



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916

E-mail: [epitmuh@t-online.hu](mailto:epitmuh@t-online.hu)

Levélcím: 6001. Kecskemét Pf 486.

*Szilberhorn Erzsébet*

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1 03-0105

30/349-68-74

---



**HAJÓS**

**Településrendezési eszközeinek módosítása**

**Partnerségi egyeztetés munkarészei**

2024. augusztus

## **BEVEZETÉS**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE**

**Pincefalu kivételével az igazgatási terület helyi építési szabályzatának módosítása**

(15/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosítása)

.../2024.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

**Pincefalu helyi építési szabályzatának módosítása**

(16/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosítása)

## **VIZSGÁLAT**

## **JAVASLAT**

## BEVEZETÉS

Hajós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte a következőkben:

1. módosítás

**Pincefaluban a Hordó utca és Présház utca térségében a településrendezési eszközök felülvizsgálata és a kialakult helyzetnek valamint a beruházási szándékoknak megfelelő módosítása**

2. módosítás

**Hajós központi belterületen a Fácános utca végében a 1677 hrsz-ú telek térségében lévő gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata és módosítása**

Képviselő-testület a módosítások indításakor az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) 68.§-a értelmében a településrendezési eszközök módosítása jóváhagyását megelőző egyeztetés egyszerűsített eljárásban történhet.

Egyszerűsített eljárásban a partnerek adnak véleményt a Lechner Tudásközpont által működtetett E-TÉR digitális felületen, a honlapon és a lakossági fórumon valamint a helyi partnerségre vonatkozó önkormányzati rendelet szerint.

Az államigazgatási szervi egyeztetés a záró véleményezés keretében történik.

Hajós városnak van helyi partnerségi rendelete, ezért a Vhr. alapján a partneri egyeztetés szabályairól szóló 5/2019 (III.27.) önkormányzati rendeletnek megfelelően helyi partnerségi egyeztetésre is kerül a módosítás.

Az önkormányzati rendelet értelmében partner valamennyi a településen

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

Jelen partneri egyeztetési munkarész államigazgatási szervi egyeztetésre illetve állami főépítészti záró véleményeztetésre további munkarészekkel kiegészítve a partneri vélemények figyelembevételével kerül.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE**

**Pincefalu kivételével az igazgatási terület helyi építési szabályzatának módosítása**

(15/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosítása)

.../2024.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

**Pincefalu helyi építési szabályzatának módosítása**

(16/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosítása)



**Hajós Város Önkormányzata Képviselő-testületének.../2024.(...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 15/2000.(XI.30.) Ö.R. számú rendelet módosításáról**

Hajós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, figyelemmel a következőket rendeli el:

**1.§**

- (1) A helyi építési szabályokról szóló 15/2000. (XI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés kerül:
- „(1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság)a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre, építési övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani , (telket megosztani) csak az övezetre építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és beépítés is csak az övezeti, építési övezeti előírások szerint engedhető.
- (2) A Rendelet 4.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
- „(3) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetszett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,
- c) telekalakítás esetén
- ca) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
- cb) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
- cc) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.”
- (3) A Rendelet 4.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:
- „(4) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
- a) szélessége
- aa) közforgalom elől elzárt: legalább 4m,
- ab) közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m
- b) bármelyik övezetben, építési övezetben kialakítható,

c) területére az övezetre, építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.”

## 2.§

A Rendelet 13.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) KSZ-1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület övezeti részletességű előírásai:

- a) kialakítható telek területe: min 900m<sup>2</sup>
- b) beépítés módja: építési vonal rögzítése nélkül zárt sorú, elő és hátsó kert nélkül
- c) beépítettség : max 60%
- d) építménymagasság max 9 m, toronyszerű építmények esetén: max 30m
- e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele
- f) zöldfelület min 20%”

## 3.§

(2) A Rendelet 31.§ a következő (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2b) E rendeletnek a helyi építési szabályokról szóló 15/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosításáról szóló .../2024.(...) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Módr.) megállapított 13.§(3) bekezdést és a 2. mellékletet a Módr. hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben a kérelmező számára kedvezőbb.”

## 4.§

A Rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## 5.§

Ez a rendelet ..... lép hatályba.

