglalt egyéb feltételek betartásával.

III. Fejezet

A TÁJ, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § A táji, természeti értékek megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:

a) új építmények – amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik – a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi szempontok figyelembevételével létesíthetők,

b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,

c) a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell,

d) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei védelme és fejlesztése érdekében a vízfolyások revitalizációja, külterületi közutak építése, átépítése során a tájfásításról gondoskodni kell.

6. A levegő védelme

6. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet.

(2) Levegőtisztaság-védelmi védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, vagy a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

7. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

7. § A gazdasági terület építési övezeteiben és a K-Mü jelű építési övezetben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének legalább felét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

8. A föld védelme

8. § (1) Építési tevékenység során feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) Építési tevékenység során a telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

9. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

9. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ilyen építmény nem helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(4) 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vizek környezetében építmények elhelyezése esetén a vízfolyások mentén a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

10. Hulladékok kezelése

10. § (1) Lakó- és vegyes területen kizárólag olyan veszélyes hulladék keletkezését eredményező funkciójú építmények helyezhetőek el, melyek a lakosság alapfokú ellátását szolgálják, különösen gyógyszertár, orvos, javítószolgáltatások, szépségipari szolgáltatások, vendéglátás, élelmiszerüzlet.

(2) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatásba nem bekapcsolt területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a kommunális és egyéb hulladék építményben történő ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

11. A környezeti zaj elleni védelem

11. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

IV. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

12. § (1) Kétpó település vonatkozó jogszabály szerinti katasztrófavédelmi besorolása II. kategória.

(2) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

(3) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

V. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

12. Általános előírások

13. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, teljes útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a megvilágításról

gondoskodni kell

b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni

bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg

c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(6) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

13. Közművesítés mértékének az előírása

14. § Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) legalább a részleges közműellátás,

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

ba) legalább a hiányos közműellátás,

bb) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bc) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bd) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

14. Vízellátás

15. § (1) Új közüzemi vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

15. Szennyvízelvezetés

16. § (1) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére újonnan kizárólag elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(2) A település teljes közigazgatási területén a talaj, talajvíz, a vízbázis és felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.

(3) Szennyvíz bevezetés:

a) nyílt árokba,

b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,

c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, figyelembevéve az (5) bekezdésben foglalt előírást, a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m3-t):

aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m3-t), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az alábbi feltételek is teljesülnek:

ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

(5) Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a település közcsatornázásának a megépítését, vagy –ha már megvalósul a település közcsatornázása- ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(6) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

16. Szennyvízkezelés, elhelyezés

17. § (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(2) A szennyvízhálózat kiépítésekor elhelyezendő szennyvízátemelő műtárgyként csak bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy építhető, amelynek védőtávolság igénye beépített, vagy beépítésre szánt telket nem ér el.

(3) Helyi szennyvíztisztító telep létesítése esetén úgy kell megépíteni, hogy védőtávolság igénye beépítésre szánt területet ne érintsen.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

18. § (1) Ha a vízgazdálkodási terület ingatlan-nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni az alábbi követelmények szerint:

a) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.

b) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét,

a többlet csapadékvíz visszatartását elsődlegesen telken belül kell az építtetőnek megoldani. Amennyiben műszakilag ez nem megoldható, úgy a telken kívüli befogadóba a befogadó üzemeltetője által meghatározott mennyiségű és minőségű csapadékvíz vezethető.

c) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy:
da) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
db) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
dc) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(4) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

18. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

19. § (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha teljesíti az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokat. Szélerőmű elhelyezése esetén a védőterület (dőléstávolság) telken belül biztosítandó.

(2) A megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a településképi rendelet követelményeinek betartásával helyezhető el.

(3) Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.

(4) A földgáz hálózatok és műtárgyaik elhelyezése a településképi rendeletben rögzítetteknek megfelelően kivitelezhető.

(5) Erdőterületen új villamos energia hálózat föld feletti hálózatépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(6) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti villamos, vagy vezetékes hírközlési hálózat rekonstrukciója, a településképi rendeletben előírtak szerint építhető.

(7) Új villamos energia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítóan szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.

(8) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településképi rendelet rögzíti.

