

Ikt.szám: KH/3377-1/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**  
Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2025. június 26-i ülésére

**Tárgy:** Kerekegyháza településtervének jóváhagyása

Előterjesztő:

Dr. Kelemen Márk  
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Rédeiné Bondor Klára  
megbízott tervező

Véleményezésre és tárgyalásra  
megkapta:

Képviselő-testület bizottságai

Törvényességi véleményezésre  
megkapta:

Vincze Miklós  
jegyző

Jóváhagyom:

Vincze Miklós  
jegyző

Döntési javaslat: határozati-javaslat

Döntési változatok száma: 1

Melléklet: TRT, HÉSZ, állami főépítész véleményezés

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2025. június 25-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Kerekegyháza településtervének jóváhagyása**

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2022. (V.25.) számú határozatával döntött Kerekegyháza településterve elkészítéséről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.) szerinti tartalommal.*

A Vhr. előírásai szerinti a terv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2024. december 31-ig hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete alkalmazásával készült úgy, hogy a 2024. szeptember 30-án jóváhagyott, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló még hatályba nem lépett 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásaival ne legyen ellentétes, mivel annak 2025. július 1-ével hatályba lépő egyes előírásai felülírhatnák a HÉSZ vele ellentétes előírásait az építésügyi hatósági eljárásokban.

A Vhr 2024. szeptember 30. napján hatályos 78.§ (1) b) pontja alapján a véleményezési eljárást a Vhr. VIII. és IX. fejezetének eljárási rendelkezései szerint folytattuk le.

A véleményezési dokumentációt 2024. december 6-án bocsájtottuk államigazgatási és partnerségi véleményezésre. A beérkezett vélemények között több olyan észrevétel szerepelt, melynek okán a tervet át kellett dolgozni, elsősorban az új beépítésre szánt területek és az ezzel összefüggésben tervezett csereterületek vonatkozásában. A változások ismertetése céljából **2025. február 12-én lakossági fórumot** is tartottunk. Mivel a beérkezett vélemények között voltak egymásnak ellentmondóak is, az eltérő vélemények tisztázása érdekében **egyeztető tárgyalás** megtartása volt indokolt, amelyet a Vhr. 66.§ (4) bekezdés alapján **2025. március 6-án tartottunk meg.**

A véleményezési eljárást Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete **33/2025.(III.12.) Kth. számú határozatával egyetértéssel lezárta, egyben döntött az új beépítésre szánt területek szükségességéről, a törvényi előírások teljesüléséről, valamint a csereterületek biztosításáról. A határozat kihirdetésre, a terv az elfogadott véleményeknek megfelelően átdolgozásra került.**

Ezt követően 2025. április 10-én az E-tér felületen elektronikusan elküldtük záró szakmai vélemény megkérésével a településterv tervezetét az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalhoz.

**A jóváhagyást az Állami Főépítész BK/AFI/52-9/2025. záró szakmai véleményével támogatta. A záró szakmai vélemény jelen előterjesztés 1. számú melléklete.** A záró szakmai véleményben a rendelet-tervezetet érintő kisebb javításokat kért az Állami Főépítész, mely javításokat elvégeztünk, így a jóváhagyásnak akadály nincs.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a hivatkozott állami főépítész záró szakmai véleményezése értelmében a helyi építési szabályzat preambulumban a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hivatkozása helyett **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt** (továbbiakban: Étv.) kell alkalmaznunk, mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) a) pontja alapján jelen tárgyi egyszerűsített eljárás **2024. október 01. napja előtt indult, tehát folyamatban lévő eljárásnak tekintendő.** A Méptv. nem rendelkezik a folyamatban lévő ügyek tekintetében, ezért annak előírásait csak a hatálybalépést követő eljárásoknál kell figyelembe venni.

A Vhr. 78. § (1a) c) pontja értelmében a 2012. augusztus 06. napján hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) kormányrendelet alapján készült helyi építési szabályzatok

módosításánál a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint a településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a Vhr. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Méptv. 229. § (4) bekezdésének megfelelően a 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel a Vhr. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg a Vhr. követelményeinek, a Vhr.-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

A Méptv. 229. § (6) bekezdése szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

### **Jelen előterjesztés célja az új Településterv elfogadása, mely 2 részből, a fejlesztési tervből és a rendezési tervből áll.**

A Fejlesztési tervet képviselő-testületi határozattal, a helyi építési szabályzatot és mellékleteit (egyebek között a Rendezési tervet) pedig önkormányzati rendelet megalkotásával el lehet fogadni.

