KONDOROS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. sz. MÓDOSÍTÁSA

134/2024. (IX.30.) számú határozattal, illetve
14/2024. (X.01.) önkormányzati rendelettel
Jóváhagyott dokumentáció
2024. október

TERMINUS
Városterező Iroda Kft.

Aláírólap

Megrendelő

Kondoros Város Önkormányzata	**Ribárszki Péter** polgármester

Tervező

Településrendezés	
TERMINUS Várostervező Iroda Kft.	**Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351 **Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304

Tartalom

1. Bevezető 4
2. A módosítással érintett területek bemutatása, szabályozási koncepció 5
2.1. A víztorony és a vákuumgépház területének övezeti átsorolása 5
2.1.1. OTÉK eltérés 10
2.2. A 2065 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása 11
2.3. Az idősek otthona és környezetének övezeti átsorolása 14
3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása 18
4. Jóváhagyandó munkarészek 21
4.1. Településszerkezeti terv módosítása 21
4.2. Helyi építési szabályzat módosítása 24
5. Terviratok 29

1. Bevezető

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE, A TERVEZÉSI FOLYAMAT BEMUTATÁSA

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 201/2023.(XII14.), a 49/2024.(IV.05.) és az 50/2024.(IV.05.) számú határozataiban településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítás célja a város fejlődését szolgáló egyes beruházások előkészítése. A módosítással érintett ingatlanok területét Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2024.(IV.05.) sz. Ök. határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Jelen módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR.) szerinti **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint történik az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületén. Az egyeztetési eljárás a módosítás tervezetének az E-TÉR felületére való feltöltésével indul.

Az egyszerűsített eljárás véleményezési és záró szakaszból áll azzal, hogy a véleményezési szakaszban csak az Eljr. 75.§ szerinti partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül, illetve a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyet az állami főépítész hív össze.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, az állami főépítész a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 5 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

A tervezési munka során a módosítás igényének feltárása alapján, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. A módosítás a szerkezeti tervlapot és a szabályozási tervet egyaránt érinti (a HÉSZ 4. és 5. mellékletének vonatkozásában), valamint a helyi építési szabályzatban is szükségessé tesz változtatásokat. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A KR. 7.§ (2) írja elő, hogy a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A KR 7.§ (7) bekezdésének b) pontja alapján, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező is meghatározhatja egy, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

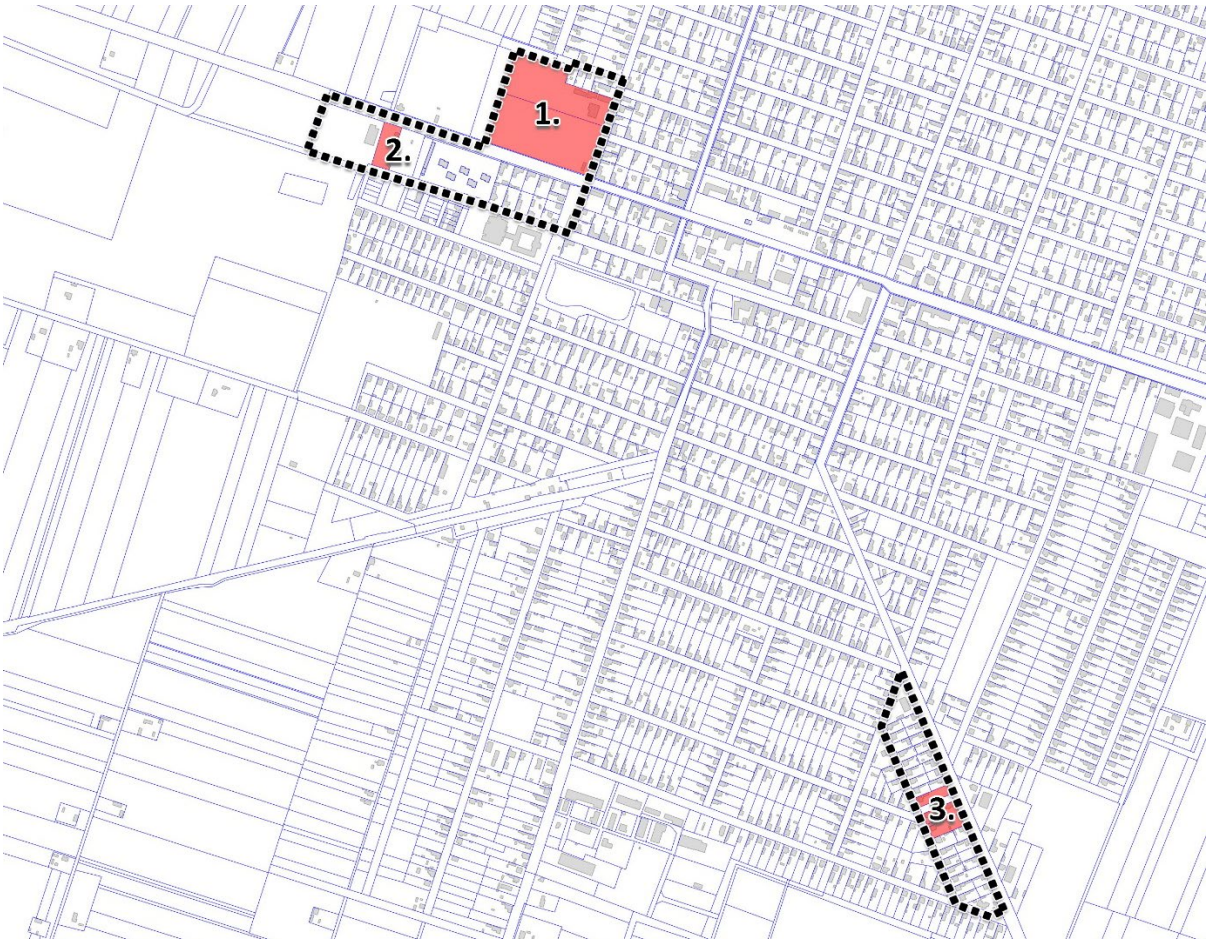
Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete több ütemben hagyta jóvá a település településrendezési eszközeit:

- Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének 212/2004. (X.21.) határozata a településszerkezeti tervről (továbbiakban: TSZT)
- Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2005. (I.21.) önkormányzati rendelete a Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

Jelen tervezet kidolgozása *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény* 60.§ (8) bekezdése, *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló* 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdése, valamint *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló* 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek az egyes előírásoktól való eltérés feltételei c. alfejezet 121.§ (1) bekezdése **értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak, valamint a hatályos településrendezési eszközök tartalmi elemeinek a figyelembe vételével történik.**

2. A módosítással érintett területek bemutatása, szabályozási koncepció

Jelen módosítás három helyszínt érint az alábbiak szerint:



1. ábra - Módosítással érintett helyszínek (saját ábra)

1. A víztorony és a vákuumgépház területének övezeti átsorolása
2. A 2065 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása
3. Az idősek otthona és környezetének övezeti átsorolása

2.1. A víztorony és a vákuumgépház területének övezeti átsorolása

A *víziközmű-szolgáltatásról szóló* 2011. évi CCIX. törvény (*a továbbiakban: Vksztv*.) 2021. év június 13. napján hatályba lépett módosítása megteremtette a lehetőséget, hogy az ellátásért felelős önkormányzat a víziközmű-vagyon, illetve a tulajdonában álló víziközmű működtető eszköz tulajdonjogát térítésmentesen, nyilvántartási értéken történő átvezetéssel átruházhatja az államra, ha a víziközmű-rendszeren kizárólagos, vagy az állammal közös tulajdonnal rendelkezik. A *Vksztv*. módosításával megnyílt annak a lehetősége, hogy az önkormányzat az őt terhelő ellátási felelősséget az NV Zrt. útján a Magyar Államra ruházza át. Ezzel biztosított a lehetőség, hogy a tulajdonos önkormányzatok az évente jelentkező újabb és újabb finanszírozási problémák miatt megfontolják az integráció kezdeményezését. Az ellátási felelősség Magyar Állam általi átvételére csak akkor kerülhet sor, ha ezzel együtt az önkormányzat a tulajdonában álló víziközmű-vagyont, valamint az e vagyon működtetéséhez szükséges meglévő informatikai és egyéb eszközök tulajdonjogát is átruházza a Magyar Állam javára, térítésmentes vagyonátadás címén.

Kondoros Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 218/2022.(IX.19.) számú Önk. határozattal kinyilvánította azon szándékát, hogy a víziközmű-szolgáltatás biztosítása vonatkozásában fennálló ellátási kötelezettségének a Magyar Államra történő átruházására irányuló Integrációs Programban részt kíván venni.

Kondoros Város Önkormányzata és a Magyar Állam közötti átruházási megállapodás született a Liget u. 2. szám alatti telephelyen működő víztorony és vákuumgépházról is. A tulajdon átruházásához a létesítmények kimérése, valamint telekmegosztással történő elkülönítése szükséges. Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 50/2024.(IV.05.) számú Önk. határozatával arról döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 10 hrsz-ú ingatlanon álló vákuumgépház és a 11 hrsz-ú ingatlanon álló víztorony állami tulajdonba adása érdekében, a telekmegosztáshoz szükséges módosításokat beemeli Kondoros Város Településrendezési Eszközeinek 10. sz. módosítási eljárásába.

A tervezett telekalakítás eredményeként a két külön helyrajzi számon lévő építmény egy telekre kerül, mely a 141 hrsz-ú Liget utcáról válik megközelíthetővé. Az ingatlan területére egy új Kb-Tü jelű *különleges, beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület* övezet kerül bevezetésre. A Liget utca felé eső, a megközelítést szolgáló út területének Köu-2 *beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület* övezetbe sorolása javasolt.

A Liget utcában tervezett közterületi becsatlakozás helye (forrás: Google Maps)

Víztorony a Csabai utca felől (forrás: Google Maps)

A HÉSZ 30.§-a határozza meg a Köu-2 övezetre vonatkozó rendelkezéseket, melyek az alábbiak:

„Köu-2 jelű övezet

30. § (1) Az övezetbe tartoznak a belterületen a szabályozási tervben jelölt területek, illetve a külterületen a 074; 0163/8; 0193; 0194; 0229; 0248; 0264; 0274; 0284 hrsz-ú ingatlanok.

