

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 137/2023. számú határozatában döntött Kalocsa Város Településrendezési Eszközei módosításáról.

A határozat mellékletében található tervezési feladatok a további egyeztetések során pontosításra, és tematizálásra kerültek. A tervezési feladatok régi és új számát tartalmazó táblázat az alábbiakban kerül ismertetésre.

A tervezési terület lehatárolása telekhatárokhoz, kivételes esetekben területfelhasználás határához kötve került kijelölésre.

Sorszám	ÖNKORMÁNYZATI KÉRÉS	TSZT MÓDOSÍTÁS	SZT MÓDOSÍTÁS	HÉSZ MÓDOSÍTÁS
M1.	Kinizsi utcai zöldterületből (Zkk) építési telek, kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM
M2.	Negyven úttal melletti zöldfelületből (Zkk) kb. 3000 m ² terület átsorolása a mellette lévő általános gazdasági területbe (G). A módosítás keretében a különleges fásított parkoló (Kb-Fp) területének egésze is általános gazdasági terület (G) besorolást kap. A szomszédos lakóterületek védelmére a 2118/77 hrsz.-ú közterület felől 10 méteres beültetési kötelezettség kerül jelölésre. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM
M3.	Paksi közben egy meglévő gázvezeték fölött kijelölt garázsterület (K-G) törlése, területének lakótelepi zöldterületbe (Zltp) sorolásával.	IGEN	IGEN	NEM
M4	Paksi köz keleti oldalán kijelölt szabályozás törlése. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM
M5.	Bem utcai Szociális Otthon bővítési lehetőségének biztosítása. Javaslat: Közkert (Zkk) területének átsorolása intézményterületbe (Vi) telekösszevonás lehetőségének megteremtése érdekében. A szomszédos építési övezettel azonos paraméterek megadása, beépíthetőség 50%-ra növelésével. Elővásárlási jog jelölése a szomszéd ingatlanokra. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM
M6.	Hősök útja – Zöldfa utca sarok kiszabályozás levétele. (KÖu > Lke) Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM

Sorszám	ÖNKORMÁNYZATI KÉRÉS	TSZT MÓDOSÍTÁS	SZT MÓDOSÍTÁS	HÉSZ MÓDOSÍTÁS
M7.	Bátyai út Möbel bútorbolt feletti zöldterületből (Zkk) a valóságnak megfelelő közlekedési terület (kt.) kijelölése.	IGEN	IGEN	NEM
M8.	Az M1, M2, M6, M7 és M8 módosításokhoz kapcsolódóan az újonnan kijelölt beépítésre szánt területekhez szükséges zöldterület a 2161/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kijelölésre.	IGEN	IGEN	NEM
M9.	Cigliid Lf-1.26.45 jelű építési övezet övezeti paraméterének módosítása. Kért paraméterek: max beépíthetőség 30%, min. 50% zöldfelület, kialakítható min. 700 m2 telekterület. Szabályozás felülvizsgálata. 3113 és 3132/3 és 3132/4 hrsz.-ú ingatlanon jelölt ökológiai folyosó levétele.	NEM	IGEN	NEM
M10	Meszes Kishajó kikötő (komplejáró és kikötő között) számára ki kell jelölni egy területet a hozzá vezető úttal együtt. Szabályozási vonal pótlása. Szabályozási szélesség meglévő útnak való megfeleltetése.	NEM	IGEN	NEM
M11.	Kalocsai Nebuló EGYMI (Tompá Mihály utca 10-14.) iskola fejlesztésének, bővíthetőségének megteremtése. Beépíthetőség 70%-ra emelése, épületmagasság 10,5 méterben való megadása.	NEM	IGEN	NEM
M12.	Cigliidi út Kalo MÉH telep melletti telkekre vonatkozóan a minimális telekméret 700 m2-re csökkentése, új építési övezet megadásával.	NEM	IGEN	NEM
M13.	Paksi köz – Foktői út sarkánál építési hely jelölése garázselhelyezés számára. Építési hely jelölése. + Jelmagyarázat kiegészítése.	NEM	IGEN	NEM
M14.	HÉSZ 24.§ (2) bekezdésében „Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkek esetén, beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.” meghatározást a magasabb szintű jogszabályhoz igazítani. A Petőfi Sándor – Hősök útja – Dózsa György utca - Széchenyi út által határolt tömbre (az Ln övezet kivételével) azonos építési övezetet és paramétereket kell alkalmazni, mert így tudjuk támogatni a telekalakítások menetét. Egy tömbön belül ne legyenek (lehetőleg) külön övezetek, ahol telekalakítások várhatóak, vagy már történek.	NEM	IGEN	NEM
M15.	Gazdasági terület építési övezeteiben az építési kódokat átnézni. Sok helyen indokolatlan a 0 jelzés, mert nincs mihez kötni. Javaslat: Pl. repülőtéren G-1.53.00 jelű építési övezetben max. 12,5 m építménymagasság (technológia esetén úgyis megengedett a magasabb épület) és 3000 m2 minimális telekméret előírása.	NEM	IGEN	NEM

Sorszám	ÖNKORMÁNYZATI KÉRÉS	TSZT MÓDOSÍTÁS	SZT MÓDOSÍTÁS	HÉSZ MÓDOSÍTÁS
M16.	Miskei út menti ökológiai folyosó levétele a kijelölt ipari területekről.	IGEN	IGEN	NEM
M17.	Elkerülő út menti ipari területről ökológiai folyosó levétele.	IGEN	IGEN	NEM
M18.	Elírás javítása. Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (4) pontjában a 27.§ (4) bekezdésre való hivatkozás helyett a 29.§ (4) bekezdésre való hivatkozás kerül.	NEM	NEM	IGEN
M19.	Állattartó és melléképület csak a főépület megépítését követően legyen létesíthető. 24.§ kiegészítése. + Főépület és melléképület fogalmának bevezetése.	NEM	NEM	IGEN
M20.	Telekalakításokra vonatkozó előírások átgondolása pontosítása: Telekösszevonások akkor is elvégezhetőek legyenek, ha az összevonások után sem éri el a telekméret az övezeti előírás szerinti minimumot. Telekösszevonások, telekhatár rendezések támogatása, ha a tömbre jellemző, rendezettebb telekalakulatok jönnek létre. Meglévő építési telek akkor is beépíthető, ha nem éri el a minimális telekméretet. Településképi eljárás keretében történő támogatás esetén az övezeti előírásoktól eltérő telekalakítás is engedélyezhető. Javaslat: Telekhatárrendezés a tömbben kialakult átlag telekméretet elérő telkek esetén legyen végrehajtható.	NEM	NEM	IGEN
M21.	Elírás javítása. A HÉSZ-ben hivatkozás van a 2.2 mellékletre, de az njt.hu oldalon 5.2 mellékletként szerepel. Ez igaz a 2.1 melléklet esetében is, njt.hu oldalon 5.1.	NEM	NEM	IGEN
M22.	Átnézni, hogy szükséges-e mindenhol a teljes közmű az általános gazdasági terület (G) építési övezeteiben Lehesse részleges közmű esetén is építkezni, he nincs (pl. szennyvíz) hálózat a környéken. Javaslat: 1.§ (3) bekezdés javítása. Minden gazdasági területre (Gipe, Gipj, Gksz, G) vonatkozzon. Zárt tározó is megengedett legyen.	NEM	NEM	IGEN
M23.	Vannak övezetek, ahol az első kódszám 0, de a táblázatban nincs 0 az első kódhoz rendelve. Javaslat: Kiegészítésre kerül a táblázat.	NEM	NEM	IGEN
M24.	Pontosítani a beépítésre nem szánt területek jelölését. Van, ahol az övezeti kód mellett számsor jelzi a paramétereket és a 2.2 mellékletben is vannak előírva paraméterek. Sok esetben ezek nincsenek is szinkronban. Pl. Meszesen V-űh-	NEM	NEM	IGEN

