



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000 Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.

Telefon, fax: 76/ 482916

E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É-03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



MÓRICGÁT

Településrendezési eszközeinek 49/2024.(XI.27.) számú határozattal kezdeményezett módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás partneri egyeztetési példánya

2025. július

A l á í r ó l a p

Településtervező:



Szilberhorn Erzsébet okl. építész TT1 03 0105

Települési főépítész:

Oláh Mihály Zoltán

BEVEZETÉS

1.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

Településszerkezeti terv módosítása

.../2025.(...) határozat-tervezet melléklettel

Helyi építési szabályzat módosítása

.../2025.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

2.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.

MELLÉKLET

3.1. Indító határozat feladat meghatározással (49/2024.(XI.27.) számú határozat)

BEVEZETÉS

Móricgát Község településrendezési eszközeinek módosítására a 49/2024.(XI.27.) számú határozat alapján kerül sor.

Móricgát 1000/38 hrsz-ú telken működő vállalkozás a Barbi Kacsá Kft ügyvezetője a 2011. óta működő vágó és daraboló üzem területének ipari területté minősítését kérte.

A kérelemben a 1000/38 hrsz-ú telek és kiterjesztésének lakóterületből ipari területbe való átsorolását kezdeményezte a vállalkozás ügyvezetője, ami a településrendezési eszközök (határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat: továbbiakban: TRE) módosításával valósítható meg.

Az engedéllyel működő üzem TRE-be való bevezetését Képviselő-testület gazdaságfejlesztési érdekből támogatta 49/2024.(XI.27.) számú határozatával.

A módosítás egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban:) értelmében egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

A Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás szabályainak megfelelően partnerségi egyeztetésre készült jelen dokumentáció.

Móricgát településrendezési eszközei 2013. január 1-jén már hatályban voltak, ezért jelen módosítás a Kormányrendelet átmeneti rendelkezéseinek figyelembevételével az országos településrendezési és építésügyi előírásairól szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezéseinek megfelelően készült.

Módosítási helyszín Móricgát igazgatási területi alaptérképén:

Érintett hrsz: 1000/34, 1000/36, 1000/38



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

Településszerkezeti terv módosítása

.../2025.(...) határozat-tervezet melléklettel

Helyi építési szabályzat módosítása

.../2025.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

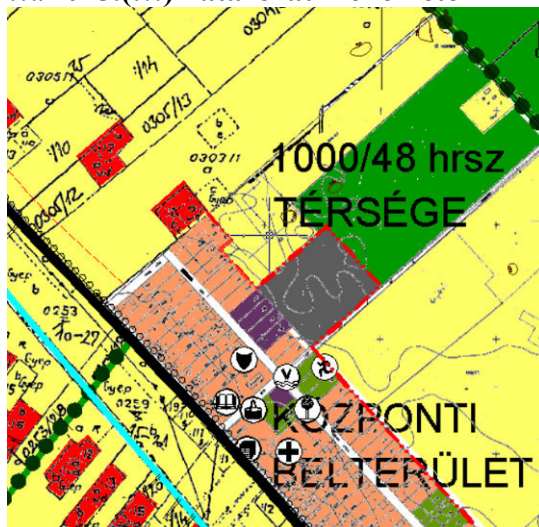
.../2025.(...) határozat

Településszerkezeti terv módosítása

Móricgát Község Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

Településfejlesztési döntés alapján falusias lakóterület helyén ipari és közlekedési területet jelöl ki a melléklet szerint

.../2025.(...) határozat melléklete



Móricgát Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2025.(...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

- (1) Móricgát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete annak érdekében, hogy egyrészt összhangot teremtsen a hatályos törvényi szabályozás és az önkormányzati szabályozás között, másrészt, hogy a beépítésre szánt területek építési használatának általános és sajátos használati jellegét meghatározza
- (2) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§(2) bekezdés a) pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, az Alsó-Tiszavidéki Vízügyi Igazgatóság, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Útügyi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§

- A helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet 12.§ a következő (5)-(7) bekezdésekkel egészül ki:
- „(5) Az övezeti, építési övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabálya: ha megosztásra kerül a telek a szabályozási vonal vagy az övezeti, építési övezeti határ mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyságra, megengedett beépítettségre, legkisebb beépítettségre vonatkozó előírás.
- (6) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
- a) lakóterület kivételével tömbbelső feltárása vagy elzárt telek/építési telek megközelítésére alakítható legfeljebb 3 db telek/építési telek útkapcsolatának megteremtése érdekében,
- b) szélessége:
- ba) közforgalom elől el nem zárt gyalogút: legalább 4 m,
- bb) közforgalom elől el nem zárt út legalább 6 m.
- (7) Kialakítható telek:
- a) mezőgazdasági területen: min 800m²
- b) erdőterületen: min 1500m²”

2.§

(1) A helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt, amelyben az építési övezeti előírások figyelembevételével a Gip-3 jelű építési övezet kivételével elhelyezhető:

- a) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagy létszámú állattartó építményeket is
- b) szolgálati lakás
- c) igazgatási és egyéb irodaépület
- d) üzemanyagtöltő
- e) sportépítmény
- f) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) A helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet 10.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ipari terület az alábbi építési övezetekbe sorolt:

- a) (Gip-1) általános övezet
- b) (Gip-2) településgazdasági övezet
- c) (Gip-3) belterületi építési övezet”

(3) A helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet 10.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) (Gip-3) belterületi építési övezet

- a) mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági célú építmények és kiszolgáló építményei elhelyezhetők
- b) Kialakítható telek. min 1200m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló 5m-es előkerttel, hátsókert nélkül
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Építménymagasság: 5,5 m
- f) Zöldfelület: min 25%”

3.§

A helyi építési szabályokról szóló 5/2004. (III.22.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4.§

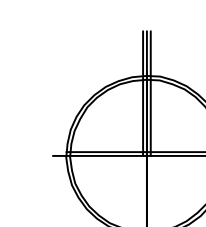
Ez a rendelet 2025..... lép hatályba.

Tóth Antal
polgármester

Valentovics Beáta
jegyző

„4. melléklet

(A melléklet szövegét a 4. melléklet SZ-4 elnevezésű fájl tartalmazza.)”