**Estók Mihályné Szalczer Erzsébet**  
polgármester

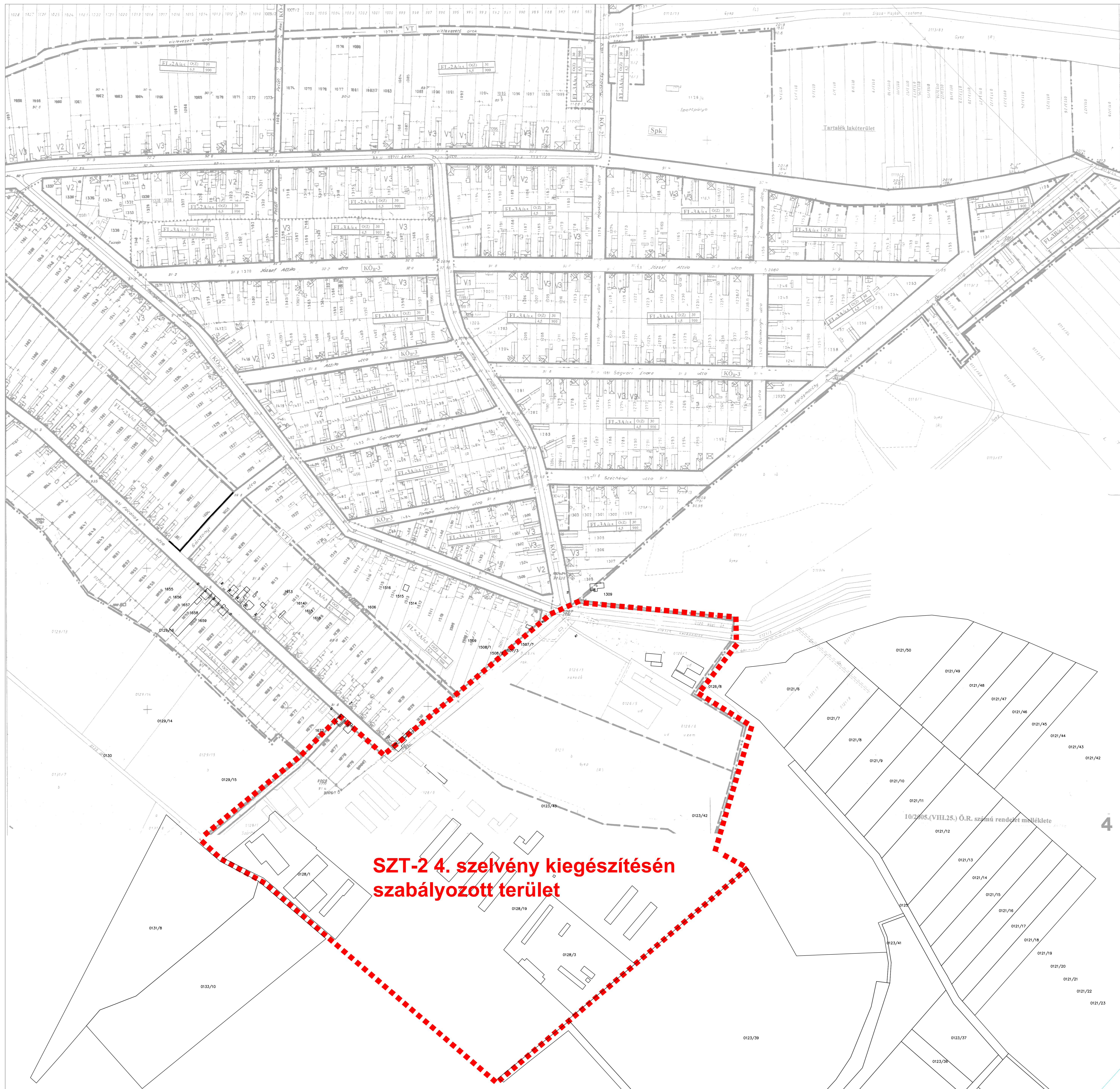
**dr. Rittgasser Richárd**  
jegyző

„2. melléklet

<sup>1</sup>(A melléklet szövegét a 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

