



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916

Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486

Felelős tervező: Szilberhorn Erzsébet TT 1/É-03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



Bátya településrendezési eszközeinek 60/2022. (IV.13.) határozattal kezdeményezett módosítása (Településrendezési eszközök tervezete)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás partneri egyeztetési munkarészei

2022. június

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS

1.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

Településszerkezeti terv módosítása

...../2022.(.....) határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításáról melléklettel

Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása

...../2022.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról mellékletekkel

2.

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településszerkezeti terv

Szabályozási terv

Helyi építési szabályzat szövege

BEVEZETÉS

Bátya településrendezési eszközeinek alábbi módosításait 60/2022. (IV.13.) határozattal kezdeményezte a Képviselő-testület.

1. Településközpont vegyes terület építési előírásainak felülvizsgálata
2. Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben
3. Művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetése
4. Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata és módosítása
5. 1245/3 hrsz-ú telken lévő adótoronnyal a településszerkezeti terv kiegészítése
6. Helyi építési szabályzat elírásainak javítása és kiegészítése

Módosítási helyszínek az alaptérképen és a településszerkezeti tervi részleten jelölve



Képviselő-testület fenti módosítások helyszíneit kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Kiemelt fejlesztési területet érintő módosítás egyeztetése a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32. § (6) a) bekezdés alapján Eljr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint történhet.

A tárgyalásos eljárás partneri egyeztetéssel indul Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendelete szerint.

A rendelet szerint partnerek Bátya közigazgatási területén:

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

Partneri véleményezésre a módosítás jóváhagyásra kerülő tervezete kerül. Az államigazgatási szervi vélemények és az alátámasztó munkarészek alapján a partneri véleményezésre bocsátottak lényegi tartalmát nem érintő változtatások még lehetségesek.

.../2022.(...) HATÁROZAT

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítása

Bátya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 99/2017.Kt. sz határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1.) Az m=1:10 000 méretarányú TSZ jelű településszerkezeti terven

- a) 1. melléklet szerint általános mezőgazdasági terület helyén általános gazdasági területet jelöl ki.
- b) 2. melléklet szerint intézményi terület helyén zöldterületet jelöl ki.
- c) 3. melléklet szerint kertes mezőgazdasági terület helyén falusias lakóterületet és zöldterületet jelöl ki.
- d) 4. melléklet szerint falusias lakóterület helyén kertes mezőgazdasági területet jelöl ki.
- e) 5. melléklet szerinti tervezett adótorony jelöléssel egészíti ki.
- f) 6. melléklet szerint módosítja az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolását.

2.) Szerkezeti tervi leírás

1.2.1. Területfelhasználás és településszerkezet fejezet „Beépítésre szánt területek”-re vonatkozó része az alábbiakra változik:

„Beépítésre szánt területek

A belterület - jelenlegi és a tervezett bővítés - és a külterületi majorok beépítésre szántak.

Építési használatuk szerint a következők:

Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület

Vegyes terület, amely településközpont és intézmény terület

Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató-, ipari terület és általános gazdasági terület

Különleges terület, amely mezőgazdasági üzem

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A lakásépítési tendenciából következően új lakóterület jelentéktelen mértékben meglévő belterületen javasolt.

A lakóterület egésze a hagyományokra való tekintettel kisvárosias és falusias lakóterületi besorolású, ahol földszintes legfeljebb tetőtérbeépítésű lakóházak, azok kiegészítő épületei (garázs, állattartó épületek... stb) és a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

Falusias lakóterületen a beépítési sűrűség: max: 0,5

Vegyes terület

Vegyes terület a község súlypontjában kerül kijelölésre. A meghatározó intézményeket tartalmazó tömbök tartoznak ide.

A vegyes terület településközpont és intézmény terület

Településközpont területen a beépítési sűrűség: max 2,4.

Intézményterületen a beépítési sűrűség: max 3,5.

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek.

Beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfejlesztés ebben a kategóriában valósul meg.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület, ipari terület és általános gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi szolgáltató területen a beépítési sűrűség: max 2,0

Ipari területen a beépítési sűrűség: max 1,5.

Általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett. „

3.) Változások

Lakóterület fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

„A **lakóterületi fejlesztésre** a jelenlegi belterületen és kialakult szerkezeten belül lehetőség van. Cél a már meglévő lakótömbökben az avult épületek cseréjével való lakásfejlesztés. Ezért a Nyárfa utca ÉK-i folytatása kivételével új lakóterületi osztás nem tervezett. A kialakítható új lakótelkek száma: 10 db.

Lakóterületi fejlesztésre új beépítésben a Dunai út déli belterületi szakaszán van lehetőség.

Belterület ÉK-i részén a meglévő beépítés és a Vajas között van lehetőség a meglévő telekrend megtartása mellett.



Tervezett lakóterületek

Gazdasági területi fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

Tervezett területfelhasználási kategóriaként általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett általános mezőgazdasági terület helyén.



Tervezett általános gazdasági terület

4.) Területi mérleg az alábbiakra módosul:

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület	59,1
Intézményterület	1,44
Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató, ipari és általános gazdasági terület együtt)	27

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterület	4,88
Általános mezőgazdasági terület	2.455,81
Kertes mezőgazdasági terület	215,5

5.) Biológiai aktivitásérték az alábbiakkal egészül ki:

„Biológiai aktivitásérték számítás a 2022. évi módosításhoz

Az 2.jelű „Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben módosításban és a 4.jelű „Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálatra és módosítása” tételekben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosítandó a módosítás során.

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

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült és valamennyi településszerkezeti változással járó módosítást tartalmazza, a 3. jelű „művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetés” módosítást is.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület Nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. mezőgazdasági ter.	3,39	3,7	12,54
3.	543	Intézményi terület	0,06	0,5	0,03
4*	394-415	Falusias lakóterület	5,3	2,4	12,72
4	1010-1027	Kertes mezőgazdasági terület	4,8	6	28,8
	összesen				54,09

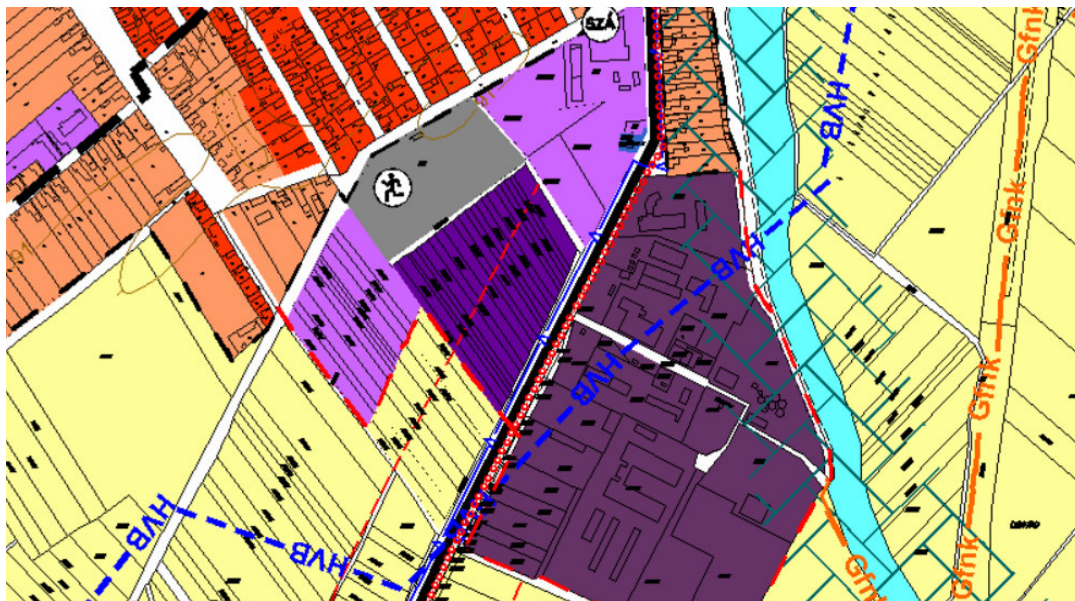
Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. gazdasági ter.	3,39	0,4	1,35
3.	543	Zöldterület	0,06	6	0,36
4*	394-415	Kertes mezőgazdasági terület	5,3	6	31,8
4	1010-1027	Falusias lakóterület	4	2,4	9,6
		Kiszolgálóút	0,48	0,6	0,29
		Zöldterület	0,32	6	1,92
	összesen				45,32

