

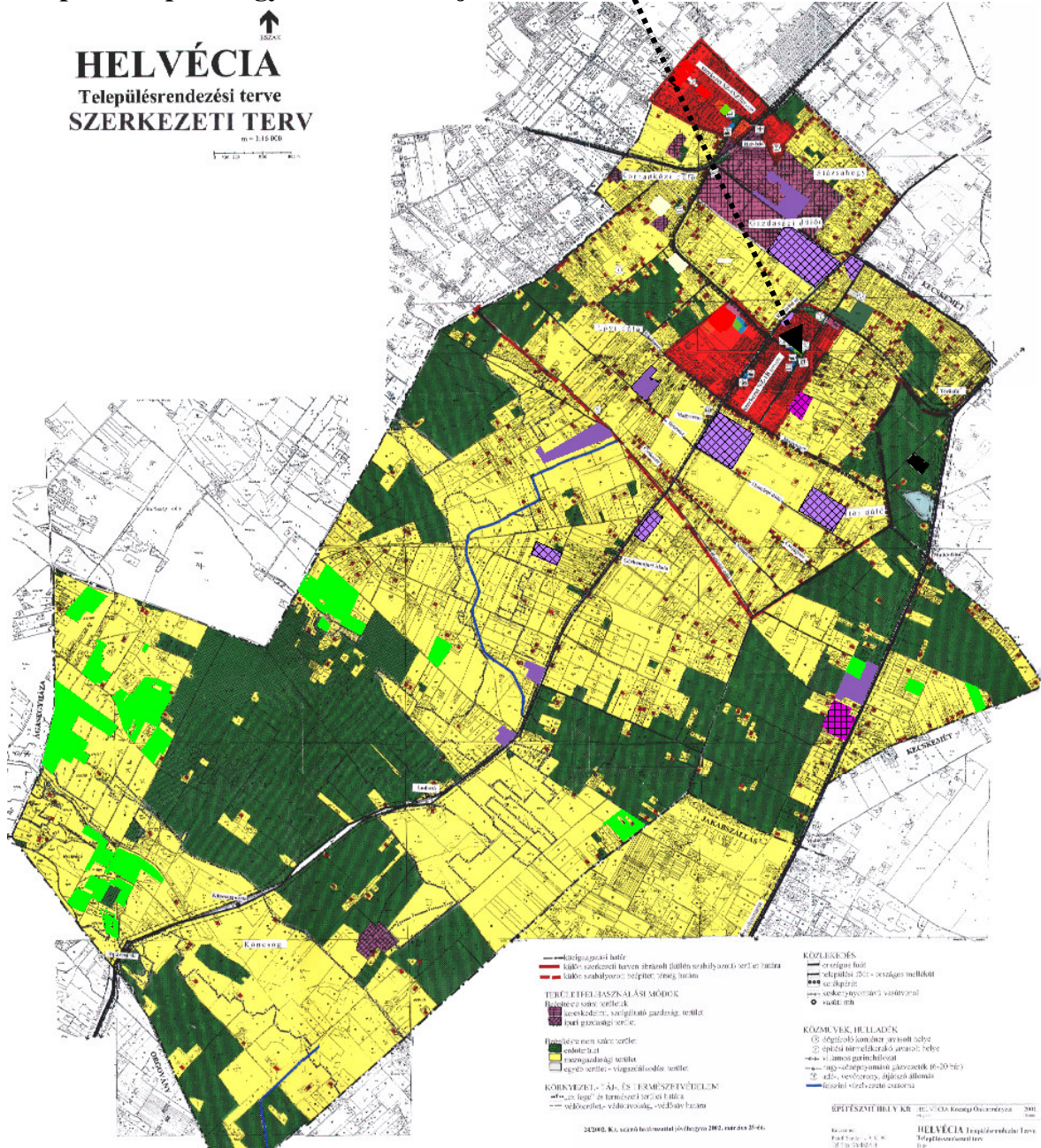
### **3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

#### **Módosítási helyszín átnézeti lapja**

- 3.1.** Településrendezés, tájrendezés
- 3.2.** Területrendezési tervi megfelelés igazolása
- 3.3.** Környezetalakítás
- 3.4.** Közlekedés
- 3.5.** Közművesítés
- 3.6.** Hírközlés