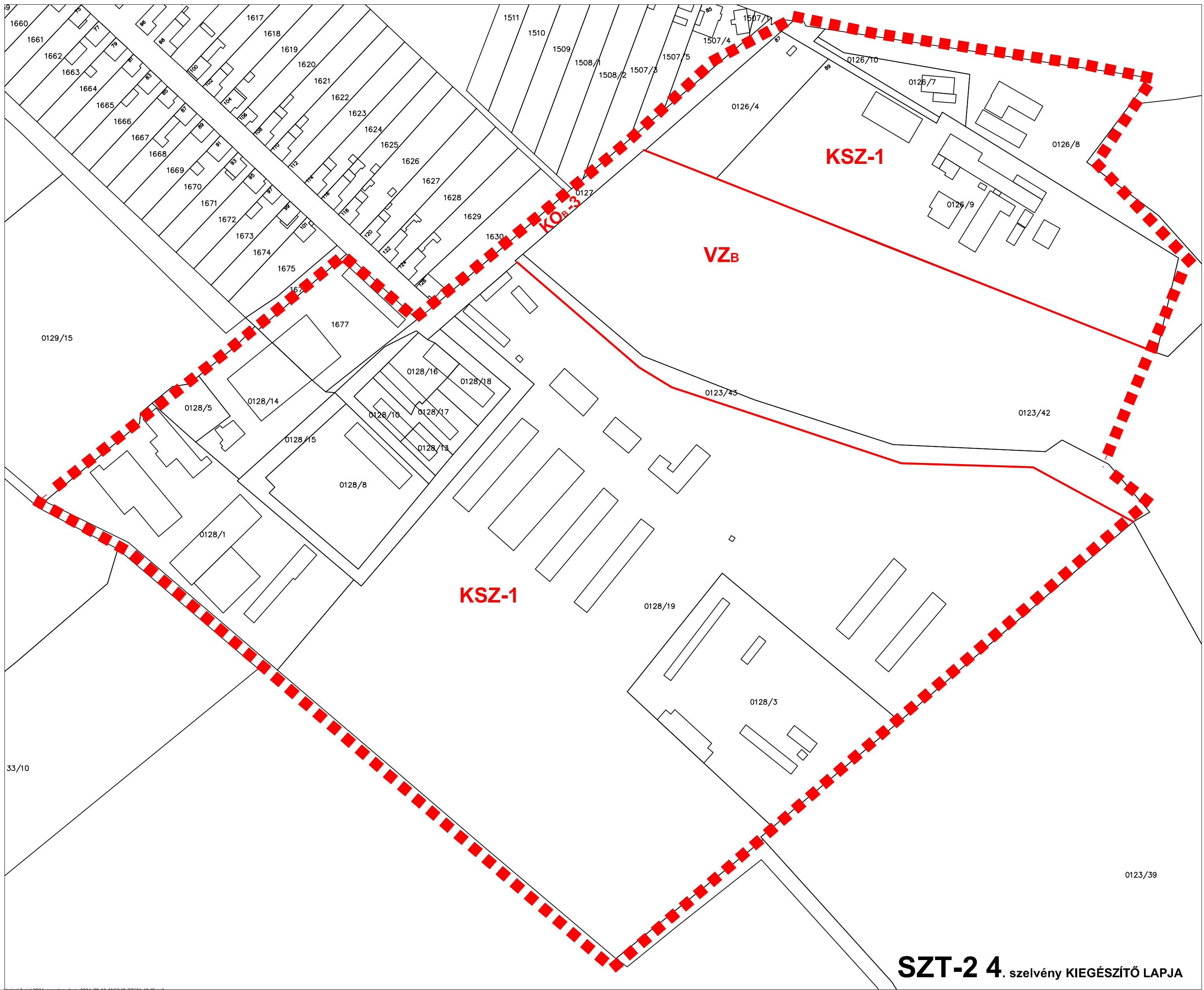
---

<sup>1</sup> Egyeztetési munkarész csak a változó lapokat: SZT-2 4. szelvényt és kiegészítő lapját tartalmazza.



**SZT-2 4. szelvény** kiegészítésén  
**szabályozott terület**





**SZT-2 4.** szelvény KIEGÉSZÍTŐ LAPJA

**Hajós Város Önkormányzata Képviselő-testületének.../2024.(...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 16/2000.(XI.30.) Ö.R. számú rendelet módosításáról**

Hajós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, figyelemmel a következőket rendeli el:

**1.§**

(1) A helyi építési szabályokról szóló 16/2000. (XI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés kerül:

**(3) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:**

- a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti/építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség , a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetszett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- c) telekalakítás esetén:
  - ca) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
  - cb) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
  - cc) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.

**2.§**

A Rendelet 9.§ (4) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[M<sub>P</sub>-3 jelű a pincesor jellegű beépítés övezete]*

„a) Kialakítható telek: min 100m<sup>2</sup>, de a közterületi telekoldal azaz a telek homlokvonalának mérete nem változtatható”

### 3.§

(2) A Rendelet 16.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) E rendeletnek a helyi építési szabályokról szóló 16/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelet módosításáról szóló .../2024.(...) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Módr.) megállapított 9.§(4) bekezdés a) pontját a Módr. hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben a kérelmező számára kedvezőbb.”

### 4.§

Ez a rendelet 2024..... lép hatályba.

Estók Mihályné Szalczer Erzsébet  
polgármester

dr. Rittgasser Richárd  
jegyző

## VIZSGÁLAT

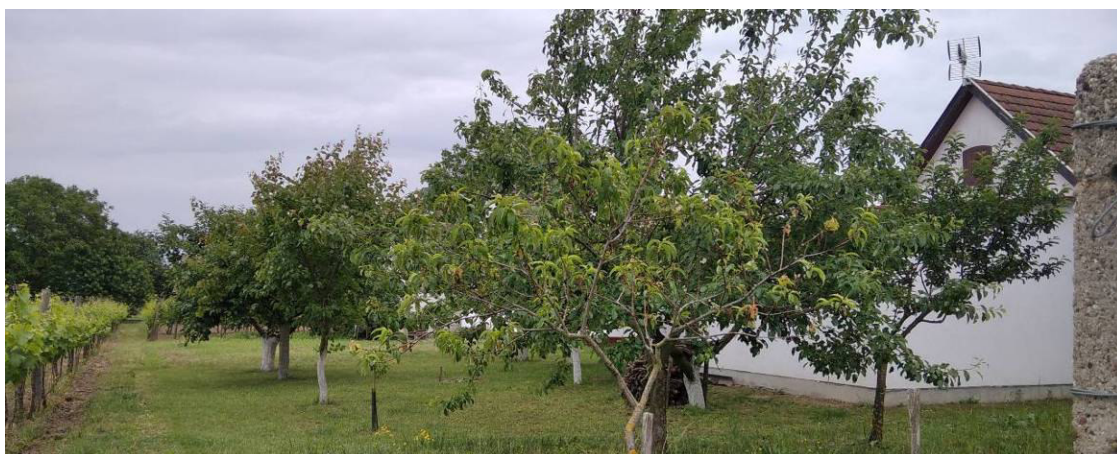
1. módosítás

**Pincefaluban a Hordó utca és Présház utca térségében a településrendezési eszközök felülvizsgálata és a kialakult helyzetnek valamint a beruházási szándékoknak megfelelő módosítása**

Képek (2024. május)