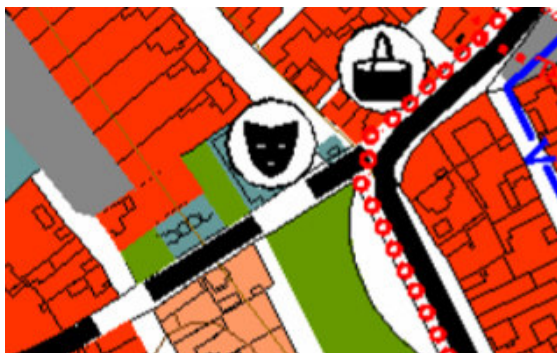
A meglévő és a tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség:

$$54,09 - 45,32 = 8,77$$

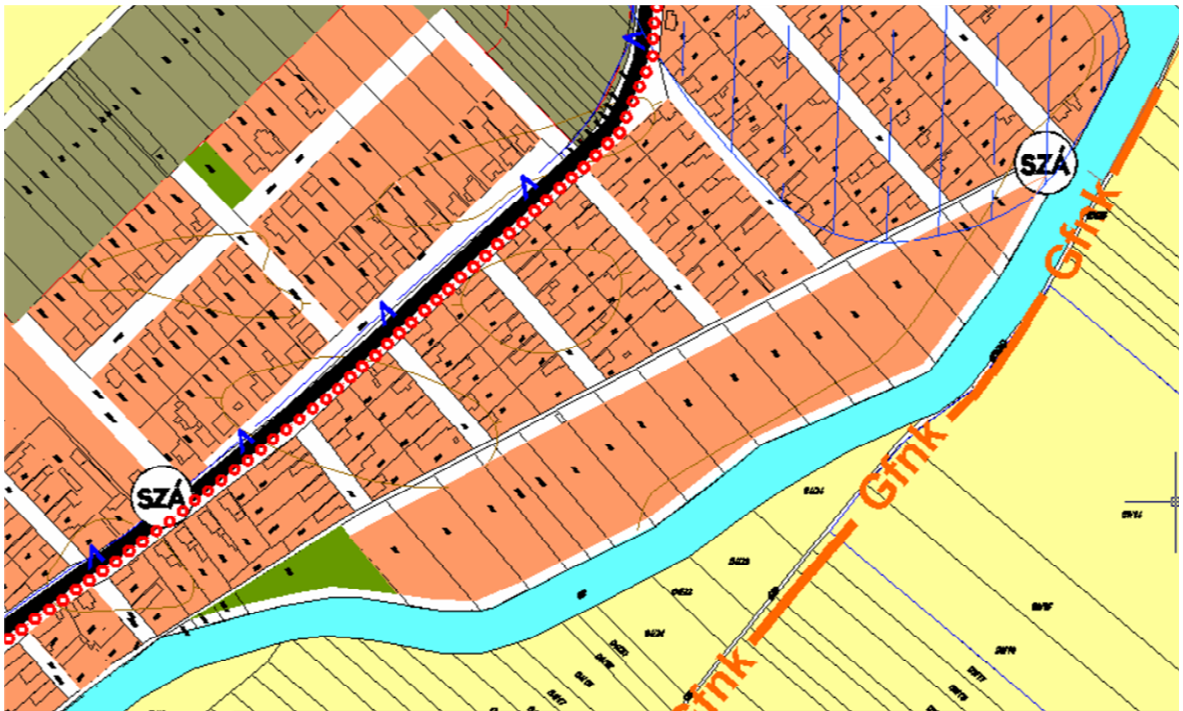
Az érvényes településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték többlet: 20,6, ami a módosítással 20,6-8,77=11,83 –ra változik.”



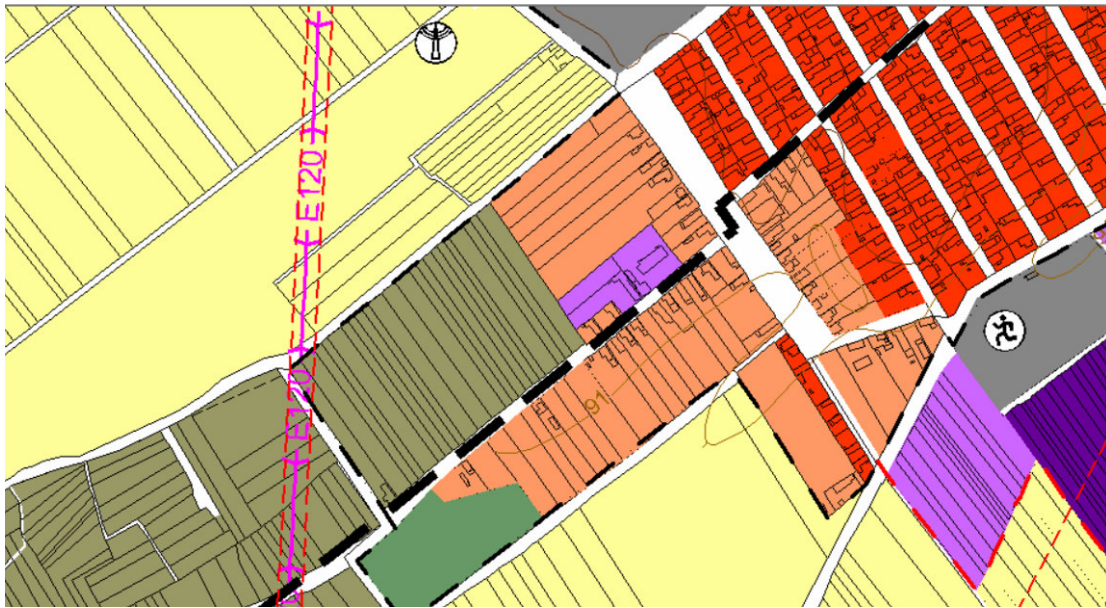
.../2022. (...) határozat 2. melléklete



.../2022. (...) határozat 3. melléklete



.../2022. (...) határozat 4. melléklete



.../2022. (...) határozat 5. melléklete



Adótorony (tervezett pirossal)



**Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárásban véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § a következő 5.ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában]

„5. Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény.”

2.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 3. §(3)-(5) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek és további (6) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Telekalakítás esetén

- a) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
 - b) 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,
 - c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.
 - d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.
- (4) Telekhatár rendezésnél -amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti/építési övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni és az övezetre/építési övezetre előírt telekterülettől való eltérés megengedett, ha kedvezőbb helyzet teremthető.
- (5) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
 - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki.

- c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- d) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- (6) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
 - a) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,
 - b) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.
 - c) szélessége:
 - ca) közforgalom elől elzárt, legfeljebb 3 telek megközelítésére: legalább 4m,
 - cb) közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m”

3.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 4. §(4) bekezdés helyébe a következő rendelkezések:

- „(4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban építési munka -meglévő kubatúrán belüli kivételével - csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.”

4.§

- (1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés a) pontjának helyébe a következő d) ponttal egészül ki:
[Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:]
 - „d) (Lf-4) jelű építési övezet”
- (2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdés a)-b) pontok helyébe a következő rendelkezés lép:
[(Lf-1) építési övezet előírásai]
 - „a) Kialakítható telek területe: min 900m²;
 - b) Beépítési mód: oldalhatáron álló; oldalkert: 4m, hátsókert: 6m”
- (3) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdés a) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:
[(Lf-3) építési övezet előírásai]
 - „a) Kialakítható telek területe: min 720 m²”
- (4) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontjának helyébe a következő (6) bekezdéssel egészül ki:
 „(6) (Lf-4) építési övezet
 - a) Kialakítható telek területe: min 1200 m²;
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) előkert: 5m, az építési vonal rögzítése nélkül,
 - bc) oldalkert: 4m,
 - bd) hátsókert: 6m
 - c) Beépítettség: max 30%;
 - d) Épületmagasság: max 4,5m
 - e) Zöldfelület: min 40%”

5.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 18.§(2) bekezdés b) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Vt-1) építési övezet előírásai]

„b) Kialakítható telek területe: min 500 m²”

6.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 19.§(2) bekezdés b) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Vi-1) építési övezet előírásai]

„b) Kialakítható telek területe: min 500 m²”

7.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 20.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A gazdasági terület:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület,
- b) egyéb ipari terület,
- c) általános gazdasági terület”

8.§

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 21.§(3)bekezdés a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gksz-1) építési övezet előírásai]

„a) Kialakítható telek területe: min 1000m²”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 21.§(4)bekezdés a) és d) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(Gksz-2) építési övezet előírásai]

„a) Kialakítható telek területe: min 1500m²;

- d) Beépítési magasság max 9 m épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20m”

9.§

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 22.§(3)bekezdés c) és e) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(Gip-1) üzemi építési övezet előírásai]

„c) Szabadonálló 5m-es elő-, oldal és hátsókerttel

- e) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20m”

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 22.§(4)bekezdés c) és e) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(Gip-2) közmű építési övezet előírásai]

„c) Szabadonálló: 5m-es elő-, oldal és hátsókerttel

- e) Beépítési magasság: max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20m”

10.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet a következőkkel egészül ki:

„20/A. Általános gazdasági terület építési övezeti előírásai

22/A.§ (1) Az általános gazdasági területen

a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezhetők.

b) Nem helyezhető el lakóépület

(2) Kialakítható telek: min 1500m²

(3) Beépítési mód: szabadonálló, 5 m-es elő-,oldal és hátsókerttel

(4) Beépítettség: max 50 %

(5) Építménymagasság max: 9 m, toronyszerű építmény esetén: 30m

(6) Zöldfelület: min 25 %

(7) 51. sz. főúti kapcsolat csak a szabályozási terv szerinti helyen lehet.”

