



Ramocsaháza Község Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerű eljárás -
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások
2022”

Tervező:

URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)

2022.

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Ramocsaháza Község
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerű eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Módosítások - 2022”

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	15
3.	Településszerkezeti módosítások	17
4.	Alátámasztó munkarészek	19
5.	Szabályozási módosítások	22
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására	34

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 46/200 (VII.27.) számú határozat, Ramocsaháza Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 11/2006 (VII.27.) számú rendelet, Ramocsaháza Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

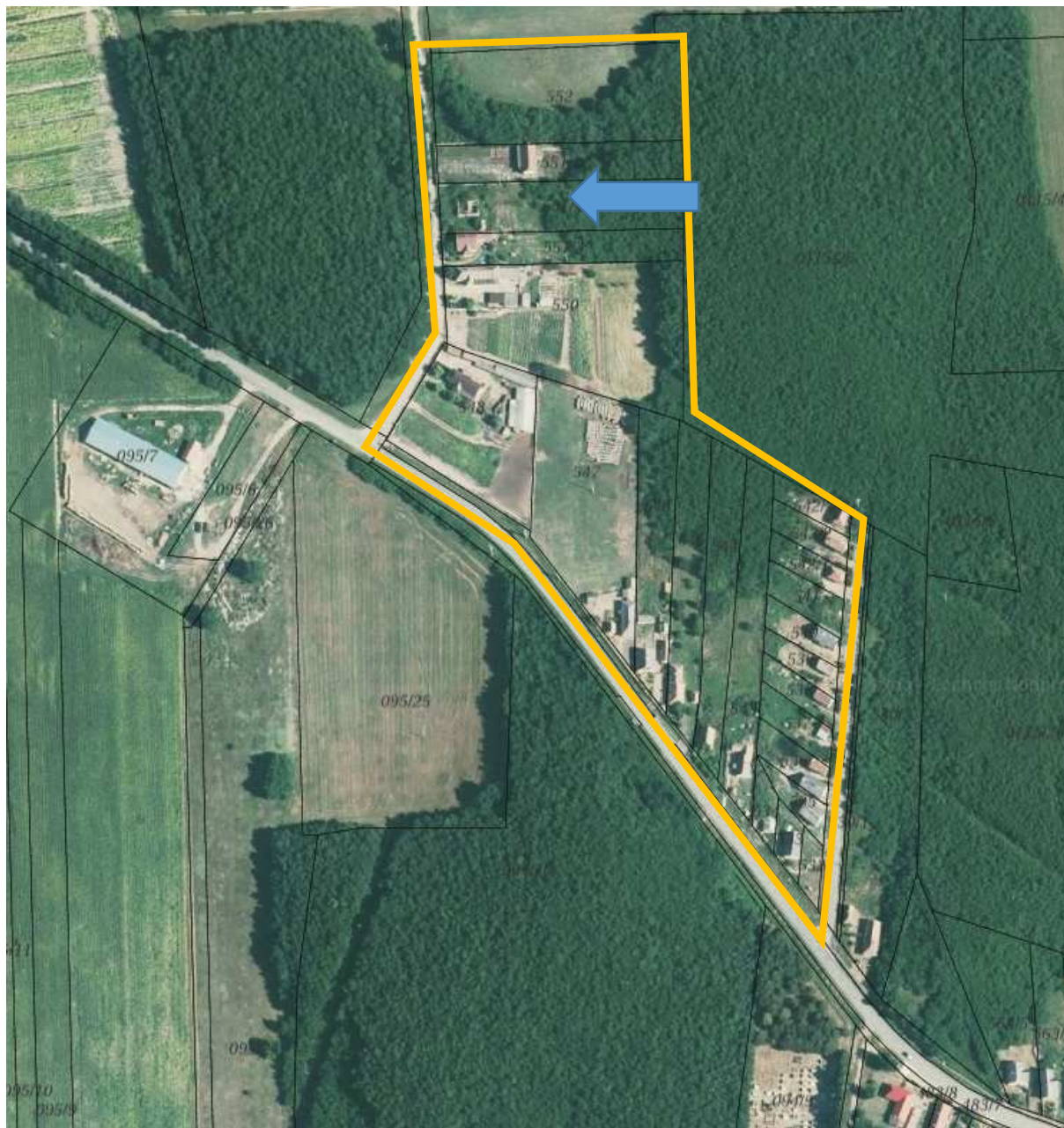


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás belterület észak-nyugati részén, a Székely felé vezető út (4104 sz. út), a belterületi határ, valamint az Újsor utca által közre zárt terület.