(2) A területen a helyi gyűjtőutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények és fasorok helyezhetők el.

(3)

(4) Az utcákon a meglévő fasorok csak akkor számolhatók fel, ha különben 6 méter széles útburkolat nem építhető k

(5) A 22 méternél keskenyebb utcákon új fasorok csak a 6 méter széles burkolat kiépíthetőségének figyelembevételével helyezhető el. Új közmű a szennyvízcsatorna kivételével csak a burkolat 6,0 méteresre történő kiépítésének figyelembevételével a burkolaton kívül helyezhető el.

(6) A burkolatok kiépítése teljes szélességre ütemezetten is történhet.”

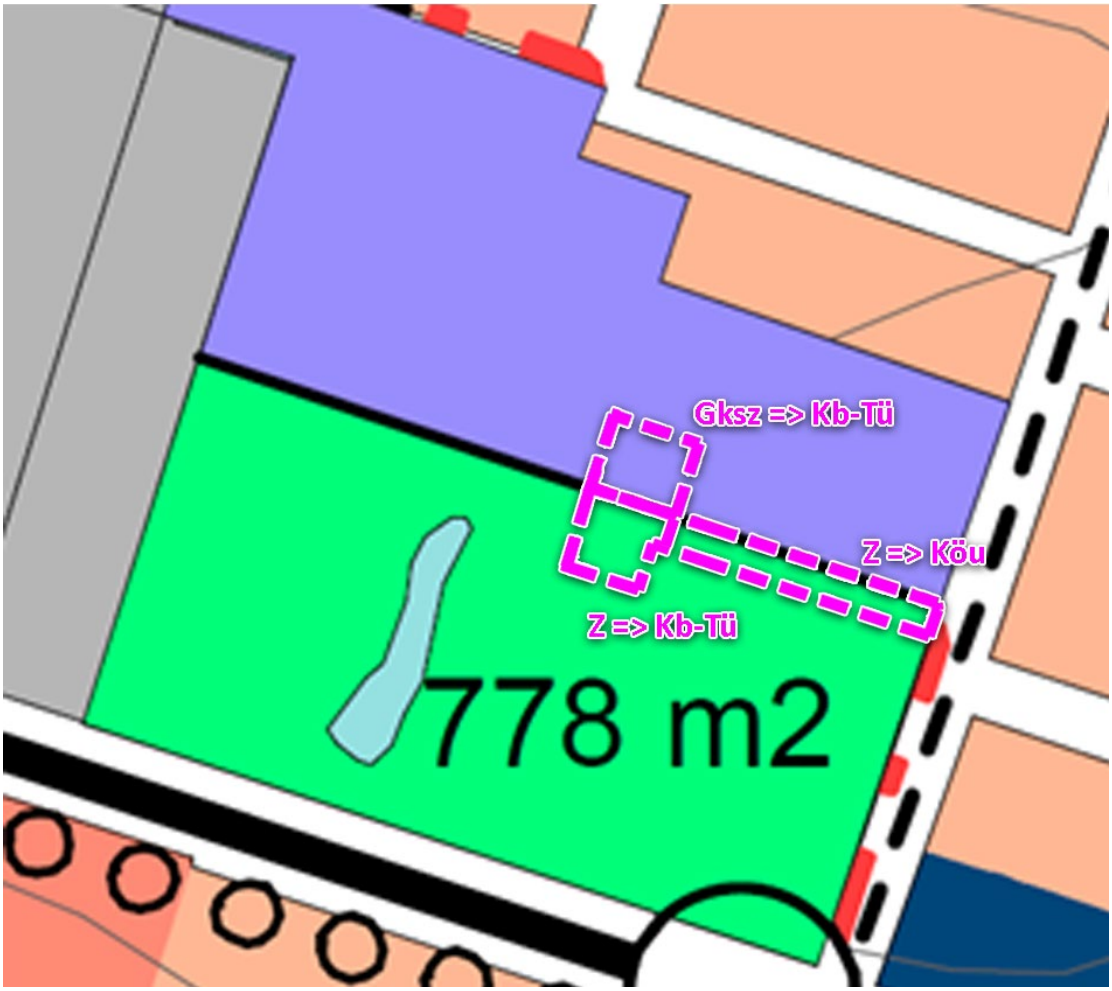
Jelen módosítás a HÉSZ 4.1. mellékletének (szabályozási terv) módosításán túl a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását is szükségessé teszi.