VI. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK—VÉDŐTÁVOLSÁGOK—HATÁSTERÜLETEK

20. § (1) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:

a) a közutak mentén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben (a továbbiakban: KKTv) foglaltak szerint,

b) a közforgalmú vasútvonal mentén az Országos Vasúti Szabályzat szerint, továbbá vasútfejlesztési nyilatkozat megkérése szükséges (a MÁV-tól) minden olyan nem vasútüzemi létesítmény építési engedélyköteles építési beruházásakor, új nyomvonalas létesítmény elhelyezésekor, vagy a vasúti pálya keresztezésekor, mely

esetben az elhelyezendő létesítmény az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében, 100 m távolságon belül helyezkedne el.

(2) A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.

(3) A vízműkutak körüli 10 m sugarú területen be kell tartani a belső védőövezetre külön jogszabályban előírt korlátozásokat.

(4) A Kétpó, Regionális Szilárdhulladék-lerakó körül a Szabályozási terven jelölt 1000 m-es védelmi övezetet biztosítani kell. A védelmi övezeten belül nem lehet és nem építhető lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület, kivéve a telepítésre kerülő, vagy a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

VII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK; Tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás

19. Telekalakítás

21. § (1) Nyúlványos telek újonnan a településen nem alakítható ki.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály (KKTv) szerint, a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

(3) Gazdasági, vegyes vagy különleges terület építési övezeteiben, övezeteiben 12 méternél, egyéb területen 6,0 méternél keskenyebb telekszélességű új magánút nem alakítható ki.

(4) 150 méternél hosszabb zsák magánút végforduló nélkül nem alakítható ki.

(5) Lakóterületen telekalakítással létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet.

20. Településrendezési kötelezések

22. § A Szabályozási terven jelölt „Beültetési kötelezettséggel érintett terület”-et az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

VIII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Építés általános feltételei

23. § (1) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény – kivéve közmű műtárgy - csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.

(2) Azokban az építési övezetekben, ahol az építési övezeti előírások a terepszint alatti beépítést lehetővé teszik, terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.

(3) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve az alábbi építményeket, melyek építési helyen kívül is elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, vagy 4 m^2 alapterületig;

c) kerti építmények.

ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető

cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m^2 lehet.

(4) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető műtárgyak terepszinttől mért legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(5) A település teljes területén konténer épület, mobilház helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 6-6 m-en belül építmény, a műszaki infrastruktúra létesítményei kivételével, nem helyezhető el.

(7) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(8) A közterületen belüli, illetve közterület menti vízfelülettel (csatorna, árok) közvetlen határos ingatlanok esetében a hídon keresztüli útkapcsolat is közútkapcsolatnak tekinthető.

22. Tereprendezés, kerítés

24. § (1) Építmények a természetes terepszinthez illesztetten alakíthatók ki.

(2) Amennyiben rézsű kialakítása szükségessé válik, a rézsű állékonyságának biztosítása érdekében 1,5 lábasnál meredekebb (33,69°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsű nem alakíthatók ki.

(3) Erdőterület övezeteiben és mezőgazdasági terület övezeteiben – kivéve tanya és birtokközpont területét - csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, vagy természetvédelmi célból létesíthető kerítés.

23. Beépítési mód, építési hely

25. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Saroktelek esetében az építési hely előkert felőli határvonalát úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkein meglévő épületek építési helyének előkert felőli

határvonalához igazodjon (a csatlakozó utcákban jellemző, az út-csatlakozástól számított legalább 3-3 telken meglévő épületek előkertjének átlagával számolva); ennek hiányában minimum 3-3 m).

(4) Az előkerti építési vonal, beépített utcaszakasz esetén, a legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz igazodó legyen.

(5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:

a) lakó építési övezetek esetében: 5 m;

b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m;

c) egyéb építési övezet esetében: 5 m,

ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

24. Állattartás céljára szolgáló építmények

26. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec építményektől, létesítményektől való legkisebb távolsága:

a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

(2) Haszonállat tartására szolgáló építmény padozata hézagmentesen, szilárd burkolattal alakítható ki. Nagytestű haszonállat trágyalé gyűjtése számara kizárólag fedett, zárt, szivárgásmentes kialakítású trágyalétároló építhető.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

25. Falusias lakóterület előírásai

27. § (1) A falusias lakóterület építési övezeteiben **(Lf)** elhelyezhető:

a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással, valamint

b) mező- és erdőgazdasági,

c) lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

d) szállás jellegű

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

épület.