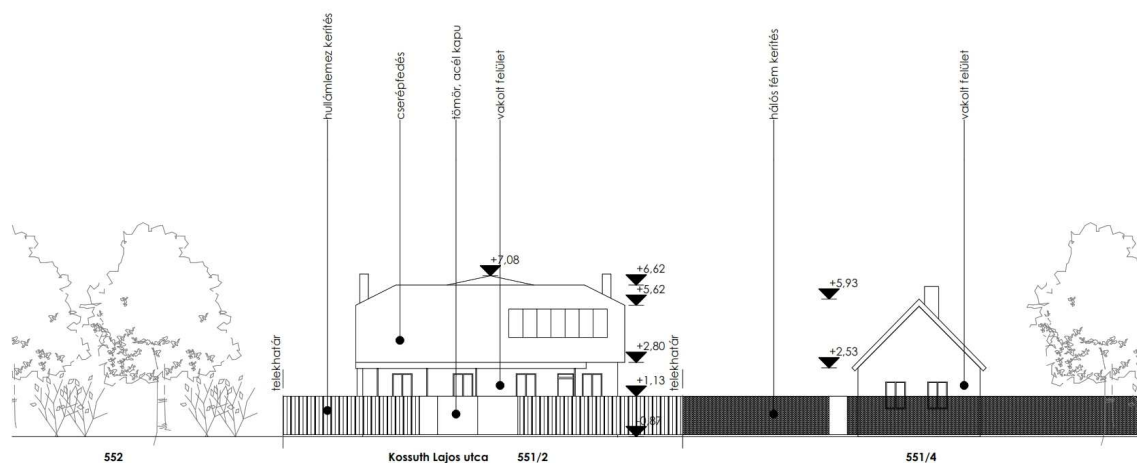
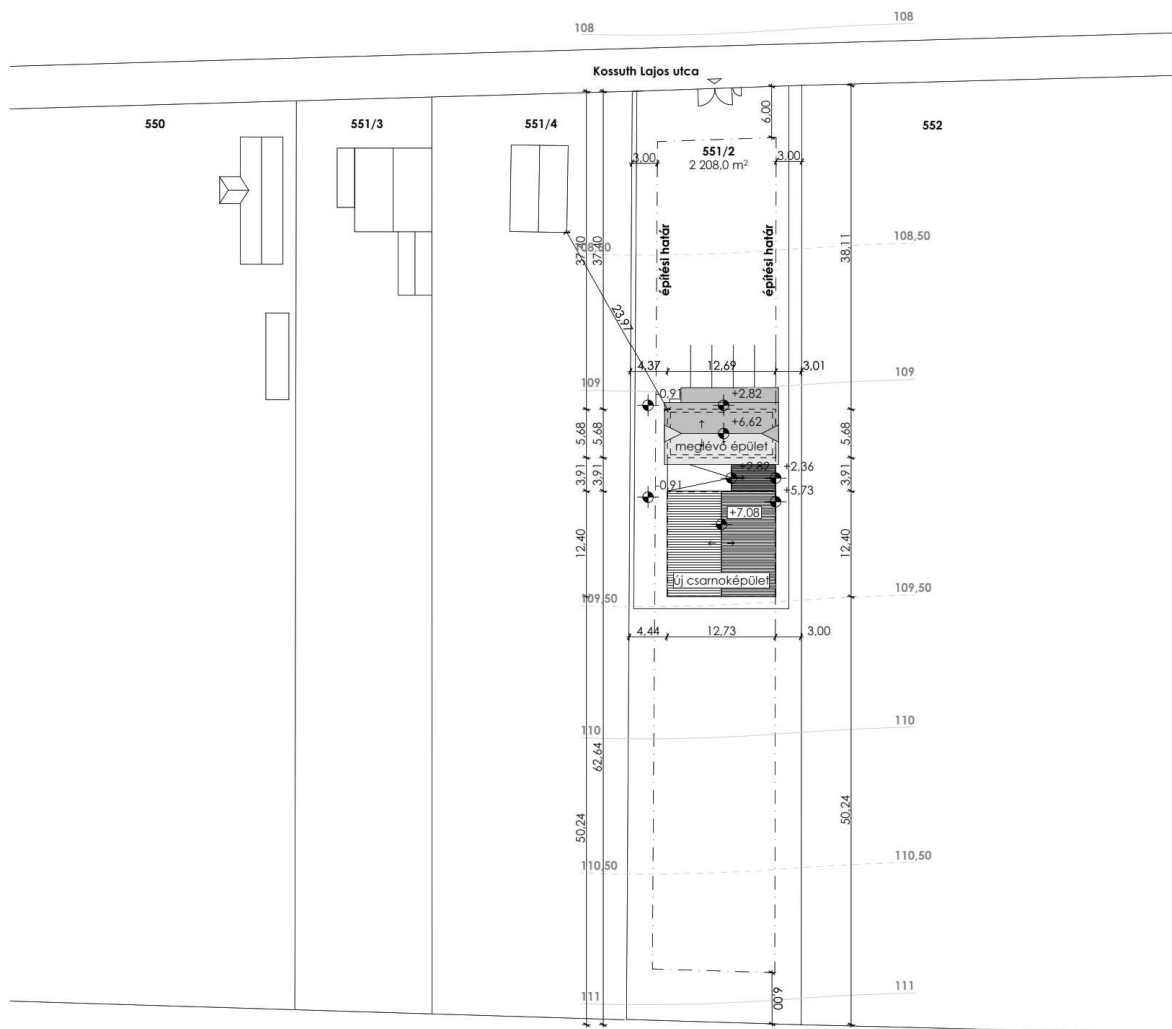
(Forrás: e kozmu)

A tervezés célja ipar terület bővítése, a Ramocsaházán található ipari épület(szeszfőzde) egykori funkciója helyett batonacél hajlító – előkészítő üzem létrehozása, meglévő épületben, illetve egy új, acél szerkezetű betonacél hajlító csarnoképület tervezése, a meglévő épület mellé, azzal összekapcsolódva. A csarnoképület egy automatizált gépet fog fogadni, raktározásra, előkészítésre és gyártásra lesz alkalmas.

A meglévő épület Ramocsaháza észak-nyugati részén található, ipari területen. Egykori funkciója szeszfőzde volt. A terület közel sík, enyhén lejt kelet-nyugat irányba.

Az épület szabadon áll, egy földszintet és egy földszint+padlástér kialakítású, formája téglány, nyeregtetős kialakítással. Szerkezeti állapota normál.

Az új csarnoképület helyszínrajza és utcaképe:



A csarnoképület szabadon áll, földszintes kialakítású, a meglévő épülettől 90 cm-es mélységű padlóvonallal. Formája téglány, nyeregtetős kialakítással. Megközelítése dél felől. Az új csarnoképület egy légtérből fog állni, és egy „nyaktaggal” fog szervesen kapcsolódni a meglévő üzemhez, ezáltal biztosítva a gyártás folyamatosságát.

A tervezett módosítás során az 551/4, 551/2 és az 552 hrsz-ú telkek egyéb ipari gazdasági terület övezetébe kerül falusias lakóterület övezetéből.

A szabályozás során a lakóterületek közelsége miatt a lakóterület felől telken belül, 15,0 méter kötelezően zöldfelületi célra használandó, 3 szintes növénytelepítés rögzítése válhat szükségessé a szabályozási terveken.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lf	Falusias lakóterület
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5 m	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1200	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ge1	Ipari gazdasági - egyéb terület övezete
Sz	Szabadonálló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2500	2500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetre:

„8. §.

A gazdasági területek

(1) *

(2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.

(3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

(4) *

(5) Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani:

új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet.

Meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése és bővítése esetén a teljes közmű rendelkezésre állásig kis mennyiségű (nem több, mint a megelőző állapot 1,5 szerese) szennyvíz keletkezésekor zárt közműpótló műtárgy engedélyezhető.

Gm övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottasága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2009. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
			Alakítható legkisebb				legnagyobb	
	Beépítési mód	építési övezet jele	szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettség (%)	Építmény- magassága (m)
kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	65	2000	30	40	4,5-9,5
Nem zavaró ipari		Ge	50	50	2500	30	40	4,5-9,5*
Mezőgazdasági- üzemi		Gm**	40	50	2000	20	25	4,5-9,5*

SZ = szabadon álló

*a technológiaiilag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

**= csak a terv hatályba lépésekor már meglévő területen lévő lehet

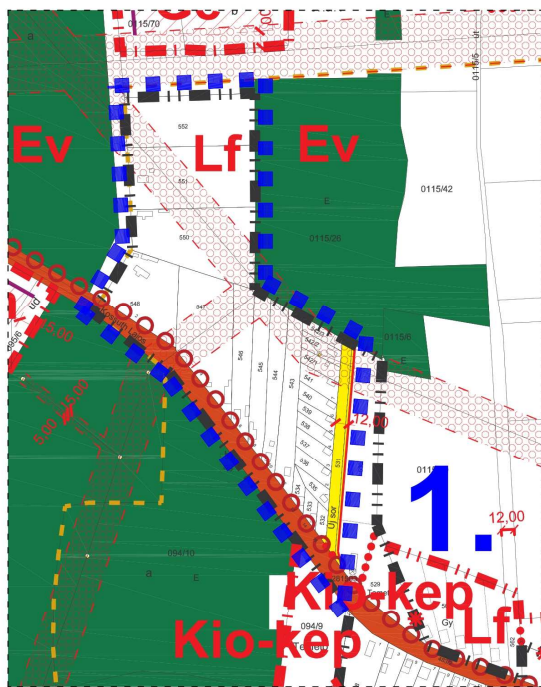
(6) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül minimális telekszélesség esetén legalább 3,0 m, egyéb esetben 1/2 oldaltávolság szélességű és legalább háromszintes zöldfelülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani.