Módosítással érintett terület ortofotón

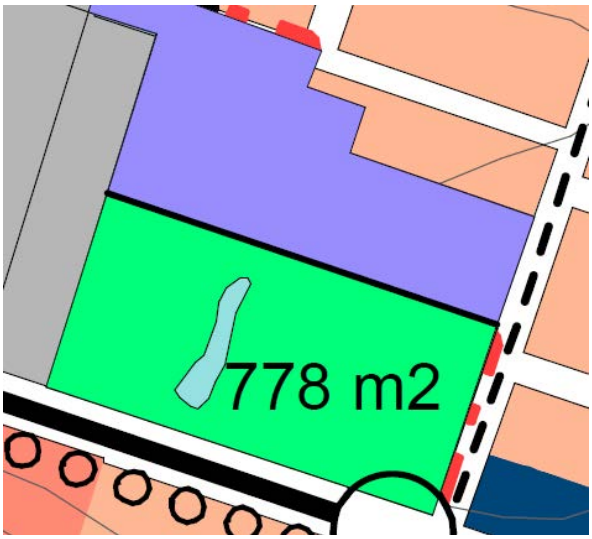
HRSZ	Telek terület	Tervezett módosítás	
		Gksz → Kb-Tü	
11	14 470 m²	**474 m²**	
		Z → Kb-Tü	**Z → Köu**
10	20 523 m²	**474 m²**	**660 m²**

Terület-felhasználás	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	változás összesen (ha)
Gksz	0,047	0	**+ 0,047**
Z	0,11	0	**+ 0,11**
Köu	0	0,066	**+ 0,066**
Kb-Tü	0	0,095	**+ 0,095**

Tevezett területfelhasználás változások



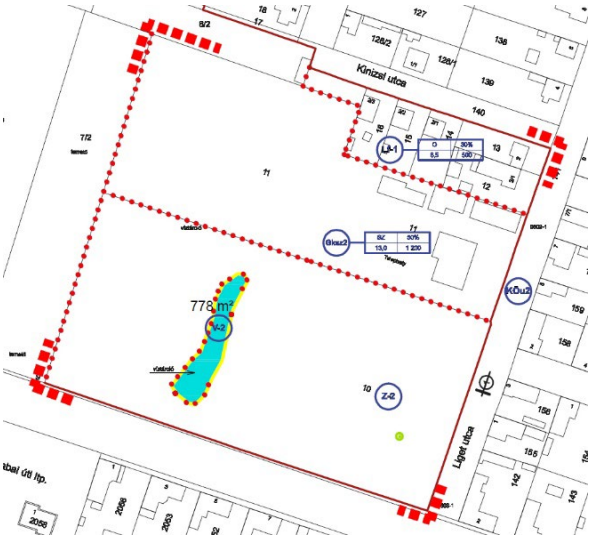
A tervezett módosítás a TSZT-t az alábbiak szerint érinti:



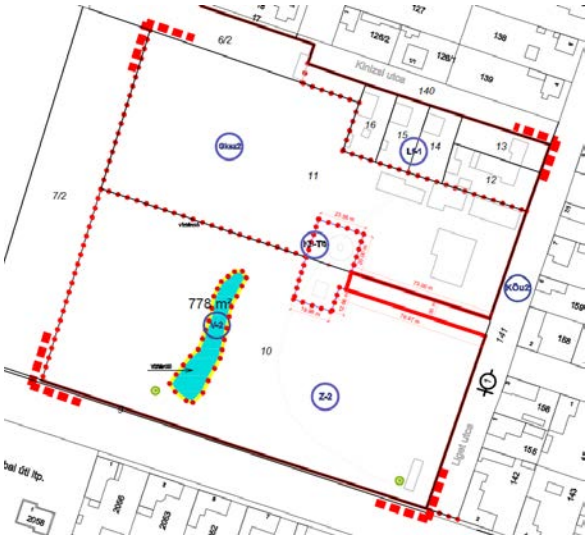
TSZT kivonat - hatályos

TSZT kivonat - tervezett

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Szabályozási terv kivonat - hatályos



Szabályozási terv kivonat - tervezett

A módosítással érintett két telek a Településszerkezeti tervben jelenleg *Vízgazdálkodási terület*, *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Zöldterület (közpark)* területfelhasználásba sorolt.

A HÉSZ 4.1. melléklete alapján a tervezéssel érintett két ingatlan ***Gksz-2*** jelű *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezetbe, ***Z-2*** jelű *Zöldterület övezet*be, valamint ***V-2*** jelű *Vízgazdálkodási terület* övezetbe sorolt.

A HÉSZ 19.§, 42.§ és 44.§-ban meghatározott, a felsorolt övezetekre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„Gksz-2 jelű építési övezet

19. § (1) Az övezetbe tartoznak belterületen a szabályozási terven jelölt területek, illetve külterületen a 08/3-4, 061/1, 061/5, 0169, 0282/2, 0283/11 és a 0307 hrsz.-ú ingatlanok, illetve a 078/2-5 és a 078/7-15 hrsz.-ú ingatlanok nem erdőgazdasági célú területei, valamint a 05 hrsz.-ingatlan K-i 25 méter széles sávjának kivételével és a 079 hrsz.-ú ingatlan 44.sz. főút melletti művelésből kivont területe, kivéve a 44.sz. főút felöli 20 méter széles sávját.

(2) A területen az OTÉK 19. §-a szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
-parkolóház, közforgalmú üzemanyagtöltő,
-egyházi-, egészségügyi épület.

(3) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melynek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környező lakóterületek határán a lakóterületekre előírt határértékeket.

(4) Kialakítható legkisebb telekméret 800 m2

(5) A telek beépítési módja szabadon álló.