## 1. módosítás

125/2014.(12.16.) Kt. 1.a.) szerinti módosítás helyszíne a településszerkezeti terven jelölve  
**Településközpont vegyes terület kiterjesztése**



## 2. módosítás

21/2015.(III.31.) sz. hat. 2. szerinti módosítás

**Helyi építési szabályzat következőkre kiterjedő felülvizsgálata: beépítési mód  
ültetési távolságok  
tanyatelek fogalma**

### **3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS**

# 1. módosítás ismertetése

## Településközpont vegyes terület kiterjesztése

### Előzmények

Képviselő-testület 125/2014.(12.16.) sz. Kth. határozat 1.a) pontjában kezdeményezte a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítását önkormányzati beruházás érdekében. Az önkormányzati beruházás a nagyközség közösségi rendezvényeinek helyszínül szolgáló sportszarnok lenne.

### Alaptérkép

#### E-hiteles térképmásolat

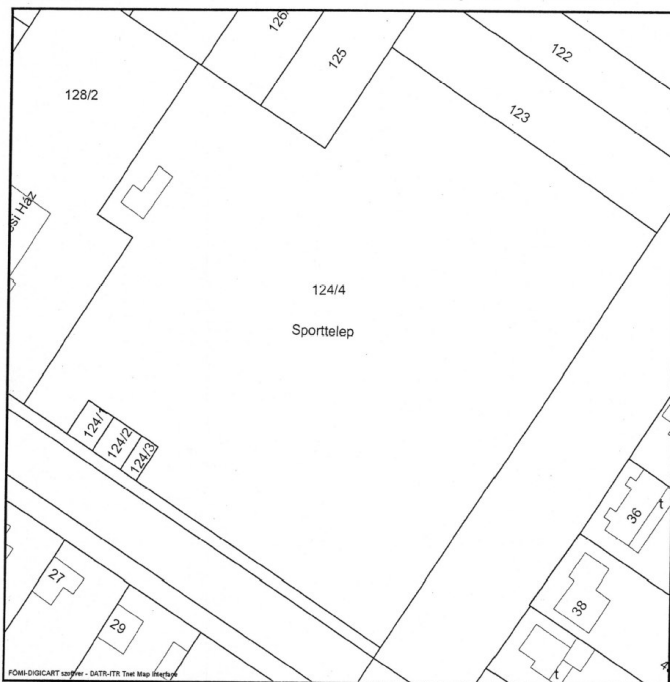
2014.11.11 09:09:44

Helyrajzi szám: HELVÉCIA belterület 124/4

Megrendelés szám: 7/2073/2014

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 34264360002014



124/4 hrsz közpark és sportpálya

#### E-hiteles térképmásolat

2014.11.11 09:14:51

Helyrajzi szám: HELVÉCIA belterület 128/2

Megrendelés szám: 7/2074/2014

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 34264480002014



128/2 hrsz művelődési ház

Légifotó (2014. aug.)

Ady Endre utca



Petőfi utca

Sport utca

## Fotók



Sport utca irányából utcakép



Művelődési ház  
Petőfi Sándor utca



Takarékszövetkezeti irodaháza



Művelődési ház telke (128/2 hrsz beépítése)





1232 hrsz



**Sportpálya** (124/4 hrsz-ú teleknek a hatályos terv Spk jelű sportterületbe tartozó része)



Sportpálya és a közpark



Művelődési ház és a közpark

határvonala



**Központi park** (124/4 hrsz-ú teleknek a hatályos terv KP jelű közparkba tartozó része)

### **A d o t t s á g**

A település központja a Petőfi utca és Sport utca találkozásában van.

Itt található a központi park, polgármesteri hivatal, a művelődési ház és a sportpálya is.

### **Földhivatali nyilvántartás és rendezési tervi helyzet**

A **128/1-2 hrsz-ú** művelődési ház, távközlési üzemi épületet és a takarékszövetkezeti irodaházat tartalmazó telkek településközpont vegyes területbe tartoznak a szabályozási terven. A szerkezeti terv ettől különbözően a takarékszövetkezeti telket és annak északi folytatásában lévő művelődési házi telket lakóterületként tartalmazza.

Ezt az elírási jellegű hibát a szabályozási terv alapján jelen módosításban javítjuk.