 Szabályozási terv határa
 Belterületi határ- terv készítésekor hatályos
 Tervezett belterületi határ
 Szabályozási vonal (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
 Övezeti határvonal
 Tervezett telekhatár Megszüntető jel
 Védőterület határa (vízügyi ill. közlekedési szakhatósági közreműködési kötelezettség)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE

ÖVEZET AZONOSÍTÓ JELE

Területfelhasználási mód (**Lf** falusias lakóterület, **Vt** temető, **Gip** ipari terület)

Z Közpark

V Vízgyártási terület

Övezeti azonosító

Beépítési mód (O oldalhatáronálló, K kialakult állapot,)

0	30	Beépítettség mértéke (max %)
---	----	------------------------------

Lf	O	30
	4,5	1000

0	30	Beépítettség mértéke (max %)
---	----	------------------------------

4.5	1000	Telek területre min (m2)
-----	------	---------------------------

Építménymagasság max (m)	
--------------------------	--

VIZSGÁLAT

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Móricgát 2002. december 9-ei Képviselő-testületi ülésen jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának alábbi tételének jelen módosítás megfelel:

2.3. Gazdasági területek fejlesztése

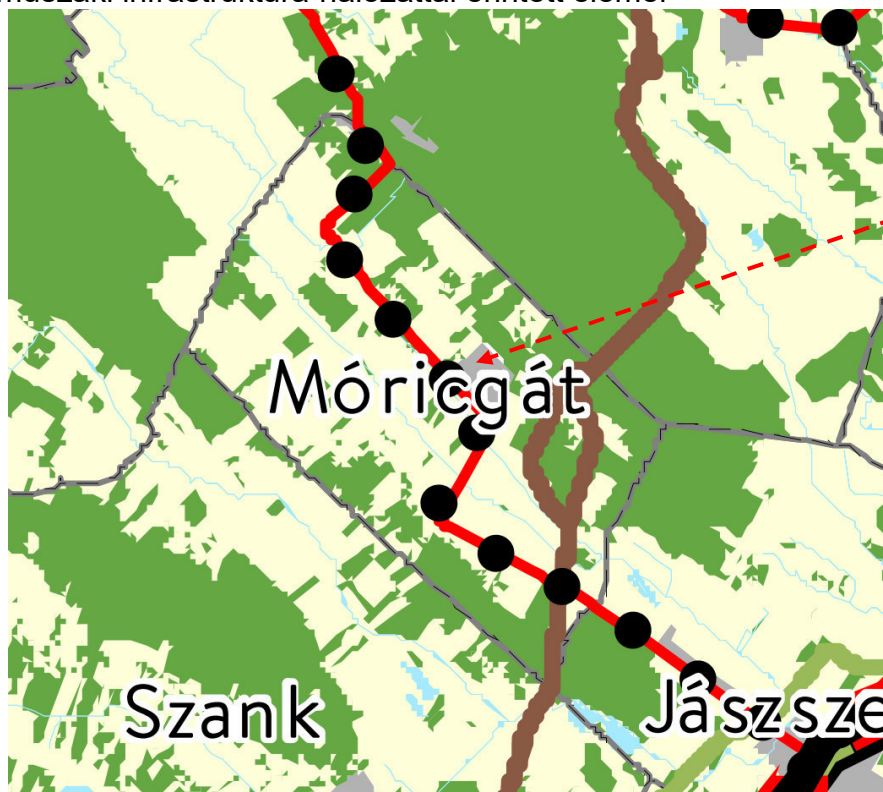
Móricgát gazdasági szerepvállalása a mezőgazdasághoz és a falusi idegenforgalomhoz köthető. Gazdasági célú épületek belterületen (akár lakóépületekkel vegyesen is) elhelyezhetők, de a lakásokra és intézményekre előírt környezetterhelési határértékeket be kell tartani.

1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Jelen igazolás Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: vármegyeterv) és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló hatályos 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: OTrT) veszi alapul.

Területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-hálózati megfelelés

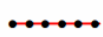
OTrT 2. melléklete szerint Móricgát területfelhasználási kategóriái és az országos műszaki infrastruktúra-hálózattal érintett elemei



1. Módosítási
helyszín:
1000/38 hrsz-ú
térseg

Országos területfelhasználási kategóriák

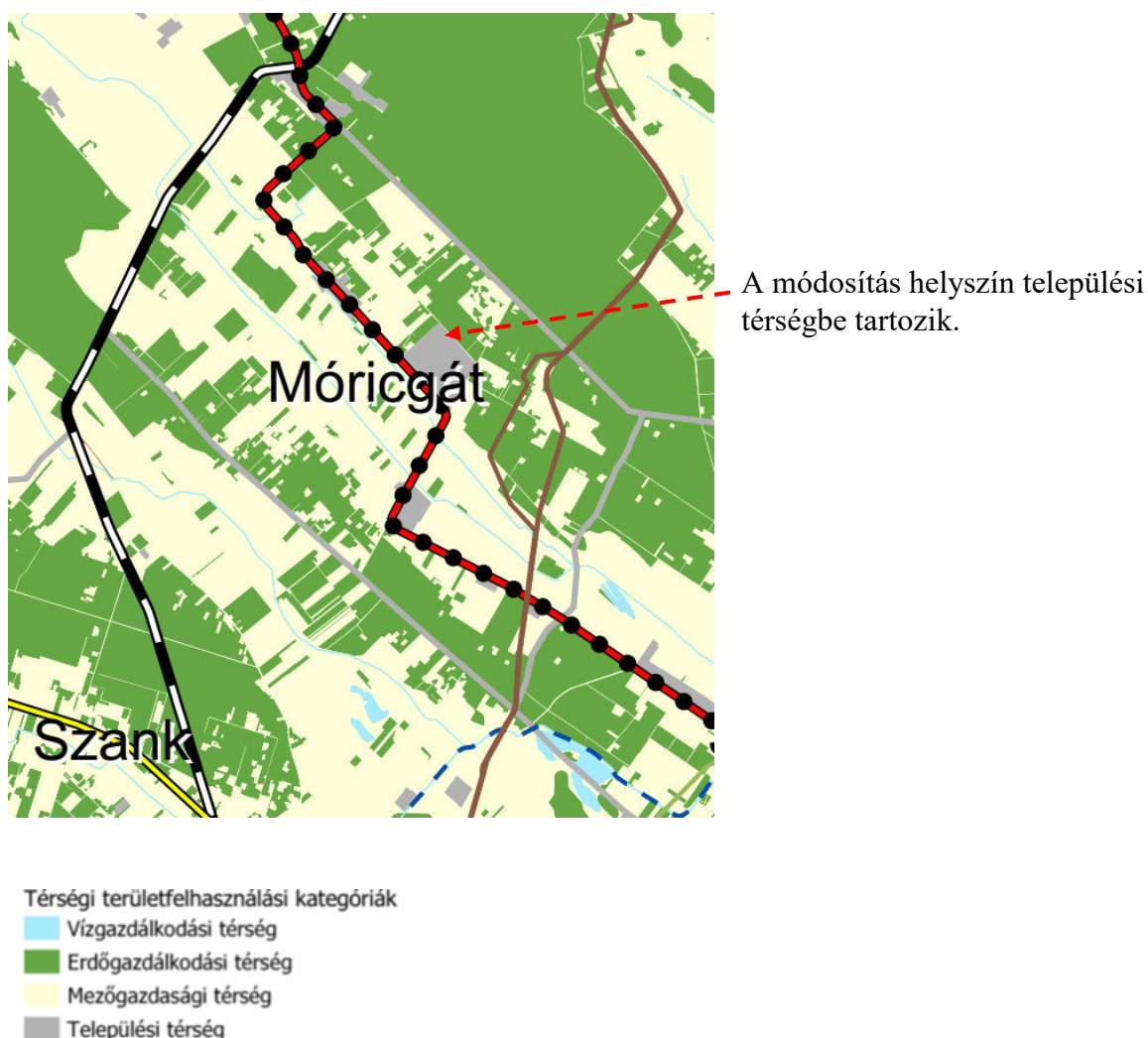
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

 Országos kerékpárútvonal

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeit a módosítási helyszínt nem érintik.