A **Településfejlesztési terv** 15 évre kitekintő jövőképet vázol fel, majd a célok eléréséhez vezető stratégiai utat rövid és középtávú programokkal jelöli ki a közösségi szándékok, helyi érdekek mentén. Részletes cselekvési programban előirányozza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, kapcsolódó cél-adatokat, pénzügyi tervet, ütemezést, továbbá rögzíti a program-elemeket. A fejlesztési irányoknak megfelelően, a kialakult adottságokhoz igazodva, tervlapon határozza meg Kerekegyháza közigazgatási területének területfelhasználási rendjét, az akcióterületeket, a fejlesztések térbeli összefüggéseit. A tervlap javaslatot ad a zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítására, tartalmazza az épített és táji környezet korlátozó tényezőit, valamint a természet- és környezetvédelmi, örökségvédelmi szempontok, vármegyei és országos területrendezési szándékok térbeli elemeit. Megmutatja továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek (közlekedés, közműellátás) elrendezését. A Településfejlesztési tervet egy leírás és egy két részletből álló rajz, valamint egy tervi jelkulcs képezi.

**Településfejlesztési terv:** digitálisan mellékelve (F-1\_Igazgatási terület fejlesztési terv15000.pdf, F-2\_Belterület\_Fejlesztési terv\_4000, Fejlesztési terv jelkulcs, FEJLESZTÉSI TERV LEÍRÁSA nevű fájlok)

A **Településrendezési terv** lényegében a helyi építési szabályzat rendelete, amelynek tervezete az előterjesztéshez csatolva található digitális fájlokban. A normaszöveg és a mellékleteiben szereplő szabályozási tervek, táblázatok, út- mintakeresztszelvények együttesen az országos előírásokat egészítik ki a helyi viszonyokra szabott sajátos szabályokkal.

Tartalmuk:

1. melléklet: R-1\_igazgatási\_terület\_rendezési\_terve-15000.pdf
2. melléklet: R-2\_rendezési\_terv\_belterület\_és\_környezete\_tervrészlet-4000.pdf és jelkulcs
3. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: Építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
5. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek.
6. melléklet: Új beépítésre szánt területek nyilvántartása Kerekegyházaán
7. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények
8. melléklet: állattartó épületek-férőhelyszüksége-és védőtávolságai,
9. melléklet: Tervezett út mintakeresztszelvények
10. melléklet: Nagylétszámú-állattartó-épületek-tilalma
11. melléklet: Növénytelepítéshez ajánlott fajok listája

**A tervdokumentáció** többi munkarésze (megalapozó vizsgálatok, alátámasztó munkarészek) **nem képezik a jóváhagyás tárgyát**, viszont magyarázzák és indokolják a tervben szereplő javaslatokat, szabályozási elveket.

Ezeket a megalapozó vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatokat tartalmazzák a digitális mellékletben az „alátámasztó munkarészek” könyvtárba rendezve.

A Környezeti értékelés foglalja össze a terv megvalósításából várható környezeti hatásokat.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozat-tervezet és a rendelet-tervezet elfogadására.

Kerekegyháza, 2025. 06.12.

Dr. Kelemen Márk  
polgármester

## Határozat-tervezet

.../2025. (VI.25.) sz. Kth:

### **Kerekegyháza Város Településfejlesztési Tervének elfogadása**

#### **Határozat**

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete Kerekegyháza Város Önkormányzata Településtervét – a határozat mellékletei szerinti tartalommal – elfogadja az alábbiak szerint:

- 1.) a Településfejlesztési terv 1. sz. melléklet szerinti leírását
- 2.) a 2. számú melléklet szerinti F-1 Igazgatási terület fejlesztési terv 15000 tervlapot,
- 3.) a 3. számú melléklet szerinti F-2 Belterület fejlesztési terv 4000 tervlapot
- 4.) a 4. számú melléklet szerinti fejlesztési terv jelkulcsot.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elfogadott településfejlesztési tervet az E-TÉR felületre töltsse fel.