A **124/1-3 hrsz-ú telkek** a központi park részei, a hrsz határok nem jelennek meg a valóságban. Valamikor pavilonépítés érdekében kerültek kiosztásra, de a hatályos terv szerint beépítésre nem szántak, KP jelű közpark övezetbe soroltak.

**132 hrsz-ú telek** önkormányzati tulajdonú beépítetlen, a művelődési házhoz tartozó közterületi kapcsolat nélküli terület. A rendezési terv a szomszédos lakótelkek kiegészítésére irányozza elő.

**122, 123, 125 hrszú telkek** önkormányzati tulajdonú gyakorlatilag sportterületként hasznosított építetlen területek. A sportpályákon kívül kisebb facsoport (122,123 hrsz keleti végén) és szennyvízáttemelő (123 hrsz) található rajtuk.

**124/4 hrsz-ú telek** északi fele sportpályát és öltözőépületet, a déli része közparkot tartalmaz.

A tényleges területfelhasználási váltással megegyező a rendezési terv területfelhasználási illetve övezeti váltása is.

### **J a v a s l a t o k**

A nagyközségi önkormányzat olyan sportcsarnokot kíván elhelyezni, amely a sport célokra túl a település nagyobb rendezvényeinek befogadására is alkalmas. Ennek leginkább megfelelő helyszíne a művelődési ház és sportpályák közötti terület lehetne.

A beruházás érdekében a településközpont kiterjesztése javasolt úgy, hogy a meglévő sportpályák változatlanul megmaradjanak, a beépítésre szánt és beépítésre kerülő terület kiterjedése nem változik.

A településközpont terület kiterjesztésre kerül a sportterület egy részének bevonásával.

A kiterjesztett településközpont vegyes terület önálló TV-3 jelű építési övezetbe kerül, amely magába foglalja a meglévő sportöltöző területét is.

A sportpályákat tartalmazó telekrész különleges sportterületi besorolása nem változik.

A művelődési házhoz tartozó 132 hrsz-ú telek lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül.

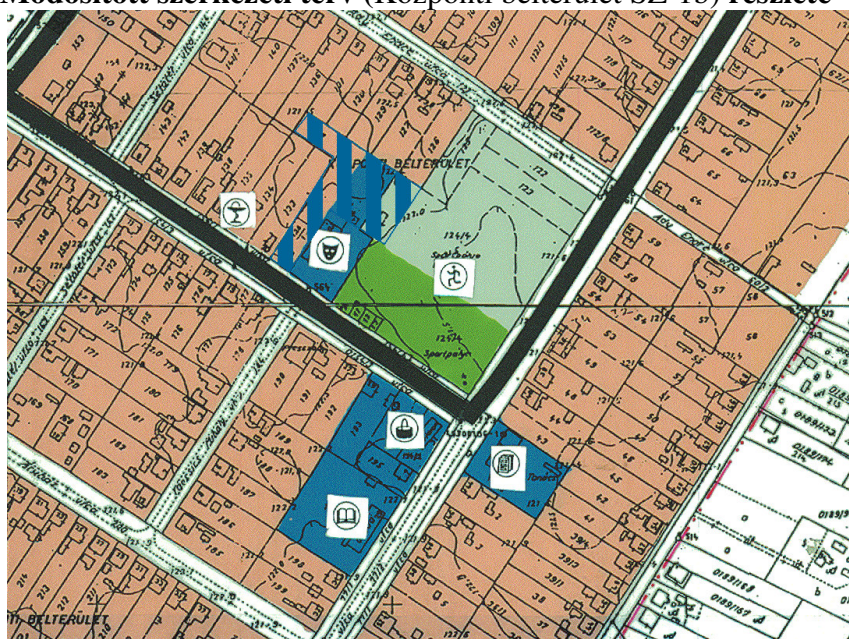


Fentiek értelmében a szerkezeti terv módosulása a következő:

### Érvényes szerkezeti terv (Központi belterület SZ-1b) részlete



### Módosított szerkezeti terv (Központi belterület SZ-1b) részlete



Központi belterület SZ-1b jelű szerkezeti tervi részlete

**Területre vonatkozó szabályozási előírások és módosítási javaslatuk a változás szemléltetésével.**

12.§

- (1) A településközpont vegyes terület a szorosán vett községközponti beépítés területe, ahol
- a) igazgatási épület,
  - b) lakóépület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, művelődési vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - e) sportépítmény,
  - f) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
- (2) A településközponti vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- TV-1 jelű intézményi övezet
  - TV-2 jelű ellátási övezet
  - TV<sub>tartalék</sub> jelű tartalék övezet
  - TV-3 jelű építési övezet**