Területfelhasználás a vármegyetervi megfelelésnél vizsgált.

Térsvégi Szerkezeti Terv (Vármegyeterv 1. melléklete)



A **módosítási helyszín** az OTrT 4.§ 46. pontja alapján belterületi térségbe tartozik, mivel belterületi ingatlan. A települési térségen belül OTrT 11.§ d) alapján bármilyen területfelhasználás kijelölhető.

A módosításokkal új beépítésre szánt terület nem jön létre.

OTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó 13.§ szerinti feltételének teljesítésének igazolása elhagyható.

Országos övezeti megfelelés (Vármegyeterv 3. mellékletei szerint)

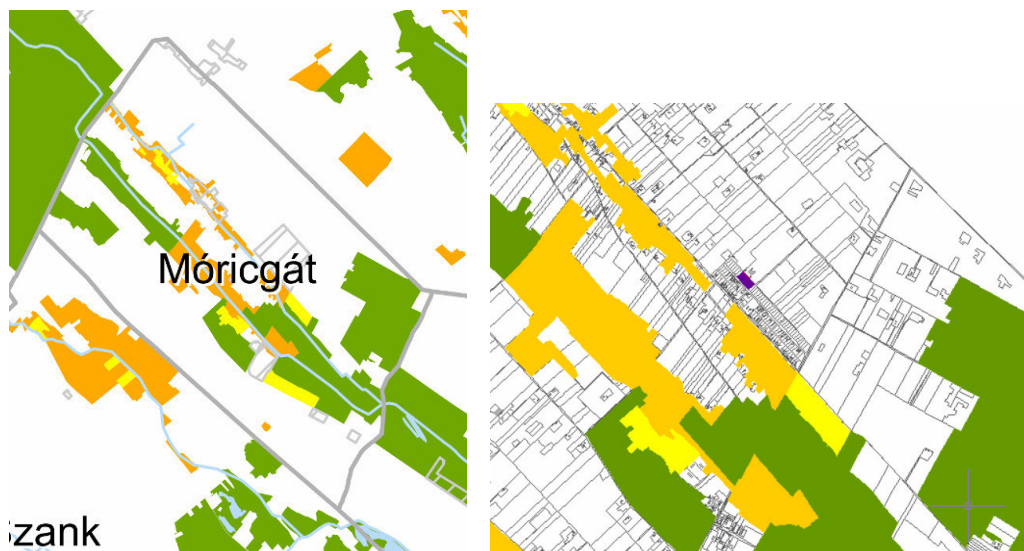
Ökológiai hálózat övezet (Vármegyeterv 3.melléklet 1. pont)

A módosítási helyszínen kívül érinti a települést.

Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (narancssárga)

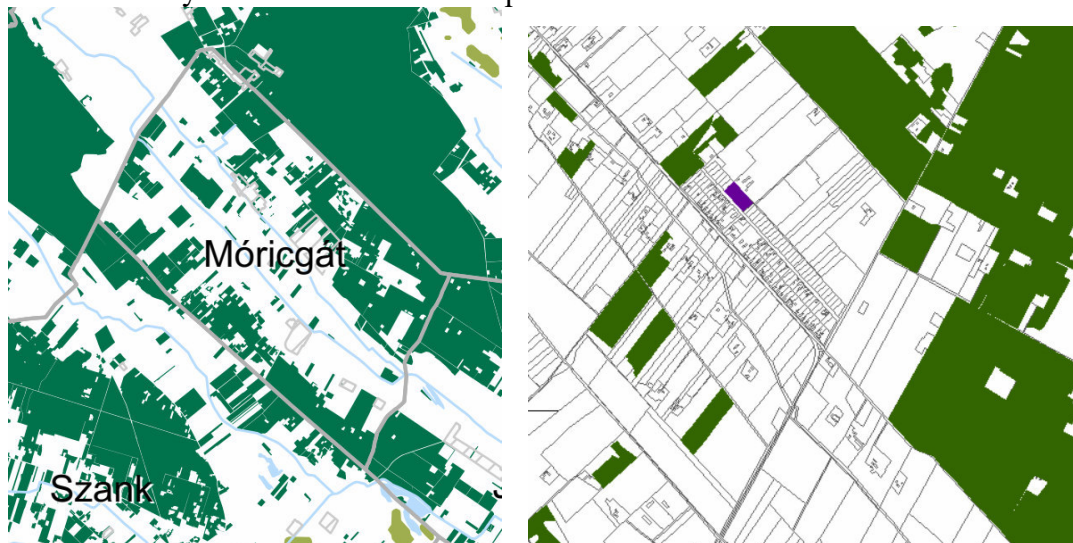
Ökológiai hálózat puffterület övezete (citromsárga)



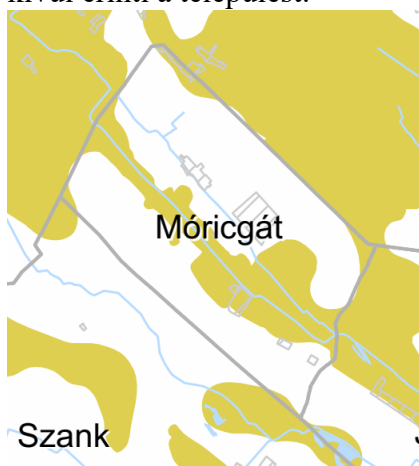
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 2. pont) nem érinti a települést.



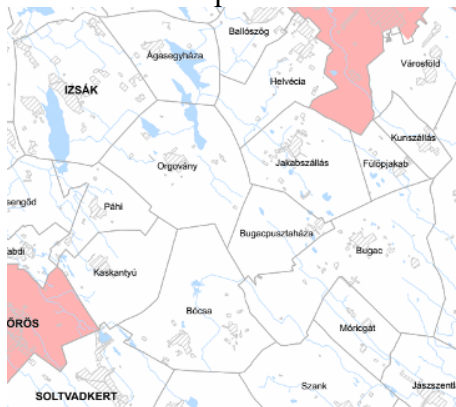
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 3. pont) a módosítási helyszínen kívül érinti a települést.