Határidő: az elfogadást követő 30. nap

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester

## Rendelet-tervezet általános előterjesztői indokolása

Kerekegyháza megalkotandó új Településtervét az Állami Főépítész BK/AFI/52-9/2025. záró szakmai véleményével támogatta.

Az állami főépítész záró szakmai véleményezése értelmében a helyi építési szabályzat preambulumban a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hivatkozása helyett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.) kell alkalmazni, mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) a) pontja alapján jelen tárgyi egyszerűsített eljárás 2024. október 01. napja előtt indult, tehát folyamatban lévő eljárásnak tekintendő. A Méptv. nem rendelkezik a folyamatban lévő ügyek tekintetében, ezért annak előírásait csak a hatálybalépést követő eljárásoknál kell figyelembe venni.

A Helyi Építési Szabályzatok (HÉSZ) tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) állapítja meg.

A részletes követelményeket az R. 2. § 23. pontja, 4. § (4) bekezdés b) pontja, 18. § (2) bekezdése és 58. § (1) bekezdése alapján a Miniszterelnökség által közzétett, **Településrendezési Szabályzat** című tervezési segédlet (továbbiakban: TSZ) tartalmazza.

A HÉSZ alapvető célja, hogy kiegészítse az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) országos előírásait a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó sajátos előírásokkal. Kerekegyháza jelenlegi szabályzata még az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapota szerint készült, az új rendezési terv készítése viszont feljogosítja települést a 2024. december 31-én hatályos OTÉK-ra való áttérésre, amelyből következően általános változtatások történnek a HÉSZ-ben. A HÉSZ mellékletét képező rendezési tervek jelkulcsa átalakul, a területfelhasználási kategóriák és betűjeleik is változnak. Az OTÉK 2025. január 1-ével hatályát veszítette, a szabályozás 2027. június 30-ig átdolgozandó a 280/2024.(IX.30) Kormányrendelet (TÉKA) előírásainak megfelelően.

A **mezőgazdasági** kategóriában eddig többféle rendeltetés volt megkülönböztetve a gyep, nádas és erdőrészek vegyes előfordulása és a természetvédelmi státusz alapján. A jövőben a természetvédelmi oltalom alatt álló területek **Mt** jelű tájgazdálkodási területként lesznek szabályozva, a többi mezőgazdasági terület az **Má** általános mezőgazdasági besorolást kapja. A vízgazdálkodási célokat is szolgáló területek kettős rendeltetést (V-Mt) kapnak, ahol a vízügyi hatóság hozzájárulása szükséges minden építési tevékenységhez.

Az OTÉK bevezette a **tanya** fogalmát (29. § 10. bekezdés): *(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> 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. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.*

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

*(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.*

*(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy*

*a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága*

*aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,*

*ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,*

*ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át*

*nem haladhatja meg, és*

*b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.*

*(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani."*

A tanyákra a helyi építési szabályzatban nem alkotunk egyéb szabályokat, tekintettel arra, hogy a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (TÉKA) 2025. július 1-ével hatályba lépő tanyákra vonatkozó előírásai tovább pontosítják a szabályokat, és hatályon kívül helyeznek minden ezzel ellentétes szabályt.**

Az **erdőterületek** túlnyomórészt a nyilvántartott erdőállományokat foglalják majd magukban. Az erdők alaprendeltetése kissé átalakult az elmúlt években, háromféle kategória kerül rögzítésre: védelmi célú, rekreációs és egyéb (jellemzően gazdasági) erdő.

Az **ipari** kategórián belül határozottan szétválik majd a jelentős környezeti hatású (Gip jelű) és az egyéb ipari (Gipe jelű) területfelhasználási jelleg, továbbá bevezetésre kerül a (Gá) általános gazdasági terület, amely környezetkímélő gyártási tevékenység és kereskedelmi szolgáltató tevékenység végzésére szolgáló épületek elhelyezését teszi lehetővé. A Gksz és Gipe területek nagy része átkerül ebbe az övezetbe, kivéve, ahol a lakófunkciók közelsége vagy szomszédsága okán a gyártási tevékenység végzése nem kívánatos.