11.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 23.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. § (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Mü) jelű építési övezetként a szabályozási terven lehatárolt.

(2) Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú beépítés területe.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik:

a) elhelyezhető:

aa) iroda,

ab) üzemanyagtöltő,

ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,

ad) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei,

ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás.

b) Kialakítható telek területe: min 1500 m²;

c) Beépítés módja: szabadonállóan 5 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel;

d) Beépítettség: max 40%;

e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén max 30m

f) Zöldfelület: min 40%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.”

12.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 26.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) (KÖu-2*) és (KÖu-3*) övezettel érintett telekalakításnál a kialakuló út kizárólag önkormányzati közút lehet.”

13. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

14.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 17.§(3) bekezdés hatályát veszti.

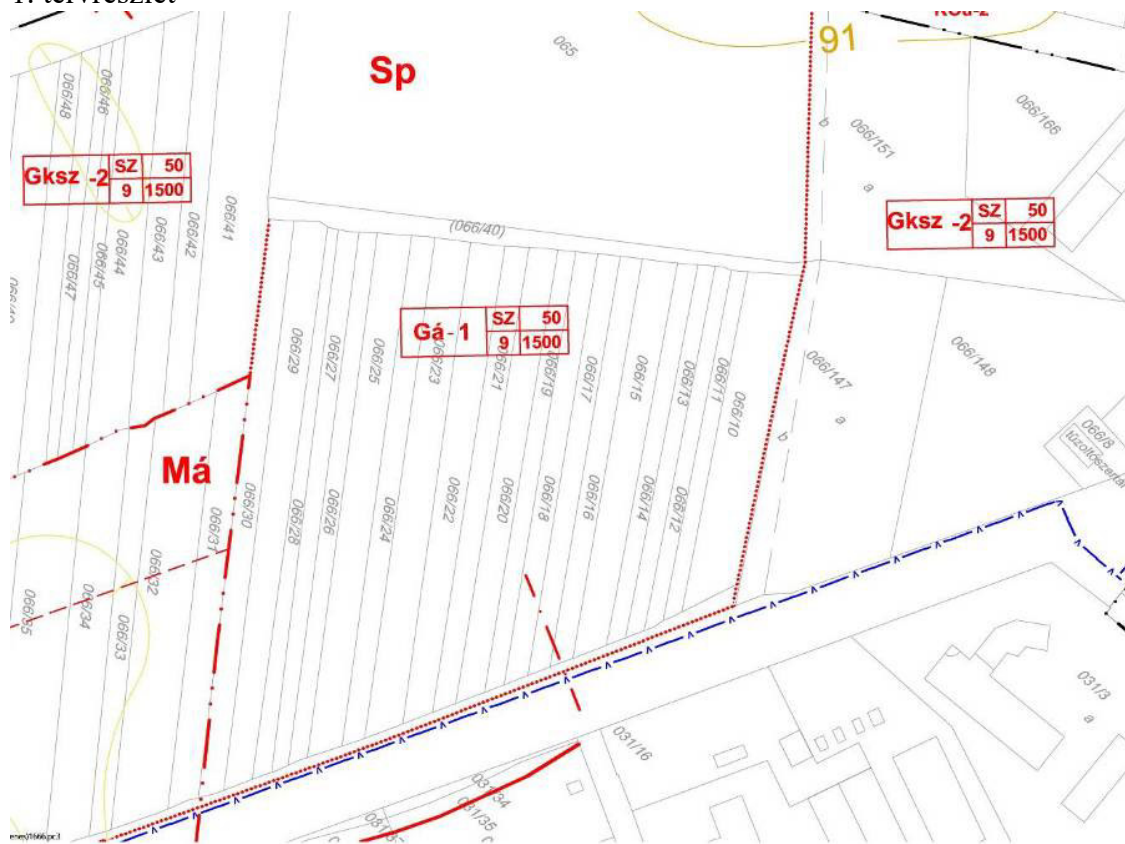
15. §

Ez a rendelet 2022.-án lép hatályba.

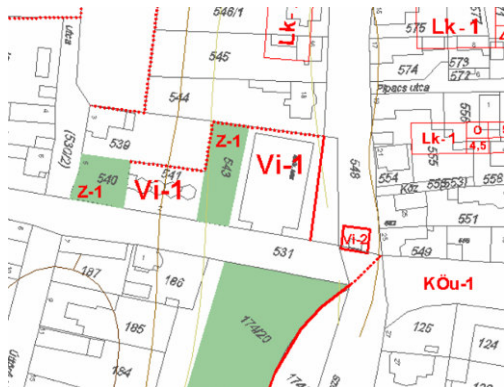
¹ „1. melléklet

(A melléklet szövegét a 2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. tervrészlet



2. tervrészlet



¹ Csak a változó részleteket tartalmazza

The map shows a complex urban layout with numerous buildings and property boundaries. Key features include:

- Designations:** LF-2, KOU-1, KOU-2, KOU-3, Z-3, and V.
- Scale:** 1:1000.
- North Arrow:** Indicated by a red arrow pointing towards the top right.
- Scale Bar:** Located at the bottom, showing distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

1. módosítás

Településközpont vegyes terület építési előírásainak felülvizsgálata

A felülvizsgálat csak a helyi építési szabályzatot érinti a településszerkezeti változással nem jár. A településközpont besorolású terület nem változik.

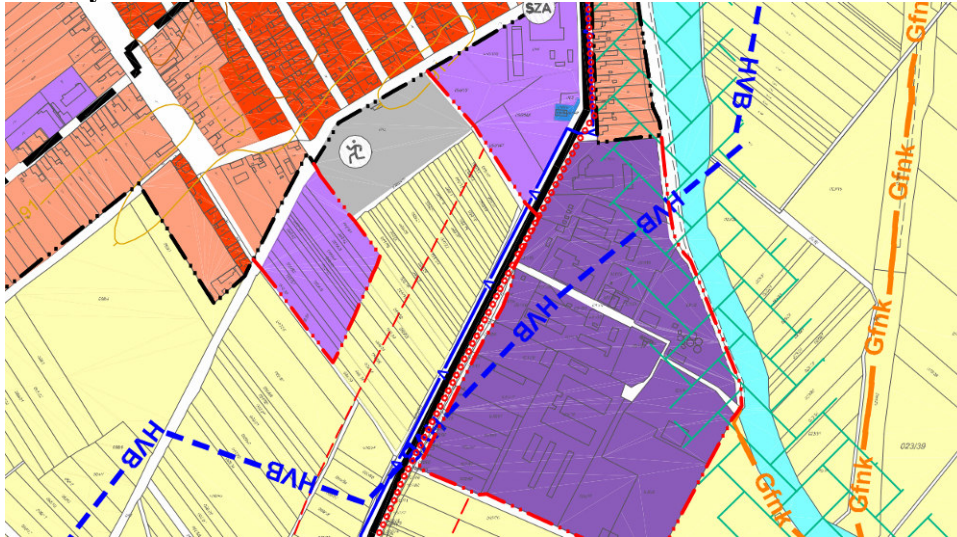
Érvényes településszerkezeti terv településközpont vegyes területe:



Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben

A módosítási helyszín az érvényes településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület. A képviselő-testületi döntés szerint megadott 066/10-39 hrsz-ú telkek által meghatározott terület egy része a Megyeterv 3/2. melléklete (Szántóterületek) alapján kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe tartozik. Jelen módosítás csak a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezeten kívüli területre terjed ki.

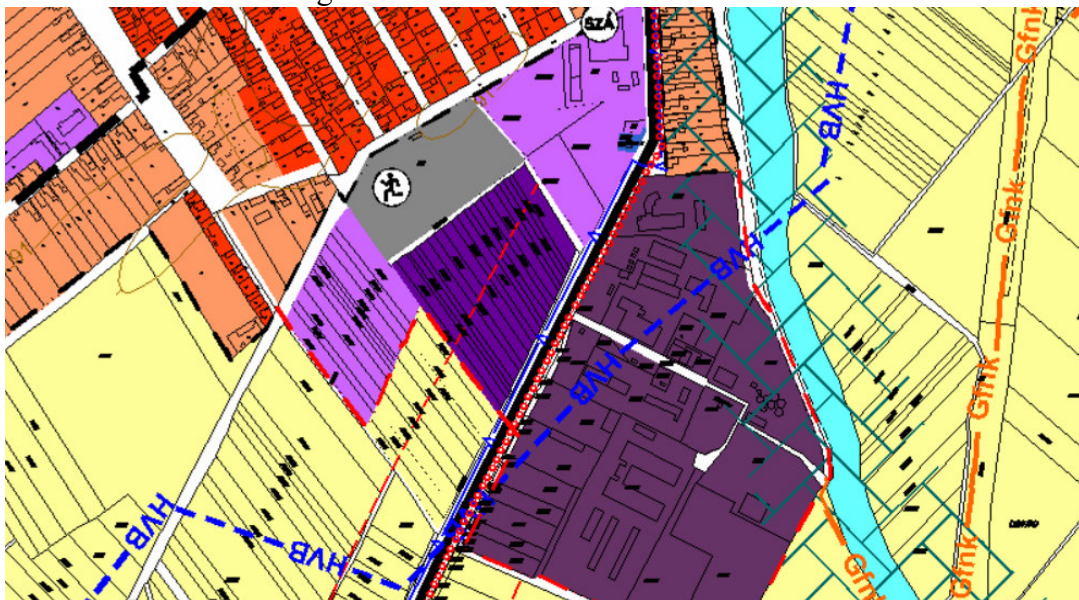
Érvényes településszerkezeti terv vonatkozó részlete



A módosítással általános gazdasági terület kerül bevezetésre, amely új területfelhasználási kategória Bátya területén az érvényes szerkezeti terv illet nem tartalmaz.