(7) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül minimális telekszélesség esetén legalább 10 méter szélességű, egyéb esetben legalább 25 m szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.

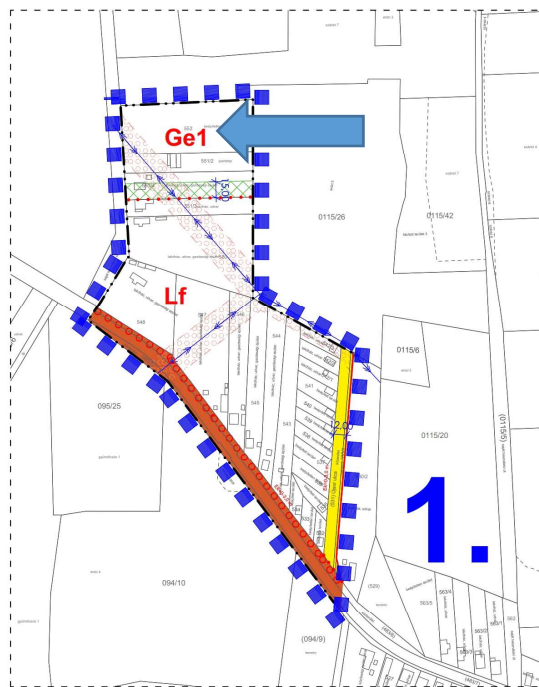
(8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.

(9) Gazdasági terület gépjármű-parkoló igényét teljes mértékben a saját telkén belül kell biztosítani.”

Ramocsaháza Község Településrendezési Terv Módosításához
EGYSZERŰ ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

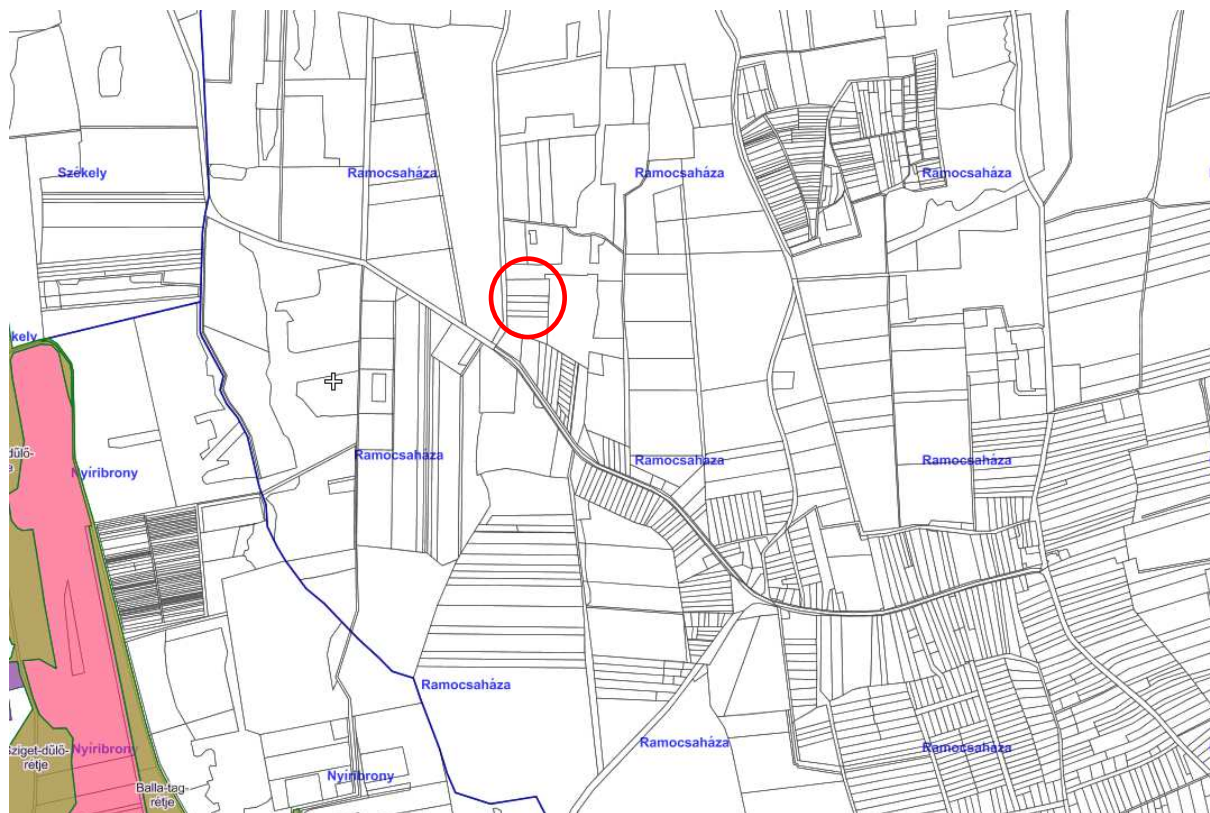


Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer – TIR)

2. Beavatkozási pont

A módosítás során a falusias lakó építési övezetre vonatkozó, a 6.§ (6) bekezdés b) és e) pontjában rögzített gazdasági sávra vonatkozó értékek felülvizsgálatra és módosításra kerülnek nagymélységű és/vagy kétutcás ingatlanok esetén.

Továbbá meglévő telekalakítási szabályok pontosítása, kiegészítése az alábbi esetekre vonatkozóan:

- infrastruktúra hálózatok elemeit magába foglaló önálló telkek kialakításának lehetősége, az építési övezet normatív értékeitől eltérően,
- telekalakítás engedélyezése akkor is:
 - ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti szabályoknak nem felel meg, de a telek változó határvonalai a telekalakítás során az ún. „lakósávot” nem érintik és a telek szélessége a „lakósávon” túli telekrészen nem csökken;
 - ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti szabályoknak nem felel meg, és a telekalakítás a telek előtti közterület szélesítésére irányul, szabályozási terven rögzítettek alapján;
 - ha a szabályozási terven a szabályozási vonal meglévő épületen halad keresztül és a közterület szélesítésre irányul.

Egyedi szabályok megfogalmazása az előzőekben rögzített egyedi esetek kezelésére, a telekalakítások egyedi eseteinek megoldására.