Sorszám	ÖNKORMÁNYZATI KÉRES	TSZT MÓDOSÍTÁS	SZT MÓDOSÍTÁS	HÉSZ MÓDOSÍTÁS
	1.16.35 és a 2.2 melléklet paraméterek nem azonos eredményt mutatnak. Javaslat: Kódszámsor megtartásra kerül, és a táblázatban szereplő paraméterek kerülnek törlésre.			
M25.	Mobilházak. Megfontolandó, hogy mobil ház elhelyezhető egy telken közterületről nem látható, vagy településképet nem befolyásoló módon, de nem főépületként, kizárólag melléképületként. Lehetséges helyszínek (pl. kertvárosi részek) Javaslat: Kért kiegészítés beírása. + Mobilház fogalommagyarázatának bevezetése („Szerkezetkészen a helyszínrre szállított épület.”)	NEM	NEM	IGEN
M26.	HÉSZ 10.§ (2) bekezdés d) pontot pontosítani kellene. Javaslat: „Gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – portaépület és kerékpártároló – az előkertben is elhelyezhető.”	NEM	NEM	IGEN
M27.	Munkásszállás elhelyezhetőségének rendezése. Javaslat: Gazdasági terület építési övezetében munkásszállás elhelyezhető. + Lakóterület építési övezetében munkásszállás nem létesíthető. + Munkásszállás fogalommagyarázatának bevezetése.	NEM	NEM	IGEN
M28.	HÉSZ 9.§ (6) bekezdésének kiegészítése. Javaslat: „A telkek járművel történő közterületi megközelítésére utcafronti telekhatáronként legfeljebb 2 db 3 méteres, vagy 1 db 6 méteres kapu alakítható ki. Több utcára néző telek esetében, utcánként további 3 m.”	NEM	NEM	IGEN
M29.	HÉSZ 9.§ (6) bekezdésének kiegészítése. Javaslat: „A telkek járművel történő közterületi megközelítésére utcafronti telekhatáronként legfeljebb 2 db 3 méteres, vagy 1 db 6 méteres kapu alakítható ki. Több utcára néző telek esetében, utcánként további 3 m.”	NEM	NEM	IGEN
M30.	HÉSZ 2.§ 2. pont fogalommagyarázatának felülvizsgálata. Javaslat: A történelmi belvárosi területen, amennyiben az építési telken kialakult állapot eltér az építési övezetre meghatározott beépítési előírásoktól, a meglévő épület bővítése, vagy átalakítása során a beépítési feltételeket az utcaképhez való illeszkedés és igazodás elve alapján egyedileg, települési tervtanács szakmai javaslata alapján kell meghatározni oly módon, hogy az kedvezőtlenebb övezeti adottságot ne eredményezzen a kialakult állapothoz képest.	NEM	NEM	IGEN
M31.	HÉSZ 54.§ (3) bekezdésének módosítása oly módon, hogy az	NEM	NEM	IGEN

Sorszám	ÖNKORMÁNYZATI KÉRES	TSZT MÓDOSÍTÁS	SZT MÓDOSÍTÁS	HÉSZ MÓDOSÍTÁS
	tanya kialakítását, fejlesztését lehetővé tegye.			

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSSAL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

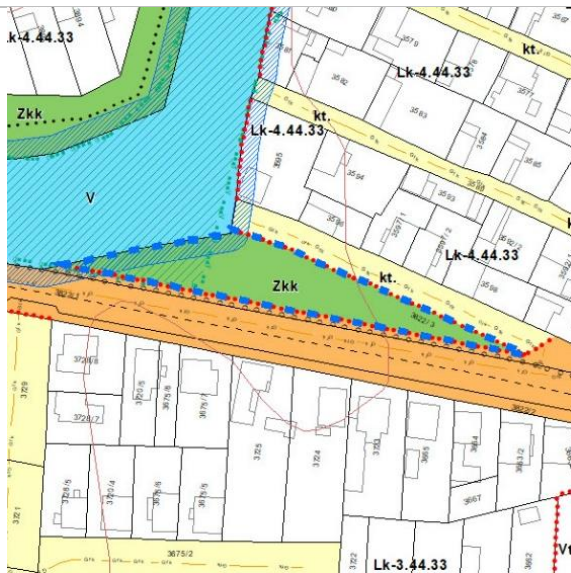
M1.



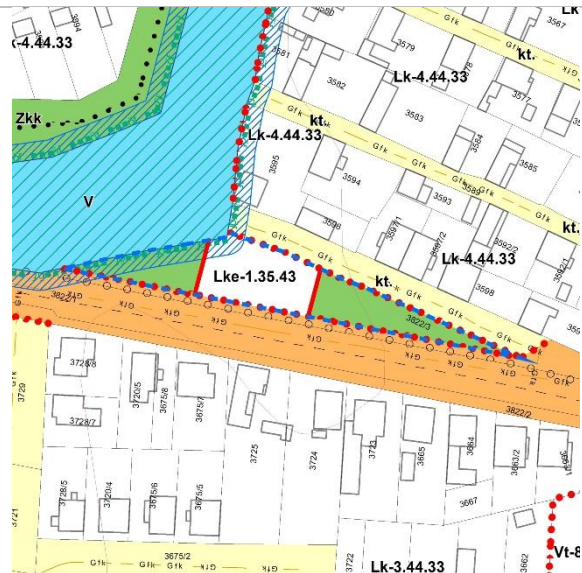
Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Kinizsi utcai zöldterületből (Zkk) építési telek, kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése (Hrsz.: 3822/3).

Kijelölt építési övezeti jele: Lke-1.35.43

Beépítési mód: Szabadon álló előkertés

Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

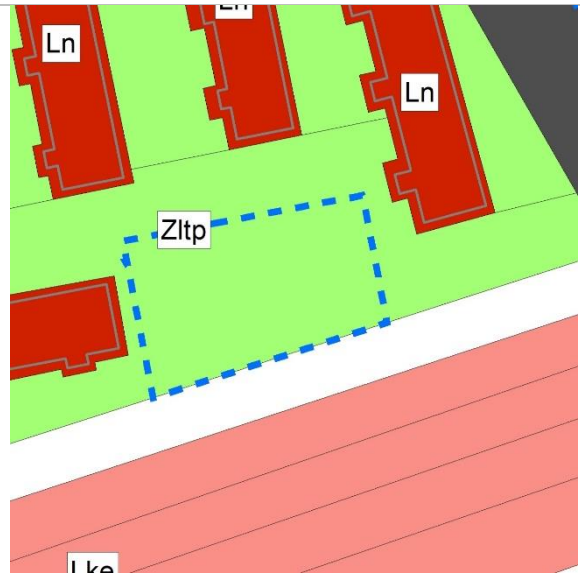
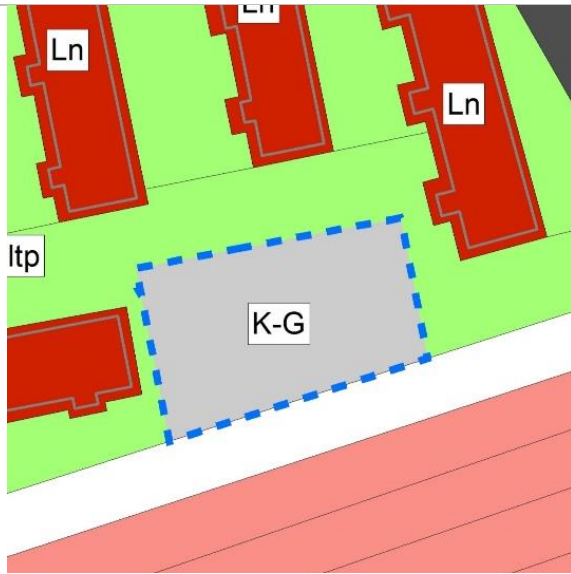
Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²