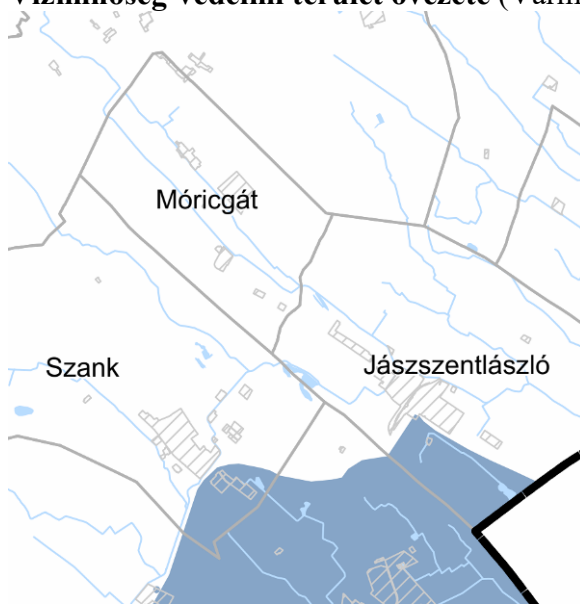
Tájképvédelmi terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 4. pont) a módosítási helyszínen kívül érinti a települést.



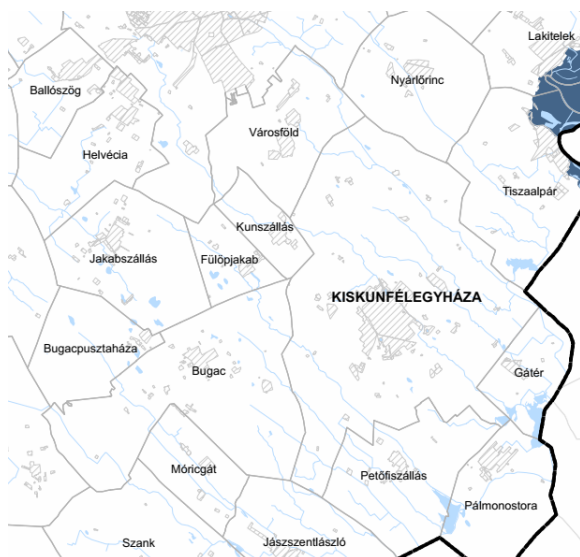
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 5. pont) nem érinti a települést.



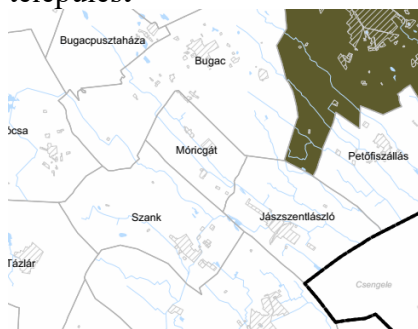
Vízminőség-védelmi terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 6. pont) nem érinti a települést.



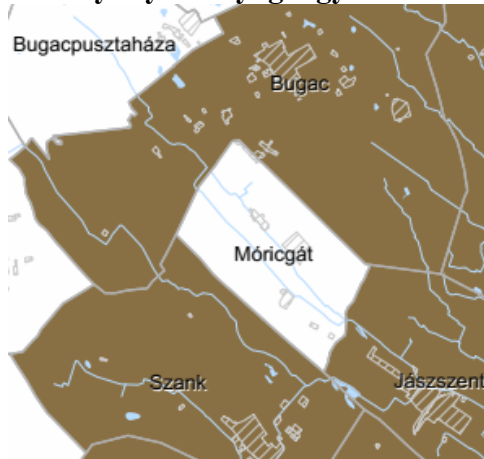
Nagyvizi meder és a VTT tározók övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 7. pont) nem érinti a települést



Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 8. pont) nem érinti a települést



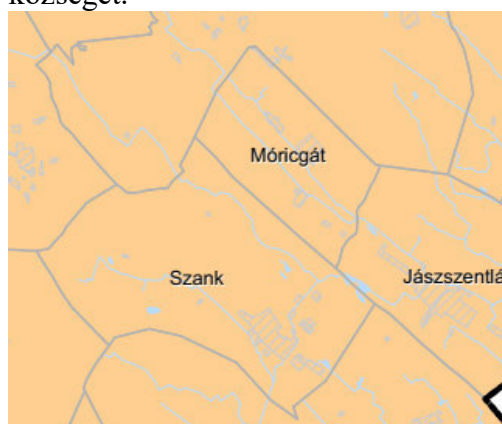
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 9. pont) nem érinti a települést.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 10.pont) a módosítási helyszínen kívül érinti a települést.



Tanyás területek övezete (Vármegyeterv 3 melléklet 11.pont) településhatárosan érinti a községet.



OTrT 4.§ 44. értelmében a tanyás területek övezete
„ amelybe jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a
növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját

termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak”

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja értelmében:

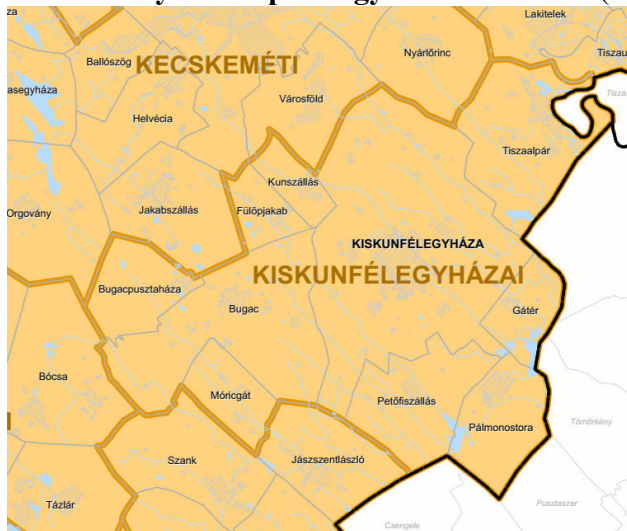
„ A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.”

Jelen belterületet érintő változtatás az övezettől függetleníthető.

Földtani veszélyforrás területének övezete (Vármegyeterv 3/12. melléklete) nem érinti a települést.



Városhörnyéki településegyüttesek övezete (Vármegyeterv 3 melléklet 13. pont)



Vármegyeterv 2.§ 15. pontja értelmében:

„ Városhörnyéki településegyüttesek: a vármegye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városok, esetenként a településegyüttes más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a településegyütteshez tartozó település lakossága is használja.”