Hordó utca

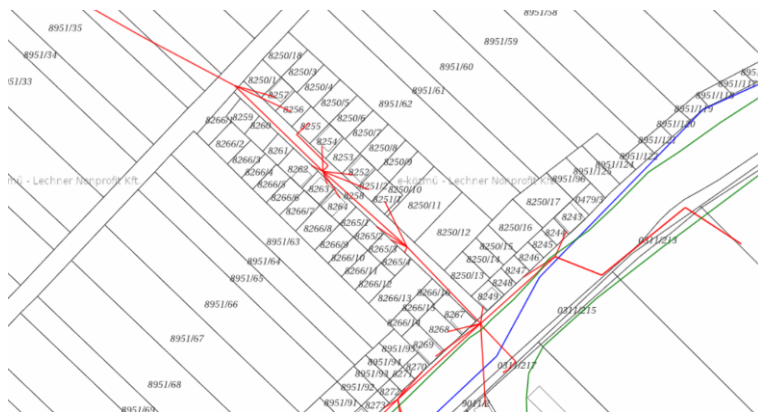


Hordó utca telkek hátsó



## Alaptérkép

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

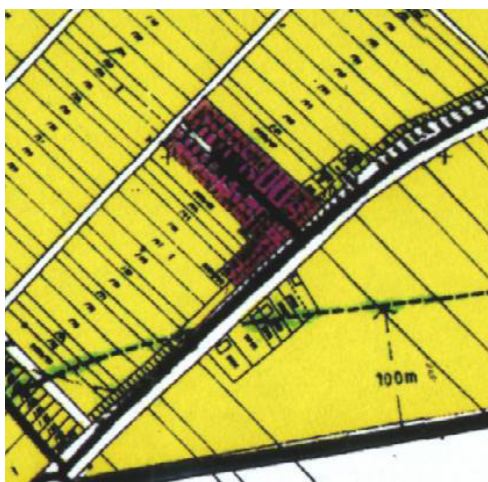


## Légifotó

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



## Érvényes településszerkezeti terv



## Hatályos szabályozás

### HAJÓS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 16/2000. (XI.30.) sz. rendelete a helyi építési szabályokról

#### *Mezőgazdasági terület*

9.§ (1) *Mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:*

- a) *épület elhelyezésére nem alkalmas övezetek*
  - M<sub>P</sub>-1 jelű általános övezet*
  - M<sub>P</sub>-2 jelű pincékkal érintett övezet*
- b) *épület elhelyezésére alkalmas övezetek*
  - M<sub>P</sub>-3 jelű pincesor jellegű övezet*
  - M<sub>P</sub>-4 jelű szabadonálló pincés övezet*
  - M<sub>P</sub>-5 jelű ellátó és feldolgozó övezet*

#### *Részletes övezeti előírások*

.....

(4) *M<sub>P</sub>-3 jelű a pincesor jellegű beépítés övezete*

- a) *a kialakult telek nem osztható és nem vonható össze*
- b) *a telekre max 50m<sup>2</sup> alapterületű az 5.§ szerinti funkcionális és építészeti feltételek szerinti épület helyezhető el.*
- c) *a szomszédos épület állékonyságát nem veszélyeztető módon az épület alatt és annak hátsó meghosszabbításában ásott pince létesíthető. A pince földdel takart és legfeljebb 50 cm-re emelkedhet a terepszint fölé.*