Kissé átalakulnak a **különleges területek**: Az országosan megállapított különleges kategóriák és a helyben meghatározott egyéb helyi sajátosságot hordozó különleges kategóriák szétválasztása egyértelművé válik, és az országos kategóriák megnevezése pontosításra kerül. Alkalmazza a terv a **K-Mü** jelű különleges beépítésre szánt **mezőgazdasági üzemi terület** kategóriát, amely a majorok esetében felváltja a jelenlegi, ettől eltérő területi besorolásokat, és lehetővé tesz egyéb kapcsolódó tevékenységeket. Egyebekben a terv igyekszik átörökíteni a jelenlegi különleges övezeteket és azokra vonatkozó szabályokat.

#### **A rendeltetési kategóriák listája a következő: Beépítésre szánt területek:**

*Lakóterület*

**Lk** jelű kisvárosias lakóterület, **Lke** jelű kertvárosias, **Lf** jelű falusias lakóterület

*Vegyes terület*

**Vt** jelű településközponti vegyes terület, **Vi** jelű intézményi terület

*Gazdasági terület*

**Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató terület

**Gip** jelű (környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó ipari terület, **Gipe** jelű egyéb ipari terület, **Gá** jelű általános gazdasági terület

*Különleges terület*

*OTÉK-ban rögzített különleges kategóriák*

**K-Sp** jelű nagyterjedésű sportolási célú terület, **K-Mü** jelű mezőgazdasági üzemi terület, **K-Kf** jelű megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület, **K-Tur** jelű turisztikai célú,

*Sajátos helyi különleges kategóriák*

**K-Tur** jelű turisztikai célú különleges terület

**K-Pi** jelű piac

**K-Üz** jelű üzemanyagtöltő különleges beépítésre szánt terület

*Beépítésre nem szánt területek:*

*Közlekedési terület*

**Köu** jelű közúti közlekedési terület

**Közm** jelű Közműelhelyezési terület

**Hk** jelű Hírközlési terület

*Zöldterület*

**Zkp** jelű közpark zöldterület, **Zkk** jelű közkert zöldterület

*Erdőterület*

**Ev** jelű védelmi célú erdőterület, **Er** jelű rekreációs célú erdőterület, **Ee** jelű egyéb erdőterület

Mezőgazdasági terület

**Má** jelű általános mezőgazdasági terület, **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

Vizgazdálkodási és a kettős rendeltetésű területek: **V, V-Mt**,

*Különleges terület sajátos helyi (beépítésre nem szánt) különleges kategóriák*

**Kb-B** jelű nyersanyag-kitermelés (bánya) terület

**Kb-T** jelű temető terület

**Kb-Tur** jelű turisztikai célú terület

**Kb-Szt** jelű szennyvíztisztító

**Kb-Közl**, jelű közlekedési célú

**Kb-Kf** jelű napelempark

A szabályozás alapelve a kialakult állapot figyelembevétele, egyszerűség és rugalmasság, ugyanakkor az egyértelműség. Redukálódik az övezetek és építési övezetek száma, ellenben a településtervezési szabályzat szerint bevezetett új rendeleti mellékletek pontosítják a paramétereket és az elhelyezhető építmények fajtáit, számát.

Az övezeti kód betűjelei az **új rendezési tervben** megegyeznek a rendeltetési kategória Fejlesztési tervi betűjeleivel, amelyek országosan egységesek, kivéve a Kerekegyháza kialakult sajátos helyi különleges terület-felhasználásokat, amelyek csak helyben értelmezett jelet kapnak és különleges jellegük a helyi rendeletben van kifejtve.

Néhány kategóriának csak egyféle övezete van, de a későbbi elképzelhető módosításokra tekintettel ez esetben 1-es sorszám kerül a betűjel mellé, a többi övezetben több építési övezetre tagolódnak, melyeket a betűjel utáni folyamatos sorszám jelöl. A felosztás alapját a szabálytalanul kialakult és a szabályosan tervezett beépítési jelleg, vagy a beépítési magasság megkülönböztetése képezi.