Vármegyeterv 9.§(1) bekezdés értelmében:

„ A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett városhörnyéki településegyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája,

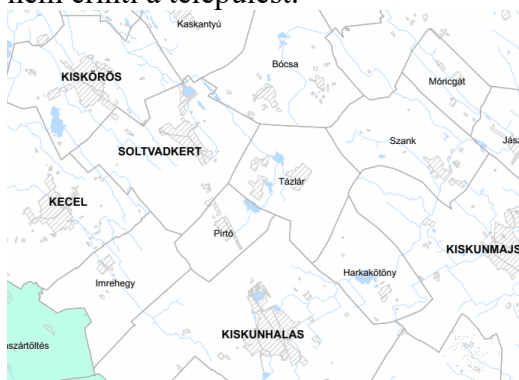
2.1.

Vizsgálat

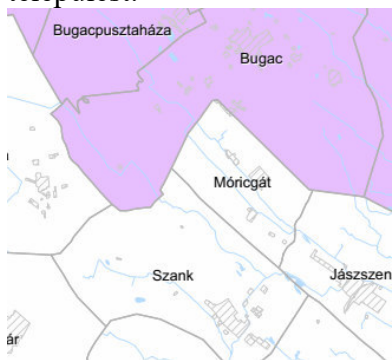
településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 14. pont) nem érinti a települést.



Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 15. pont) nem érinti a települést.



Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 16. pont) nem érinti a települést.



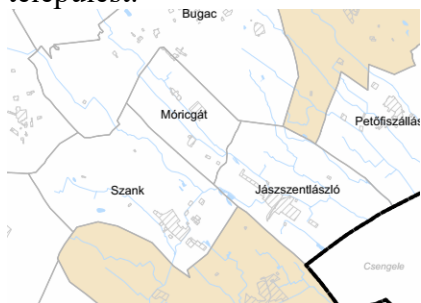
Az együtt élő négy város térségének övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 17. pont) nem érinti a települést.



Kötött pályás gazdasági terület övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 18. pont) nem érinti a települést.



Általános turisztikai fejlesztés övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 19. pont) nem érinti a települést.



Pusztai turizmusfejlesztés övezete (Megyeterv 3.melléklet 20. pont) településhatárosan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 14. pontja értelmében:

„14. pusztai turizmusfejlesztés övezete: a vármegye olyan településrészei, amelyek megőrizték a hagyományos mezőgazdasági alapú pusztai életmódot, kultúrát, szokásokat, és azokat turisztikai vonzerőként mutatják be, azokból turisztikai terméket hoznak létre;”

Vármegyeterv 8.§(1) bekezdése értelmében:

8.§ (1) A turisztikai fejlesztés céljából kijelölt, a [\(2\) bekezdés](#)ben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a [\(2\) bekezdés](#)ben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az [OTÉK 2. mellékletében](#) meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.

Vármegyeterv 8.§(2)b) pontja értelmében:

b) A 3. melléklet 20. pontjában feltüntetett Pusztai turizmusfejlesztés övezetébe tartozó Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpjakab, Jakabszállás, Kerekegyháza, Kunszállás, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Móricgát, Solt és Szank települések közigazgatási területén belül alkalmazható.

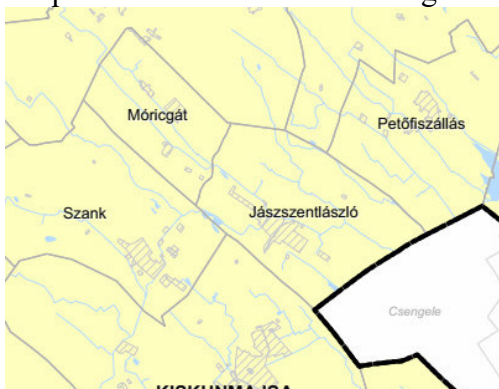
Fenti lehetőségekkel jelen módosítás nem élhet, mivel kereskedelmi szolgáltató területet nem érint a módosítás.

A pincefalvak övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 21. pont) nem érinti a települést.



The map shows the Izsák water treatment plant (IZSÁK) in the center. Surrounding settlements include Dunatetőten, Soltszentimre, Csengőd, Páhi, Orgovány, Helvécia, Kunszállás, Fülöpkab, Jakabszállás, Bugacpusztaháza, and Harta. The map also shows the Danube river (Duna) and various smaller water bodies and roads.

Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet (Megyeterv 3.melléklet 25. pont)
településhatárossan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 11. pontja értelmében:

„napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete: a vármegye települései, melyek közigazgatási területén olyan beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt találhatók, amelyeken egybefüggő módon 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelempark létesítésére a településrendezési eszközökben, településtervben építési övezet, övezet jelölhető ki;”

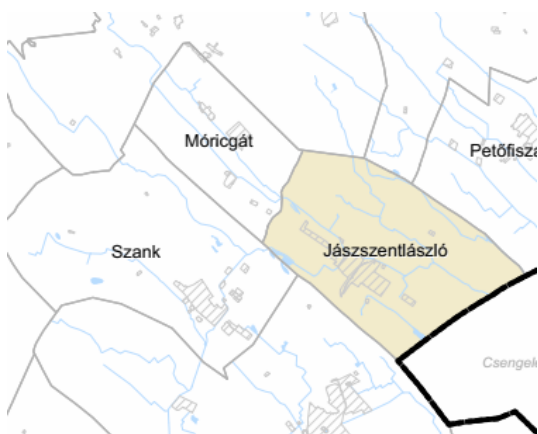
Vármegyeterv 9.§(2) bekezdés értelmében:

(2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti:

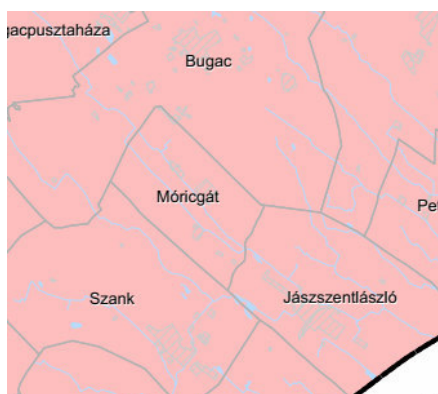
- a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló [2007. évi CXXIX. törvény 9. § \(2\) bekezdés](#)ében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,
- b) védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint,
- c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja és
- d) a térségi tervekkel való összhang fennáll.

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (Vármegyeterv 3.melléklet 26. pont)
nem érinti a települést.



Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezete (Vármegyeterv 3.melléklet 27. pont)
településhatárossan érinti a községet.