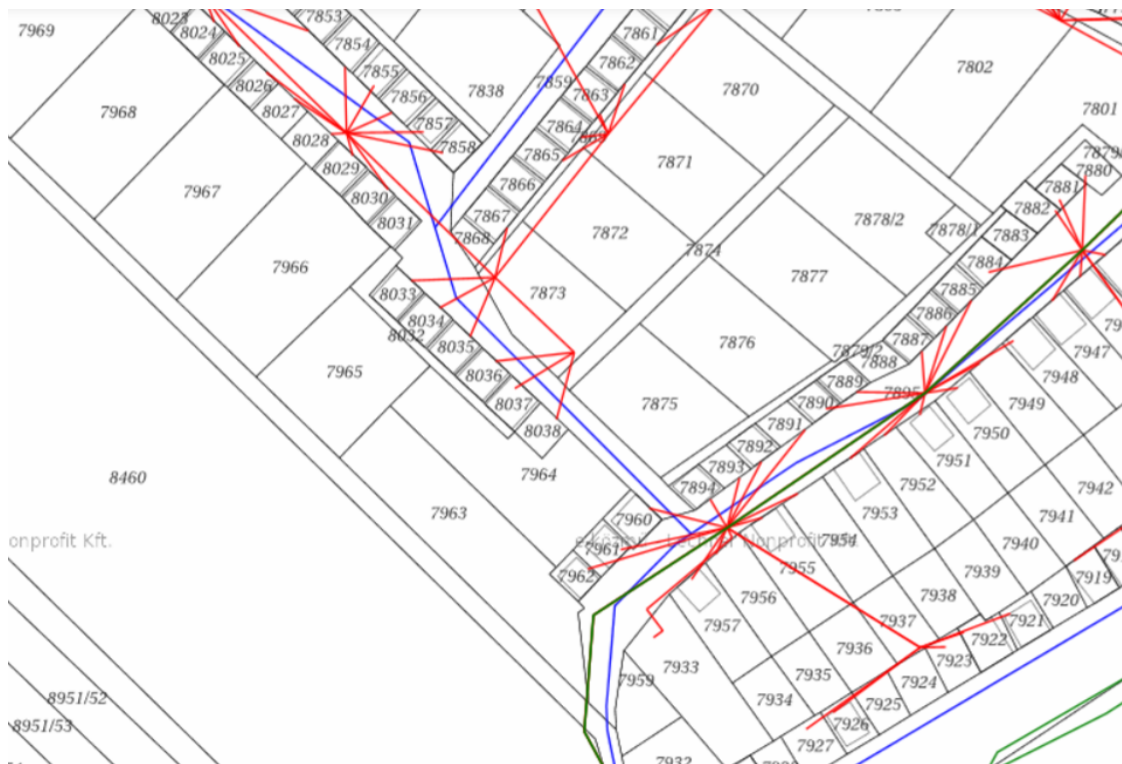
#### Szabályozási terv részlete



Présház utca 7964 hrsz-ú telek beépíthetőségét kezdeményezte telektulajdonos.

### Alaptérkép

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



### Légifotó

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

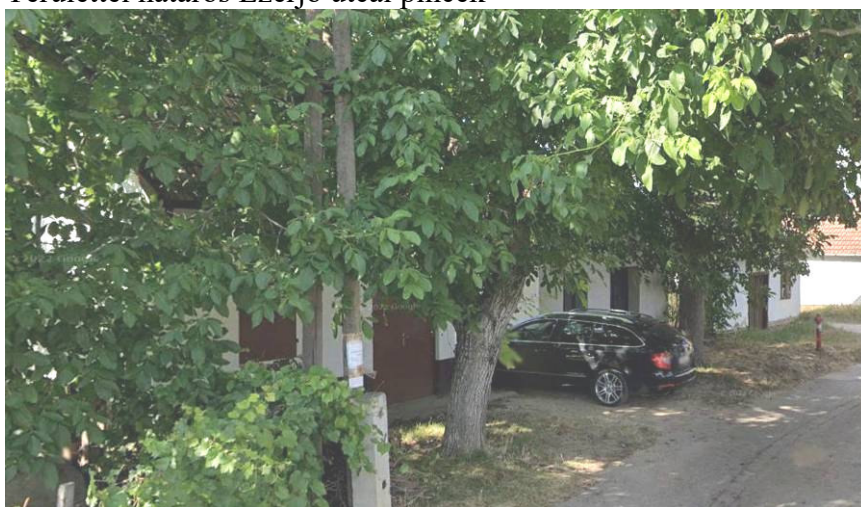




Lechner Tudásközpont által szolgáltatott alaptérképen a borturisztikai célú beruházás érdekében telektulajdonos által javasolt építési hely jelölésével



Területtel határos Ezerjő utcai pincék



Ezerjő utca 7964 hrsz



Az Ezerjő utcai présházakhoz tartozó lyukpincéket a 7964 hrsz-ú telekre tervezett beépítés veszélyezteti, ezért a tervezett beruházás érdekében a településrendezési eszközök nem módosíthatók. A módosítás ellentétes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(2) bekezdésével, miszerint:

**„ A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. ”**

## 2. módosítás

### Hajós központi belterületen a Fácános utca végében a 1677 hrsz-ú telek térségében lévő gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