5.§

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.*
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.*
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.*
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).*
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.*
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.*
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.*
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter– az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5*

méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.

(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.

(10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.

(14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:

- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m²-nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.

(15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..

Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos

kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.

(18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

(19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.

(21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

(22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zártisorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.

6. §

A lakóterületek

(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagotöltő építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, az alábbiak figyelembe vételével:

Falusias /Lf jelű/ lakóterületen

- 400 m² telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el, csak lakás és nem zavaró gazdasági célú épület építhető

- 400-600 m² telekterületig csak baromfi

- <800 m² telekterület esetén ló, öszvér, tehén és sertés is tartható a helyi állattartási rendelet szerint.

(3) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

(4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépület, - vagy kivételesen max. két rendeltetési egységet tartalmazó – a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 4 gk-nál, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.

Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.

- A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.

(5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.

(6) Utcafronton lakóépületek ≤10,0 m. előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.

(7) Lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m mélységű telekrésze.

(8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	Építmény-magassága (m)
Falusias	Lf-O	18	65	1200	40	25	3,5-4,5

(9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás, vagy vegyes rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,

- míg a falusias lakóterület építésbe újonnan bevont területén, a terv szerinti új utcák menti, és a vegyes terület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.

- Nem lakás rendeltetésű tisztán intézményi rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.

b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

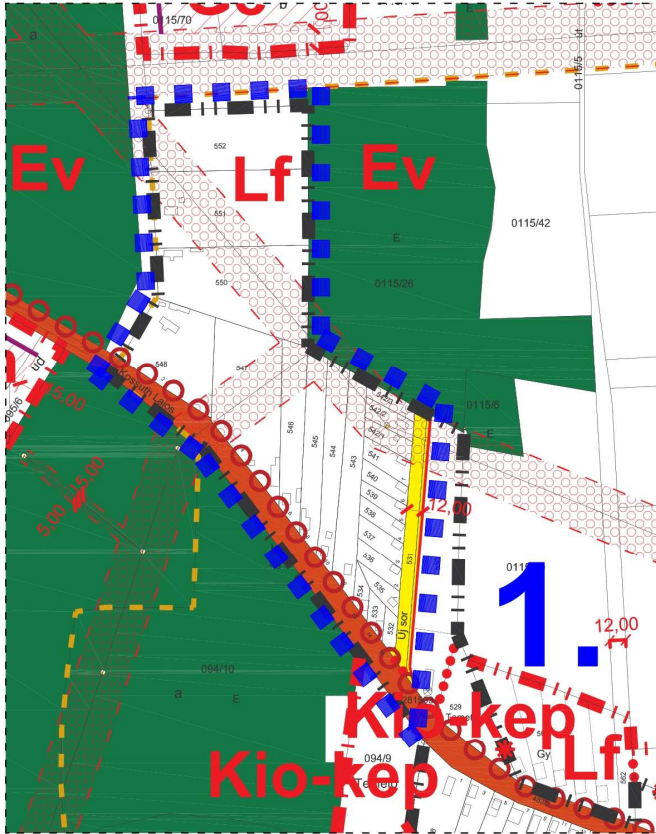
d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

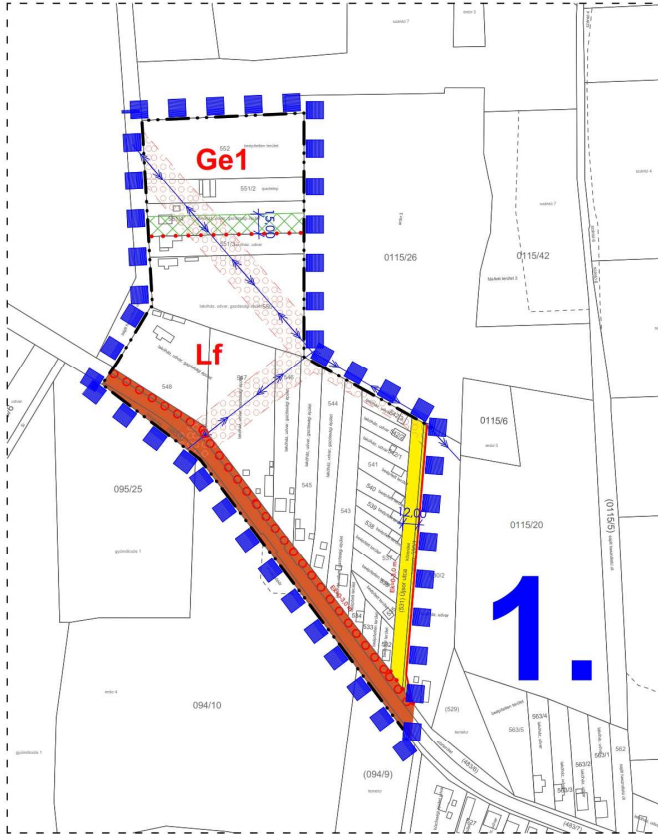
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.

e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A tervezett módosítás a belterület észak-nyugati részén található, a Székelyre vezető út (4104 sz út) északi oldalán, a z 552, 552/2 és 552/4 hrsz-ú telkeken helyezkedik el.	Ipari gazdasági terület kialakítása. új beépítésre szánt terület kialakításával. Betonacél hajlító- előkészítő üzem létrehozása.	beépítetlen terület, beépített terület (iparterület,, lakóház, udvar, gazdasági épület)	- falusias lakóterület (Lf)	1,08	2,59	- egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	1,08	0,43	Védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása, valamint tájba illesztési kérdések rendeltetés szintű rögzítése szükséges.





Hatályos terv részlete!Módosított terv részlete!

HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: A vállalkozások fejlesztésének, vagy újak létrejöttével új munkahelyek jöhetnek létre.	
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
	Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.	
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezetvédelmi okokból szükség lehet határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.	
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A felhagyott területeken folytatott tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.	
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
	Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.).	

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Település belterület falusias lakó építési övezetei	A falusias lakóterületre vonatkozó egyedi szabályok felülvizsgálata és módosítása nagymélységű és kétutcas ingatlanok esetén (pl.: telken belüli gazdasági zóna mélysége) valamint egyedi telekalakítási szabályok rögzítése	beépített terület	- falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	- falusias lakóterület (Lf)	n.a.	n.a.	-	
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs.
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs.
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs.
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				Nem változik, hatása nincs.
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs.
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben található.				
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs.
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs..
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.				
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs.
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs.
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs.
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs.
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				Nem változik, hatása nincs.

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv és leírás módosításának határozata

**Ramocsaháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023 (.....) ökt. határozata**

**Ramocsaháza Község településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának
módosításáról**

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-12/2022. munkaszámon készített T-1 rajzszámú településszerkezeti fedvényterveket és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....
polgármester

.....
jegyző

a 46/200 (VII.27.) számú határozattal elfogadott, Ramocsaháza Község Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2023.(.....) polgármesteri határozat 1. melléklete

1.