(2) Az SZT-I jelű szabályozási terven „feltétellel beépíthető terület” jellel lehatárolt falusias lakóterületeken új épület kizárólag abban az esetben helyezhető el, ha a zaj ellen védendő homlokzatai előtt az országos jogszabályban meghatározott, vasúti közlekedéstől származó zaj terhelési határértékek teljesülnek.

(3) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

ha) az előkert: 5,0 m

hb) az oldalkert: 4,0 m

hc) a hátsókert: 10,0 m

(4) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

ha) az előkert: 5,0 m

hb) az oldalkert: 4,0 m

hc) a hátsókert: 30,0 m

26. Településközpont terület előírásai

28. § (1) A Településközpont vegyes terület építési övezeteiben **(Vt)** elhelyezhető:

a) lakóépület,
b) igazgatási épület,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyen a gazdasági célú használat az elsődleges,
e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
f) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló létesítmények.

(2) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 35 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 15 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
h) Az előkert mérete: 0,0 m.

(3) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m2
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
f) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
g) Az előkert mérete: 5,0 m.

27. Intézmény területek

29. § (1) Intézmény terület építési övezeteinek **(Vi)** építési telkein több épület is elhelyezhető.

(2) A **Vi-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

ha) az előkert: 5,0 m

hb) a hátsókert: 6,0 m

i) az építési övezetben nevelési, oktatási rendeltetésű épület helyezhető el, továbbá legfeljebb 1 lakásos lakó rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) A **Vi-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

ha) az előkert: 3,0 m

hb) a hátsókert: 6,0 m

i) az építési övezetben egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület helyezhető el, továbbá legfeljebb 1 lakásos lakó rendeltetésű épület helyezhető el

28. Kereskedelmi, szolgáltató területek

30. § (1) A Szabályozási terven **Gksz** jellel jelölt építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) iroda;
d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a

használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat, telkenként egy lakást.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) A Gksz jelű építési övezetekben a telkeken belül, a telekhatár mentén, legalább 3 m széles védőfásítás telepítendő.

(6) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
ha) az előkert: 5,0 m
hb) az oldalkert: 5,0 m
hb) a hátsókert: 6,0 m
i) az SZT-I jelű szabályozási terven „feltétellel beépíthető terület” jellel lehatárolt területen építmények kizárólag a rekultivált hulladéklerakó utógondozására kiadott engedélyben foglaltak figyelembevételével létesíthetők.

29. Üdülőházas üdülőterület

31. § (1) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben **(Üü)** olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az Üü-1 jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül elhelyezhető rendeltetések:

a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
b) a terület rendeltetésével összhangban lévő kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
c) sport.

(3) Az Üü-1 jelű építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály – tároló,
d) kerti építmény,
e) napkollektor,
f) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag tároló,

(4) Az Üü-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m2
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %

e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
g) Az épületmagasság legkisebb értéke: 6,0 m
h) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
i) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
ia) az előkert: 5,0 m
ib) az oldalkert: 6,0 m
ic) a hátsókert: 10,0 m

30. Beépítésre szánt különleges területek

32. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően **K-Mü** jelű mezőgazdasági üzemi terület.

31. Beépítésre szánt különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület

33. § (1) A K-Mü terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló külterületi majorok, mezőgazdasági telephelyek területe.

(2) A K–Mü/1 építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
a) gazdasági,
b) mező- és erdőgazdasági üzemi,
c) állattartási és állattenyésztési,
d) mezőgazdasági termék feldolgozási,
e) raktár, tárolás,
f) mezőgazdasági gépjavító,
g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó szállásépületek,
h) iroda,
i) szolgálati, tulajdonosi lakás és
j) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A K–Mü/1 építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály – tároló,
d) kerti építmény,
e) állatól, állatkifutó,
f) trágyatároló,
g) komposztáló,
h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
i) saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
j) biztonsági okokból szükséges műtárgyak és
k) zászlótartó oszlop.

(4) A K–Mü/1 jelű építési övezetben technológiai torony, terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony terepszinttől mért legnagyobb magassága meghaladhatja az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság mértékét.

(5) A K–Mü/1 építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

(6) A K–Mü/1 építési övezetben előírt, a telek legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

(7) A K-Mü/1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 8000 m2
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

32. Közlekedési területekre vonatkozó előírások

34. § (1) A közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.

