

3.
MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE
(alátámasztó munkarész)

MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

Lajosmizse Város önkormányzata 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte településrendezési eszközeinek módosítását.

Módosítási tételek a határozat mellékletét képezik.

A módosítások egy része a településszerkezeti tervet és a szabályozást is érinti, másik részük csak a szabályozást és külön kiemelhetők a szabályozás szövegezését érintő módosítási igények.

A 33/2014.(III.20.)ÖH. határozattal indított módosítások egyeztetése két ütemben történik

Jelen első ütemben csak a helyi építési előírások szabályozási tervet nem érintő szöveges módosításának egyeztetésére kerül sor a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban.

A településszerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érintő illetve a szabályozást érintő, de részletesebb vizsgálatokat igénylő módosítási tételek egyeztetése egy következő ütemben a teljes eljárás szabályai szerint kétfélecsős egyeztetéssel történik.

Jelen ismertető csak a szabályozás szöveges részére vonatkozó módosítási kezdeményezéseket tartalmazza.

33/2014.(III.20.)ÖH. határozat mellékletén vastaggal jelölve az első ütemű (jelen) módosítások, áthúzással a képviselő-testület által nem támogatott kezdeményezés.

ssz.	kérelmező:	kérelem tárgya:	szab.lap:
1.	Homoki Jánosné	Kk-temető terület megváltoztatása Lke-4-re, vagy a terület megvétele temető bővítése céljára.	B6
2.	Kecskemét MJV Jegyzője észrevétele	M5-ösön lévő tengelysúlymérő állomás átsorolása Má-ból közlekedési területbe	K11
3.	Szarka Miklós	erdő átsorolása K-idegenforgalmiba, kompenzációs erdő létesítése Má területből	K2
4.	Wunderling Katalin	030/9 hrsz környezetében erdőrészek átsorolása Má-ba, vagy máshova, kérelmezővel egyeztetetten.	B12/K11
5.	Folplast Kft	(0395/119 hrsz-on) Ge-1 övezetben ép.magasság növelés 16 m	HÉSZ
6.	Borbély Károly	0398/6 hrsz-on működő tűzhorganyzó üzem Gk-1 övezet helyett Ge övezetbe sorolása / szennyvíztelep védőövezetének felülvizsgálata – meglévő EKE engedélyére hivatkozva	B2
7.	Borbély Károly	2131 hrsz. „helyi védelemre javasolt” címke megszüntése, 2130 és 2131 hrsz okat befoglaló terület (Dózsa Gy. út Deák F. u. – Hunyadi u. között) Vt 2-ből Vt 1-be sorolásának vizsgálata	B6

Általános módosítások:

ssz.	módosítás tárgya:	indokolás:	szab.lap:
8.	Szent István u. 1. (43/2 hrsz) és Mathiász u. 1/a (45/2 hrsz) Lk-1 övezetből Lke-3 övezetbe. Ezzel egyidejűleg a lakóövezetek helyes besorolását áttekinteni (Lk, Lke, Lf)	A telkek beépítése oldalhatáron álló, a jelenlegi besorolás szerinti beépítés szabadon álló beépítést írna elő. Egy-egy telek, esetleg telektömb esetében előfordulhat, hogy nem a beépítés miatt indokolt lakóövezetbe van jelenleg sorolva.	B6 -
9.	A városközpont (Városház tér és Iskola-tó környéke) szabályozási elemeinek felülvizsgálata a készült fejlesztési tervvel való összhang érdekében.	A régi és új városházánál, óvodánál, iskolánál a szabályozási vonalak felülvizsgálata a városközpont tervezett kialakításának megfelelően.	B6
10.	A vásártér melletti, beépítésre szánt lakóövezetet visszasorolni mezőgazdasági övezetté, esetleg speciális paraméterekkel, a tervezett utak területbiztosításának fenntartásával.	A meglévő tojófarm és védőövezete várhatóan középtávon sem teszi lehetővé a lakóövezet kialakítását. Mezőgazdasági területként az ott leírt feltételek szerint lehetséges lenne a területek hasznosítása.	B7
11.	A 0386/24 és 0246/3 hrsz-okon K-sport övezet helyett a környezetének megfelelő övezet jelölése.	a földhivatali nyilvántartás alapján „sportpálya” övezetek lettek jelölve, ezek azonban ténylegesen önálló övezetet nem igénylő sportpályák.	K4 és K7
12.	Közlönykiadó védőövezetét a lakótelkekről áttenni a gazdasági területre	Az üzem védőövezetét saját telken kell biztosítani, nem a szomszédos lakóingatlanokon.	B2
13.	Piac Zkt övezetét felülvizsgálni.	A jelenlegi Zkt besorolás nem enged új épületet létesíteni, de a piac és környéke területén szükség lehet épület elhelyezésére.	B6