Vármegyeterv 2.§ 8. pontja értelmében:

*„**klimaváltozással fokozottan érintett térség:** a vármegyének azok a települései – nagyrészt a Homokhátság területén –, ahol sajátos talajszerkezetük és klímaviszonyaik miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik, ezért a klímavédelem érdekében a vízviasszatartás, a takarékos vízhasználat kiemelt jelentőséggel bír;”*

Vármegyeterv 9.§ (4) bekezdés értelmében értelmében:

„A 3. melléklet 27. pontjában feltüntetett Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartozó településeken – e rendelet [2. § 8. pontja](#) szerinti indokok alapján – a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében is szerepeltetni kell.”

Fenti előírások jelen módosítástól függetleníthetők.

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv

19/2004. (III.19.) határozat

29/2023.(VI.28.) határozat

1.1. Településszerkezeti terv leírása

1.2. Tervek

1.2.1. Településszerkezeti terv m=1:10 000 **T-1**

1.2.2. Beépítésre szánt területek szerkezeti tervei m=1: 5 000

Erdőszéplak **T-2**

Felsőmóricgát **T-3**

Központi belterület **T-4**

Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

5/2004.(III.22.) rendelet

HÉSZ mellékletei

1. melléklet Igazgatási terület szabályozásának (SZ-1) jelű átnézeti lapja

2. melléklet Erdőszéplak (SZ-2) jelű szabályozási terve

3. melléklet Felsőmóricgát (SZ-3) jelű szabályozási terve

4. melléklet Központi belterület (SZ-4) jelű szabályozási terve

5. melléklet 0264 hrsz-ú térség (SZ-5) jelű szabályozási terve

6. melléklet 0218/45 hrsz-ú térség (SZ-6) jelű szabályozási terve

7. melléklet 1000/48 hrsz-ú térség (SZ-7) jelű szabályozási terve

8. melléklet Régészeti lelőhelyek

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

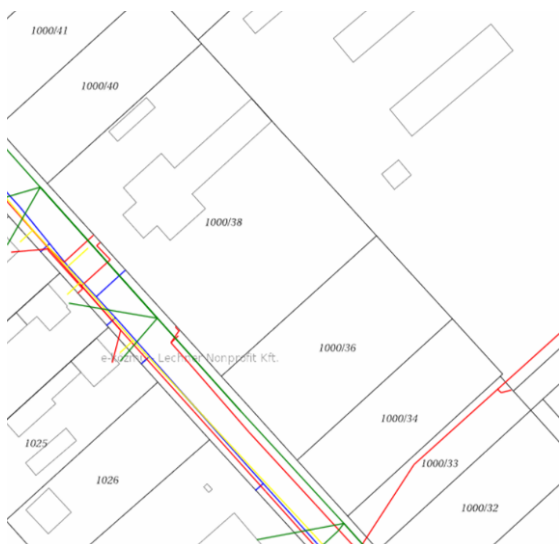
Telektulajdonos vállalkozó már meglévő beépítés alapján pályázati eredményessége érdekében az alábbiakban kezdeményezte a módosítást, melyet Képviselő-testület támogatott 49/2024.(XI.27.) határozatában.

Indoklás: Az **1000/38** helyrajzi számú ingatlanon **2011 óta vágó és daraboló üzem működik**, mely ipari tevékenységnek számít, így ez önmagában indokolja az ipari ingatlanná minősítést. Vállalkozásunkat legjobb tudásunk szerint folyamatosan fejlesztjük, és ehhez szeretnénk pályázati forrásokat is igénybe venni, amihez szintén elengedhetetlen az ipari ingatlan státusz.

Meggyőződésünk, hogy vállalkozásunk fejlődése kedvező hatással lehet a falu életében is, ezért bízunk a mihamarabbi pozitív döntésben, mellyel nagyban segítenék a további munkánkat.

Alaptérkép közművekkel és légifotó

<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>



Légifotó (Google Earth 2023.)



Fotók





2. HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

Jelen módosítással a már működő üzem, falusias lakóterület helyett ipari területbe kerül, ami funkcionálisan indokolt. A lakóterületre előírt környezet-terhelési határértékeket a területi kategóriától függetlenül a csatlakozó lakóterület határán biztosítani kell. Ebből adódóan a környezeti határértékek szigorúbbak lesznek az iparterületre előírtaknál.

Új beépítés nem tervezett, ezért a telepítési tanulmány a módosításhoz nem készült.

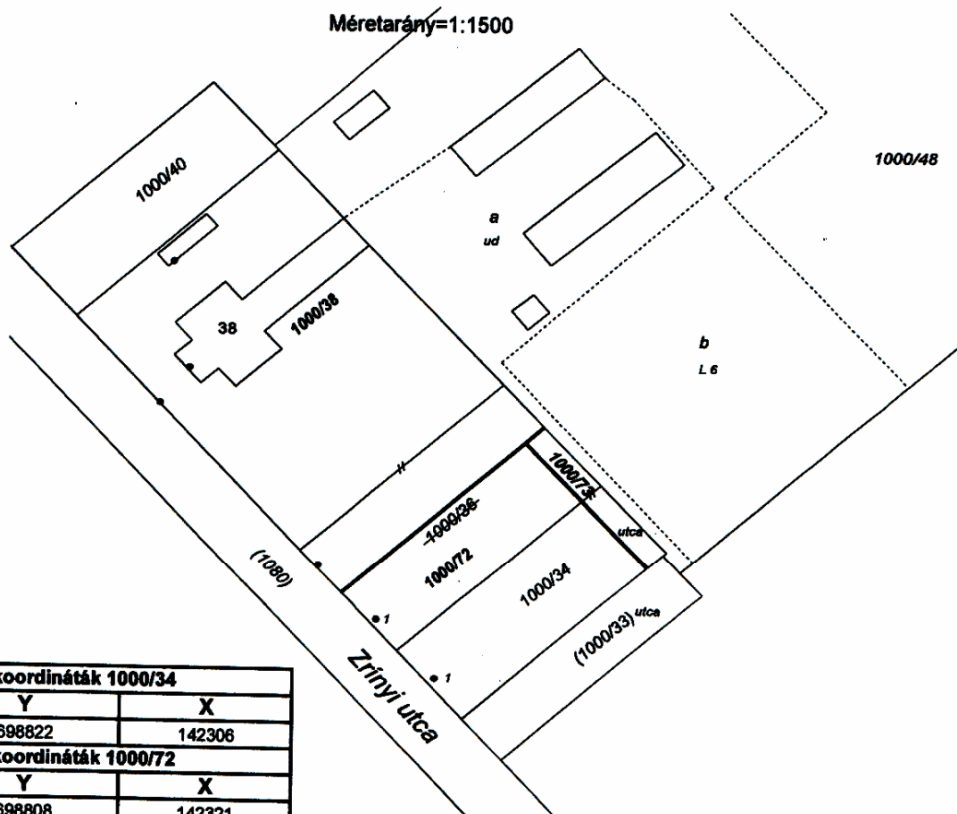
2.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A vállalkozás működése, a gazdasági beépítés feltárásának javítása érdekében telekalakítási igényként az alábbi fogalmazódott meg, amit a módosítás figyelembe vesz.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1000/34,./36,./38 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezeése, telekcsoport újraosztása