Módosított településszerkezeti terv

Az 51. főút fejlesztése érdekében engedélyezett útépitési tervek 124+000 és 124+500 km szelvények közötti tervének megfelelő útsatlakozással kapcsolódik a közúthálózathoz, a belterület lakóterület forgalmi terhelése ezáltal nem növekszik.



3. módosítás

Művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetése

Érvényes településszerkezeti terv részlete



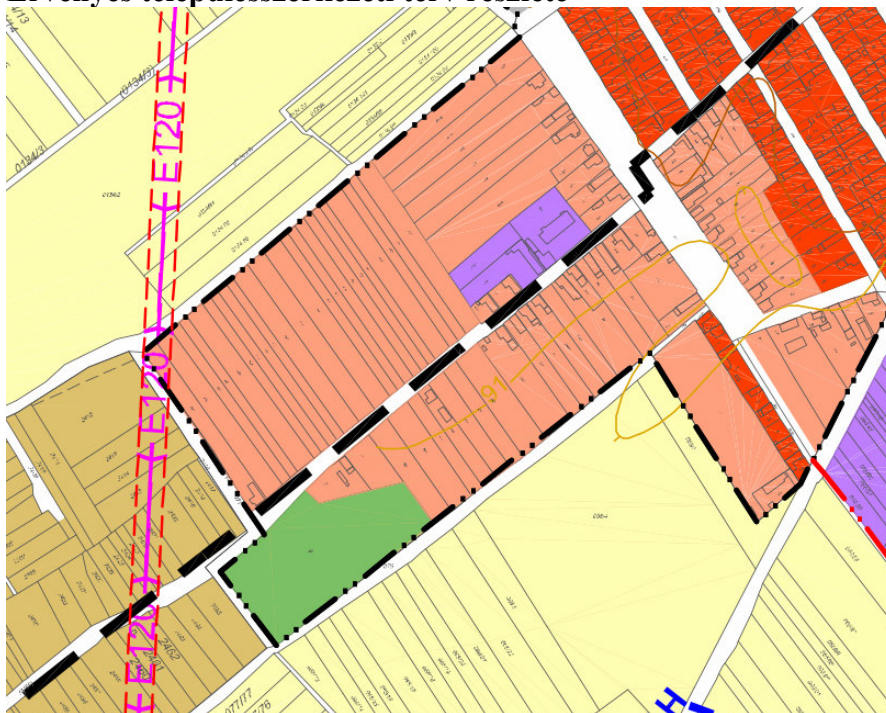
Módosított településszerkezeti terv



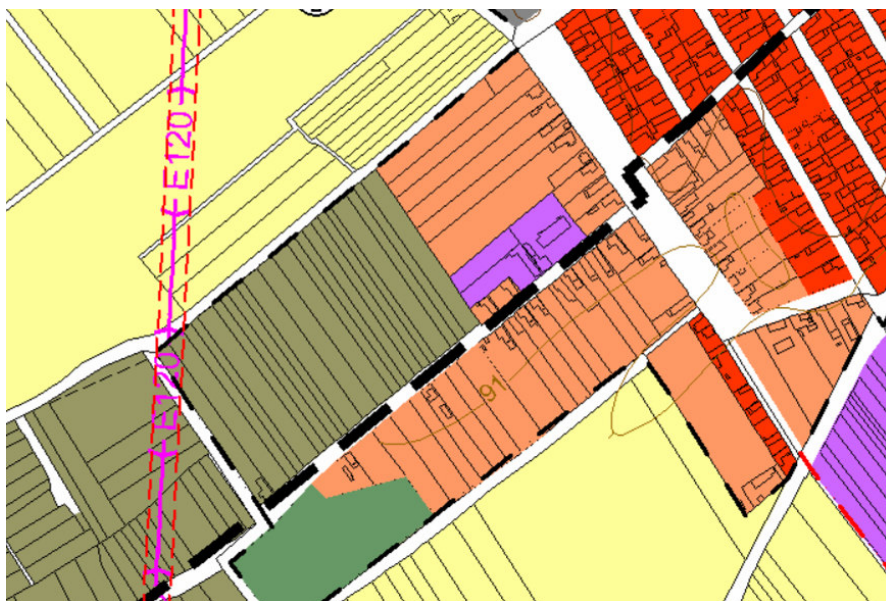
4. módosítás

Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata és módosítása

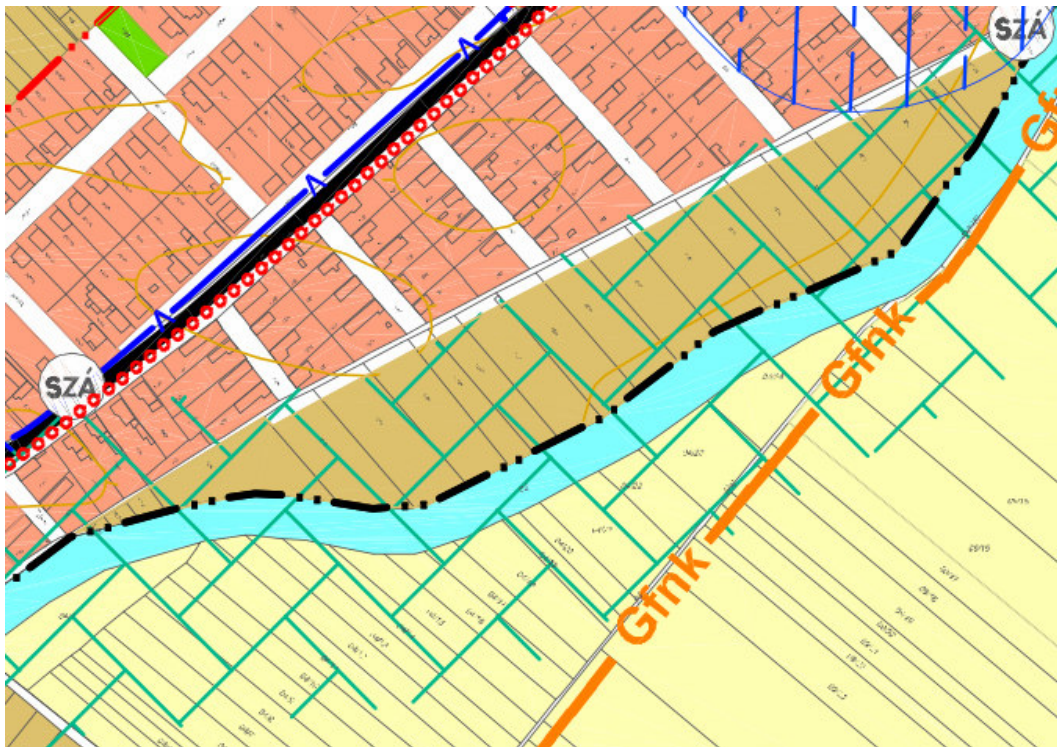
Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



5. módosítás

1245/3 hrsz-ú telken lévő adótoronnyal a településszerkezeti terv kiegészítése

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



Ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezet változása

(Állami adat átvezetés a Képviselő-testületi döntéstől független)

Érvényes szerkezeti tervi ökológiai hálózat felületi jellel, 2022. évi KNP adatszolgáltatás piros kontúrral.



SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

Központi belterület 1:2000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási tervét érintik a módosítások

1. módosítás

Településközpont vegyes terület építési előírásainak felülvizsgálata

A felülvizsgálat csak a helyi építési szabályzat szövegezését érinti. A szabályozási terven megjelenő övezeti azonosító változatlan marad.