(2) Az egyéb (vasúti) közlekedési területeket, és a közúti közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják. A közúti közlekedési területeknél a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye stb.) irányadónak tekintendők.

(3) A közlekedési terület övezetei:

a) a Szabályozási terven eltérő színezéssel jelölt közúti közlekedési célú országos főút, országos mellékút, fontosabb helyi út területek és közúti közlekedési célú egyéb helyi utak területe,
b) a Szabályozási terven barna színű alászínezéssel és **KÖk** jellel jelölt vasútterület.

(4) A közúti közlekedési területek szabályozási szélességén belül az egyéb jogszabályban meghatározottakon túl, a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetőek el, továbbá utcafásítás végezhető.

(5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(6) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

(7) A **KÖk/1** jelű övezetben

a) a vasúti közlekedést szolgáló épületek, vasútállomás épülete, vendéglátó létesítmények, raktárak helyezhetők el
b) legnagyobb beépítettség: 10 %
c) legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.

33. Zöldterületek általános előírásai

35. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) A zöldterületek területi kiterjedésük, funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) közparkok övezete **Zkp**
b) közkertek övezete **Zkk**

(3) A zöldterület övezeteiben kizárólag a terület rendeltetésszerű használatához szükséges felszíni parkolóhelyek alakíthatók ki, terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

(4) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényállomány alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.

(5) A **Zkp/1** övezet előírásai:
a) az övezetben a pihenést, testedzést szolgáló építmények, kerti építmények, köztárgyak és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhetőek el
b) Beépítési mód: szabadonálló
c) Beépíthető legkisebb telek területe: 10000 m2
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

(6) A **Zkk/1** övezet előírásai:
a) az övezetben a zöldterület funkciójához kapcsolódó, a pihenést, testedzést szolgáló műtárgyak, kerti építmények, köztárgyak helyezhetők el, épületek nem alakíthatók ki
b) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %

34. Erdőterületek

36. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
c) védelmi erdőterület övezetei **Ev**
d) gazdasági erdőterület övezetei **Eg**

(2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, és az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az erdőterületeken kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető.

35. Védelmi erdőterület

37. § (1) Az **Ev-1** jelű védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.

(2) Az **Ev-1** jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetben kizárólag olyan műtárgyak (pl. nyomvonal jellegű közmű építmények) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

36. Gazdasági erdőterület

38. § (1) Az **Eg-1** jelű gazdasági erdő övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények - erdészház, közösségi vadászház, magasles, erdei kilátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

(2) Az **Eg-1** jelű övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10000 m2
c) Legnagyobb beépítettség: 0,5 %
d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

37. Mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások

39. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek sajátos felhasználásuk szerint általános mezőgazdasági területek.

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben:

a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban, kerítést az út tengelyétől számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
b) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
c) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.

(3) A már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

(4) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére:

a) lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
b) a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de a lakás önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m2-t akkor sem, ha a telek nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
c) új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(5) Az SZT-II jelű Szabályozási terven jelölt „bejegyzett tanya” területén építmények az OTÉK-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén és beépítési paraméterekkel helyezhetők el.

(6) Új tanya azokon a területeken jelölhető ki, ahol az adott övezetre vonatkozó előírások új tanya kialakítását, jogi jelleg bejegyzését lehetővé teszik vagy nem tiltják.

(7) Ahol a mezőgazdasági övezetek részletes előírásai lehetővé teszik, több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.

(8) A birtokközpontra vonatkozó előírások

a) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 %-a lehet, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség,

b) a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.
c) a birtokközpont telkén az (2) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

38. Általános mezőgazdasági területek

40. § (1) Az **Má-1** jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető:
a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint
b) amennyiben a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület, a 40. §-ban foglalt általános előírások betartásával.

(2) Az Má-1 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben több épület is elhelyezhető.

(3) Az Má-1 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben:
a) birtokközpont létesíthető,
b) új tanya létesíthető, bejegyezhető, amennyiben a telek az OTÉK és az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok vonatkozó előírásainak együttesen megfelel.

(4) Az Má-1 jelű övezetben a szabályozási terven jelölt vízállásos területeken épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Az Má-1 jelű övezetben:
a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10000 m2
c) Legnagyobb beépítettség: 3 %
d) Gazdasági épület legnagyobb épületmagassága: 7,5 m
e) Lakóépület legnagyobb épületmagassága: 4,5 m

(6) Az **Má-2** jelű nagyüzemi művelésű, erdőtelepítésre javasolt mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el, az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

39. Vízgazdálkodási területek (V)

41. § (1) **V-1** jelű vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási övezetet érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi és természetvédelmi jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével lehet.