A minimális kialakítható telekterület a TÉKA előírásaihoz igazodik, tekintettel arra, hogy a tervet 2027. június 30-ig a TÉKA előírásaihoz aktualizálni kell.

A beépítési magasságot homlokzatmagassággal szabályozzuk, amely a legjobban megközelíti a TÉKA homlokzatmagasság fogalmát. Az értékek úgy lettek megállapítva, hogy a TÉKA alapú szabályozásra áttéréskor az ún. „szövegcsérés” módosítással a homlokzatmagasságot párkánymagasságra kell változtatni.

A beépítésre szánt építési övezetek és a beépítésre nem szánt övezetek kötelezően előírt paramétereit a szabályrendelet 3. melléklet táblázatba rendezve, jól áttekinthetően közli.

Új elem, hogy meghatározzuk a kialakítható és- tekintettel a már kialakított, de még be nem épített vagy épület elbontásával és új épület építésével átépülő- kisebb beépíthető telekméretet.

Az elkészült rendelet-tervezet (a továbbiakban: rendelet) a következő fejezetekre és alcímekre tagolódik:

I. Fejezet: Általános előírások

1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
2. § Értelmező rendelkezések
3. § Közterület alakítására vonatkozó előírások
4. § Telekalakításra vonatkozó előírások
5. § Telekhasználatra, illeszkedésre vonatkozó előírások
6. § A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
7. § Kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások
8. § Környezetvédelmi előírások
9. § Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
10. § Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
11. § Közművek előírásai
12. § Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

II. Fejezet: Részletes övezeti előírások

13. § Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
14. § Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk-1, Lk-2, Lk-3) részletes előírásai
15. § Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke-1, Lke-2) részletes előírásai
16. § Falusias lakó építési övezetek (Lf-1, Lf-2, Lf-3) részletes előírásai
17. § Településközponti vegyes építési övezet (Vt-1, Vt-2, Vt-3) részletes előírásai
18. § Intézményi vegyes építési övezet (Vi-1, Vi-2) részletes előírásai
19. § Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3) részletes előírásai
20. § Ipari építési övezet (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4) részletes előírásai
21. § Egyéb ipari építési övezet (Gipe-1, Gipe-2) részletes előírásai
22. § Általános gazdasági építési övezet (Gá-1, Gá-2, Gá-3) részletes előírásai
23. § Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Pi, K-Tur-1, K-Tur-2, K-Tur-3, K-Mü-1, K-Mü-2, K-Mü-3, K-Mü-4, K-Mü-5, K-Üz) részletes előírásai

24. § Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

24. § A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 3. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

25. § Közúti közlekedési terület (KÖu-1, KÖu-2, Köu-k, KÖu-P)
26. § Közműelhelyezési terület (Közm)
27. § Hírközlési terület (Hk)
28. § Zöldterület (Zkp, Zkk)
29. § Erdőterület (Ev, Er, Ee, Ev-Gipe)
30. § Mezőgazdasági terület (Má, Mt, Mk, V-Mt, Má-Lf, Má-Lke, Má-Gipe)
31. § Vízgazdálkodási terület (V, V-Mt)
32. § Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-B, Kb-T, Kb-Tur, Kb-Szt, Kb-Közl, Kb-Kf)

III. Fejezet: Záró rendelkezések

### ***Részletes indoklás***

#### ***Preambulum***

Az Állami Főépítész BK/AFI/52-9/2025. számú támogató záró szakmai véleményezése értelmében a helyi építési szabályzat preambulumban a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hivatkozása helyett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.) kell alkalmazni, mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) a) pontja alapján jelen tárgyi egyszerűsített eljárás 2024. október 01. napja előtt indult, tehát folyamatban lévő eljárásnak tekintendő. A Méptv. nem rendelkezik a folyamatban lévő ügyek tekintetében, ezért annak előírásait csak a hatálybalépést követő eljárásoknál kell figyelembe venni.

#### ***I. Fejezet (1-12. §):***

Az **1. §** általános rendelkezései jelzik, hogy a rendelet Kerekegyháza közigazgatási területének egészére vonatkozik. Az a)-l) pontok a mellékletekre utalnak. A bevezető szöveg nevesíti a legfontosabb kapcsolódó országos jogszabályokat, például az É t v - t a z OTÉK-ot és a településtervezés alaprendeletét (419/2021. Korm.).