Közlekedési területeket érintő korrekciók:

ssz.	módosítás tárgya:	indokolás:	szab.lap:
14.	Vasút utca közterületi kialakításának és szabályozásának felülvizsgálata egyeztetve a Máv-val.	a vasút és a közterület közötti határ rendezetlen, helyenként a vasút területén fut az út, illetve a vasúti pálya lelóg az állami területről	B5-6
15.	2507/16, 2507/18 és 2507/19 hrsz-ok „saroklevágásának” törlése	16 m széles, kialakított közterület mellett nem indokolt további területszerzés	K11
16.	1619 hrsz közlekedési területi besorolás helyett Lke-3 – a közlekedési terület folytatásának szükségességét is meg kell vizsgálni.	téves közterületi feltételezés miatt kisajátítási kötelezettség keletkezne	B9
17.	Jókai utca hátsó részének (838/5 hrsz), mint gyűjtőútnak a tervezett szélesítését felülvizsgálni	a jobb oldalon kialakított telkek már ezzel a közterületi mérettel lettek kialakítva	B7
18.	Illyés Gyula utca eleje (994/25 hrsz) hiányzik, mint közlekedési terület	egykori TSZ terület, besorolása nem közterület, de ténylegesen az utca része	B10

19. HÉSZ szövegét érintő módosítások – az egyes kérdéseket nem külön pontokban felsorolva, csak utalásként az egyes pontosítandó témákra:

Lke-4 övezettel összefüggésben a „zártisorú”építési hely definíciójának felülvizsgálata
városképvédelmi előírások felülvizsgálata (városkapu/városközpont, anyaghasználat, reklámfelület)
belterületbe vonás kötelezettségének vizsgálata
Lke-3 övezet minimális építménymagasság felülvizsgálata
23. §-ban, az Má területen fel nem sorolt művelési ágban épület építésének szabályozása
15. § (4) bek.: A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy <u>útépítési igény</u> az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
Helyi védelem szabályait, besorolásait áttekinteni (pl. Kláber Kúria tetőformája: 38 fokig emelhető a tetőhajlásszög.) – összhangban a 7. ponttal is.
mezőgazdasági területen „meglévő épület” megtartható, újjá is építhető – fogalmi tisztázás

(Ge-1) építési övezetben építménymagasság felülvizsgálata és módosítása

Folplast Kft kérelmére kezdeményezte Képviselő-testület a módosítást.

A szabályozás normatív jellegéből következően nemcsak a kérelmező tulajdonában lévő 0395/119 hrsz-ú telket, hanem valamennyi (Ge-1) építési övezetbe tartozó helyszínt vizsgálunk.

Gazdasági terület (Ge-1) jelű iparterületi építési övezetbe tartozó telkek városon belüli elhelyezkedése (lilával jelölve az alaptérkép szerinti gazdasági épületek)



(Ge-1) építési övezet előírásait a HÉSZ 12.§-a tartalmazza:

Ge építési övezet előírásai

12. §(1) A Ge övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épületek elhelyezésére szolgál az OTÉK szerint.

(2) Ge-1 övezet

a) Beépítési mód: szabadon álló.

b) Az építménymagasság: legfeljebb 12,5 m. Alacsonyabb építménymagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől az illeszkedési előírások megegyeznek a Gk-1 építési övezet előírásaival.

c) Beépítés legnagyobb mértéke: 50 %.

d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %.

e) Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m².

f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.