M2.*Hatályos TSZT**Tervezett TSZT**Hatályos SZT**Tervezett SZT*

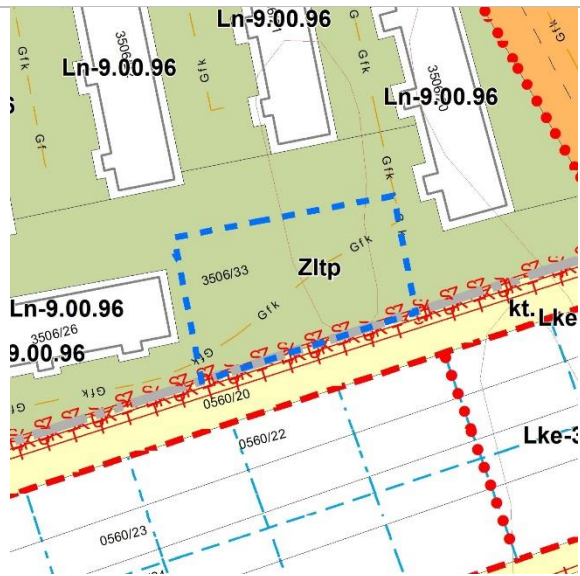
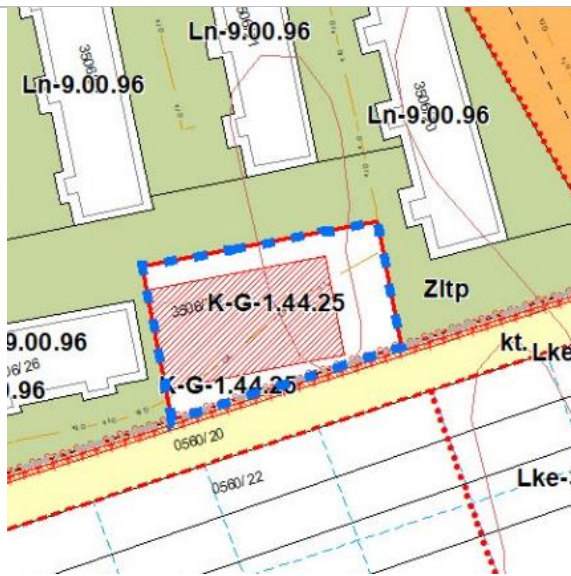
Negyveni út melletti zöldfelületből (Zkk) kb. 3000 m² terület átsorolása a mellette lévő általános gazdasági területbe (G). A módosítás keretében a különleges fásított parkoló (Kb-Fp) teljes területe is általános gazdasági terület (G) besorolást kap. A szomszédos lakóterületek védelmére a 2118/77 hrsz.-ú közterület felől 10 méteres beültetési kötelezettség kerül jelölésre. (Hrsz.: 2118/78, 2118/81).

M3.



Hatályos TSZT

Tervezett TSZT



Hatályos SZT

Tervezett SZT

Paksi közben egy meglévő gázvezeték fölött kijelölt garázsterület (K-G) törlése, területének lakótelepi zöldterületbe (Zltp) sorolásával. (Hrsz.: 3506/33)

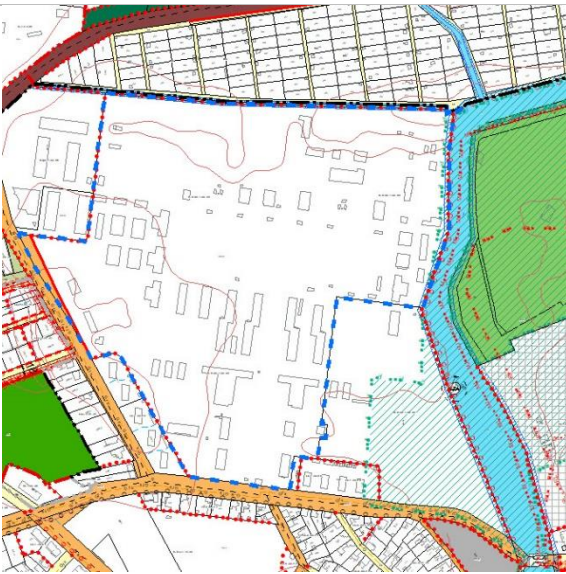
M4.



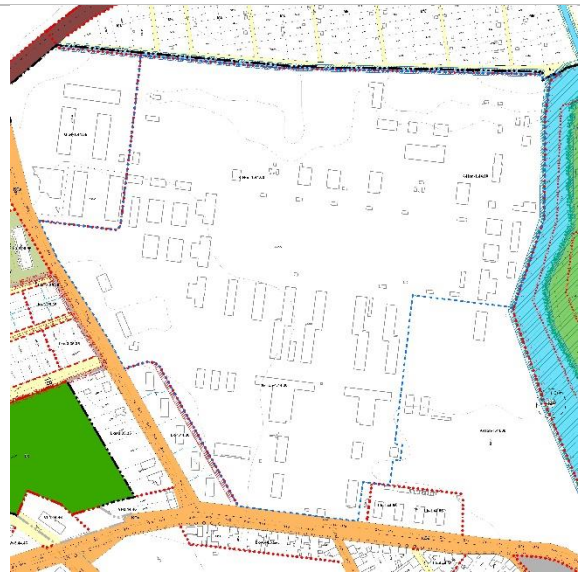
Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

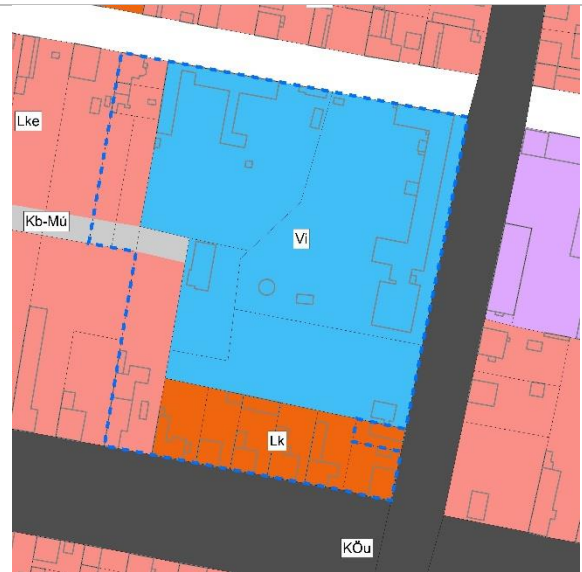
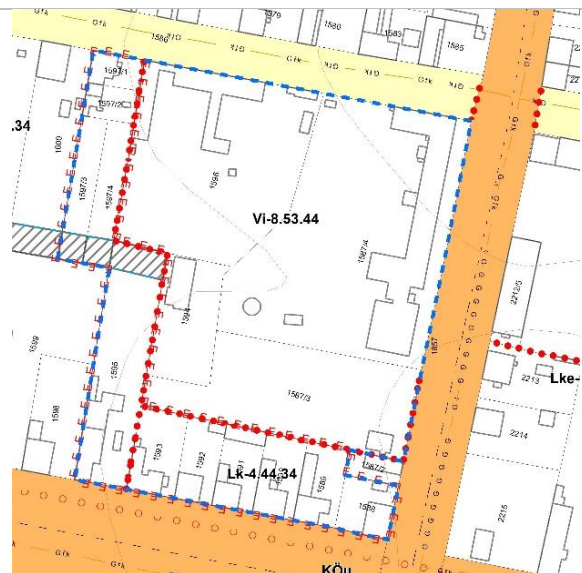
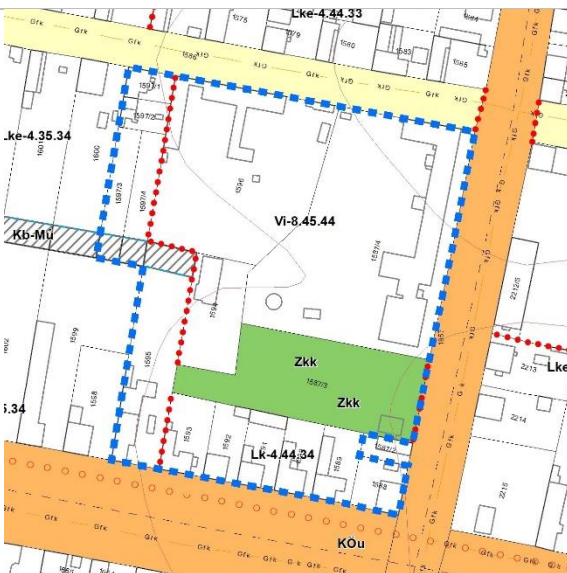