A **2. §** értelmező rendelkezéseket tartalmaz. Itt jegyzendő meg, hogy a rendezési terven egyes övezetek színikitöltést kaptak, így könnyebben értelmezhető a kiterjedésük.

A **3. §** a közterület alakításra vonatkozó előírásokat rögzíti, melyek a HÉSZ kötelező elemei. Az (1) bekezdés rögzíti, hogy szabályozási vonallal határolt terület csak közútként alakítható ki. A (2) bekezdés közlekedési célra fenntartott, de közterületként nem szabályozott telekrészen történő építéseket rögzíti. A (3) bekezdés a területek további feltárására, telkek megközelítésére a szabályozási tervben jelölt utakon kívül közforgalom céljára megnyitott magánutak létesítését szabályozza. A (4) bekezdés magánút, az (5) bekezdés zsákutca létesítéséről rendelkezik. A (6) bekezdés deklarálja, hogy minden önálló helyrajzi számon kialakított út határvonala a szabályozási tervben közterületi határvonalnak minősül. A (7) bekezdés a közterületen történő építést, a (8) bekezdés a közművek építését, a (9) bekezdés az akadálymentesítés, a (10) bekezdés a kapu létesítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A **4. §** a telekalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az **5.§** a telekhasználatra, illeszkedésre vonatkozó előírásokat rögzíti.

A **6. §** a táj és a természeti környezet védelméről, valamint a Kecskeméti katonai repülőtér működését biztosító előírásokról szól. Az (1) bekezdés a szélérőmű, szélkerék elhelyezését és magassági korlátait szabja meg. A (2) bekezdés a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket nevesíti. A (3)-(4) bekezdés az ezeken történő építési szabályokat tartalmazza. Az (5) bekezdés a távközlési magas építmény, adótorony, önálló antenna építmény elhelyezhetőségét szabályozza.

A **7.§** A Kulturális örökség védelmére vonatkozó általános előírások

Az (1) bekezdés az Országos jelentőségű települési értékvédelmi területeket nevezi meg. A (2)-(7) bekezdések a régészeti érdekű területekre vonatkozó szabályokat állapítja meg.

A **8. §** a környezetvédelmi előírásokat rögzíti. Az országos érvényű szabályozás kevés teret enged a helyi szabályozásnak, általában sem szigorításra, sem engedményekre nincs lehetőség. Az (1) bekezdés arról rendelkezik, hogy az országos zajvédelmi kategóriák megegyeznek a helyi területfelhasználási kategóriákkal. A (2) bekezdés a termőföld védelmét szolgáló humusz deponálási kötelezettséget tartalmaz. A (3)-(5) bekezdések a szennyeződéserzékenységi besorolást, a nitrát-érzékenységet és az általános védettségi kategória befogadókat kategorizálja. A (6)-(7) bekezdések a hulladék elhelyezését szabályozzák. A veszélyes hulladékok végleges elhelyezését az egész igazgatási területen megtiltja. A (8)-(9) bekezdések a szennyvizek elhelyezéséről szóló rendelkezések, figyelemmel az Országos vízminőség-védelmi terület övezete általi érintettségre.

A **9. §** veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásai kötelező elemei a rendeletnek. Az (1) bekezdés a belvíz elleni védelem szabályait tartalmazza. A (2)-(3) bekezdések a csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított környezetvédelmi megkötéseket rögzít. A (4) bekezdés a szabályozási terven ábrázolt védőterületekre, védőtávolságokra, védősávokra vonatkozó szabályokat tartalmazza. Az (5)-(6) bekezdések Kerekegyháza katasztrófavédelmi osztályba sorolását és az elégséges védelmi szint követelményeit rögzítik.

A **10. §** az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat (önkormányzati elővásárlási jog, helyrehozatali kötelezettség, helyreállítandó homlokzat, beültetési kötelezettség) tartalmazza. A helyi adottságokat és a gondos épülethasználat elvárásait követi a javasolt szabályozás.