Településközpont vegyes terület általános előírása:

- (3) Szinterület-sűrűsége: max. 2,4

Településközpont vegyes terület építési övezeti előírásai

- (4) TV-1 jelű intézményi övezetben:

- a) telek: min. 900 m<sup>2</sup>,
- b) telek szélessége: közbenső min. 18,0 m,
- c) beépítés módja szabadonálló illetve a kialakult helyzet szerint, TV-1\* alövezetben: oldalhatáron álló
- d) beépítettség: max. 50%,
- e) építménymagasság: min 3,6 m, max. 7,5 m,
- f) teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
- g) zöldfelület: min. 30%,
- h) környezetterhelési határérték az általános előírások szerint lakóterületre (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű) előírtaknak megfelelően.

- (5) TV-2 jelű ellátási övezetben:

- a) telek: min. 900 m<sup>2</sup>,
- b) telek szélessége: közbenső min. 18,0 m,
- c) beépítés módja: szabadon állóan a szabályozási terv kialakult építési vonalra,
- d) beépítettség: max. 80%,
- e) építménymagasság: min. 3,6 m, max. 7,5 m, a hátsókertbe legfeljebb 3,0 m-es homlokzatmagasságú, max. 6,0 m-es gerincmagasságú épület elhelyezhető,
- f) teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
- g) zöldfelület: min. 10%,
- h) környezetterhelési határérték: általános előírások szerint lakóterületre (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű) előírtaknak megfelelően.

- (6) TVtartalék övezet önkormányzati ellátási kötelezettséget biztosító intézmény számára tartalékolt, az intézmény megvalósításáig átmeneti hasznosításként fásítandó.

**(7) TV-3 építési övezet**

- a) művelődési, sport, közösségi szórakoztató épület, iroda és közműépítmény**
- b) telek: min 500m<sup>2</sup>**
- c) beépítés módja: zárt sorú**
- d) beépítettség: max. 80%,**

- e) építménymagasság: max. 9 m,
- f) teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
- g) zöldfelület: min. 10%,

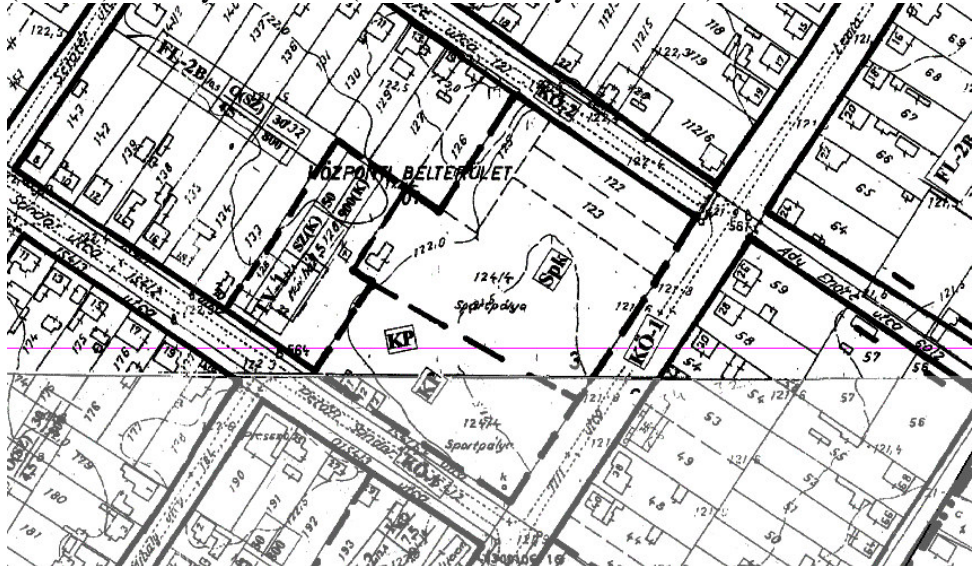
### Sportterület

#### 17.§

- (1) Sportterület sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló ~~változtalan~~ **változtalan** nagyságú terület. **szabályozási terven lehatárolt terület.**
- (2) A területen: sportépítmény, az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető, **és közműépítmény elhelyezhető.**
- (3) Beépítési mód: szabadonállóan,
- (4) Beépítettség: max. 150 m<sup>2</sup>,
- (5) Építménymagasság min. 3,5 m, max. 4,5m,
- (6) Közművesítés: Legalább a részleges közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett.