Hatályos SZT



Tervezett SZT

Paksi köz keleti oldalán kijelölt szabályozás törlése. (Hrsz 3506/55)

M5.*Hatályos TSZT**Tervezett TSZT**Hatályos SZT**Tervezett SZT*

Bem utcai Szociális Otthon bővítési lehetőségének biztosítása. A közkert (Zkk) területének átsorolása intézményterületbe (Vi) telekösszevonás lehetőségének megteremtése érdekében. A szomszédos építési övezettel azonos paraméterek megadása, beépíthetőség 50%-ra növelésével. Elővásárlási jog jelölése a szomszéd ingatlanokra. [Hrsz.: 1587/3, 1587/4, 1594, 1596, valamint az elővásárlásra kért ingatlanok (1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1595, 1597/1, 1597/2, 1597/3, 1597/4)]

Kijelölt építési övezeti jele: Vi-8.53.44

Beépítési mód: Zártorú utcavonalon álló

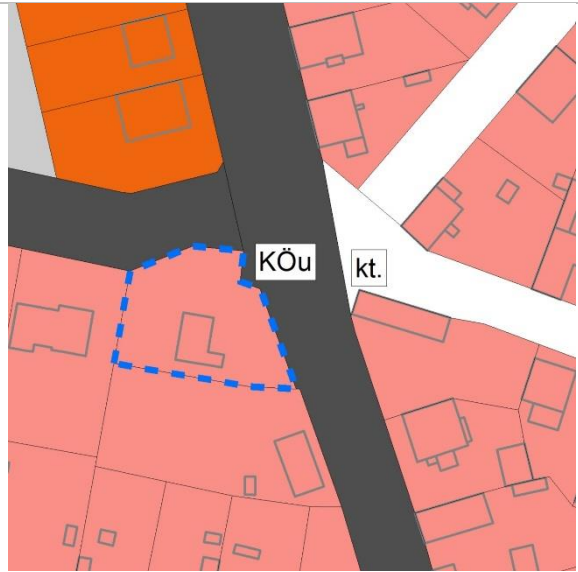
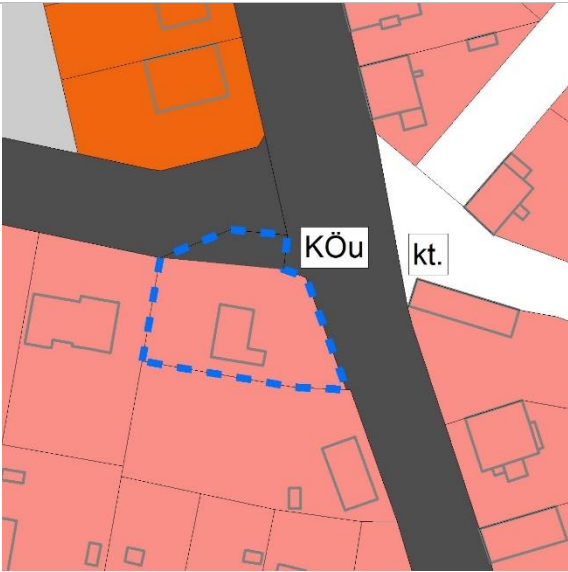
Beépítettség legnagyobb mértéke: 50 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %

Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

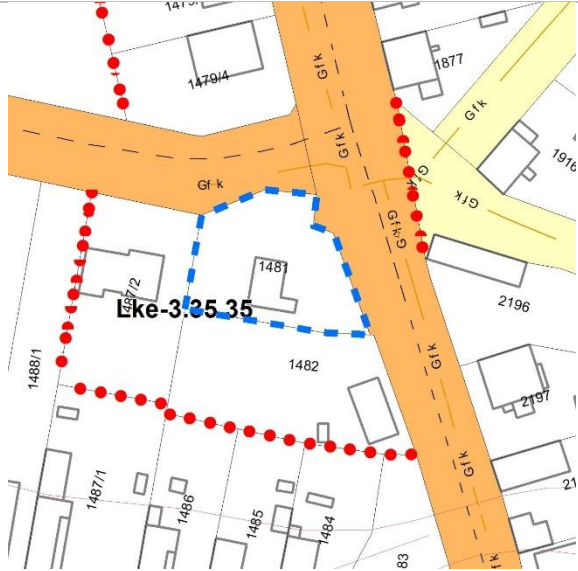
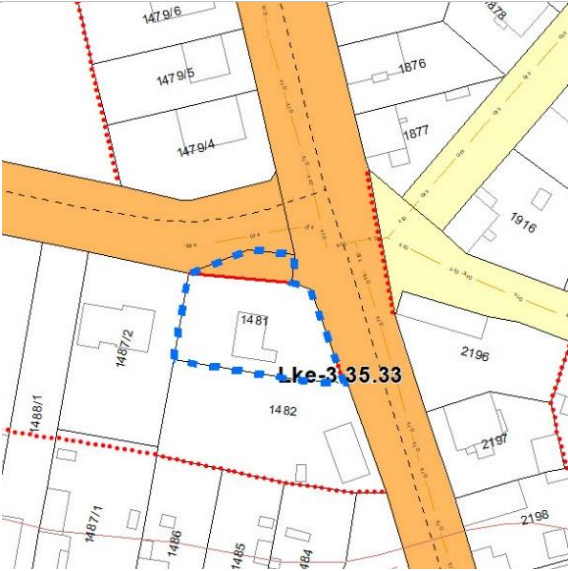
Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²

M6.



Hatályos TSZT

Tervezett TSZT



Hatályos SZT

Tervezett SZT

Hősök útja – Zöldfa utca sarak kiszabályozás levétele. (KÖu > Lke) (Hrsz.: 1481)

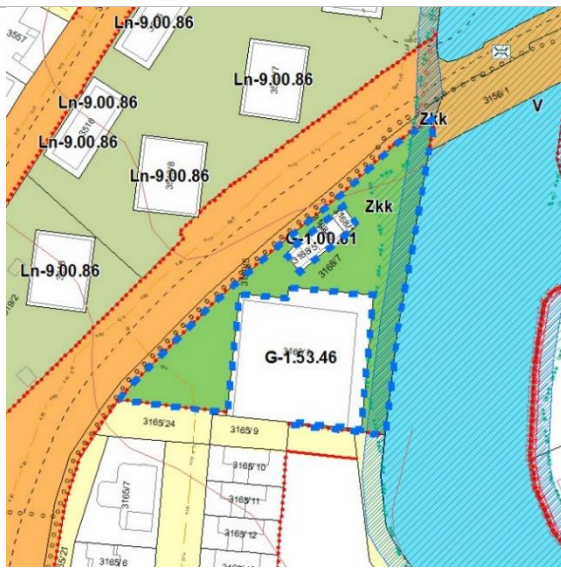
M7.



Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Bátyai út Möbel bútorbolt feletti zöldterületből (Zkk) a valóságnak megfelelő közlekedési terület (kt.) kijelölése. (Hrsz.: 3168/7)

M8.



Hatályos TSZT

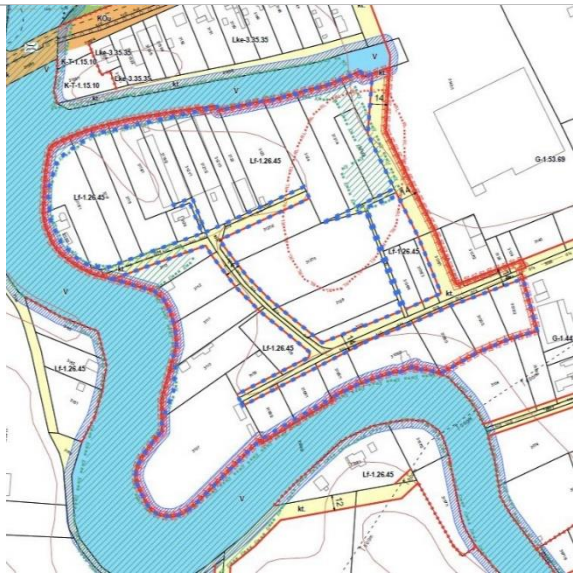
Tervezett TSZT



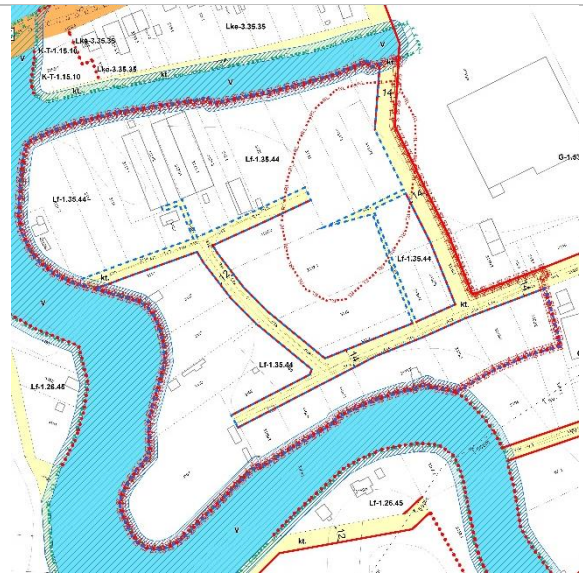


SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSÁVAL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

M9



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Cigliid Lf-1.26.45 jelű építési övezet övezeti paraméterének módosítása. Az ökológiai folyosó a legfrissebb adatszolgáltatások szerint kerül ábrázolásra a területen.

Kijelölt építési övezeti jele: Lf-1.35.44

Beépítési mód: Szabadon álló előkertés

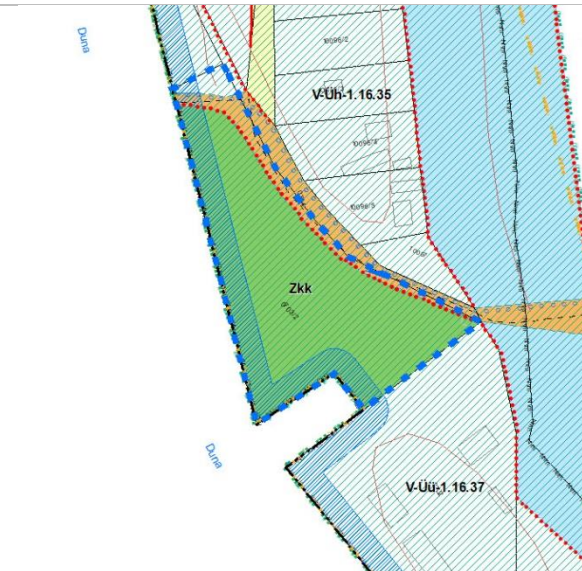
Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

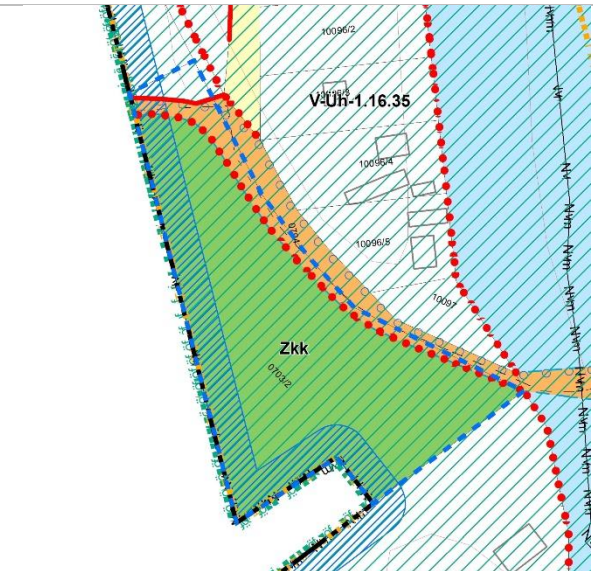
Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²

M10.



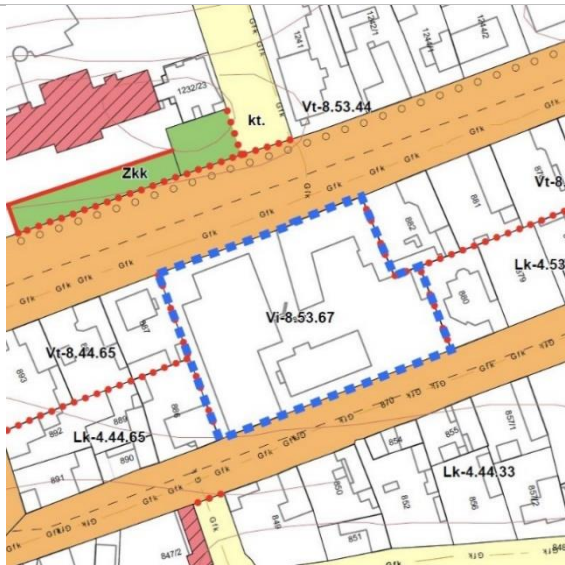
Hatályos SZT



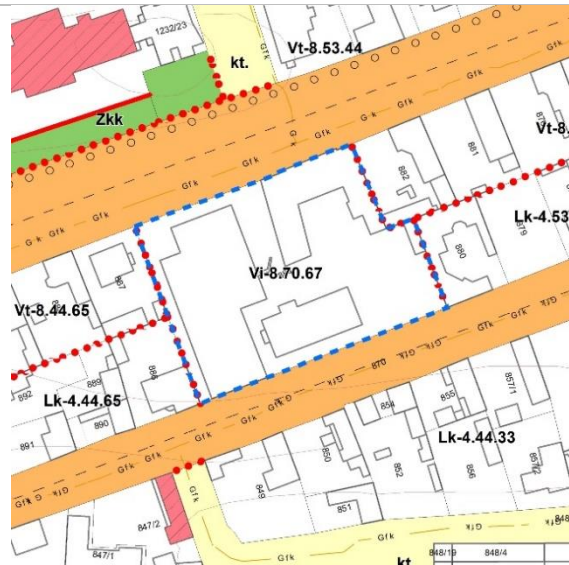
Tervezett SZT

Meszes Kishajó kikötőhöz vezető út mentén szabályozási vonal pótlása. Szabályozási szélesség meglévő útnak való megfeleltetése. (Hrsz.: 0703/2)