- g) Előkert: legalább: 10,0 m.
- h) Oldalkert: legalább 6,0 m.
- i) Hátsókert: legalább 10,0 m.
- j) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

Gazdasági célú beépítéseknel az építménymagasság növelése természetes igény. A településközponttól távoli területeken az építménymagasság 12,5 m-ről 16 m-re való megemelése településképileg nem zavaró. A településközpontot jelölő templomtornyokat tartalmazó várossziluettet nem érinti.

Az építménymagasság megnövelése a HÉSZ 12.§(2) b) pontját érinti a következők szerint:

(2) Ge-1 övezet

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Az építménymagasság: legfeljebb ~~12,5~~ **16 m., amelybe a toronyszerű technológiai szükségszerűségből indokolt építmények nem számítanak bele.** Alacsonyabb építménymagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől az illeszkedési előírások megegyeznek a Gk-1 építési övezet előírásaival.

A Ge-1 jelű építési övezetben technológiai szükségszerűségből indokolt az építménymagasság növelése.

Ugyanebből az indokból a **szennyvíztisztító övezetre (Kk)** megadott max 4,5m-es építménymagasság megnövelésére is szükség van. A folyamatban lévő korszerűsítés, technológiai fejlesztés szükségessé teszi a 4,5m-es építménymagasság megnövelését 7,5m-re.

A módosítás a HÉSZ 26/A §(2)bb) pontját érinti. Változás szemléltetése:

- b) *Kk-szennyvíztisztító jelű övezet*
 - ba) Beépítés legnagyobb mértéke: 2%.
 - bb) Építménymagasság: legfeljebb ~~4,5m~~ **7,5m**
 - bc) Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m².
 - bd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - be) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Lke-4 övezettel összefüggésben a „zárt sorú” építési hely definíciójának felülvizsgálata

Lke-4 építési övezetbe a történeti beépítés utcafrontos beépítése tartozik. A történeti lakóterületi beépítés jellemzően ebben az övezetben van.



Lke-4 építési övezet gyakorlatilag körbeveszi a központi városmagot.

Ezért a zárt sorú beépítési módra vonatkozó kiegészítés a hézagosan zárt sorú beépítési mód fogalmának bevezetése a városmag építési övezeteinek egészére kiterjedően javasolt a következők szerint:

A javaslat a városi főépítész városképformáló elveinek és az építésügyi hatósági tapasztalatok együttes figyelembevételével készült.

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai (6.§(5)bekezdés)

Hatályos előírás:

(5) Azokban az építési övezetekben, amelyekben zárt sorú beépítési mód került meghatározásra, a közterületi homlokvonaltól számított 16 m telekmélységig zárt sorú építési hely, azon túl oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető.

a) A zárt sorú építési helyen belül a beépítés ütemezetten is megvalósítható, első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész beépítése engedélyezhető. A zárt sorú építési helyen belül csak egy épület építhető.

b) Az oldalhatáron álló építési helyen belül legfeljebb 5,5 m építménymagasság építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.

c) A zárt sorú építési hely oldalsó telekhatárán álló homlokzatán nyílás, nyílászáró, szellőző kizárólag az (5) bekezdés szerint beépíthető oldalsó telekhatáron, a közterület felőli homlokvonaltól számított 10 m-en túl létesíthető.

A félzárt sorúsításra utaló a szabály egyértelműsítése javasolt a következők szerint:

(5) Hézagosan zárt sorú beépítési mód az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező beépítési mód, ahol az építési hely oldalhatáron álló beépítés szerinti, a közterület felőli sáv övezeti leírásban meghatározott eltéréssel. A közterület felőli sávban csak egy épület építhető.

A sávon kívül legfeljebb 5,5 m – az Lke-4 övezetben 4,5 m – építménymagasság építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.

Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezet előírásai (7.§)

A hézagosan zárt sorú beépítési mód bevezetésével az (Lk-2) építési övezet előírásai egészülnek ki a következőképpen (változás vastaggal)

(3) Az Lk-2 jelű övezet területén:

a) Beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli 10 m-es sávban

aa) a 4 m-t el nem érő oldalkert esetén a telek homlokvonalát végig kell építeni, az oldalsó telekhatár(ok)on tűzfal létesítendő (szükség esetén a szomszéd épület átalakításával),

ab) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,

ac) a sávban a beépítettséget nem növelő átalakítás esetén: kialakult.

Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezeti előírásai (8.§)

A hézagosan zárt sorú beépítési mód bevezetésével az (Lke-4) építési övezet előírásai egészülnek ki a következőképpen (változás vastaggal)

(5) Az Lke-4 jelű övezet területén:

a) Beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli 8 m-es sávban

aa) a 4 m-t el nem érő oldalkert esetén a telek homlokvonalát végig kell építeni, az oldalsó telekhatár(ok)on tűzfal létesítendő (szükség esetén a szomszéd épület átalakításával),

ab) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,

ac) a beépítettséget nem növelő átalakítás esetén: kialakult helyzet.

Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezeti előírásai (10.§ (2)-(3) bekezdések)

A hézagosan zárt sorú beépítési mód bevezetésével a (Vt-1) és (Vt-1) építési övezetek előírásai egészülnek ki a következőképpen (változás vastaggal)

(2) A Vt-1 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli 12 m-es sávban

a) a 4 m-t el nem érő oldalkert esetén a telek homlokvonalát végig kell építeni, az oldalsó telekhatár(ok)on tűzfal létesítendő (szükség esetén a szomszéd épület átalakításával),

b) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,

c) a sávban a beépítettséget nem növelő átalakítás esetén: kialakult.

Építménymagasság a zárt sorú építési helyen: legalább 6,5 m - legfeljebb 10,5 m.

(3) A Vt-2 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli 12 m-es sávban

- a) a 4 m-t el nem érő oldalkert esetén a telek homlokvonalát végig kell építeni, az oldalsó telekhatár(ok)on tűzfal létesítendő (szükség esetén a szomszéd épület átalakításával),
- b) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,
- c) a sávban a beépítettséget nem növelő átalakítás esetén: kialakult.

A HÉSZ városképvédelmi rendelkezései

Az építési övezeti szabályok között a minimális építménymagasság szerepel. Az utcakép alakítás szempontjából közömbös helyzetű építményeknél ez felesleges szabály, azért a beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírások (HÉSZ 6.§ új (13)bekezdés) kiegészítése javasolt a következőkkel:

(13) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság alsó („legalább”) értéke is meg van határozva, ott a közterülettől 16 m-nél tovább, önállóan kialakított épületnél ezt az előírást nem kell figyelembe venni.

A HÉSZ városképvédelmi rendelkezéseit (34.§) csak a településképi védelemre vonatkozó (314/2014.(XI.8.) Kormányrendelet alapján megalkotandó) önálló rendelet hatálybalépéséig indokolt fenntartani, ezért a HÉSZ 34.§-ának kiegészítési javaslata a következő:

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt városképvédelmi területtel érintett építési övezetekben és közterületeken építési tevékenység, rendeltetés változtatása, növénytelepítés az alábbiak szerint végezhető:
 - a) az érintett építési övezetekben és közterületeken építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a városképvédelmi területéről láthatóan a tervezett épületet és környezetét bemutató látványtervet, ~~valamint az építési telek és az előtte lévő közterület kertészeti tervét, ill. növényzetét,~~
 - ~~b) az építési engedélyezési terv a tervtanács ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá,~~
 - ~~c) közterületen végzett építés, növénytelepítés engedélyezési terv alapján végezhető, amelynek jóváhagyása a tervtanács ajánlásainak figyelembe vételével történhet.~~
- (2) Amennyiben a városképvédelmi területre és környezetére készült tervpályázat alapján a jelen szabályozási tervlap közterületi határvonalait betartó építési engedélyezési terv készül, az építménymagasságra, beépítettségre, zöldfelület mértékére vonatkozó övezeti előírások a szabályozási terv keretén belül megváltoztathatók.
- (3) ~~Közterületeken és közterületekről láthatóan reklámfelület, reklámtábla az alábbi feltételekkel helyezhető el:~~
 - a) ¹ ~~Belterületen, valamint a hozzá kapcsolódó építési övezeteken és azokkal közbezárt közterületeken az elhelyezhető reklámfelület nagysága legfeljebb 2 m² lehet.~~
 - b) ²

¹ Módosította a 12/2010.(VI.24.) önkormányzati rendelet 19.§. Hatályos 2010. július 1.