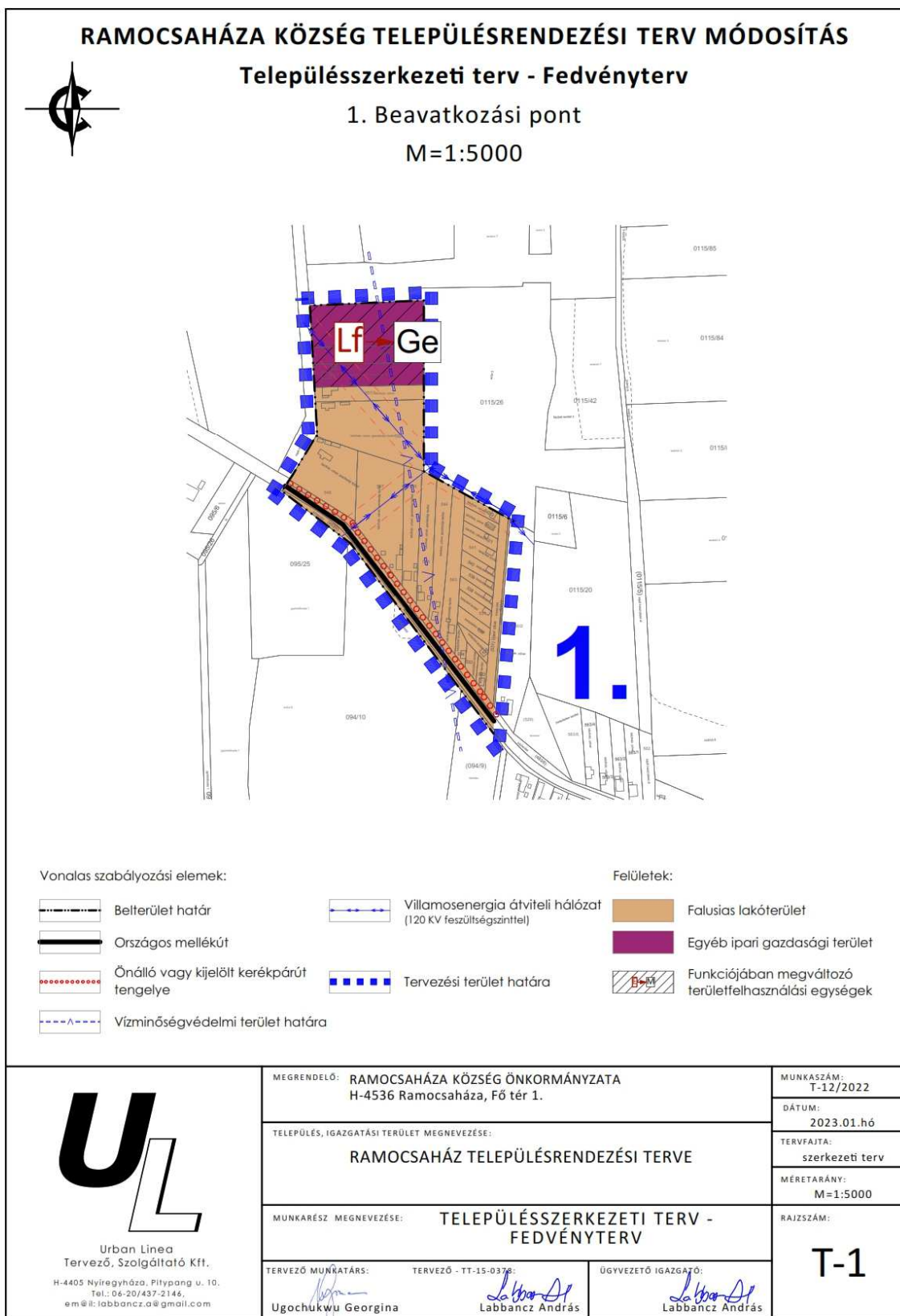
A határozat kiegészül a IV./A fejezettel az alábbiak szerint

IV./A Fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-12/2022 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti fedvénytervet az 1. melléklet tartalmazza.

2.



4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a közüzemi ellátó hálózat elemeit nem érinti a beavatkozás.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Ramocsaháza Község Önkormányzata képviselő-testületének 16/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem tervezett, nem alakul ki.

4.3 A szabályozás kialakítása

1. Beavatkozási pont

A módosítás során kialakítandó gazdasági terület kiterjedése, a Beruházó szándéka szerint végezni tervezett tevékenység típusa jelentős környezeti hatást nem generál. Azonban a lakóterületek közelsége miatt szükséges a szomszédos területek irányában védelmi sávok kialakítása és rögzítése a Rendelet tervezetben. Ennek a megerősítése az alábbi szerint történne:

Az építési övezetben – a (6) bekezdéstől eltérően – csak a szabályozási terven jelölt, „A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” felületeken kell legalább 3 szintes növényzetet kialakítani, a megvalósítást követő 2. vegetációs időszak végéig.

Ezen szakasz biztosítja, hogy a tényleges megvalósítást követően a védelmi intézkedés kialakításra kerüljön, meg is valósuljon. Ehhez társul alapvetően az ingatlan erdőszült területekkel való körülvétele, tényleges erdőterületek megléte. Ezek együttesen biztosíthatják a lakóterületek és a táj alapvető védelmét.

Az érintett ingatlan és az azt övező erdő területek



2. Beavatkozási pont

Az elmúlt időszak számos telekalakítási kérdés esetén tárt fel hiányosságot a Rendelet esetében, amely az egyértelműséget és a használatot akadályozza, alkalmazása során. Ezen problémák kiküszöbölésére a bevezetőben felvetett problémák megoldásaira adott tervezetek az alábbiak:

A módosítás során a falusias lakó építési övezetre vonatkozó, a 6.§ (6) bekezdés b) és e) pontjában rögzített gazdasági sávra vonatkozó értékek felülvizsgálatra és módosításra kerülnek nagymélységű és/vagy kétutcás ingatlanok esetén.

a lakóterületen elhelyezhető lakóépületeket az utcai teleksávban (lakósáv) kell elhelyezni, a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. A lakósávot az utcai homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 30 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felőli alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon (lakósáv) a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 60,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

Továbbá meglévő telekalakítási szabályok pontosítása, kiegészítése az alábbi esetekre vonatkozóan:

- infrastruktúra hálózatok elemeit magába foglaló önálló telkek kialakításának lehetősége, az építési övezet normatív értékeitől eltérően,
Az egyes építési övezetekben elhelyezendő közművek műtárgyait magába foglaló ingatlanokra, az építési övezetben rögzített legkisebb alakítható telek paraméterek követelményei nem vonatkoznak.
- telekalakítás engedélyezése akkor is:

- ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti szabályoknak nem felel meg, de a telek változó határvonalai a telekalakítás során az ún. „lakósávot” nem érintik és a telek szélessége a „lakósávon” túli telekrészen nem csökken;

A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai a 6.§ (10) bekezdésében rögzített 30,0 méter mélységű, ún. „lakósávot” nem érintik és a telek szélessége a „lakósávon” túli telekrészen nem csökken.

- ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti szabályoknak nem felel meg, és a telekalakítás a telek előtti közterület szélesítésére irányul, szabályozási terven rögzítettek alapján;

Amennyiben az építési telket a szabályozási terven rögzített közterületi bővítésből eredő telekalakítási kényszer érinti, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található és amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti paramétereknek a telekalakítást követően sem felel meg.

- ha a szabályozási terven a szabályozási vonal meglévő épületen halad keresztül és a közterület szélesítésre irányul.

Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§. A település igazgatási területére vonatkozó Helyi építési Szabályzatának megállapításáról szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet)

1.§. kiegészül a (4) bekezdéssel:

„1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Ramocsaháza Község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni. ***, ***, ***,
- (4) A T-12/2022 munkaszámú terv tervezési területével módosítja a (3) bekezdés T-3 rajzszámú tervét. A T-12/2022 munkaszámú fedvénytervet a 3. számú melléklet tartalmazza.**

*** T-2 és T-3 jelű szabályozási terveket a T-2m-1 és T-3m-1 jelű tervvel módosította a 22/2020. (X.22.) önkormányzati rendelet

**** A T-2 jelű szabályozási tervet a T-2m-2 jelű tervvel módosította a 6/2021. (V.4.) önkormányzati rendelet

***** A T-2 jelű szabályozási tervet a T-2m-2 jelű tervvel módosította a 13/2021.(VIII.29.) önkormányzati rendelet

2. §. A Rendelet 5. §-a kiegészül a (23)-(26) bekezdések előírásaival:

5.§

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkentést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.

(7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.

(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter – az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.

(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határártól is meg kell tartani.

(10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.

(14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:

- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m²-nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.

(15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..

Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0

méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos köteleességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.

(18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

(19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.

(21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-élétől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

(22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zárt sorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.

(23) Az egyes építési övezetekben elhelyezendő közművek műtárgyait magába foglaló ingatlanokra, az építési övezetben rögzített legkisebb alakítható telek paraméterek követelményei nem vonatkoznak.

(24) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkert paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai a 6.§ (10) bekezdésében rögzített 30,0 méter mélységű, ún. „lakósávot” nem érintik és a telek szélessége a „lakósávon” túli telekrészen nem csökken.

(25). Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.

(26) Amennyiben az építési telket a szabályozási terven rögzített közterületi bővítésből eredő telekalakítási kényszer érinti, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található és amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti paramétereknek a telekalakítást követően sem felel meg.

3. §. A Rendelet 6. §-a (9) bekezdés helyébe a következő lép:

4. §. A Rendelet 6. §-a kiegészül a (10) bekezdés előírásaival:

6. §

A lakóterületek

(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyag-töltő építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, az alábbiak figyelembe vételével:

Falusias /Lf jelű/ lakóterületen

- 400 m² telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el, csak lakás és nem zavaró gazdasági célú épület építhető

- 400-600 m² telekterületig csak baromfi

- <800 m² telekterület esetén ló, öszvér, tehén és sertés is tartható

a helyi állattartási rendelet szerint.

(3) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

(4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépület, - vagy kivételesen max. két rendeltetési egységet tartalmazó – a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 4 gk-nál, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.

Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.

- A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.

(5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.

(6) Utcafronton lakóépületek ≤10,0 m. előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a

garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.

(7) Lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m mélységű telekrésze.

(8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	Építménymagassága (m)
Falusias	Lf-O	18	65	1200	40	25	3,5-4,5

(9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás, vagy vegyes rendeltetés esetén meglevő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,
- míg a falusias lakóterület építésbe újonnan bevont területén, a terv szerinti új utcák menti, és a vegyes terület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.
- Nem lakás rendeltetésű tisztán intézményi rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél/épület elhelyezésnél/az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.

b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

~~e., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.~~

~~d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:~~

~~-A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
-az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-,
folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti
járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem
helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.~~

~~e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a
telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni.~~

(9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás vagy vegyes rendeltetés e-
setén meglevő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,

b) míg a falusias lakóterület építésbe újonnan bevont területén, a terv szerinti új utcák
menti, és a vegyes terület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.

c) Nem lakás rendeltetésű tisztán intézményi rendeltetésű épületet minden területen csak
a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

(10) A falusias lakó építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a
beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak
szerint is lehet építeni:

a) az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s
közbenő telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a
szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb
építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert
biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert
≥12,0 m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan
engedélyezhető.

b) a lakóterületen elhelyezhető lakóépületeket az utcai teleksávban (lakósáv) kell elhelyezni,
a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában
kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. A lakósávot az utcai
homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonaltól mért 30 métertől
a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő
telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávban
(lakósáv) a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt
maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától
kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele
szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 60,0 m az oldalkertig. Ennek
az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min.
6,0 m.

c) az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le,
nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél
magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d) A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:

da) A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,

db) az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett
anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek

előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárusító építmény, valamint parkoló és garázs.

5. §. A Rendelet 8. §-a kiegészül a (10) bekezdés előírásaival:

8. §.

A gazdasági területek

(1)

(2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.

(3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

(4)

(5) Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani:

új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet.

Meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése és bővítése esetén a teljes közmű rendelkezésre állásáig kis mennyiségű (nem több, mint a megelőző állapot 1,5 szerese) szennyvíz keletkezésekor zárt közműpótló műtárgy engedélyezhető.

Gm övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottasága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2009. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
			Alakítható legkisebb				legnagyobb	
	Beépítési mód	építési övezet jele	szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	Építménymagassága (m)
kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	65	2000	30	40	4,5-9,5
Nem zavaró Ipari		Ge	50	50	2500	30	40	4,5-9,5*
Mezőgazdasági-üzemi		Gm**	40	50	2000	20	25	4,5-9,5*

SZ = szabadon álló

*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb.
építmény az építménymagasságba nem számítandó be

**= csak a terv hatálya lépésekor már meglévő területen lévő lehet

(6) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül minimális telekszélesség esetén legalább 3,0 m, egyéb esetben 1/2 oldaltávolság szélességű és legalább háromszintes zöldfelülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani.

(7) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül minimális telekszélesség esetén legalább 10 méter szélességű, egyéb esetben legalább 25 m szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.

(8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.

(9) Gazdasági terület gépjármű-parkoló igényét teljes mértékben a saját telkén belül kell biztosítani.