(6) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert mérete 5,0 méter,
- oldalkert mérete 5,0 méter,
- hátsókert mérete 6,0 méter.

(7) A telek beépíthetősége 50%.

(8) Az épületek építménymagassága maximum 13,0 méter. Az épületeket magastetősre kell kialakítani.

(9) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(10) A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

(11) Terepszint alatti építmény létesíthető.

Z-2 jelű övezet

42. § (1) A területen elhelyezhető az OTÉK 27. §-a szerinti minden létesítmény a terület fenntartásához szükséges épület kivételével. A területen elhelyezhető még 1 m2-nél nem nagyobb reklámhordozó.

(2) A terület nem intenzív kezelésű zöldterület.

V-2 jelű övezet

44. § (1) Ide tartozik a csapadékvíz-gyűjtők medre és partja.

(2) A területen csak a vízátemelés céljából lehet építményt elhelyezni."

A módosítás során a 10 hrsz-ú és a 11 hrsz-ú ingatlanok egy részének övezeti átsorolása válik szükségessé a HÉSZ-ben, az alábbi táblázatban részletezett mértékben:

HRSZ	Telek terület	Módosítással érintett terület		Terület Összesen
		Gksz-2 → Kb-Tü		
11	14 470 m²	**474 m²**		**1 608 m²**
		Z-2 → Köu-2	**Z-2 → Kb-Tü**	
10	20 523 m²	**660 m²**	**474 m2**	

A kialakuló új telken álló két építmény összesen 57 m² alapterületű, a telek beépítési mértéke **6,01 %.** A HÉSZ jelenleg nem tartalmazza a bevezetésre javasolt különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület övezetet.

A HÉSZ kiegészítése javasolt tehát a következő 45/C. §-al, melynek tervezett előírásai az alábbiak:

Kb-Tü jelű övezet

45/C. § *(1) Az övezet területén a település üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.*
(2) Az építmények szabadon álló beépítési módban helyezhetők el.
(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
(4) A zöldterület megengedett legkisebb mértéke 75%.
(5) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
(6) Az elő-, oldal- és hátsókert mérete minimum 5,0 méter.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet **2012. augusztus 6-án hatályos** állapotában (továbbiakban: **OTÉK-2012**) a 30/B.§ rendelkezik a különleges beépítésre nem szánt területekről. Az OTÉK-2012 30/B.§ (3) bekezdése alapján az ilyen övezetekben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. Annak érdekében, hogy az OTÉK-2012 30/B.§ (2) bekezdés szerinti helyi sajátosságot hordozó területen a már meglévő, a rendeltetésszerű használatot szolgáló építmények megfeleljenek a tervezett övezeti előírásoknak, **OTÉK eltérés** szükséges a beépítési mérték vonatkozásában.

2.1.1. OTÉK eltérés

Az OTÉK-2012 lehetőséget ad a rendeletben meghatározott településrendezési követelményektől való eltérésre. „**Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei**”-ről a **111. §** rendelkezik, melynek (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat megállapíthat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb rendelkezéseket, amennyiben az ott meghatározott feltételek teljesülnek.

	OTÉK-2012 111. § (2)	**Megfelelés**
a)	azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá	✓
b)	közérdeket nem sért, valamint	✓
c)	biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult. *(31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.)*	✓

A fentiek alapján a HÉSZ 45/C. § - ban bevezetésre kerülő új beépítésre nem szánt különleges településüzemeltetési terület övezetében a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére az OTÉK-2012-ben rögzített 2% helyett 10%-os érték meghatározása javasolt.

Az OTÉK-2012-től való eltérést alátámasztja az a jogalkotói szándék, miszerint az OTÉK 2024. január 1-ől hatályos állapota értelmében:

> *„**30/B. § (4)** A különleges beépítésre nem szánt területen épület – **legfeljebb 10%-ig** – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.”*

2.2. A 2065 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 49/2024.(IV.05.) sz. Ök. határozatával arról döntött, hogy támogatja a Kondoros belterület 2065 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti átsorolást és azt beemeli Kondoros Város Településrendezési Eszközeinek 10. sz. módosítási eljárásába.

A Csabai utca déli oldalán, a városi temetővel szemben fekvő ingatlanon kereskedelmi tevékenységet végeznek, mely a temetőbe látogatók vásárlási igényeit szolgálja ki. Az önkormányzat támogatni kívánja a gazdasági szereplő tevékenységét, melyhez a kialakult állapot és a hatályos településrendezési eszközök összhangjának megteremtése szükséges.

A 2065 hrsz-ú ingatlan (forrás: Google Maps)

Jelen módosítás célja az építési hely megállapítására vonatkozó előírások pontosítása. A módosítás hatására a beépítés intenzitás nem nő.