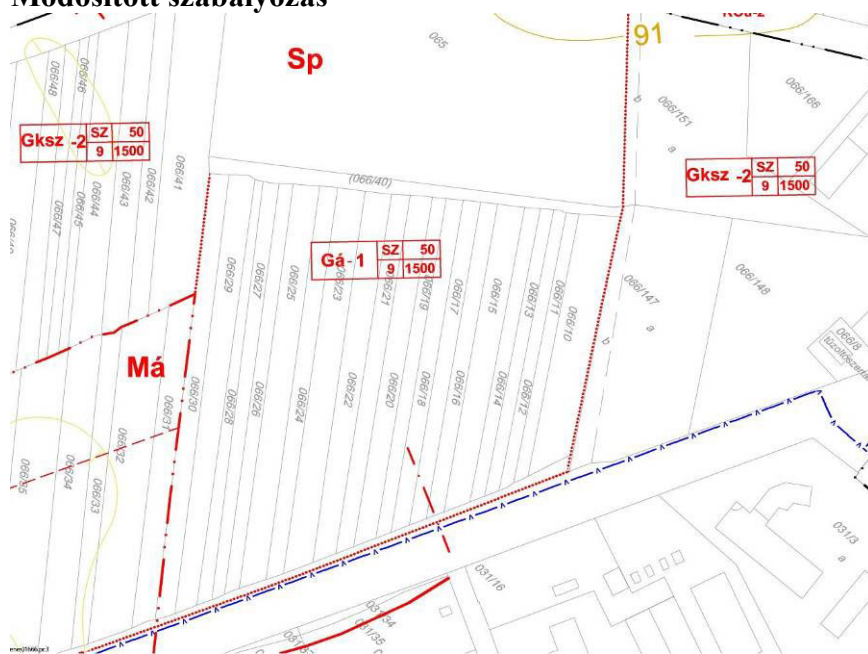
2. módosítás

Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



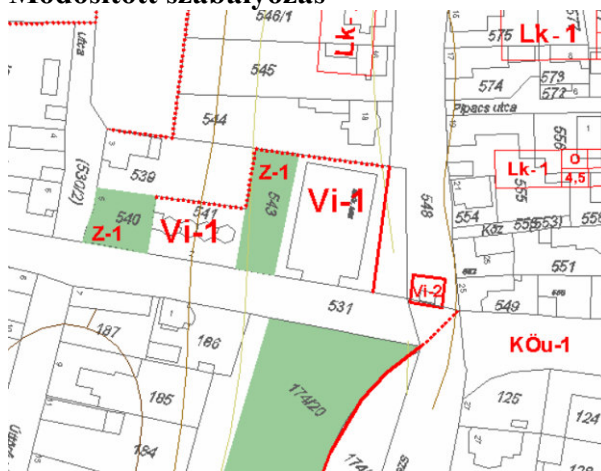
3. módosítás

Művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetése

Hatályos szabályozás



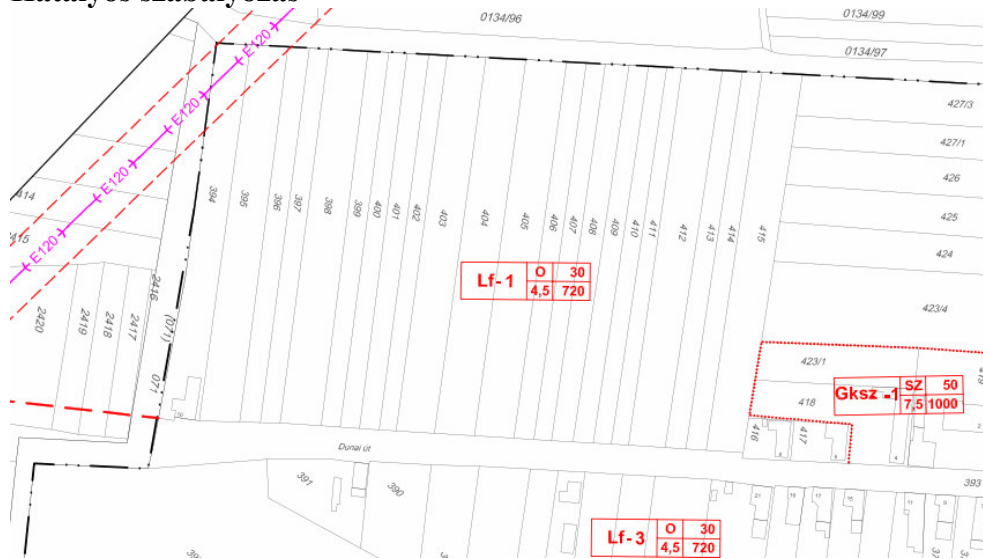
Módosított szabályozás



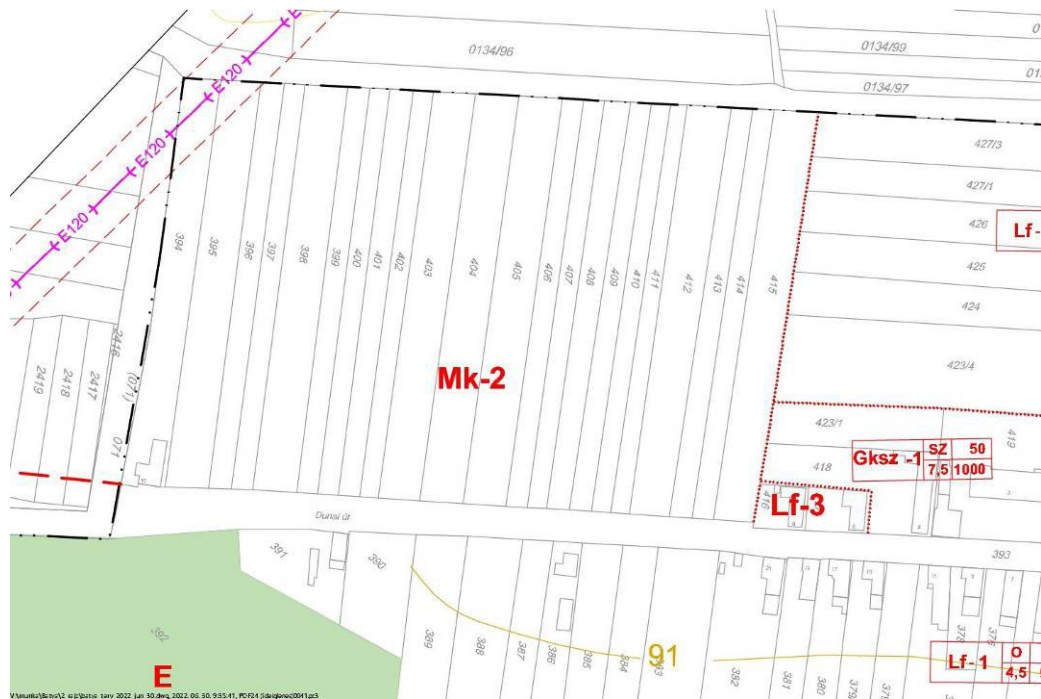
Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata és módosítása