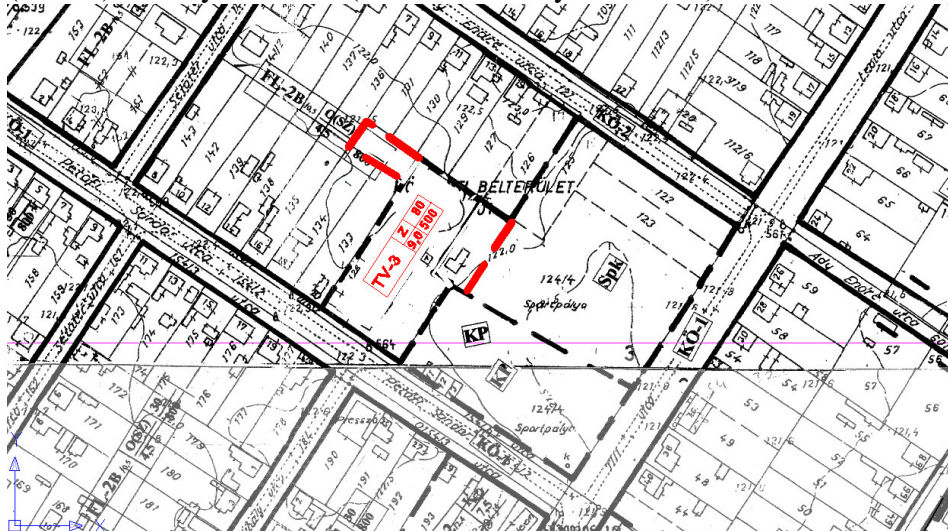
### Hatályos szabályozás

(SZT-1) szabályozási terv (3. és 6. szelvények részlete)



### Módosított szabályozás

(SZT-1) szabályozási terv (3. és 6. szelvények részlete)



1. módosítás ismertetése

## 2. módosítás ismertetése

### **Helyi építési szabályzat felülvizsgálata (beépítési mód, ültetési távolságok, tanyatelek fogalma)**

Képviselő-testület 21/2015.(III.31.) sz. Kt. határozatában a HÉSZ beépítési módra, tanyatelek fogalmára és ültetési távolságokra vonatkozó módosítását kezdeményezte.

A helyi építési szabályokról szóló 6/2002. (IV. 2.) számú rendelet fenti tételeket tartalmazó részei a módosítás indoklásával a következők szerint tartalmazzák:

#### *8.§ Zöldfelületi, növénytelepítési előírások*

*Kialakult telekhatárnál és telekalakításkor egyaránt az alábbi ültetési távolságok tartandók:*

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

8 m-es távolság gyakorlatilag nem tartható, helyette a következő szövegrész javasolt:

**d) erdei fafaj esetében a függőleges koronafelület földrészleten belül maradván a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva.**

#### *10.§ Kisvárosias lakóterület övezeti előírásai*

- (4) KL-1 jelű csoportházas*
  - b) beépítés módja: zárt sorú 5,0 m-es előkerttel és min 6,0-es hátsókerttel,*
- (5) KL-2 jelű társasház övezet*
  - b) beépítés módja: szabadon állóan 5,0 m-es előkerttel,*
  - c) beépítettség: max 60%,*
- (6) KL-3 jelű kistelkes övezet*
  - b) beépítés módja: zárt sorú, a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat biztosításával.*

#### *10/A§ Kertvárosias lakóterület*

- (3) c) beépítés módja: zárt sorú, a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat biztosításával.*

#### *11.§ Falusias lakóterület*

- (4) FL-1 jelű közép telkes építési övezet*
  - b) beépítés módja: FL-1A jelű alövezetben: jellemzően szabadon álló, FL-1B jelű alövezetben: jellemzően oldalhatáron álló,*