A **11. §** a közművek kötelezően szabályozandó előírásait tartalmazza.

A **12. §** a zöldinfrastruktúra hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

## **II. Fejezet (13-32. §):**

A **13. §** a beépítésre szánt építési övezetek közös előírásait rögzíti. A lehető legrugalmasabban alakítja a szabályozás az övezeti paramétereket. Néhány építési övezetben „kialakult” beépítési módot szab meg, ahol általában nem állapítható meg egyik klasszikus beépítési mód sem. Az előkertet a kialakult állapothoz igazítja, az oldalkertet az országos előírások szerint írja elő. A hátsókert egységesen minimum 6 méter. Az épületek beépítési magasságának meghatározását a „homlokzatmagasság” értékéhez köti, ami a TÉKA párkánymagasság szerinti számítási módhoz legjobban hasonlít.

A **14. §** a kisvárosias lakó építési övezetekben korlátozza a kereskedelmi szolgáltató rendeltetést, a térszint alatti építmények és tehergépjárművek elhelyezését.

A **15. §** a kertvárosias lakó építési övezetekben korlátozza a kereskedelmi szolgáltató rendeltetést, a térszint alatti

építmények és tehergépjárművek elhelyezését.

A **16. §** a falusias lakó építési övezetekben nem engedi meg a potenciálisan környezetüket terhelő építmények elhelyezését és korlátozza a gazdasági funkciók, a térszint alatti építmények, állattartó épületek, létesítmények, valamint tiltja a nehéz tehergépjárművek elhelyezését.

A **17. §** a településközpont **v e g y e s** építési övezetben feltételekhez köti a közösségi szórakoztató, a vendéglátó és sport építmények elhelyezését, korlátozza a terepszint alatti létesítmények, és tiltja 3,5 t-nál nagyobb tömegű tehergépjárművek elhelyezését.

A **18. §** az intézményi vegyes építési övezetben korlátozza a lakáscélú rendeltetést, tiltja a 3,5 t-nál nagyobb tömegű tehergépjárművek és önálló terepszint alatti építmények, valamint állattartó épületek, létesítmények elhelyezését.

A **19. §** előírásai a 3. melléklethez kapcsolódóan a (1)-(4) bekezdése kereskedelmi szolgáltató építési övezetben az új gyártási funkciók telepítését korlátozza, az (5) bekezdés a raktározási, szolgáltatási és hulladékgazdálkodási létesítmények elhelyezésének feltételeit rögzíti, a (6) bekezdés a létesülő lakásokat szabályozza.

A **20. §** az ipari építési övezetben (amely jelentős környezeti hatású ipari tevékenységre is szolgál) a 3-4 mellékletre hivatkozáson túl a zajos-bűzös tevékenységi célú további épületek korlátozásáról és a védőterület telken belüli kialakításának kötelezettségéről rendelkezik.

A **21. §** az egyéb (jelentős környezeti hatást nem okozó) ipari építési övezetben a 3-4. mellékletre utaláson túl a szolgálati lakás elhelyezés szabályairól, a gazdasági funkciókból származó környezeti hatások kivédéséről, az ártalommentes hulladékkezelés lehetőségéről. A (4) bekezdés a bűz kibocsátásával járó, az (5) bekezdés a katasztrófavédelmi szempontból veszélyes üzem létesítését tiltja. A (6) bekezdés a szolgálati lakás alapterületét korlátozza.

A **22. §** az általános gazdasági építési övezet előírásairól rendelkezik a 3. és 4. mellékletre hivatkozással. A (4) bekezdés a hulladékgazdálkodási tevékenység végzését szabályozza, a (5) bekezdés a bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek elhelyezésére szolgáló építményeket tiltja, a (6) bekezdés a szolgálati lakás kialakítását szabályozza.

A **23. §** a különleges építési övezeteket szabályozza, ezek az övezetek az országos követelményekben csak keret jelleggel szerepelnek. Minden itt felsorolt kategória Kerekegyháza adottságaira alapozott, többségükben jelenleg is érvényes előírások.

A **24. §** a beépítésre nem szánt övezetek előírásait állapítja meg a rendelet 3. mellékletére való hivatkozással.