D u n a i ú t

Hatályos szabályozás

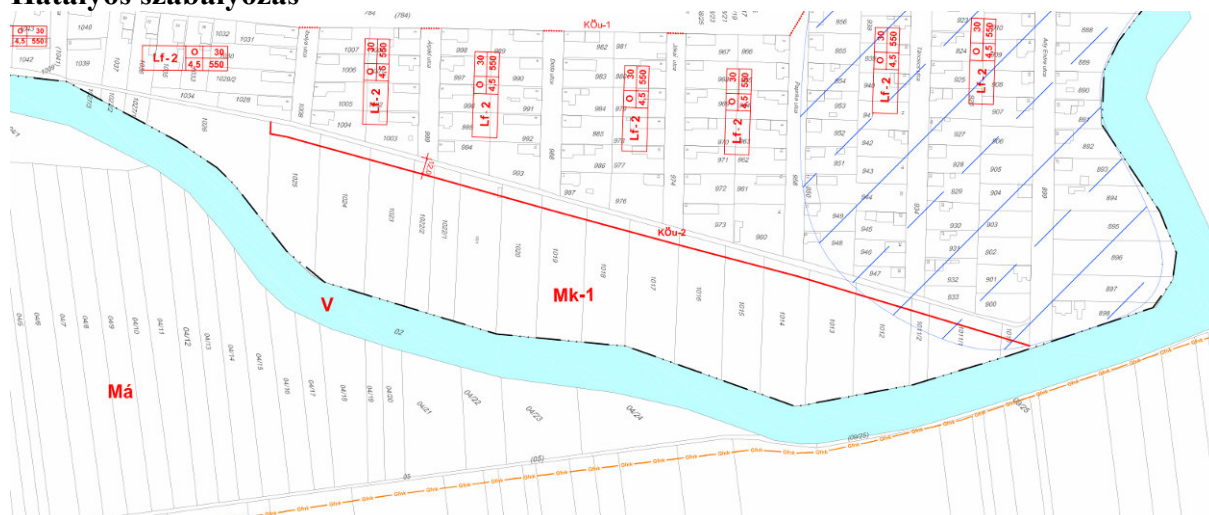


Módosított szabályozás

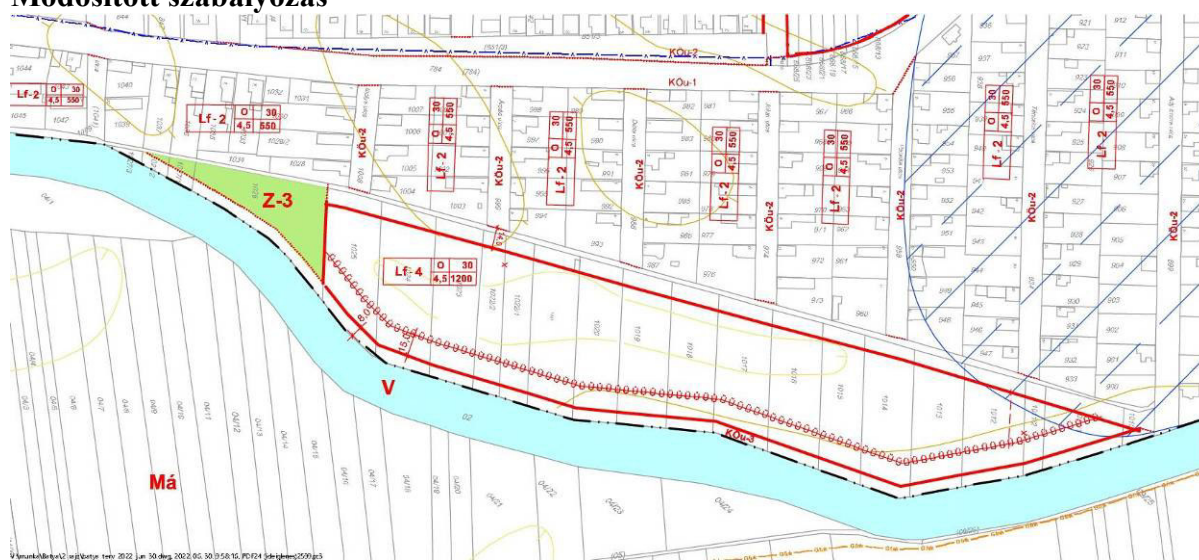


Belterület ÉK-i részén a beépítés és Vajas között

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



5. módosítás

1245/3 hrsz-ú telken lévő adótoronnyal a településszerkezeti terv kiegészítése
Szabályozási tervet nem érinti a módosítás

**Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (IX.21.)
önkormányzati rendelet a helyi építési szabályokról¹**

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-ában meghatározott egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések és előírások

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya Bátya község teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. Kialakult építési vonal: tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint felének utcai homlokzati határfalai által meghatározott vonal,
2. Meglévő beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem,
3. Szolgálati lakás: a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
4. Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

3. A rendelet mellékletei, egyéb előírások

3.§ (1) E rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékleteknek megfelelően lehet:

- a) 1. melléklet: Igazgatási terület 1:10 000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terv,
- b) 2. melléklet: Központi belterület 1:2000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: Felsőszállás 1:4000 méretarányú SZ-3 jelű szabályozási terv,
- d) 4. melléklet: Alsószállás 1:4000 méretarányú SZ-4 jelű szabályozási terv,
- e)¹ 5. melléklet: 51. főút menti terület 1:4000 méretarányú SZ-5 jelű szabályozási terv.

(2)² E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek, településrendezési és építési követelmények tekintetében a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 121. § (2) bekezdés figyelembevételével.

(3) ~~A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt~~

¹ Módosítással egységes szerkezetben, hatályba lép: 2021. december 02.

~~telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.~~

Telekalakítás esetén

- a) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
 - b) 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,
 - c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.
 - d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.
- (4) Telekhatár rendezésnél -amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti/**építési övezeti** előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni **és az övezetre/építési övezetre előírt telekterülettől való eltérés megengedett, ha kedvezőbb helyzet teremthető.**
- (5) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
 - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki.
 - c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által átmetszett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
 - d) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- (6) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:**
- a) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,
 - b) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.
 - c) szélessége:
 - ca) közforgalom elől elzárt, legfeljebb 3 telek megközelítésére: legalább 4m,
 - cb) közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m

4. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) Építési telek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
- (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok, területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők, kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
- (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban **telekalakítás** és építési munka -meglévő kubatúrán belüli kivételével - csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.

- (5) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak -amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők, áthelyezhetők vagy újak nyithatók a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5. §** (1) Fásítás, erdősítés esetén az őshonos fafajok elsőbbségét kell biztosítani.
(2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természetszerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.
(3) Természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak őshonos növényfajok telepíthetők.

6. Környezetvédelmi előírások

- 6. §** (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását nem korlátozzák.
(2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsűjétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem építhető.
(3) A keletkező szennyvizet a közcsontra hálózatba kell bevezetni, annak hiányában
a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
(4) Új nagylétszámú állattartó telep központi belterületen és belterületi lakóterülettől 200 m-en belül nem létesíthető.
(5) Védőterületi igény saját telken belül biztosítandó.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

- 7. §** (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Bátya Község Képviselő-testülete a helyi közút céljára történő lejegyzés sajátos jogintézményéről határoz.
(2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
(3) 51. számú főút fejlesztése céljára önkormányzati érdeken túli - térségi közúthálózat- fejlesztési érdekből - kisajátítandók a szabályozási terv szerinti (KÖu-1) és (KÖu-3) övezetbe tartozó területek.

8. Közművek előírásai

- 8. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi

- joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor továbbá zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
 - (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.
 - (4) Utak és egyéb közterületek építéskor, valamint a felújításakor az érintett közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

9. Építés általános szabályai

- 9. §** (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) A beültetési kötelezettségű területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.
 - (3) Állattartó épületek falusias lakóterületen az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el:
 - a) baromfi
 - aa) csibe mélyalommal 15 db/m²,
 - ab) tojótyúk mélyalommal 15 db/m²,
 - ac) tojótyúk ketrecben 10 db/m²,
 - ad) kacs, liba 2-3 db/m².
 - b) szarvasmarha
 - ba) tehén 5-9 m²/db,
 - bb) bika 9-10 m²/db,
 - bc) növevény 3,5-4,5 m²/ db.
 - c) ló 10,5 m²/db.
 - d) juh 0,6-1 m²/ db.
 - e) kecske 1,5-2,0 m²/db.
 - f) sertés
 - fa) koca elető fekvőrész 2,2 m²/ db, malac bújó 1,3 m²/ db,
 - fb) koca szállás 1,5m²/ db, kifutó 4 m²/ db,
 - fc) hízó 1,5 m²/ db.
 - (4) Lakóterületen elhelyezett állattartó épületekre vonatkozó további előírások, az állattartó épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségektől való védőtávolsága, amely legalább az alábbi:
 - a) ló, szarvasmarha 15 m,
 - b) juh, kecske, sertés 15 m,
 - c) broiler baromfi
 - ca) ketreces 10 m,
 - cb) almos 15 m,
 - d) tojótyúk (ketreces) 10 m,
 - e) vizeszárnyas 15 m,
 - f) pulyka 10 m,
 - g) anyanyúl és szaporulata 10 m.
 - (5) Az épületeket, épületrészeket és szerkezeteket úgy kell kialakítani, hogy azokban az időszakosan és esetlegesen megjelenő talajvíz, belvíz jelentős kárt ne okozhasson.

- 10. §** (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, amennyiben az nem élő sövény kerítés beépítésre szánt területen:
- a) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) 1,00 m;
 - b) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa: 2,00 m;
 - c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor: 3,00 m.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától mezőgazdasági területen:
- a) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény és köszméte, ribizke, málna: 0,80 m;
 - b) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) 2,00 m;
 - c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa: 2,50 m;
 - d) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa: 3,50 m;
 - e) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszaifa esetében 4,00 m;
 - f) cseresznyeifa esetében 5,00 m;
 - g) dió- és gesztenyeifa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa és erdei fafaj esetében 8,00 m.).

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 11. §** A II.katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:
- a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök).
 - b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően.
 - c) Felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.
 - d) Védekezés:
 - da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása,
 - db) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése.
 - e) Induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

- 12. §** Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint területfelhasználási egységek:
- a) Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület,
 - b) Vegyes terület, amely településközpont és intézmény terület,
 - c) Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület,
 - d) Különleges terület, amely mezőgazdasági üzemi terület.
- 13. §** (1) Valamennyi építési övezetre érvényes előírás, hogy nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei feltételei:

- a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
- b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.
- (3) Terepszint alatti építmény -amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolsáig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezésére vonatkozó szabályok:
 - a) A meglévő beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó egyéb építési feltételek teljesülnek.
 - b) Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (6) Gazdasági célú építmények használatával kapcsolatos engedélyezésnél jelen építési övezeti előírások mellőzhetők, amennyiben a környezeti illeszkedés biztosított.
- (7) A rendeltetési egységre az általános előírások szerinti parkolóhely építési telken és közterületen egyaránt biztosítható.