- (5) FL-2 jelű nagytelkes építési övezet  
c) beépítés módja: FL-2A jelű alövezetben: jellemzően szabadonálló,  
FL-2B jelű alövezetben: jellemzően oldalhatáron álló,

#### 12.§ Településközpont vegyes terület

- (4) TV-1 jelű településközpont vegyes terület  
c) beépítés módja szabadonálló illetve a kialakult helyzet szerint, TV-1\*  
alövezetben: oldalhatáron álló
- (5) TV-2 jelű ellátási övezet  
c) beépítés módja: szabadon állóan a szabályozási terv kialakult építési  
vonalra,

Lakóterületen és településközpont vegyes területen a beépítési módot illetően az OTÉK-nál szigorúbb illetve részletesebb előírás nincs.

#### 14.§ Kereskedelmi, szolgáltató terület

- (5) KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület  
c) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, min a  
homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel,
- (6) KG-2 jelű kereskedelmi szolgáltató terület  
c) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, min a  
homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel a fásítási  
kötelezettség figyelembevételével,

KG-1 és KG-2 építési övezetben a min. homlokzatmagasságnak megfelelő elő-,  
oldal-, és hátsókerti előírás részletesebb illetve szigorúbb, mint az általános OTÉK.

A HÉSZ előírás hiányában az előkert min 5m, a hátsókert min 6,0, az oldalkert  
minimálisan az építménymagasság fele volna.

Az építési övezetre előírt maximális 7,5m-es építménymagasság mellett a hatályos  
oldal-, hátsó-, és előkerti értékek tehát szigorúbbak az általános előírásnál, ezért a  
képviselő-testület döntése értelmében törlésre kerülnek.

- (7) KG-3 jelű kereskedelmi szolgáltató övezet  
c) Beépítés módja: szabadonálló
- (8) KG-4 jelű építési övezet  
c) beépítés módja: szabadonálló a szabályozási terv szerinti építési hely  
figyelembevételével.

#### 15.§ Ipari terület

- (5) IP-2 jelű majorsági övezet  
b) beépítés módja: szabadonálló legalább az építménymagasságnak  
megfelelő oldal-, elő-, és hátsó kerttel ill. kialakult helyzet,
- (6) IP-3 jelű építési övezet  
c) beépítés: szabadonálló legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal-  
elő-, és hátsókerttel

IP-2 és IP-3 építési övezetekben a min. homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal-, és hátsókerti előírás részletesebb illetve szigorúbb, mint az OTÉK.

A HÉSZ előírás hiányában az előkert min 5m, a hátsókert min 6,0, az oldalkert minimálisan az építménymagasság fele volna.

Az építési övezetre előírt maximális 7,5m-es építménymagasság mellett a hatályos oldal-, hátsó-, és előkert értékek tehát szigorúbbak az általános előírásnál, ezért a képviselő-testület döntése értelmében törlésre kerülnek.

#### 17.§ Sportterület

(3) *Beépítési mód: szabadonállóan,*

#### 19/A.§ Logisztikai terület

(3) *Beépítési mód: szabadonállóan*

#### 19/B. § Oktatási terület

(4) *Beépítés mód: szabadon álló illetve a kialakult helyzet szerint*

Lakóterületen, településközpont vegyes területen beépítési módot illetően az OTÉK-nál szigorúbb illetve részletesebb előírás nincs.

#### 24.§ Mezőgazdasági terület

(4) *Mezőgazdasági terület általános előírásai*

b) *Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:*

ba) *gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növe bokr és élősvény esetében: 0,8 m*

bb) *minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0 m*

bc) *birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m*

bd) *törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m, vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m*

be) *cseresznyefa esetében: 5,0 m*

bf) *dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m*

bg) *erdei fajoknál: 8,0 m*

A fák esetében mutatkozó lényeges méretbeli különbségek miatt a bc)-bg) pontok helyébe a következő javasolt:

**bc) minden, fel nem sorolt fafaj esetében a függőleges koronafelület földrészleten belül maradv a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva.**

(7) *Mezőgazdasági terület részletes övezeti előírásai:*

c) *Ms jelű sortanyás övezetben*

ca)

- *beépítési mód: szabadonálló,*

cb)