#### Képek (2024. május)





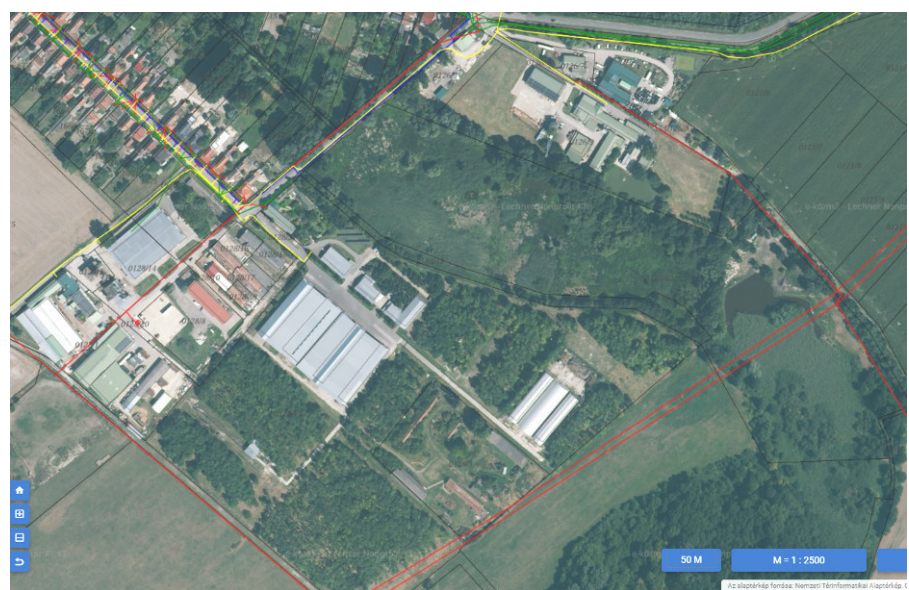
## Alaptérkép

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



## Légifotó

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

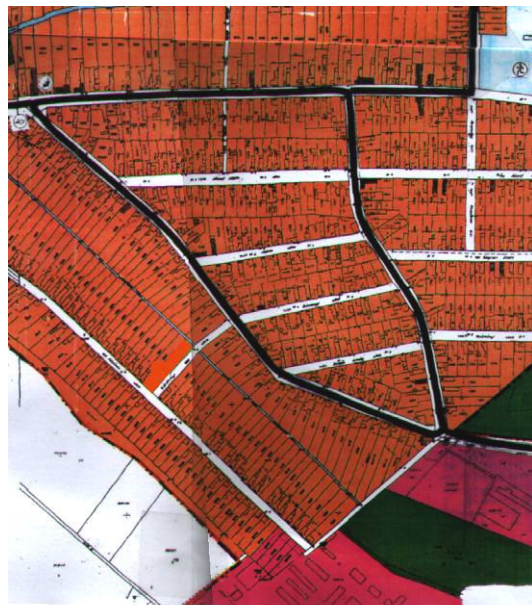


# Érvényes településszerkezeti terv

SZ-1 terv



SZ-2 terv



## Hatályos szabályozás

**HAJÓS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**  
**15/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelete**  
**a helyi építési szabályokról**  
**G a z d a s á g i t e r ü l e t e k**

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

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

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**13.§ (1)** Kereskedelmi, szolgáltató területbe a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az építési övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.

**(2)** A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) KSZ-1 jelű építési övezet
- b) KSZ-2 jelű építési övezet

**(3) KSZ-1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület övezeti részletességű előírásai:**

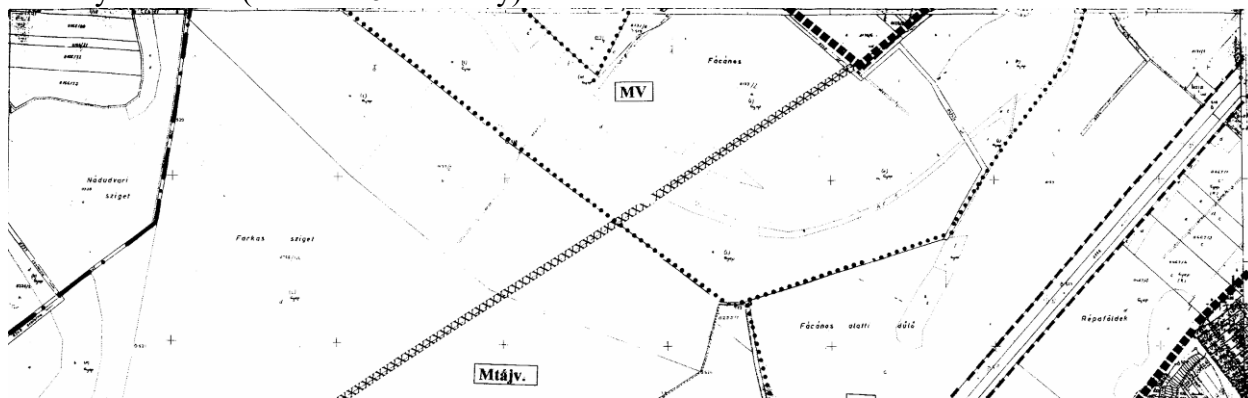
- a) telek szélessége: közbenső: min 18,0m  
sarok: min 20,0m.  
területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet  
hossza: min 30,0m
- c) beépítés módja: szabadonállóan 5 m-es elő, oldal hátsókerttel
- d) beépítettség : max 50%
- e) építménymagasság min 3,6m, max 7,5m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- f) A teljes közművesítés az építési munka feltétele
- g) zöldfelület min 20%
- h) -