12. Lakóterület általános előírásai

- 14. §** (1) Lakóterület kisvárosias és falusias lakóterületbe sorolt.
- (2) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló.
 - (3) Hátsókertben a (2) bekezdésben foglaltak és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
 - (4) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.
 - (5) Hátsókertre vonatkozó előírások:
 - a) 35 m-nél kisebb mélységű teleknél hátsókert nincs, amennyiben a szomszédos telken álló épülettel való tűzfalas kapcsolat vagy a telepítési távolság biztosítható.
 - b) Két utcára forduló átmenő 35 m-nél nagyobb mélységű telkeknél hátsókert nincs, amennyiben a közterület felé huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület kerül.
 - (6) Gazdasági rendeltetésű építményként nem helyezhető el üzemanyagtöltő, építőanyag-kereskedés-, lerakat-, telep és hulladékfelvásárló vagy értékesítési célú építmény.
 - (7) Önálló rendeltetési egységként vagy főépületként állattartást szolgáló építmény nem helyezhető el és rendeltetés változtatással sem valósítható meg.
 - (8) Kisvárosias lakóterületen külön jel nélkül a beépítési kötelezettség teljesítéséig közkert alakítható.
 - (9) Az egymás végében lévő telkek összevonásával kialakított új telekre csak mindkét utcára főhomlokzattal forduló épület kerülhet.

13. Kisvárosias lakóterület építési övezeti előírásai

- 15. §** (1) Kisvárosias lakóterületen az építési övezeti feltételekkel lakóépület és az alábbi célú építmények helyezhetők el:
- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,

- d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda
 - f) sport.
- (2) Kisvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Lk-1) jelű halmazos beépítés építési övezet,
 - b) (Lk-2) jelű kistelkes beépítés építési övezet.
- (3) (Lk-1) építési övezet előírásai:
- a) Telek: kialakult, de új telek legalább: 300m²;
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) kialakult építési vonal,
 - bc) oldalkert: 4m,
 - bd) hátsókert nincs;
 - c) Beépítettség: max 50%;
 - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott;
 - e) Zöldfelület min 20%;
 - f) Csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető.
- (4) (Lk-2) építési övezet előírásai:
- a) **Kialakítható** telek: legalább 300 m²;
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) utcafronti építési vonal,
 - bc) oldalkert: 4m,
 - bd) hátsókert nincs;
 - c) Beépítettség: max 50%;
 - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott;
 - e) Zöldfelület min 20%;
 - f) Csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető.

14. Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

- 16. §** (1) Falusias lakóterületen:
- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
 - b) a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelés, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - h) sport rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Lf-1) jelű fésűs nőtt beépítés építési övezet,
 - b) (Lf-2) jelű mérnöki osztás utcafrontos beépítés építési övezet,
 - c) (Lf-3) jelű mérnöki osztás előkertes beépítés építési övezet.
 - d) (Lf-4) jelű építési övezet**
- (3) (Lf-1) építési övezet előírásai:
- a) **Kialakítható** telek területe: min 900m²;
 - b) Beépítési mód: oldalhatáron álló; **oldalkert: 4m, hátsókert: 6m**
 - c) Előkert: kialakult építési vonal szerint;
 - d) Beépítési magasság értéke:
 - da) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,

- db) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
 - e) Beépítettség: max 30%;
 - f) Zöldfelület: min 40%.
- (4) (Lf-2) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 550 m²;
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) utcafronti építési vonal,
 - bc) oldalkert: 4m,
 - bd) hátsókert nincs;
 - c) Beépítési magasság értéke:
 - ca) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,
 - cb) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
 - d) Beépítettség: max 30%;
 - e) Zöldfelület: min 40%.
- (5) (Lf-3) építési övezet előírásai
- a) **Kialakítható** telek területe: min 720 m²;
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) előkert: 5m, az építési vonal rögzítése nélkül,
 - bc) oldalkert: 4m,
 - bd) hátsókert nincs;
 - c) Beépítettség: max 30%;
 - d) Beépítési magasság értéke:
 - da) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,
 - db) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
 - e) Zöldfelület: min 40%.
- (6) (Lf-4) építési övezet
- a) **Kialakítható telek területe: min 1200 m²;**
 - b) **Beépítés módja:**
 - ba) oldalhatáron álló,**
 - bb) előkert: 5m, az építési vonal rögzítése nélkül,**
 - bc) oldalkert: 4m,**
 - bd) hátsókert: 6m**
 - c) Beépítettség: max 30%;**
 - d) Épületmagasság: max 4,5m**
 - e) Zöldfelület: min 40%.**

15. Vegyes terület

17. § (1) Vegyes terület:

- a) településközpont terület,
- b) intézmény terület.

(2) Vegyes területre előírt épületmagassági értékektől hitéleti épületek tornyainál el lehet térni.

(3) Vegyes területen utcai telekoldalonként csak 1-1 kis- és nagykapu létesíthető és önálló garázskapu nem nyitható.

16. Településközpont építési előírásai

18. § (1) Településközpont terület(Vt-1) jelű történeti községközpont építési övezetbe sorolt.

(2) (Vt-1) építési övezet előírásai:

- a) elhelyezhető lakóépület és melléképítményei, továbbá az alábbi rendeltetésű épületek:
 - aa) igazgatási, iroda,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi szórakoztató és sport,
 - af) sport célú épület;
- b) **Kialakítható** telek területe: min 500 m²;
- c) Beépítés módja:
 - ca) zárt sorú,
 - cb) előkert: kialakult építési vonalon vagy utcafronton,
 - cc) hátsó kert: nincs;
- d) Beépítettség: max 60%;
- e) Beépítési magasság értéke:
 - ea) utcai homlokzatmagasság: max 7,5 m,
 - eb) szomszédos épületek utcai párkánymagasságainak különbsége: max 1,5 m;
- f) Zöldfelület: min 20%.

17. Intézmény terület építésügyi előírásai

19. § (1) Intézmény terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Vi-1) jelű intézményi építési övezet,
- b) (Vi-2) jelű kereskedelmi építési övezet.

(2) (Vi-1) építési övezet előírásai:

- a) az általános előírások szerintiek elhelyezhetők;
- b) **Kialakítható** telek területe: min 500m²;
- c) Beépítés módja:
 - ca) zárt sorú,
 - cb) előkert: kialakult építési vonalon vagy utcafronton,
 - cc) hátsó kert: nincs;
- d) Beépítettség: max 75%;
- e) Beépítési magasság értéke:
 - ea) utcai homlokzatmagasság: max 7,5m,
 - eb) szomszédos épületek utcai párkánymagasságainak különbsége: max 1,5 m;
- f) Zöldfelület: min 20%, ami háromszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

(3) (Vi-2) Kialakult beépítés építési övezeti előírásai:

- a) Építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.
- b) Kereskedelmi rendeltetésnek megfelelő, az épület alapterületét nem növelő építési munka végezhető.
- c) Beépítés módja: kialakult helyzet.
- d) Beépítési magasság: kialakult helyzet szerint.

18. Gazdasági terület általános előírásai

20. § (1) Gazdasági területbe a gazdasági -beleértve a megújuló energiaforrások hasznosítását is- célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - b) egyéb ipari terület,
 - c) **általános gazdasági terület**
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
- a) szabályozási szélesség min 14,0 m,
 - b) min 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál.
- (4) Az építési övezetekre előírt épületmagasságtól való eltérés technológiai szükségszerűségéből vagy meglévő építmény átépítésénél megengedett.

19. Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeti előírásai

21. § (1) Kereskedelmi szolgáltató területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik elhelyezhető:
- a) minden a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató terület:
- a) (Gksz-1) jelű lakóterülettel körbevett építési övezet,
 - b) (Gksz-2) jelű általános építési övezet.
- (3) (Gksz-1) építési övezet előírásai:
- a) **Kialakítható** telek területe: min 1000m²;
 - b) Beépítési módja:
 - ba) Új beépítésben: Oldalhatáron álló,
 - bb) Kialakult beépítésben: zárt sorú, hátsókert nélkül a telepítési távolságok vagy a zárt sorú csatlakozás egyidejű biztosításával,
 - bc) előkert: kialakult állapot szerint vagy utcafronton;
 - c) Beépítettség: max 50%;
 - d) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott;
 - e) Zöldfelület: min 20%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg;
 - f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
- (4) (Gksz-2) építési övezet előírásai:
- a) **Kialakítható** telek területe: min 1500m²;
 - b) Beépítési mód: szabadonálló;
 - c) Beépítettség: max 50%;
 - d) Beépítési magasság max 9 m épületmagassággal meghatározott, **toronyszerű építmények esetén: max 20m**
 - e) Zöldfelület min 20%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

20. Ipari terület építési övezeti előírásai

22. § (1) Ipari terület a szabályozási terven lehatárolt.