Méretarány=1:1500



Cím koordináták 1000/34		
Psz	Y	X
1	698822	142306
Cím koordináták 1000/72		
Psz	Y	X
1	698808	142321

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		o. min.	Terület ha.m ²	Ak	Hrsz	Alrészlet		min.o.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi jog	
	jel	műv.ág					jel	műv.ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1000/34		beépítetlen terület		0.1492		1000/34		beépítetlen terület		0.1354			
1000/36		beépítetlen terület		0.2232		1000/38	baromfi-vágóhíd (kacsavágó és daraboló üzeme)			0.6060			
1000/38	baromfi-vágóhíd (kacsavágó és daraboló üzeme)			0.5117		1000/72		beépítetlen terület		0.1169			
						1000/73		út		0.0258			
Összesen:				0.8841						0.8841			

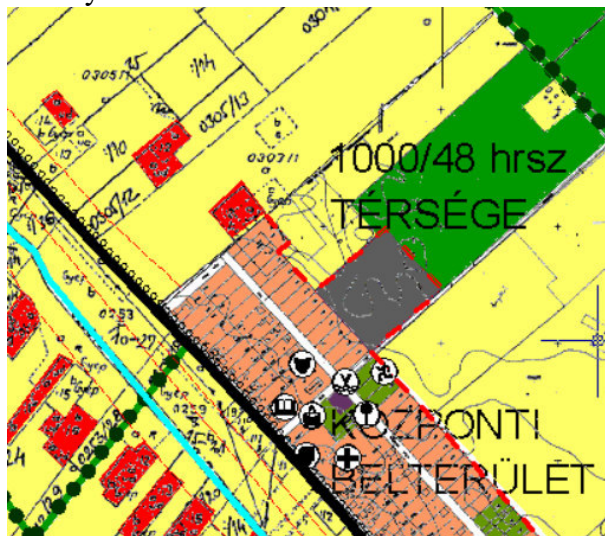
A változás akaratunknak megfelelően történt.

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

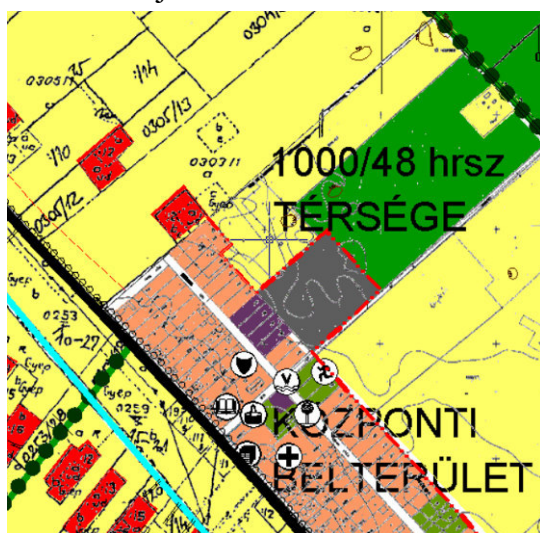
Zrínyi utca érintett szakasza a hatályos településrendezési eszközökben falusias lakóterületbe sorolt. Módosítással a határos mezőgazdasági üzemmel és a már működő vállalkozással összhangban kerül ipari területbe.

Településszerkezeti terv (T-1) RÉSZLETE

Érvényes terv



Módosítási javaslat



1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A vizsgálati munkarész (2.14. oldal) tartalmazza.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Hatályos szabályozás szerint a Zrínyi utcai lakóterület szabályai a HÉSZ 6.§-a szerint a következők.

Lakóterület, Falusias lakóterület

6. §

- (1) Lakóterület: Falusias lakóterület, amely **(Lf)** jellel ábrázolt
- (2) Oldalhatáron álló beépítésnél. az oldalkert mérete az általános érvényű előírásoktól eltérően min 4m lehet, ha
 - nyílásait az OTÉK 37. § -ban foglaltak szerint létesítik és
 - az oldalkert méretéhez a tűzvédelmi szakhatóság esetileg hozzájárul

Részletes előírások

7. §

- (1) Falusias lakóterületen helyezhető:
 - lakóépület és/vagy
 - kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - a terület alaprendeltetését nem zavaró- mező és erdőgazdasági építmény
- (2) Telek szélessége
 - a) min 20,0m mélysége: min 50,0m területe: min 1000m²
 - b) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint a kialakult építési vonalra
 - c) Beépítettség: max 30%
 - d) Építménymagasság: min 3,5m, max 4,5m a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
 - e) Zöldfelület: min 40%

Módosítással a 1000/36 és 1000/38 hrsz-ú telkek ipari terület újonnan bevezetett Gip-3 jelű építési övezetbe kerülnek, előírásaival HÉSZ a következők szerint kiegészül:

Ipari terület

10. §

- (1) Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt, amelyben az **építési** övezeti előírások figyelembevételével a **Gip-3** jelű építési övezet kivételével elhelyezhető:
 - a) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagy létszámú állattartó építményeket is
 - b) szolgálati lakás
 - c) igazgatási és egyéb irodaépület
 - d) üzemanyagtöltő
 - e) sportépítmény
 - f) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és egyéb közösségi szórakoztató épület
- (2) Ipari terület az alábbi építési övezetekbe sorolt:
 - a) (Gip-1) általános övezet
 - b) (Gip-2) településgazdasági övezet
 - c) (Gip-3) belterületi építési övezet

(3) (Gip-1) általános övezet

- a) Telek: szélessége: min 20,0 m mélysége: min 50 m területe: min 1000 m²
- b) Beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- f) Zöldfelület: min 40%