- *beépítési mód: szabadonálló vagy oldalhatáron álló,*

- d) Mm jelű mozaikos tanyás övezetben  
da) 24.§ (2) b) szerinti épületek az alábbi feltételekkel építhetők:  
- beépítési mód: szabadonálló  
db)  
- beépítési mód: szabadonálló
- e) Mk jelű kertségi övezetben  
ea)  
- beépítési mód :szabadonálló  
eb) épületek az alábbi feltételekkel építhetők  
- beépítési mód: szabadonálló vagy oldalhatáron álló

#### 25/A. § Különleges beépítésre nem szánt terület

- (2) Ko jelű Ifjúsági tábor övezetben:  
b) beépítés módja: szabadonálló

#### 26.§ KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- (4) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:  
- telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m,  
- középkoronájú fa: min 2,5m,  
- nagykoronájú fa: min 3,5m,

#### 30.§ ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- (1)Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

**f) Meglévő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó telek „kivett” udvar nyilvántartású része.**

Gyakorlati tapasztalatok alapján a definíció módosítására vonatkozó javaslat a következő:

**f) Meglévő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó, vagy az ingatlan-nyilvántartásban korábbi állapot szerinti lakóházhoz tartozó- ideértve a telkek megosztása előtti állapotot is - telek „kivett” udvar nyilvántartású része.**

**3.2.**  
**TERÜLETRENDEZÉSI TERVI MEGFELELÉS IGAZOLÁSA**



## Vizsgálat alapja

Jelen összeállítás a 19/2011.(XI.29.)számú önkormányzati rendelettel elfogadott 2011. december 12-től hatályos Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Tervet és a 2014. január 1-jétől hatályos OTrt-T veszi alapul.

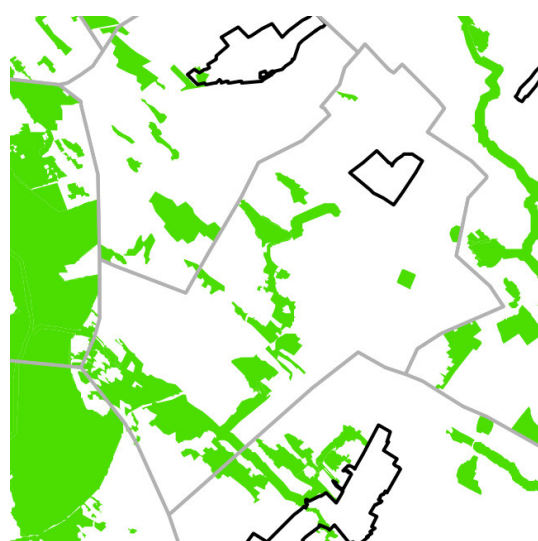
A változás településen térségen belül van, ezért a szerkezeti tervi megfelelést nem vizsgáljuk.

## Országos övezeti megfelelés

**Ökológiai hálózat 2008. 07.01.**  
(megyei terv alapja)



**Ökológiai hálózat 2014. 01.01.**



Az övezet kiterjedése lényegében nem változott, a hatályos megyei terv magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetei figyelembe vehetők.

### **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet**

Az övezet nem érinti a települést.

### **Jó termőhelyi adottságú szántóterület**

Az övezet nem érinti a települést.

### **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület 2014. 01.01.**



Az övezet által érintett területeken a településszerkezeti terv erdőterületet tartalmaz, beépítés nem tervezett, a módosítás sem érinti.

### Világörökségi és világörökség várományosi terület övezet

Az övezet nem érinti a települést.

### Országos vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti a települést.

### Nagyvizi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése érdekében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe

Az övezet nem érinti a települést.

### Kiemelt fontosságú honvédelmi terület

Az övezet nem érinti a települést.