- (2) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- (Gip-1) jelű üzemi építési övezet,
 - (Gip-2) jelű közmű építési övezetbe tartozik.
- (3) (Gip-1) üzemi építési övezet előírásai:
- az általános előírások szerinti elhelyezhetők;
 - Kialakítható telek: min 900m²;
 - Szabadonálló **5m-es elő-, oldal és hátsókerttel**
 - Beépítettség max 50%;
 - Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai ~~szükségességéből~~ **következő építmények nem számítanak bele; esetén. max 20m**
 - Zöldfelület min 25%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valószínűsíthető meg.
- (4) (Gip-2) közmű építési övezet előírásai:
- A település közműves ellátását biztosító területigényes építmények elhelyezhetők el;
 - Kialakítható telek: min 100m²;
 - Beépítés módja: szabadon álló; **5m-es elő-, oldal és hátsókerttel**
 - Beépítettség: max 50%;
 - Beépítési magasság: max 4,5m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai ~~szükségességéből~~ **következő építmények nem számítanak bele; esetén. max 20m**
 - Zöldfelület: min 25%, amely legalább kétszintes növénytelepítéssel valószínűsíthető meg.

20/A. Általános gazdasági terület építési övezeti előírásai

22/A.§ (1) Az általános gazdasági területen

- Környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezhetők.
 - Nem helyezhető el lakóépület
- Kialakítható telek: min 1500m²
 - Beépítési mód: szabadonálló, 5 m-es elő-,oldal és hátsókerttel
 - Beépítettség: max 50 %
 - Építménymagasság max: 9 m, toronyszerű építmény esetén: 30m
 - Zöldfelület: min 25 %
 51. sz. főúti kapcsolat csak a szabályozási terv szerinti helyen lehet.

21. Különleges beépítésre szánt terület

23. § Különleges beépítésre szánt terület a mezőgazdasági üzemi terület (Mü).

- A mezőgazdasági üzemi terület (Mü) jelű építési övezetként a szabályozási terven lehatárolt.
- Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú beépítés területe.
- Mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik:
 - elhelyezhető:
 - iroda,
 - üzemanyag-töltő,

- ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- ad) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei,
- ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás.
- b) **Kialakítható** telek területe: min 1500 m²;
- c) Beépítés módja: szabadonállóan 5 m-es ~~legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő~~ elő-, oldal- és hátsókerttel;
- d) Beépítettség: max 40%;
- e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, ~~a műtárgyak, és a technológiai szükségszerűségéből következő toronyszerű tárolók magassága nem szabályozott~~; toronyszerű építmények esetén **max 30m**
- f) Zöldfelület: min 40%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

22. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

- 25. §** (1) A beépítésre nem szánt területek
- a) közlekedési-, és közmű-elhelyezési területek,
 - b) zöldterületek,
 - c) erdőterületek,
 - d) mezőgazdasági területek,
 - e) vízgazdálkodási területek,
 - f) különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységekbe soroltak.
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

23. Közlekedési -, és közmű-elhelyezési területek előírásai

- 26. §** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Területen az általános előírásoknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút,
 - b) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és kiszolgáló út (lakóút),
 - c) (KÖu-3) egyéb utak.
- (4) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút övezet előírásai:
- a) az övezetbe tartoznak:
 - aa) 51. sz. Budapest-Baja másodrendű főút,
 - ab) 5311. jelű Szakmár-Dusnok összekötőút;
 - b) szabályozási szélessége az általános előírások szerint.
 - c)⁴ az 51. számú főút kétirányú kerékpárúttal építendő ki.
- (5) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és kiszolgálóút előírásai:
- a) az övezet a szabályozási terven lehatárolt,
 - b) szabályozási szélességet, amennyiben a szabályozási terv nem rögzíti
 - ba) új gyűjtőút: 22 m,
 - bb) kiszolgálóút: 14 m.

(6) (KÖu-2*) és (KÖu-3*) övezettel érintett telekalakításnál a kialakuló út kizárólag önkormányzati közút lehet.

24. Zöldterületek általános előírásai

- 27. §** (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

25. Zöldterületek övezeti előírásai

- 28. §** (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (Z-1) településközponti díszkert,
 - b) (Z-2) közpark,
 - c) (Z-3) szabadidőpark (ligetes és védelmi rekreációs zöldterület) övezetekre tagolódik.
- (2) (Z-1) településközponti díszkert:
- a) Településképi jelentőségű közpark.
 - b) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.
 - c) Közmű felépítmény nem helyezhető el, csak földbe süllyesztetten építhető.
 - d) Hirdető berendezés és sportpálya nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.
- (3) (Z-2) közpark övezet előírásai
- a) település zöldfelületi ellátását biztosító közterület,
 - b) az övezetben sport-, pihenő-, játszóhely kialakítható.
- (4) (Z-3) szabadidőpark övezet
- a) védelmi célú és rekreációs zöldterület, a település klímatis viszonyainak javítását szolgáló nem beépíthető növényzettel fedett terület,
 - b) az övezetben szabadidős és sporttevékenységekhez szükséges felületek kialakíthatók,
 - c) játszótér és kiszolgálóút, parkoló kialakítható,
 - d) a telepítendő növények min 50%-a őshonos növényfajokból kerüljön ki,
 - e) az övezet kialakítása környezetrendezési – kertépítészeti terv alapján történhet.

26. Erdőterület

- 29. §** (1) Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2) Az erdőterület E jelű gazdasági és Ev jelű védelmi erdőövezetekre tagolt.

27. Mezőgazdasági terület

- 30. §** (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület táji és beépítési sajátosságok alapján az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) (Má) jelű általános mezőgazdasági övezetbe,
 - b) (Mk-1) jelű belső kertes mezőgazdasági övezet,
 - c) (Mk-2) jelű külső kertes mezőgazdasági övezet.

- 31. §** (1) (Má) övezet előírásai
- a) Elhelyezhetők:

- aa) növénytermesztés, állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények,
- ab) mezőgazdasági építmények,
- ac) állattartó épületek,
- ad) növénytermesztés épületei,
- ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- c) Birtokközpont az általános feltételek szerint alakítható és ott az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők.
- (2) (Mk-1) övezet előírásai:
 - a) Mezőgazdasági célú tároló építmények elhelyezhetők.
 - b) Épületek nem helyezhetők el.
 - c) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
 - d) Birtokközpont nem alakítható.
- (3) (Mk-2) övezet előírásai az (1) bekezdés szerintiek és a zártkertből kivett területre vonatkozó általános előírások az érvényesek.

28.Vízgazdálkodási területek

- 32.§** (1) Vízgazdálkodási területbe az álló-, és folyóvizek valamint az ártéri fővédvonalon belüli (továbbiakban: hullámtér) tartozik:
- a) (V) jelű vízfelület övezet,
 - b) (Vg) jelű védgát övezet,
 - c) (VE) Hullámtéri erdőövezet.
- (2) A (V), (Vg), (VE) jelű övezetekben kizárólag vízügyi és árvízvédelmi építmény helyezhető el.

29.Beépítésre nem szánt különleges területek

- 33.§** Beépítésre nem szánt különleges területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Burkolt köztér (Kt),
 - b) Kálvária (Kálv),
 - c) Sportterület (Sp),
 - d) Temető (T),
 - e) Szérüs (SZ),
 - f) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (En).

30. Fásított köztér (Kt)

- 34.§** (1) Az övezetben elhelyezhetők:
- a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárúsítással kapcsolatos épületek,
 - b) utasváró,
 - c) művészeti alkotások, kerti bútorok, berendezések,
 - d) díszkút,
 - e) parkoló.
- (2) Beépítettség: max 5%.
- (3) Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.

31. Kálvária (Kálv)

- 35. §** Az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő építmények elhelyezhetők.

32. Sportterület (Sp)

- 36. §** (1) A Sportterület(Sp) a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület.

- (2) A területen sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és műtárgy elhelyezhető.
- (3) Beépítettség: max 5%.
- (4) Beépítési magasság max 10,5 m épületmagassággal meghatározott.
- (5) Zöldfelület: min 40%.

33. Temető (T)

- 37. §** (1) Elhelyezhető:
- a) ravatalozó,
 - b) kápolna,
 - c) urnafal,
 - d) síremlék.
- (2) A temető kerítéssel határolandó.
- (3) Új parcellázásnál előfásítás szükséges.
- (4) Beépítettség: max 5%.
- (5) Zöldfelület: min 60%.

34. Szérüs (SZ)

- 38. §** (1) (SZ) jelű területen elhelyezhetők:
- a) mezőgazdasági termények tárolására szolgáló építmények,
 - b) mezőgazdasági termeléshez szükséges gépek tároló építménye.
- (2) Kialakítható telek: legalább 1500 m².
- (3) Beépítés: szabadonálló.
- (4) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott.
- (5) Beépítettség: max 5%.

35. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (En)

- 39. §** (1) (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven lehatárolt, ahol a megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők.
- (2) Telek területe: min 0,4 ha.
- (3) Beépítés módja: szabadonálló.
- (4) Beépítettség: max 5%.
- (5) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

III. Fejezet

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- 40. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az épített vagy a telekalakítást kérelmező számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.
- 41. §** Hatályát veszti Kalocsai Járási Hivatal 09/1972. számú határozatával az 51. főút nyomvonalának helybiztosítása érdekében elrendelt belterületi lakótelkekre bejegyzett építési tilalom.