² Hatályon kívül helyezte a 12/2010.(VI.24.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) h) pontja. Hatálytalan 2010. július 1.

- ~~(4) Közterületeken elhelyezhető építmények (autóbuszváró, árusító pavilon, trafóház stb.) az építmények megjelenésére vonatkozó külön rendelet megalkotásáig csak a tervtanács ajánlásainak megfelelő építési engedély alapján hagyható jóvá.~~
- (5) Lakóterületi (Lk, Lke, Lf) és vegyes (Vt) építési övezetekre vonatkozó városképvédelmi előírások:
- a) **A közterület felőli 16 m-es sávban a ~~A~~ felsorolt övezetekben csak hagyományos anyagú, vagy hagyományos megjelenést biztosító külső térelhatároló elemek, felületek alkalmazhatók.** Épülethomlokzatokon, tetőfelületen burkolóanyagként (hagyományos fém épületszerkezetet, pl. horganylemez és rézlemez kivéve) fémfelület nem alkalmazható.
 - b) **A közterület felőli 16 m-es sávban a ~~Az~~ övezetekben hullámlemez (pl. eternit, fém, műanyag) közterület felől látható helyen nem alkalmazható.**
 - c) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a közterület felé legalább 20 %-ban áttört legyen.
 - d) **Az övezetekben és az azokkal közbezárt közterületeken az elhelyezhető reklámfelület nagysága legfeljebb 2 m² lehet.**
- ~~(6) Városképvédelmi területen kívül építhető, városképet befolyásoló építmények elhelyezése:~~
- ~~A közigazgatás területén az övezeti előírást meghaladó, városképet befolyásoló (Pl. hírközlési, távközlési magasépítmény, magas kémény, távvezeték tartóoszlopa stb.) építmény építési engedélyezési tere ha az övezeti előírás azt nem tiltja a tervtanács ajánlásainak megfelelő elvi építési engedély alapján hagyható jóvá.~~
- (7) A 6.sz. mellékletben felsorolt épületek átalakításakor a helyi kialakult építészeti értékeket (tömegformálás, homlokzatalakítás) fokozottan érvényesíteni kell.
- (8) Mezőgazdasági és erdőterületen reklámcélú építmény nem létesíthető.
- (9) Lakóterületi és vegyes építési övezetek közötti gazdasági övezetben reklámcélú építmény az (5) bekezdés d) pontja szerint létesíthető.

Lke-3 övezet minimális építménymagasság felülvizsgálata

Az építési övezeti szabályok között a minimális építménymagasság szerepel. Az utcakép alakítás szempontjából közömbös helyzetű építményeknél ez felesleges szabály, azért a beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírások (HÉSZ 6.§ új (13)bekezdés) kiegészítése javasolt a következőkkel:

(13) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság alsó („legalább”) értéke is meg van határozva, ott a közterülettől 16 m-nél tovább, önállóan kialakított épületnél ezt az előírást nem kell figyelembe venni.

Lke-3 építési övezetbe az előkertes oldalhatáros beépítések tartoznak, a történeti városközponthoz kapcsolódó lakóterületek egésze ebbe a kategóriába sorolt.



Az építménymagasság 3,5 m-ben meghatározott legkisebb értéke az önálló épületbe kerülő háztartással kapcsolatos helyiségeket tartalmazó épületek esetében (gk tároló, műhely stb.) nem életszerű, ezért a HÉSZ módosítási javaslat a következő:

Az építési övezeti szabályok között a minimális építménymagasság szerepel. Az utcakép alakítás szempontjából közömbös helyzetű építményeknél ez felesleges szabály, azért a beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírások (HÉSZ 6.§ új (13)bekezdés) kiegészítése javasolt a következőkkel:

(13) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság alsó („legalább”) értéke is meg van határozva, ott a közterülettől 16 m-nél tovább, önállóan kialakított épületnél ezt az előírást nem kell figyelembe venni.

Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeti előírásainak felülvizsgálata

A napi gyakorlat alapján az építésügyi hatósági tapasztalatok alapján a HÉSZ 25.§-ának módosítási igénye vetődött fel, a változtatás alapvetően elveket nem érint, csak az életszerűsítést szolgálja. Kimarad továbbá az építésügyektől független művelési ág váltással kapcsolatos rendelkezés is.