A HÉSZ 4. melléklete alapján a tervezéssel érintett ingatlan ***Gksz-3*** jelű *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezetbe sorolt. A HÉSZ 19/A.§-ban meghatározott, az építési övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„Gksz-3 jelű építési övezet

19/A. § *(1) A területen az OTEK 19 § szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetőek el:*

- parkolóház, üzemanyagtöltő

- egyházi, egészségügyi és temetkezésszolgáltatási épület

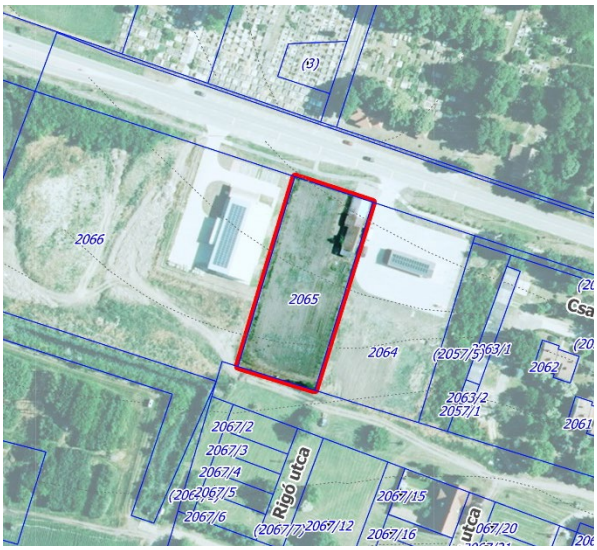
(2) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melyeknek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környező lakóterületek határán a lakóterületre előírt határértékeket.

A Gksz-3 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 3

Gksz3	SZ	50%
	9,0	1 200

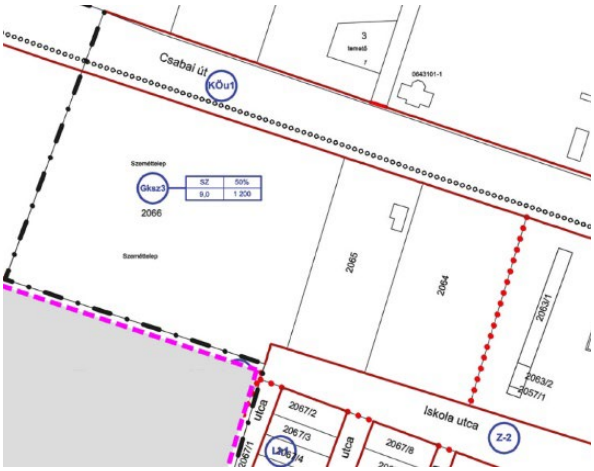
A javasolt módosítás a TSZT változtatását nem teszi szükségessé.



Módosítással érintett terület ortofotón

TSZT kivonat - hatályos

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Szabályozási terv kivonat - hatályos

Szabályozási terv - tervezett

A 19/A. §-ban meghatározott, a Gksz-3 jelű építési övezetre vonatkozó övezeti előírások kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

„„Gksz-3 jelű építési övezet

19/A. § *(1) A területen az OTEK 19 § szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetőek el:*

- parkolóház, üzemanyagtöltő

- egyházi, egészségügyi és temetkezésszolgáltatási épület

(2) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melyeknek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környező lakóterületek határán a lakóterületre előírt határértékeket.

(3) Kialakítható legkisebb telekméret 1200 m².

(4) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(5) Amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az építési hely behatárolása a következő:

a) előkert mérete 0 méter

b) oldalkert mérete 2,0 méter

c) hátsókert mérete 6,0 méter

(6) A telek beépíthetősége 50 %.

(7) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter.

(8) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(9) A zöldterület legkisebb mértéke 40%.”

A javasolt módosítás a Településszerkezeti tervet nem érintik.

2.3. Az idősek otthona és környezetének övezeti átsorolása

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 201/2023.(XII.14.) sz. Ök. határozatával arról döntött, hogy támogatja a Kondoros belterület 1944 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti átsorolást és azt beemeli Kondoros Város Településrendezési Eszközeinek 10. sz. módosítási eljárásába.

Az Andrássy utca – Aradi utca találkozásánál fekvő 1944 hrsz-ú saroktelken működő Idősek Otthona és Gondozási központ meglévő épületeinek bővítése vált szükségessé, a meglévő funkció kapacitásbővítésének igénye miatt. Jelen módosítás célja a Rózsakert Alapítvány tulajdonában álló ingatlanon és annak környezetében egy új ***Kisvárosias lakóterület építési övezet kijelölése***. A módosítás hatására a beépítés intenzitása kis mértékben nő (ld. alább).

A Gondozási Központ környezetének fejlesztése, az elérhető szolgáltatás- és funkcióbővítés az Idősek Otthonában élők kényelmét szolgálja. A fejlesztési elképzelések megvalósítására a már meglévő intézmény környezetében lévő ingatlanok a legalkalmasabbak, azok közelsége miatt. A fejlesztéssel érintett ingatlanokon, helyzetükből adódóan hosszú távon is megfelelő kihasználtság várható. A településen jelenleg elérhető szolgáltatások az Idősek Otthonától – az idős, beteg emberek terhelhetőségét figyelembe véve – távol, Kondoros átellenes, észak-nyugati településrészein jellemzőek, így a tervezett fejlesztés hiánypótló értéket képvisel.