### Térségi övezetekkel való megfelelés

**Magterület övezet (676 ha)**

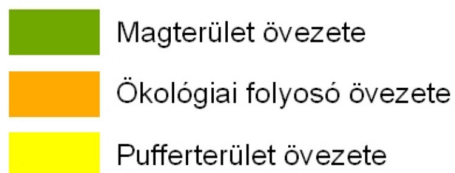
**Ökológiai folyosó övezet (242 ha)**

**Pufferterület övezet (51 ha)**

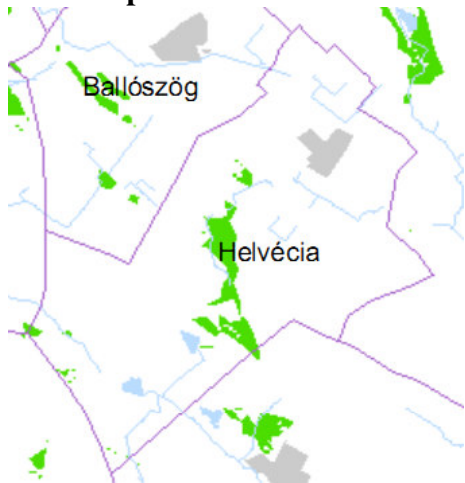


Az övezettel érintett területeket jelen módosítás nem érinti.

Az adatszolgáltatás szerinti kiegészítés a településszerkezeti terv jelen módosítást követő módosításba kerül.



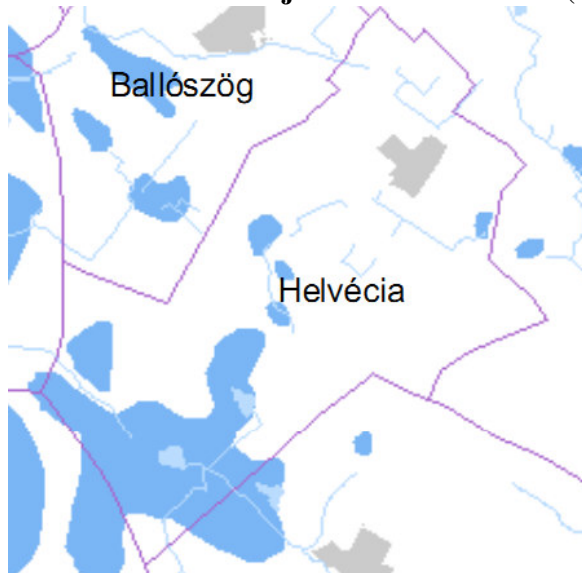
**Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (217 ha)**



Az övezettel érintett területek beépítésre nem szántak.

**Ásványi nyersanyag -gazdálkodási terület övezete nem érinti a települést.**

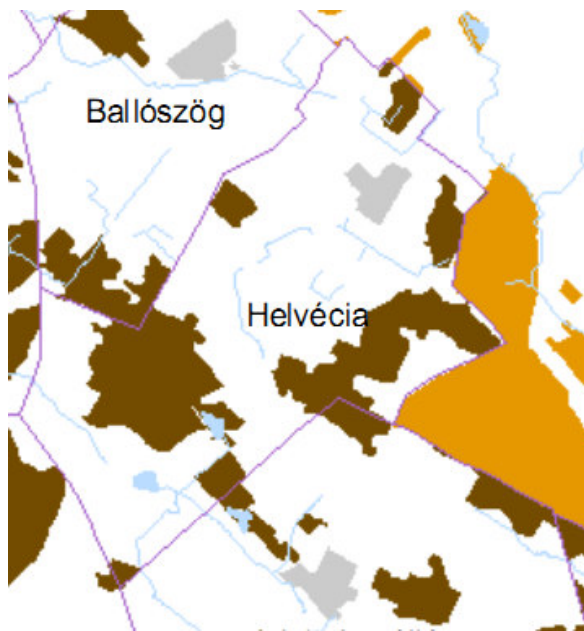
**Rendszeresen belvízjárta terület övezete (1218 ha)**



Az övezettel érintett területeken beépítés nem tervezett.

**Földtani veszélyforrás terület övezet nem érinti a települést.**

### Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (1479 ha)



Térségi jelentőségű  
tájképvédelmi terület  
övezetével a módosítási  
helyszín nem érintett.

Az övezetbe tartozó területen  
beépítésre szánt terület nem  
kerül kijelölésre.

- 3.3. KÖZLEKEDÉS**
- 3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS**
- 3.5. KÖZMŰVESÍTÉS**
- 3.6. HÍRKÖZLÉS**

**A tervezett módosítás Helvécia érvényes rendezési tervének közlekedésre, környezetalakításra, közművesítésre és hírközlésre vonatkozó alátámasztó munkarészeit nem érintik vagy a településrendezési, tájrendezési leírásban szereplő módon a szakági feltételek teljesítése megtörténik.**