(4) (Gip-2) településgazdasági övezet

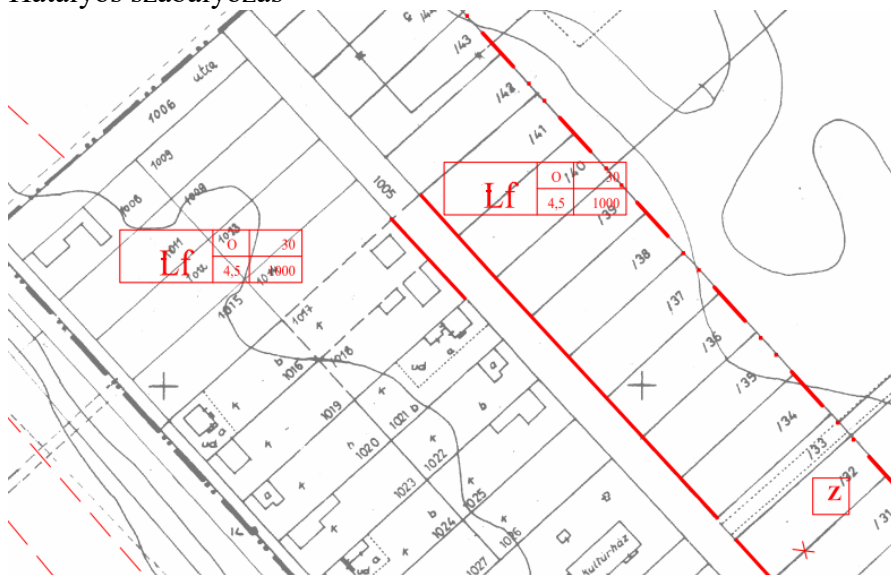
- a) Az övezetbe a közművek telkei tartoznak:
- b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmények, építménymagasság, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti szakhatósági állásfoglalásoknak megfelelően határozandók meg.

(5) (Gip-3) belterületi építési övezet

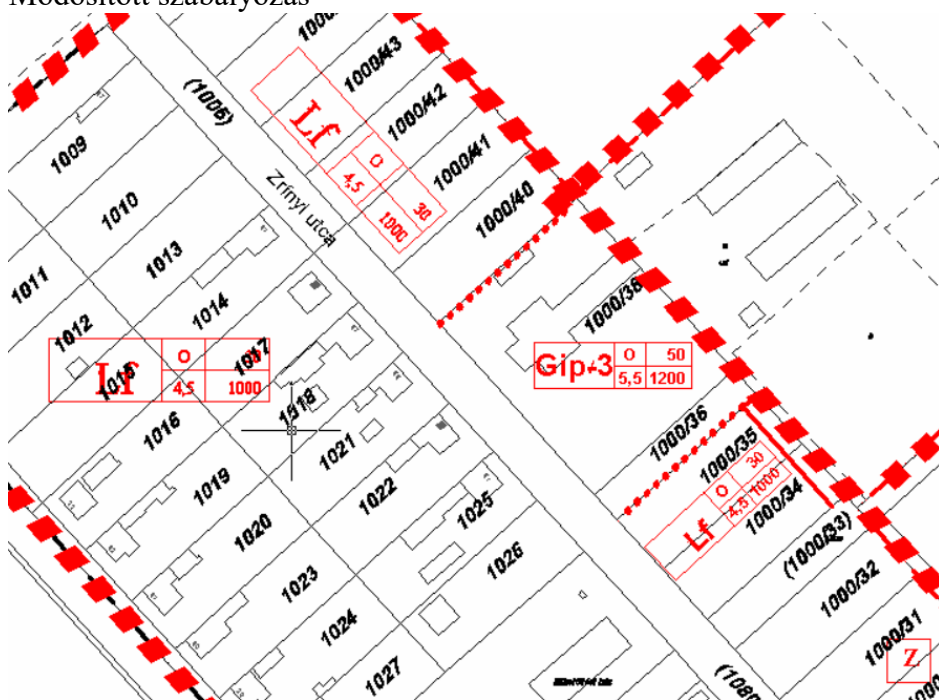
- a) mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági célú építmények és kiszolgáló építményei elhelyezhetők
- b) Kialakítható telek. min 1200m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló 5m-es előkerttel, hátsókert nélkül
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Építménymagasság: 5,5 m
- f) Zöldfelület: min 25%

Központi belterület SZ-4 jelű szabályozási tervének részlete

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

2. §

- (1) A melléklet szerinti szabályozási elemek módosítása az 1. §(2) szerinti felülvizsgálatával és módosításával lehetséges. Ezek - területfelhasználási lehatárolása és azok övezeti illetve építési övezeti besorolása - közterületek (utak) szabályozása.*
- (2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.*
- (3) Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre vonatkozó paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti vagy építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó telek vagy építési telek telekhatár-rendezése és telekegyesítése nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.*
- (4) A kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező. A beépítésre szánt területen építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb szabályok teljesülnek. Nem kell betartani a kialakítható legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírást a közmű műtárgyak vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében.*
- (5) Az övezeti, építési övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabálya: ha megosztásra kerül a telek a szabályozási vonal vagy az övezeti, építési övezeti határ mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyságra, megengedett beépítettségre, legkisebb beépítettségre vonatkozó előírás.*
- (6) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:*
 - a) lakóterület kivételével tömbbelső feltárása vagy elzárt telek/építési telek megközelítésére alakítható legfeljebb 3 db telek/építési telek útkapcsolatának megteremtése érdekében,*
 - b) szélessége:*
 - ba) közforgalom elől el nem zárt gyalogút: legalább 4 m,*
 - bb) közforgalom elől el nem zárt út legalább 6 m.*
- (7) Kialakítható telek:*
 - a) mezőgazdasági területen: min 800m²*
 - b) erdőterületen: min 1500m²*



Mórícgát Község Önkormányzata Képviselő-testülete

14/2024. Képv.

K i v o n a t

*Mórícgát Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. november 27-én megtartott rendes, nyílt ülésén az alábbi határozatot hozta:*

49/2024. (XI. 27.) számú határozat

Településrendezési eszközök módosításának
kezdeményezése

H a t á r o z a t

Mórícgát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő településfejlesztési döntést hozza:

1. A településrendezési eszközök módosítandók, amely során a 1000/38 hrsz-ú telek térségében a már működő üzem figyelembevételével ipari terület kerül kijelölésre.
2. Az 1. pont szerinti módosítás helyszínét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. Felkéri polgármestert árajánlat alapján a tervezői munka megrendelésére.
4. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§(7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó melléklet szerinti feljegyzést jóváhagyja.

Felelős: Tóth Antal polgármester
Valentovics Beáta jegyző

Határidő Folyamatos

Jászszenlászló, 2024. november 29.



Valentovics Beáta
jegyző

49/2024. (XI. 27.) határozat melléklete

Feljegyzés

Móricgát településrendezési eszközeinek 49/2024.(XI. 27.) számú határozattal indított módosításához a tervezési feladat és cél figyelembevételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet átmeneti rendelkezései alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni, figyelembe véve a tartalmi elemek vonatkozásában a településrendezési és építési követelményekről szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 3-4.§-ait.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

- 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)
 - 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
 - 1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre
- 2. HELYZETELEMZŐ és HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)
 - 2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése térségi kapcsolatok és településrendezés vonatkozásában

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Móricgát, 2024. november 15.



Balogh Tünde
mb. települési főépítész