(10) A Ge1 jelű építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett, 1000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építmény magasság 6,0 m, a legnagyobb beépítettség 50%, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 30% lehet. Az építési övezetben – a (6) bekezdéstől eltérően – csak a szabályozási terven jelölt, „A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” felületeken kell legalább 3 szintes növényzetet kialakítani, a megvalósítást követő 2. vegetációs időszak végéig. Az oldalkert mérete az építési övezetre vonatkozó építménymagasság fele.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

...../2023 (.....) önkormányzati rendelet

Ramocsaháza Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ramocsaháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára

Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12 pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára

Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára

Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára

Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva, valamint Ramocsaháza Község Képviselő Testületének 11/2017 (VI. 30.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. A település igazgatási területére vonatkozó Helyi építési Szabályzatának megállapításáról szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§. kiegészül a (4) bekezdéssel:

„1.§. (4) A T-12/2022 munkaszámú terv tervezési területével módosítja a (3) bekezdés T-3 rajzszámú tervét. A T-12/2022 munkaszámú fedvénytervet a 3. számú melléklet tartalmazza.”

2. §. A Rendelet 5. §-a kiegészül a (23)-(26) bekezdések előírásaival:

„5.§. (23) Az egyes építési övezetekben elhelyezendő közművek műtárgyait magába foglaló ingatlanokra, az építési övezetben rögzített legkisebb alakítható telek paraméterek követelményei nem vonatkoznak.

(24) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai a 6.§ (10) bekezdésében rögzített 30,0 méter mélységű, ún. „lakósávot” nem érintik és a telek szélessége a „lakósávon” túli telekrészen nem csökken.

(25). Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.

(26) Amennyiben az építési telket a szabályozási terven rögzített közterületi bővítésből eredő telekalakítási kényszer érinti, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található és amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkert és oldalkerti paramétereknek a telekalakítást követően sem felel meg.”

3. §. A Rendelet 6. §-a (9) bekezdés helyébe a következő lép:

„6.§. (9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás vagy vegyes rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,
- b) míg a falusias lakóterület építésbe újonnan bevont területén, a terv szerinti új utcák menti, és a vegyes terület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.
- c) Nem lakás rendeltetésű tisztán intézményi rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.”

4. §. A Rendelet 6. §-a kiegészül a (10) bekezdés előírásaival:

„6.§. (10) A falusias lakó építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

- a) az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbelső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a

szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.

b) a lakóterületen elhelyezhető lakóépületeket az utcai teleksávban (lakósáv) kell elhelyezni, a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. A lakósávot az utcai homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 30 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon (lakósáv) a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 60,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

c) az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d) A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:

da) A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,

db) az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.”

5. §. A Rendelet 8. §-a kiegészül a (10) bekezdés előírásaival:

„8.§. (10) A Ge1 jelű építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett, 1000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építmény magasság 6,0 m, a legnagyobb beépítettség 50%, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 30% lehet. Az építési övezetben – a (6) bekezdéstől eltérően – csak a szabályozási terven jelölt, „A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” felületeken kell legalább 3 szintes növényzetet kialakítani, a megvalósítást követő 2. vegetációs időszak végéig. Az oldalkert mérete az építési övezetre vonatkozó építménymagasság fele.”

6.§ Ez a rendelet a 2023. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2023.hó napján

.....
jegyző

1. számú melléklet

3. melléklet a 11/2006 (VII.27.) sz. önkormányzati rendelethez



6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2023. január hó 09. nap



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	30,26	0	0	30,26	100	+30,26	+100	
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	-

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Falusias lakóterület - Egyéb ipari gazdasági terület

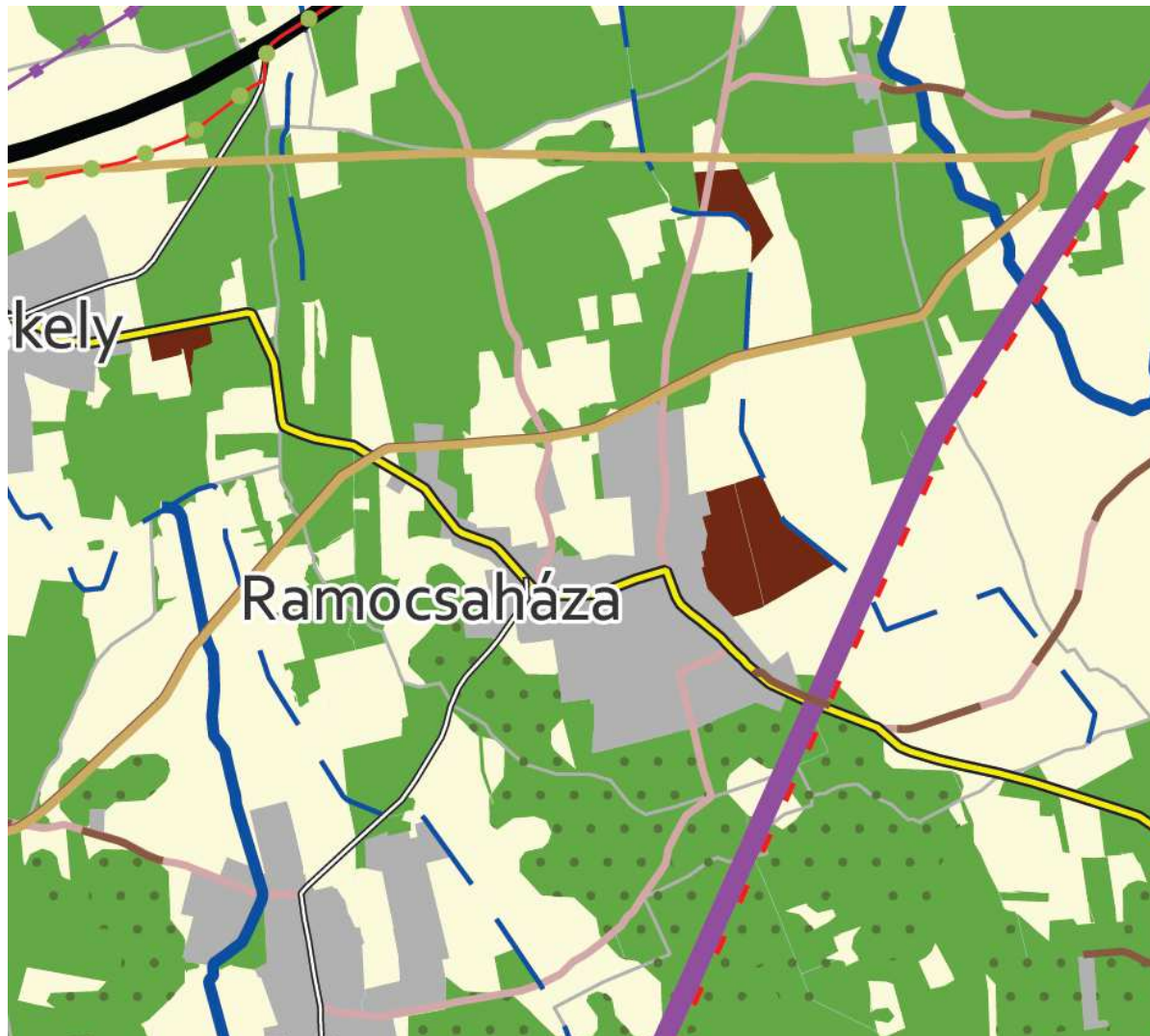
16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	30,26 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	30,26 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	30,26 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A tervezett, új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során erdőterület nem került felhasználásra, módosításra.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem érintett.
követelmény:	5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során településfejlesztési dokumentumok nem készülnek.