Má jelű általános mezőgazdasági terület

23.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, idegenforgalmi létesítmények (pl. vendéglátás, lovas turizmus), szállásszolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².
- (3) Az övezetben **új** építmények elhelyezésének és **új telek** kialakításának feltételei a következők:
 - a) beépíthető telek közterületi homlokvonalának legkisebb szélessége: 50m,
~~aa) szántó és gyepterület művelési ág esetén: 50 m,~~
~~ab) szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.~~
 - b) Beépíthető legkisebb telek területe ~~szántó művelési ág esetén a c) és d) pontokban foglalt eltérésekkel az általános előírások szerint.~~
~~ba) lakó-, és gazdasági épülettel: 6000 m²~~
~~bb) gazdasági épülettel: 1500 m²~~
 - ~~c) Beépíthető legkisebb telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:~~
~~ca) lakó-, és gazdasági épülettel: 3000 m²~~
~~cb) gazdasági épülettel: 1500 m²~~
 - d) Beépíthető legkisebb telek területe gyepterület (rét, legelő) művelési ág esetén:
da) lakó-, és gazdasági épülettel: 4 ha (40 000 m²)
db) gazdasági épülettel: 2 ha (20 000 m²)
 - e) Beépítés legnagyobb mértéke: 3 %.
 - f) Építménymagasság:
fa) lakóépületnél: legfeljebb 4,5 m,
fb) gazdasági épületnél: legfeljebb 7,5 m.
 - g) A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
 - h) Beépítési mód: szabadon álló, előkert: legalább 10,0 m, oldalkert: legalább 6,0 m.
 - i) Az ingatlan-nyilvántartás szerint beépített telek esetén az a)-d) pontban foglaltak alkalmazása nem kötelező.
- (4) Ha egy telken belül több művelési ág van jelen, akkor a beépíthetőség teljesüléséhez legalább az egyik művelési ág esetén a (3) bekezdés szerinti művelési ághoz (szántó, szőlő, gyümölcsös, gyepterület) rendelt minimálisan beépíthető telek területét kell biztosítani.
- (5) Földrészleten belül, ha gyepterület és szántó művelési ág is megtalálható, akkor épület, illetve építmény csak szántóterületen helyezhető el.
- (6) Az övezetben a nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkeken, alrészleteken ~~művelési ága nem változtatható meg, rajtuk~~ épület, illetve építmény nem helyezhető el.
- (7) Birtokközpont telke csak szántó művelési ágú területen alakítható ki.

A külterület hálózati jelentőségű utak szabályozása

(15. § (4) bekezdés módosítása)

A külterület hálózati jelentőségű útjait a szabályozási terv jelöli. Kialakításuk szabályait a HÉSZ 15. § (4) bekezdése rögzíti.

A külterületi utak kialakítására vonatkozó előírások:

A tervlapokon külterületi mezőgazdasági feltáró utakként jelölt külterületi önkormányzati utak (szabályozási szélessége legalább 11,0 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. A külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el.

A szabályozási tervi ábrázolás és fenti HÉSZ előírás közötti ellentmondás feloldása érdekében a következő kiegészítés javasolt:

15. § (4) A külterületi utak kialakítására vonatkozó előírások:

*A tervlapokon külterületi mezőgazdasági feltáró utakként jelölt külterületi önkormányzati utak (szabályozási szélessége legalább 11,0 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy **útépítési** igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. A külterületi önkormányzati **utakkal határos telkek az útlejegyzés nélkül is rendezettnek tekintendők, de** ~~esetén~~ az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el.*

Fogalmi tisztázás: „meglévő épület” megtartható, újjá is építhető

Mezőgazdasági területi szabályok között és egyéb övezeti előírásokban is megjelenik az a jogalkotói szándék, hogy a HÉSZ szabályaitól különböző, de jogszerűen kialakított telkeket és jogszerűen álló építményeket tudomásul kell venni.

A kérdés megoldására általános szabályként javasoljuk bevezetni a 2.§ új (3) bekezdéseként:

2.§ (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 telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.