Módosítással érintett terület ortofotón (meglévő állapot)

Az Idősek Otthona és környezete (forrás: Google Maps)

A módosítással érintett négy telek a Településszerkezeti tervben jelenleg *Falusias lakóterület* területfelhasználásba sorolt. A HÉSZ 4. melléklete a Településszerkezeti tervvel összhangban, a tervezéssel érintett ingatlanokat ***Lf-1*** jelű *Falusias lakóterület* építési övezetbe sorolta.

A HÉSZ 6-7.§-aiban meghatározott, az építési övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„Falusias lakóterület

***6. §** (1) A lakóterületen elhelyezhetők az OTÉK 14. §-a szerinti létesítmények, kivéve:*

- sportépítmény,

- üzemanyagtöltő.

(2) Jelen rendelet 6. § (1) bekezdése alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

(3) A területen az épületeket magastetővel kell ellátni. A telek meghatározó épület homlokzati vonalának és tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie.

(4)

(5) Állattartó épület nem előre csomagolt élelmiszert árusító üzlettől, oktatási, egészségügyi és szociális létesítmény telekhatárától 50 m-en belül nem létesíthető.

(6) A 200légm2-nél nagyobb nem lakóépületek csak gáz vagy elektromos fűtésűek lehetnek.

Lf-1 jelű építési övezet

***7. §** (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m^2.*

(2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 0,0 méter,

- oldalkert mérete 6,0 méter,

- hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve ha a telek mélysége nem éri el a 35 métert, akkor 3,0 méter.

(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.

(6) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.

(8) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyesek nem létesíthetők.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14,0 méter.”

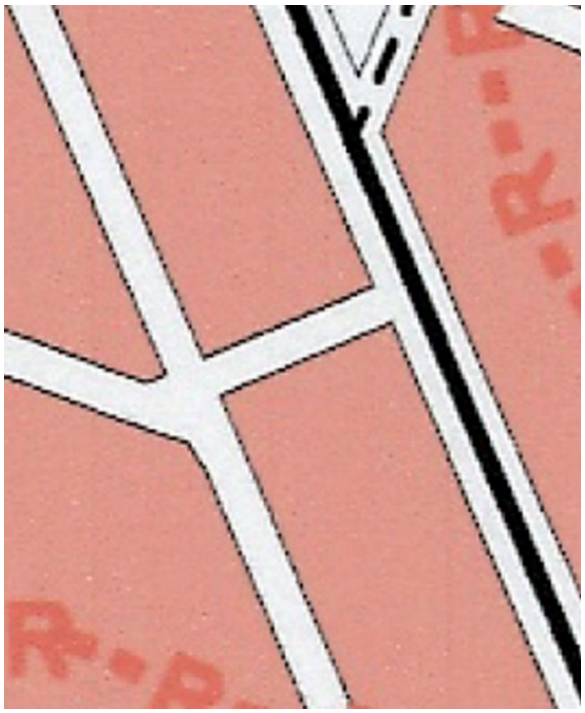
Jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosítását és a HÉSZ 4. mellékletének módosítását is megkívánja, továbbá a HÉSZ rendelet kiegészítését is szükségessé teszi.

HRSZ	Telek terület	Módosítással érintett terület összesen
		Lf → Lk
1 942	1 288 m^2	**4 720 m^2**
1 944	1 317 m^2	
1 945	500 m^2	
1 946	1 615 m^2	

Terület-felhasználás	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	változás összesen (ha)
Lf	0,47	0	**- 0,47**
Lk	0	0,47	**+ 0,47**

Tervezett területfelhasználás változások

A tervezett módosítás a TSZT-t az alábbiak szerint érinti:



TSZT kivonat - hatályos

TSZT - tervezett

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:

Szabályozási terv kivonat - hatályos

Szabályozási terv kivonat - tervezett

A módosítás során az ingatlanok övezeti átsorolása válik szükségessé a HÉSZ-ben, az alábbi táblázatban részletezett mértékben:

HRSZ	Telek terület	Módosítással érintett terület	Terület Összesen
1 942	1 288 m^2	**Lf-1 → Lk-2**	**4 720 m^2**
1 944	1 317 m^2		
1 945	500 m^2		
1 946	1 615 m^2		

Az újonnan bevezetésre kerülő ***Lk-2*** jelű építési övezet javasolt paraméterei az alábbiak:

„Lk-2 jelű övezet

4/B.§ *(1) Építési engedélyhez kötött állattartó épület a területen nem létesíthető.*

(2) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m^2.

(3) A telek beépítési módja zártsorú.

(4) A telek beépíthetősége legfeljebb 55%.