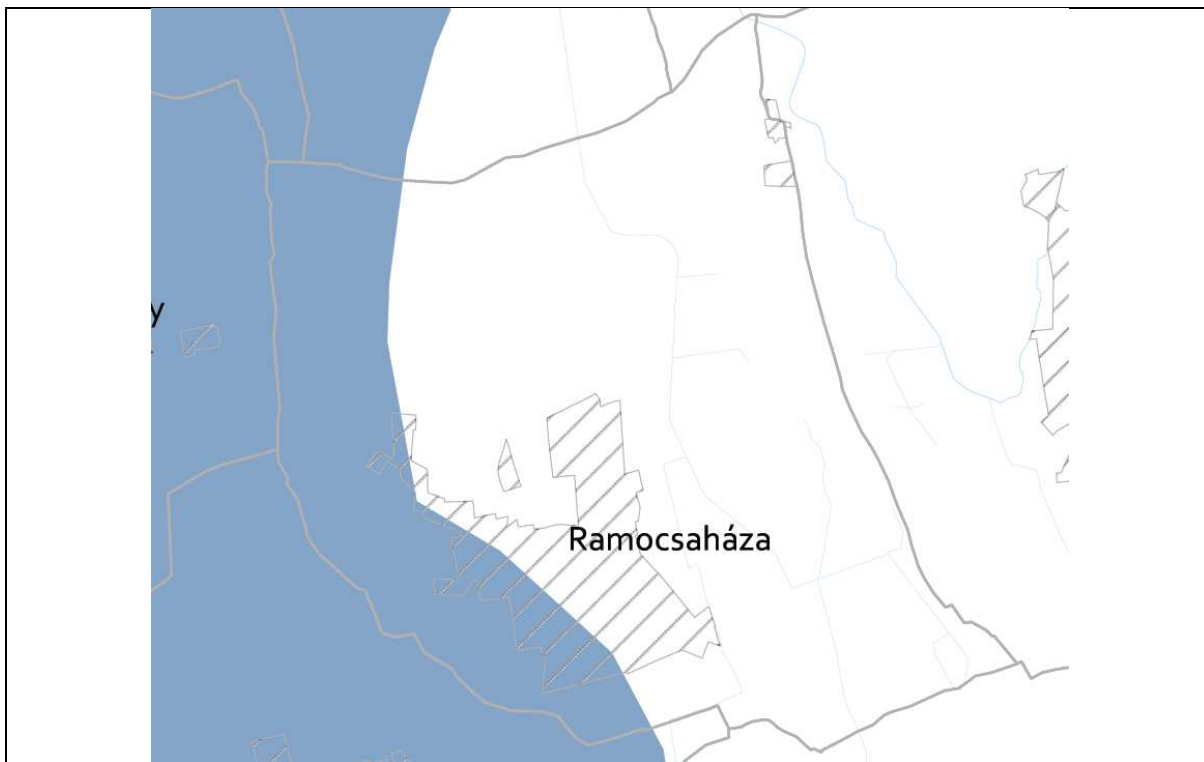
RAJZI MELLÉKLETEK

5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

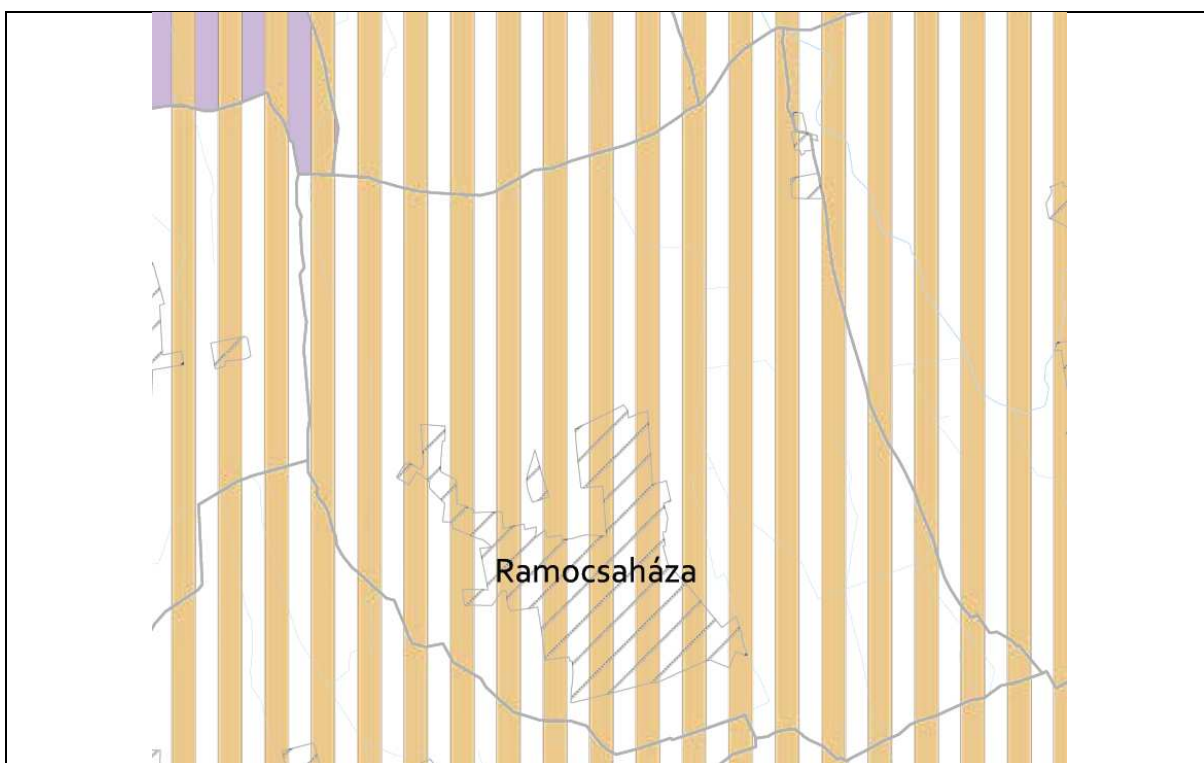
Térségi Szerkezeti Terv



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



16. Vízminőség-védelmi terület övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