**(4) (KSZ-2) jelű kereskedelmi szolgáltató területi építési övezet előírásai**

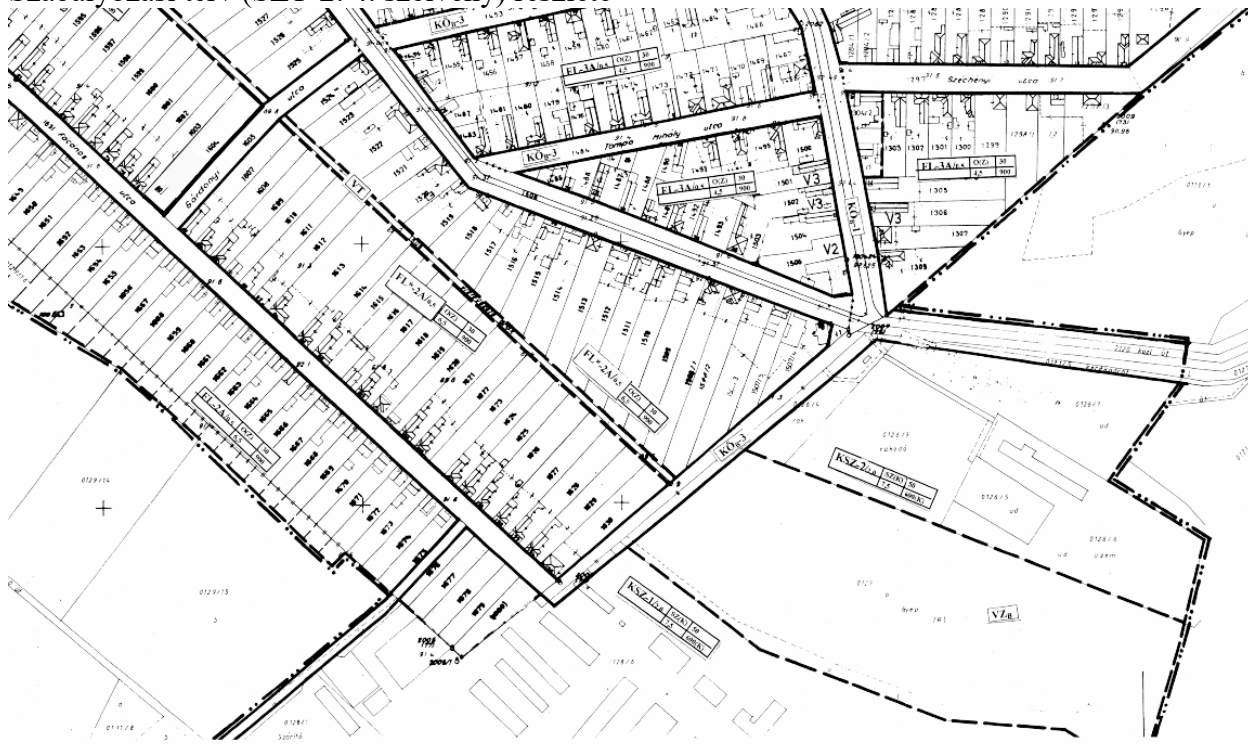
- a) kialakítható telek: min 1000m<sup>2</sup>
- b) beépítés módja: szabadonálló, 5m-es elő, oldal-, és hátsókerttel
- c) beépítettség: max 60%
- d) építménymagasság: max 9 m, toronyszerű építmények esetén: max 30m
- e) zöldfelület: min 20%
- f) KSZ-2\* építési övezetre az [a\)-e\)](#) pontokban foglaltak és az alábbiak érvényesek
- fa) parkoló csak fásítással valósítható meg
- fb) lélegző burkolat és útfelület alakítható



Szabályozási terv (SZT-1. 16. szelvény) részlete



Szabályozási terv (SZT-2. 4. szelvény) részlete



## JAVASLAT

### 1. módosítás

**Pincefaluban a Hordó utca és Présház utca térségében a településrendezési eszközök felülvizsgálata és a kialakult helyzetnek valamint a beruházási szándékoknak megfelelő módosítása**

Településszerkezeti terv nem változik, mivel a Présház utcai módosításra jogszabályi ütközés miatt nem kerül sor.

### **Hordó utcai Mp-3 övezet előírásai a következők szerint változnak**

*HAJÓS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
16/2000. (XI.30.) sz. rendelete a helyi építési szabályokról*

#### *SZABÁLYOZÁSI ELEMELK*

2. § (1) *Kötelező szabályozási elemek Hajós településszerkezeti tervének elemei ezért módosításuk csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.*

- Ezek*
- *beépítésre szánt területek lehatárolása és területfelhasználása*
  - *beépítésre nem szánt területek lehatárolása és területfelhasználása*
  - *közterületek ( zöldterületek és utak ) szabályozása*

(2) *Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés alapján építésügyi hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:- telekhatár*  
*- építési hely adott övezeten belül, a beépítési mód szerint értelmezve*

(3) *Az övezeti határ **és/vagy által szabályozási vonallal** átmetszett telek telekalakítási és építési szabályokai:*

*a) ~~övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.~~*

*A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt*

*b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti/építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség , a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetstett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne.*

*c) ~~ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.~~*

*telekalakítás esetén:*

*ca) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek*

*cb) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,*

*cc) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.*

.....

*Mezőgazdasági terület*

9.§ (1) *Mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:*

a) *épület elhelyezésére nem alkalmas övezetek*

*M<sub>P</sub>-1 jelű általános övezet*

*M<sub>P</sub>-2 jelű pincékkel érintett övezet*

b) *épület elhelyezésére alkalmas övezetek*

*M<sub>P</sub>-3 jelű pincesor jellegű övezet*

*M<sub>P</sub>-4 jelű szabadonálló pincés övezet*

*M<sub>P</sub>-5 jelű ellátó és feldolgozó övezet*

*Részletes övezeti előírások*

(4) *M<sub>P</sub>-3 jelű a pincesor jellegű beépítés övezete*

a) ~~a kialakult telek nem osztható és nem vonható össze~~ *Kialakítható telek: min 100m<sup>2</sup>, de a közterületi telekoldal azaz a telek homlokvonalának mérete nem változtatható*

b) *a telekre max 50m<sup>2</sup> alapterületű az 5.§ szerinti funkcionális és építészeti feltételek szerinti épület helyezhető el.*

c) *a szomszédos épület állékonyságát nem veszélyeztető módon az épület alatt és annak hátsó meghosszabbításában ásott pince létesíthető. A pince földdel takart és legfeljebb 50 cm-re emelkedhet a terepszint fölé.*

## 2. módosítás

### Hajós központi belterületen a Fácános utca végében a 1677 hrsz-ú telek térségében lévő gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

Településszerkezeti terv nem változik, marad kereskedelmi szolgáltató területi és zöldterületi besorolás.