(3) A V-1 övezetben a vízgazdálkodáshoz szükséges műtárgyak alakíthatók ki, épületek nem létesíthetők.

(4) A vízfolyások, csatornák mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

40. Különleges beépítésre nem szánt területek

42. § A beépítésre nem szánt különleges területek **(Kb)** sajátos építési használatuk és az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) Kb-Sp: sportolási célú terület
b) Kb-T: temető terület
c) Kb-En: megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
d) Kb-Hull: hulladékkezelő, - lerakó terület
e) Kb-Km: közműlétesítmények területe

41. Beépítésre nem szánt különleges terület - Sportolási célú terület

43. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Sp/1** jellel jelölt övezetben csak a sportolás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények, valamint legfeljebb a szintterület 15%-át elfoglaló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

(2) A Kb-Sp/1 övezetben a közterületi telekhatártól számított 5,0 m-es sávban, valamint az egyéb eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A Kb-Sp/1 jelű övezetben:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Beépíthető legkisebb telek területe:	5000 m^2
c) Legnagyobb beépítettség:	10 %
h) Legkisebb zöldfelületi arány:	70 %
d) Legnagyobb épületmagasság:	5,5 m

42. Beépítésre nem szánt különleges terület - Temető területe

44. § (1) A Szabályozási terven **Kb-T/1** jellel jelölt övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő építmények, valamint hitéleti célú építmények helyezhetők el.

(2) Urnafal legfeljebb 2,5 m-es, síremlék legfeljebb 2,0 m-es magassággal alakítható ki.

(3) A Kb-T/1 övezetben a közterületi telekhatártól, valamint az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A Kb-T/1 telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.

(5) A Kb-T/1 övezet határán kerítés létesítendő.

(6) A Kb-T/1 övezetben:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Beépíthető legkisebb telek területe:	10000 m^2
c) Legnagyobb beépítettség:	10 %
i) Legkisebb zöldfelületi arány:	60 %
d) Legnagyobb épületmagasság:	7,5 m

43. Beépítésre nem szánt különleges terület – Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

45. § (1) A **Kb-En/1** jelű övezet a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ahol a naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, valamint ezek rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-En/1 jelű övezetben műtárgyak elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

a) az élővilág védelme miatt kizárólag matt felületű napelemek helyezhetők el, vagy

olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető,

b) a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használata biztosítható legyen.

(3) A Kb-En/1 jelű övezetben épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:

a) Beépíthető legkisebb telek területe: 10000 m2
b) Legnagyobb beépítettség: 1 % (max. 150 m^2)
c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
d) épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra helyezhető el

44. Beépítésre nem szánt különleges terület – Hulladékkezelő, lerakó terület

46. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Hull/1** jellel jelölt övezetbe a nem veszélyes hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló regionális szilárdhulladék-lerakó terület és komposztáló telep tartozik.

(4) A Kb-Hull/1 jelű övezetben az (1) bekezdés szerinti hulladékok kezeléséhez, ártalmatlanításához kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges épületek, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.

(5) Az övezet határán kerítés létesítendő.

(6) A Kb-Hull/1 övezetben:

a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10000 m^2
c) Legnagyobb beépítettség: 10 %
j) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
d) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m

45. Beépítésre nem szánt különleges terület – Közműlétesítmények területe

47. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Km/1** jellel jelölt övezetbe a vízműterület tartozik.

(2) A **Kb-Km/1** övezet előírásai:

a) kizárólag a vízgazdálkodással, vízmű üzemeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el
b) beépítési mód: szabadonálló
c) legnagyobb beépítettség: 10 %
d) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

XI. Fejezet

Záró rendelkezések

48. § Ez a rendelet 2024.január 18-án lép hatályba.

49. § Hatályát veszti Kétpó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 15/2006. (X. 06.) önkormányzati rendelet.

Virágné Lukács Gabriella — **Polgármester**

dr. Enyedi Mihály — **Jegyző**

M E L L É K L E T E K

1. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ:

SZT-I jelű Szabályozási tervlap – Belterület

2. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ:

SZT-II/A-C jelű Szabályozási tervlap – Külterület