A **25. §** a közúti közlekedési területre vonatkozóan részletes helyi szabályokat hoz létre. Megállapítja a szerkezeti szerepkörű utakat, védi a telkek kialakult közterületi kapcsolatát, biztosítja a jövőben megvalósuló közművek sávjának szabadon hagyását, a kerékpárutak elhelyezését.

A **267. §** a közműelhelyezési területeket, a **27.§** a hírközlési területeket szabályozza. Ezek nem tartalmazzak az OTÉK-tól eltérő szabályt.

A **28. §** a zöldterület (közpark, közkert) területeit szabályozza, játszótér létesítését mindkét övezetben lehetővé teszi.

A **29. §** a rendezési tervben kijelölt erdőterületeket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg.

A **30. §** a rendezési tervben kijelölt mezőgazdasági területeket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg (általános, tájgazdálkodási). A birtokközpontok kialakítására és a tanyák fejlesztésére az országos előírások lehetőséget adnak. A kettős rendeltetésű V-Mt mezőgazdasági területek egyben vízgazdálkodási területek is. A távlati lakóterületi és iparfejlesztési területek (Má-Lf, Má-Lke, Má-Gipe) általános mezőgazdasági övezetként szabályozottak, építési korlátozásokkal.

A **31. §** a vízgazdálkodási területek szabályait tartalmazza. A területek jogállása miatt (beépítésre nem szánt terület) a maximális beépítettség 10 % lesz. A kettős rendeltetésű, V-Mt területekre vonatkozó szabályok a

mezőgazdasági Mt-re vonatkozó szabályokkal együtt érvényesítendő.

A **32. §** a különleges *beépítésre nem szánt* övezeteket rögzíti és szabályozza. Kerekegyháza hatféle különleges övezet van kijelölve bányai, temető és turisztikai, szennyvíztisztító, közlekedési, naperőmű célokra.

### **III. Fejezet (33-35. § - Záró rendelkezések)**

A **33. §** a jelenleg hatályos HÉSZ rendeletét hatályon kívül helyezi.

A **34. §** biztosítja, hogy a rendelkezéseket a hatálybalépést követően induló és a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehessen, utóbbi akkor lehetséges, ha a kérelmező számára kedvezőbbek az új feltételek és az szomszédjogokat, közérdeket nem sért.

A **35. §** rögzíti, hogy a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Ez az idő elegendő arra, hogy a szabályozási terv térinformatikai adatállománya elkészüljön az E-TÉR online felületre való feltöltéshez

## Előzetes hatásvizsgálat

### Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2025. (VI.....) önkormányzati rendeletre

#### a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

#### 1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások

A rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) tartalmi követelményei szerint készült, összhangban van a 2024. december 31-én hatályos országos jogszabályokkal. A rendelet társadalmi egyeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben megállapított rendben zajlott le. A lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt. A lakossági fórumokon személyes véleményt is közölni lehetett. A rendelkezések – a j o g s z a b á l y i k e r e t e k k ö z ö t t - figyelembe veszik a lakosok és vállalkozások részéről beérkezett fejlesztési elképzeléseket. Gazdasági hatásai előnyösek, mivel a jelenleg hatályos építési előírásokat a gazdaságfejlesztés szempontjából rugalmasabbá teszik, ezáltal több vállalkozás dönthet a településen maradásáról és tevékenységének bővítéséről és új vállalkozások betelepülése is lehetséges. Az önkormányzat költségvetésében a gazdaság- fejlesztésből származó helyi adóbevételek kedvező hatása várható.

#### 2. Környezeti és egészségi következmények.

A terv és a környezeti értékelési melléklete elemzi a változtatások környezetvédelmi hatásait, egyebek mellett a zaj- és a levegőtisztaságra gyakorolt hatásokat is. Megállapítja, hogy az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.

#### 3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A feltételeket az új terv nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

#### 4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A tervekészítést a jogszabályok és az aktuális településfejlesztési elhatározások nyomán követésén túl törvény is előírja. A jogalkotás elmaradása megnehezítené az építési programok megvalósítását, egyben szabályozatlanul hagyná az épített környezet alakulását, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.

#### 5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek változatlanul adóttak.