#### Szabályozás változása

**HAJÓS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**  
15/2000.(XI.30.) Ö.R. sz. rendelete  
a helyi építési szabályokról  
Általános előírások

#### Telekalakítás

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

(2) *Nyúlványos telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.*

(3) *Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:*

a) *A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt*

b) *építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetezett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,*

c) *telekalakítás esetén*

ca) *az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek*

cb) *telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,*

cc) *telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.*

(4) *Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:*

a) *szélessége*

aa) *közforgalom elől elzárt: legalább 4m,*

ab) *közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m*

b) *bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,*

c) *területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.*

## Gazdasági területek

- 12.§ (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület  
ipari terület

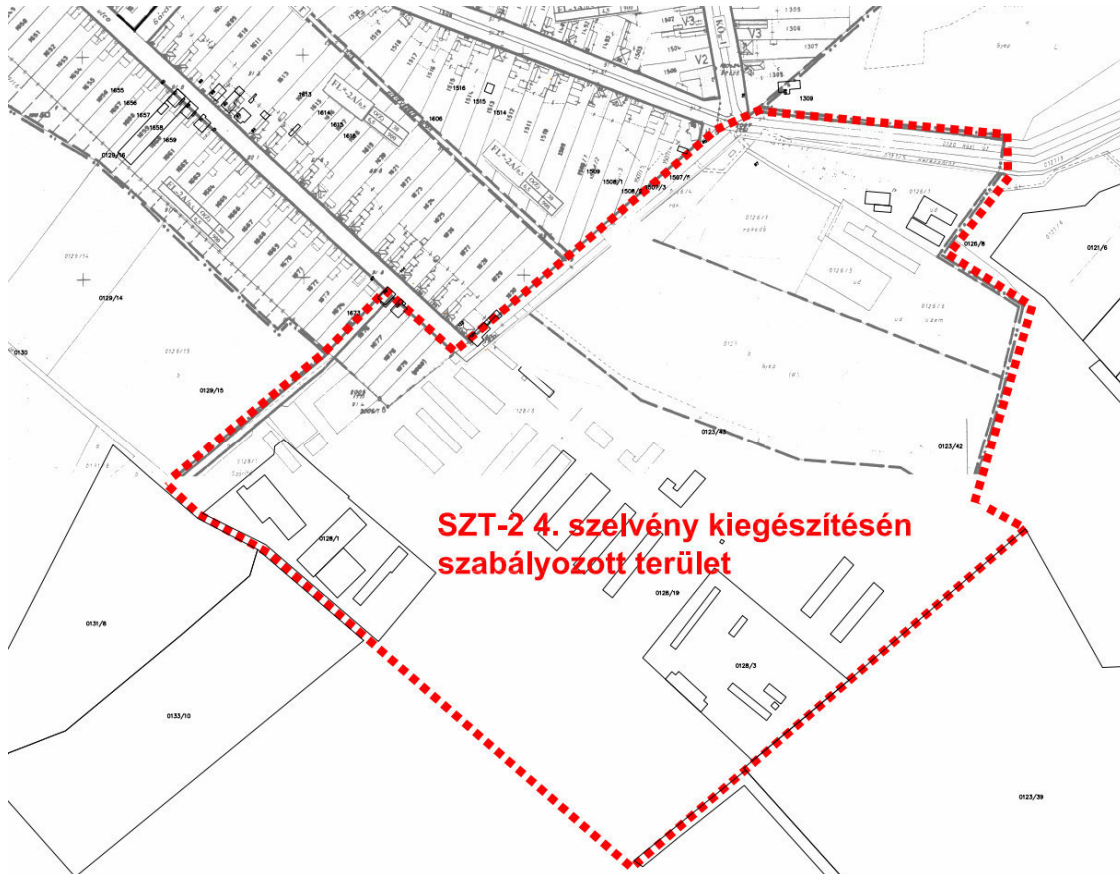
### Kereskedelmi, szolgáltató terület

13.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az építési övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.

- (2) A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- KSZ-1 jelű építési övezet
  - KSZ-2 jelű építési övezet
- (3) KSZ-1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület övezeti részletességű előírásai:
- kialakítható telek területe:** telek szélessége: ~~középső:~~ min 18,0m  
sarok: min 20,0m  
területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet  
hossza: min 30,0m
  - beépítés módja:** **építési vonal rögzítése nélkül zárt sorú, elő és hátsó kert nélkül szabadonállóan 5 m-es elő, oldal-hátsó kerttel**
  - beépítettség:** max ~~56~~60%
  - építménymagasság** min 3,6m, max 7,5 **9 m, ami a technológiai szükségességéből változhat. toronyszerű építmények esetén: max 30m**
  - A teljes közművesítés az építési munka feltétele
  - zöldfelület min 20%
  -
- (4) (KSZ-2) jelű kereskedelmi szolgáltató területi építési övezet előírásai
- kialakítható telek: min 1000m<sup>2</sup>
  - beépítés módja: szabadonálló, 5m-es elő, oldal-, és hátsó kerttel
  - beépítettség: max 60%
  - építménymagasság: max 9 m, toronyszerű építmények esetén: max 30m
  - zöldfelület: min 20%
  - KSZ-2\* építési övezetre az **a)-e) pont**okban foglaltak és az alábbiak érvényesek
  - parkoló csak fásítással valósítható meg
  - lélegző burkolat és útfelület alakítható

# Szabályozási terv módosítása

## SZT-2 terv 4. szelvényének módosított részlete



## SZT-2. szabályozási terv 4 szelvényének kiegészítése