M11



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Kalocsai Nebuló EGYMI (Tompa Mihály utca 10-14.) iskola fejlesztésének, bővíthetőségének megteremtése. (Hrsz.: 884)

Kijelölt építési övezeti jele: Vi-8.70.67

Beépítési mód: Zárt sorú utcavonalon álló

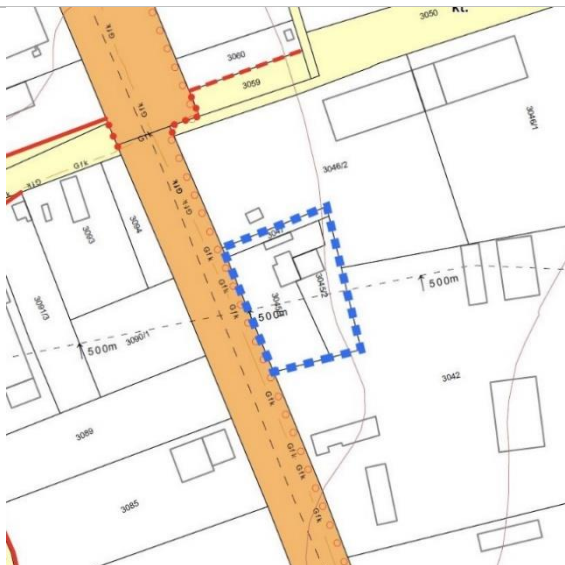
Beépítettség legnagyobb mértéke: 70 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: Egyedi

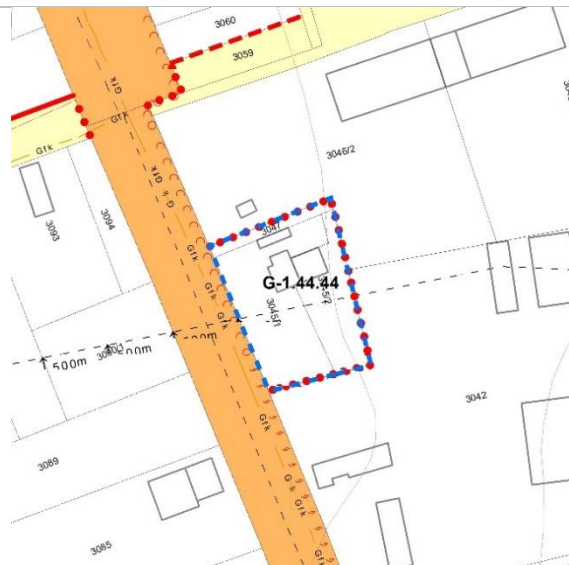
Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m²

M12.



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Ciglidi út Kalo MÉH telep melletti telkekre vonatkozóan a minimális telekméret 700 m²-re csökkentése, új építési övezet megadásával. (Hrsz.: 3045/1, 3045/2 és 3047)

Kijelölt építési övezeti jele: G-1.44.44

Beépítési mód: Szabadon álló előkertes

Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²

M13.



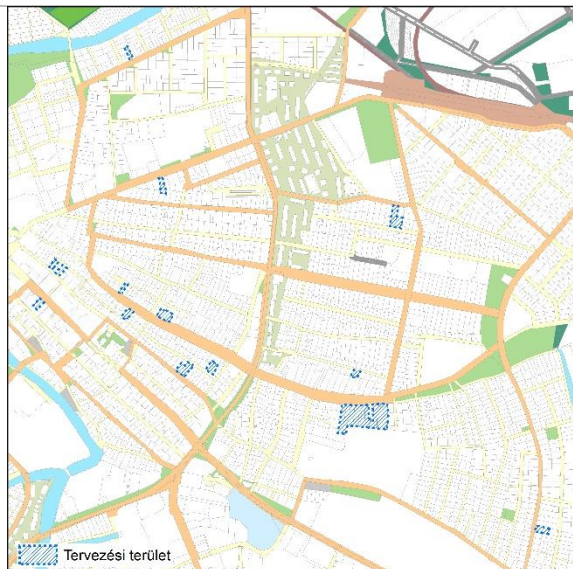
Hatályos SZT



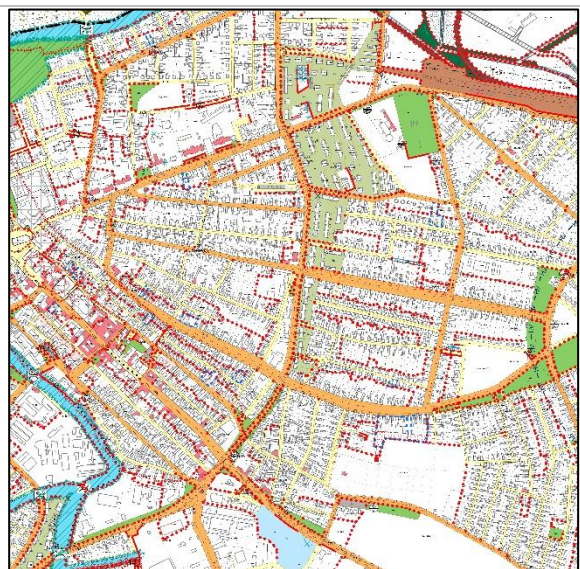
Tervezett SZT

Paksi köz – Foktői út sarkánál garázselhelyezés lehetővé tétele. A gépkocsi tároló elhelyezését az OTÉK 35. § (7) bekezdése teszi lehetővé (Hrsz.: 3506/4, 3506/5), ugyanakkor annak érvényesítésére csak hátsókertben van lehetőség, így sarokteleknél ez ne áll fenn. Ennek áthidalására az építési övezet paramétereitől a kialakítható legkisebb telekterület, valamint a kialakítható legkisebb épületmagasság értéke csökkentésre kerül, egyben a tervlapon irányadó telekhatár jelölés mutatja a javasolt telekalakítást.

M14.



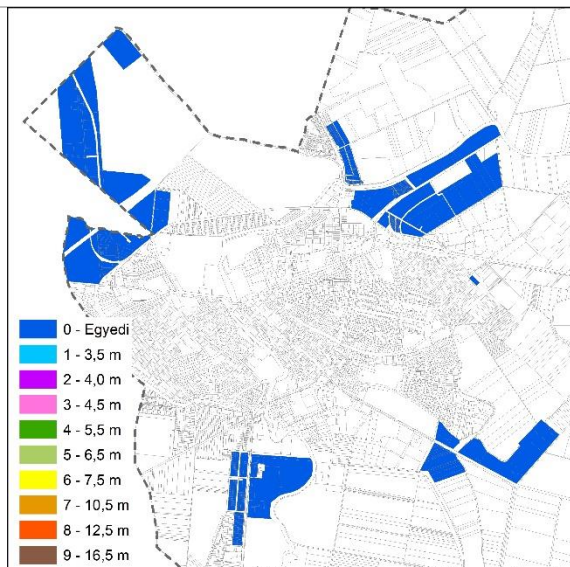
Tervezési terület



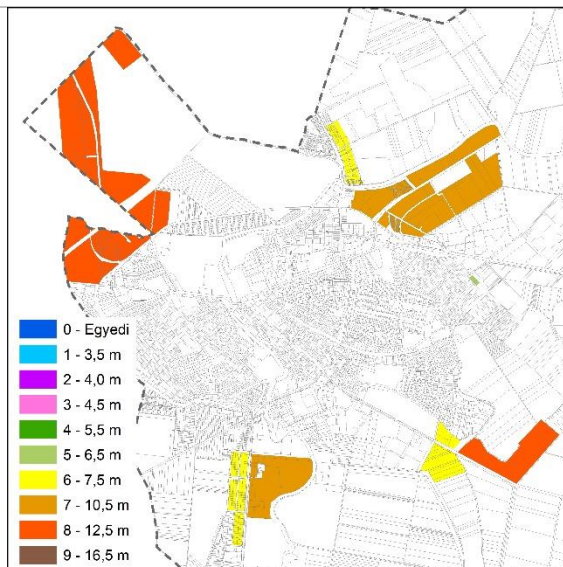
Tervezett SZT

Több építési övezetbe tartó lakóterületek és településközponti területek rendezése, hogy adott telek csak egy építési övezetbe tartozzon.

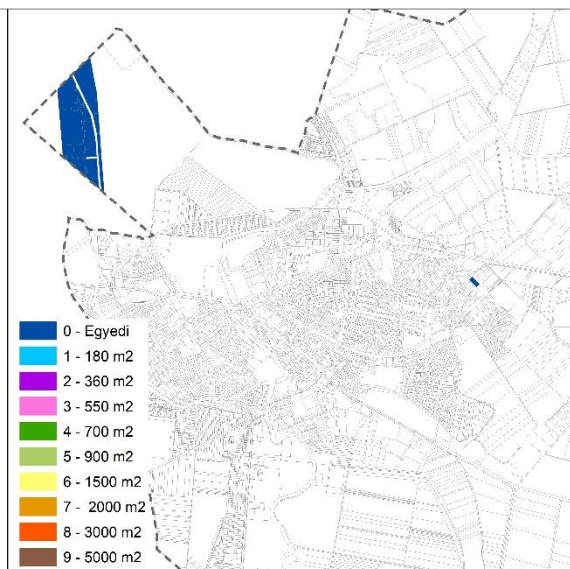
M15.



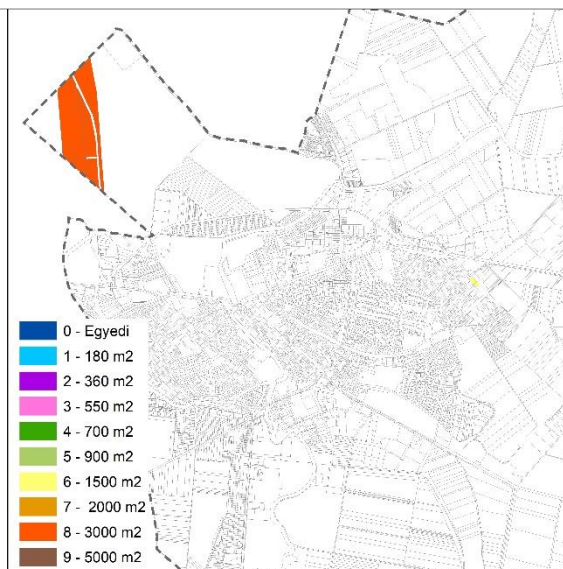
Hatályos épületmagasság



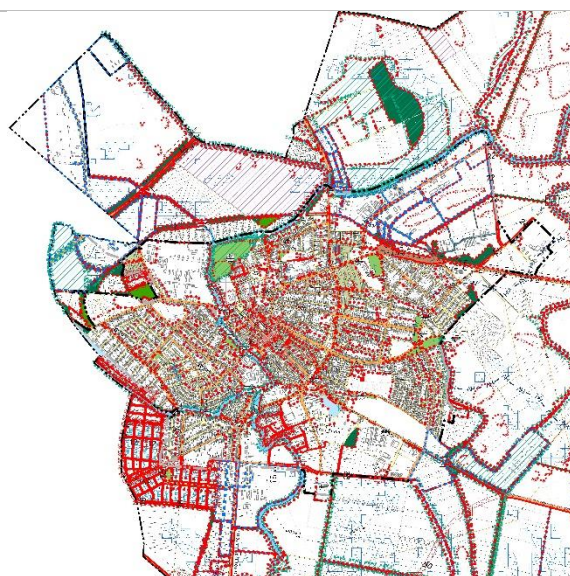
Tervezett épületmagasság



Hatályos telekterület



Tervezett telekterület

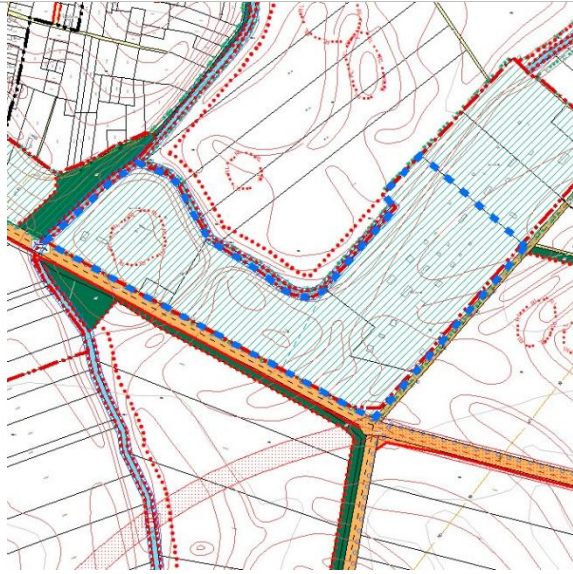


Gazdasági területek (Gksz, Gipj, Gipe, G) építési paramétereinek rendezése legnagyobb épületmagasság és kialakítható legkisebb telekterület tekintetében.

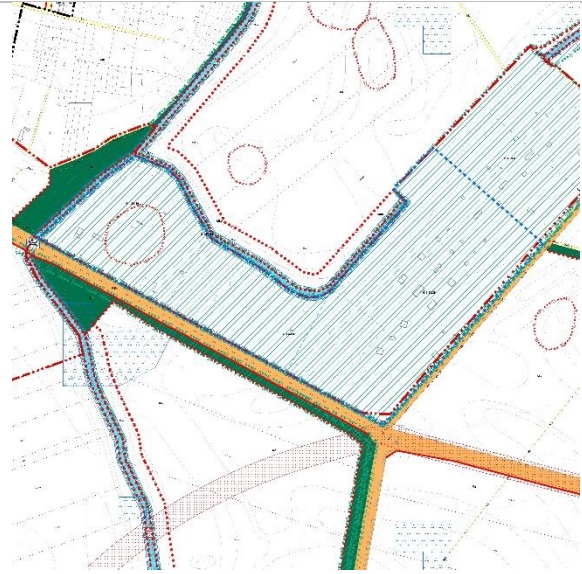
Tervezett SZT

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT VÁLTOZÁSÁBÓL ADÓDÓ MÓDOSÍTÁSOK

M16.



Hatályos SZT



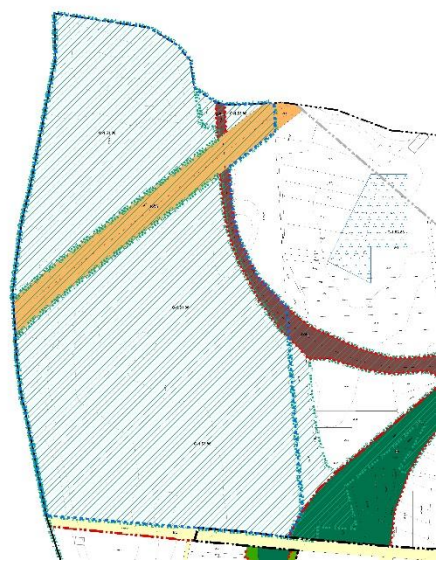
Tervezett SZT

Ökológiai hálózat a legfrissebb adatszolgáltatás szerinti szerepeltetése a Miskei úti iparterületen.

M17.



Hatályos SZT



Tervezett SZT

Ökológiai hálózat a legfrissebb adatszolgáltatás szerinti szerepeltetése az 512. sz. elkerülő út menti iparterületen.

HÉSZ ELŐÍRÁSAIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

M18.

Elírás javítása.

Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (4) pontjában a 27.§ (4) bekezdésre való hivatkozás helyett a 29.§ (4) bekezdésre való hivatkozás kerül.

10. § (4) A hátsókert – a kertvárosias lakóterület 29. § (4) bekezdésben szereplő előírása kivételével – :

a) 25 m telekmélységig, 0 méternek,

b) minden más esetben:

ba) az építési övezetre, övezetre előírt legnagyobb épületmagasság értékének

bb) vagy, ha ez kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek

kell tekinteni.

M19.

Állattartó és melléképület csak a főépület megépítését követően legyen létesíthető.

24.§ kiegészítése. + Főépület és melléképület fogalmának bevezetése.

24.§ (6) Melléképület kizárólag a főépület megépítését követően létesíthető.

Főépület: az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű épület

Melléképület: a telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület

M20.

Telekalakításokra vonatkozó előírások átgondolása pontosítása:

3. § (2) d) Az övezethatár mindig telekhatár.

Hatályát veszti a 18.§ (7) bekezdése

Telekösszevonások akkor is elvégezhetőek legyenek, ha az összevonások után sem éri el a telekméret az övezeti előírás szerinti minimumot.

384/2016. (12. 02.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése a kérést rendezi.

Telekösszevonások, telekhatár rendezések támogatása, ha a tömbre jellemző, rendezettebb telekalakulatok jönnek létre.

384/2016. (12. 02.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése a kérést rendezi.

Meglévő építési telek akkor is beépíthető, ha nem éri el a minimális telekméretet.

Építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret van előírva és nem a beépíthető legkisebb telekterület. Az előírás tehát felesleges.

Településképi eljárás keretében történő támogatás esetén az övezeti előírásoktól eltérő telekalakítás is engedélyezhető.

Településképi eljárás HÉSZ paramétert nem írhat felül.

Javaslat: Telekhatárrendezés a tömbben kialakult átlag telekméretet elérő telkek esetén legyen végrehajtható.

384/2016. (12. 02.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése a kérést rendezi.

M21.
<p>Elírás javítása.</p> <p>A HÉSZ-ben hivatkozás van a 2.2 mellékletre, de az njt.hu oldalon 5.2 mellékletként szerepel. Ez igaz a 2.1 melléklet esetében is, njt.hu oldalon 5.1.</p> <p>A szöveges mellékletek átszámozásra kerülnek.</p>
M22.
<p>Átnézni, hogy szükséges-e mindenhol a teljes közmű az általános gazdasági terület (G) építési övezeteiben. Lehetnek részleges közmű esetén is építkezni, ha nincs (pl. szennyvíz) hálózat a környéken.</p> <p>Javaslat: 1.§ (3) bekezdés javítása. Minden gazdasági területre (Gipe, Gipj, Gksz, G) vonatkozzon. Zárt tározó is megengedett legyen.</p> <p>34. § (1) Gazdasági terület építési övezetében, vízigényes tevékenység, vagy több mint 10 fő telephelyi foglalkoztatás kivételével, a közművesítettség mértéke a részleges közművesítés. Szennyvízkezelés módja igazoltan zárt rendszerű szennyvíztározó, vagy biológiai kistisztítómű.</p>
M23.
<p>Vannak övezetek, ahol az első kódszám 0, de a táblázatban nincs 0 az első kódhoz rendelve.</p> <p>Javaslat: Kiegészítésre kerül a táblázat.</p> <p>Táblázat kiegészítésre kerül 0= Kialakult beépítési mód (Közmű telkekre vonatkozik.)</p>
M24.
<p>Pontosítani a beépítésre nem szánt területek jelölését. Van, ahol az övezeti kód mellett számsor jelzi a paramétereket és a 2.2 mellékletben is vannak előírva paraméterek. Sok esetben ezek nincsenek is szinkronban. Pl. Meszesen V-Üh-1.16.35 és a 2.2 melléklet paraméterek nem azonos eredményt mutatnak.</p> <p>Javaslat: Kódszámsor megtartásra kerül, és a táblázatban szereplő paraméterek kerülnek törlésre.</p> <p>2. melléklet: 2. Övezeti paraméterek 20 és 21 sor törlése</p>
M25.
<p>Mobilházak. Megfontolandó, hogy mobil ház elhelyezhető egy telken közterületről nem látható, vagy településképet nem befolyásoló módon, de nem főépületként, kizárólag melléképületként. Lehetséges helyszínek (pl. kertvárosi részek)</p> <p>Javaslat: Kért kiegészítés beírása. + Mobilház fogalommagyarázatának bevezetése („Szerkezetkész a helyszínre szállított épület.”)</p> <p>Mobilház kizárólag közterületről nem látható módon, melléképületként létesíthető.</p> <p>Mobilház: Szerkezetkész a helyszínre szállított épület.</p>
M26.
<p>HÉSZ 10.§ (2) bekezdés d) pontot pontosítani kellene.</p> <p>A 10. § (2) d) pont hatályát veszti összhangban az Állami Főépítész véleményével.</p>

M27.

Munkásszállás elhelyezhetőségének rendezése.

Javaslat: Gazdasági terület építési övezetében munkásszállás elhelyezhető. + Lakóterület építési övezetében munkásszállás nem létesíthető. + Munkásszállás fogalommagyarázatának bevezetése.

Munkásszállás kizárólag gazdasági terület építési övezetében helyezhető el.

Munkásszállás: olyan szálláshely - ide nem értve a kereskedelmi szálláshelyeket - amely munkavégzéssel kapcsolatban a távollakó, másutt bejelentett lakással rendelkező dolgozók részére e céllal létesített, vagy átalakított, végleges, vagy ideiglenes rendeltetésű létesítményben átmeneti, vagy huzamos ideig szállás, valamint konyha-, illetve étkezőhasználati lehetőséget biztosít. Egy- és több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás haszonélvezeti joggal, nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjoggal, haszonélvezeti joggal azon a településen, ahol a munkahelye van.

M28.

HÉSZ 10.§ (4) bekezdésének módosítása.

Javaslat:

A hátsókert – a kertvárosias lakóterület 29. § (4) bekezdésben szereplő előírása kivételével –:

- a) 25 m telekmélységig, zárt sorú beépítés esetén 40 m telekmélységig 0 méternek,
- b) minden más esetben:
 - ba) a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értékének,
 - bb) vagy, ha a ba) alpontban szereplő érték kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.

M29.

HÉSZ 9.§ (6) bekezdésének kiegészítése.

Javaslat:

A telkek járművel történő közterületi megközelítésére utcafronti telekhatáronként legfeljebb 2 db 3 méteres, vagy 1 db 6 méteres kapu alakítható ki. Több utcára néző telek esetében, utcánként további 3 méter.

M30.

HÉSZ 2.§ 2. pont fogalommagyarázatának felülvizsgálata.

Javaslat:

11. § (4): A történelmi belvárosi területen, amennyiben az építési telken kialakult állapot eltér az építési övezetre meghatározott beépítési előírásoktól, a meglévő épület bővítése, vagy átalakítása során a beépítési feltételeket az utcaképhez való illeszkedés és igazodás elve alapján egyedileg, települési tervtanács szakmai javaslata alapján kell meghatározni oly módon, hogy az kedvezőtlenebb övezeti adottságot ne eredményezzen a kialakult állapothoz képest.

M31.

HÉSZ 54.§ (3) bekezdésének módosítása oly módon, hogy az tanya kialakítását, fejlesztését lehetővé tegye.

Javaslat:

54. § (3) Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdésében, valamint 29. § (1) bekezdésében szereplő, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított OTÉK 29. § (10) és (13) bekezdésében a tanyán megengedett valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

Tanya: a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10.000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik.

Tanyának minősül továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.