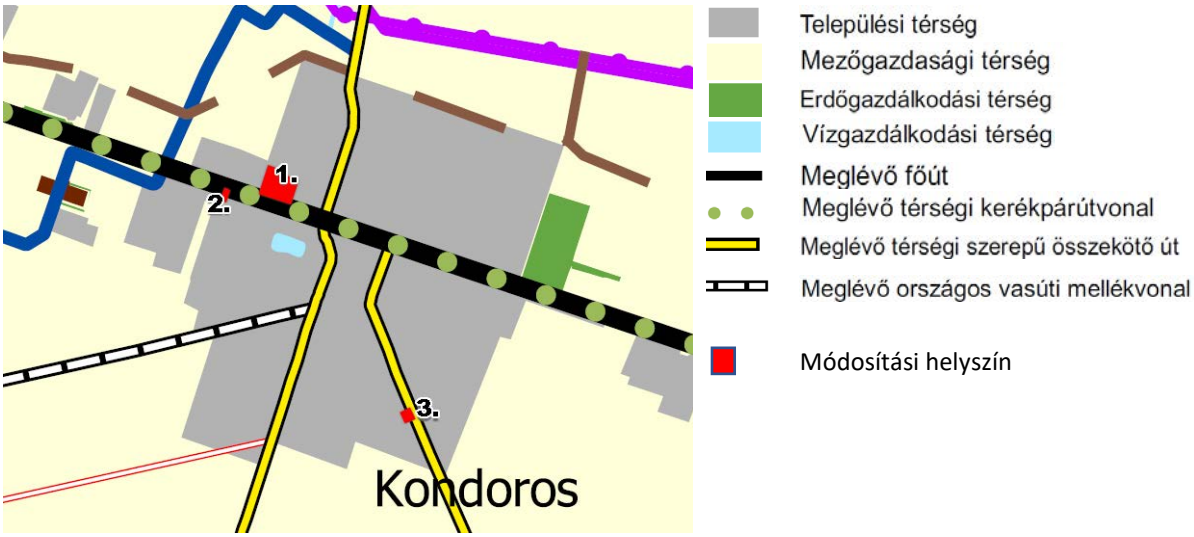
(5) Az épületek építménymagassága legfeljebb 6,5 méter.

(6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(7) A zöldfelület legkisebb mértéke 25% lehet.”

3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

Békés megye területrendezési tervérő szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: BMTrT) 1. melléklete (Békés megye szerkezeti terve) alapján valamennyi módosítással érintett helyszín települési térségbe sorolt:



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései szerint:

*„**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével …*

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A tervezett módosítások az MATrT vonatkozó előírásaival nem ellentétesek.

A BMTrT-ben meghatározott térségi övezetek közül a módosítási helyszíneket csak a teljes településre kiterjedő övezetek érintik az alábbiak szerint:

térségi övezet	vonatkozó előírás
ásványi nyersanyagvagyon övezete;	9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
tanyás területek övezete;	9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete;	Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendelete Békés megye területrendezési tervéről
kiemelt turisztikai terület övezete;	Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendelete Békés megye területrendezési tervéről

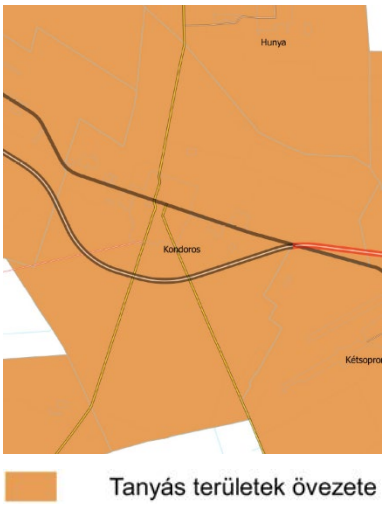
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetre vonatkozó előírások;

MvM rendelet *„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Kondoros hatályos településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyag övezete lehatárolásra került, a módosítási helyszíneket nem érinti.

A tanyás területek övezetre vonatkozó előírások;



MvM rendelet *„10. § (1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.*

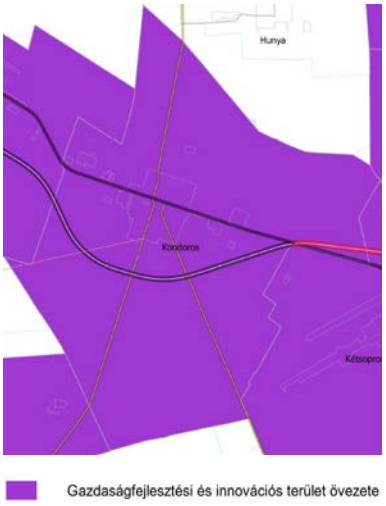
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

Valamennyi módosítási helyszín települési térségen belül helyezkedik el, tanyás területet nem érintenek.

A gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetre vonatkozó előírások;



BMTrT *„4. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja da) alpontja szerinti gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetébe sorolt település települési önkormányzata a településrendezési eszközeiben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelményeket állapíthat meg, a (2)–(4) bekezdés rendelkezései szerint.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

(3) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.

a) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.

b) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel."

A módosítási helyszínek közül az 1-es és a 2-es sorszámú területek részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, a javasolt módosítás azonban a megyei területrendezési tervben meghatározott előírásokkal nem ellentétes. A módosítással érintett további helyszín nem kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

A kiemelt turisztikai terület övezetre vonatkozó előírások;

BMTrT *„5. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja db) alpontja szerinti kiemelt turisztikai terület övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítésének során, ezen dokumentumok tartalmi követelményeiről rendelkező magasabb szintű jogszabályok szabta kereteken belül*

a) fokozottan figyelembe kell venni a turisztika fejlesztésének térségi szempontjait,

b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:

ba) a településnek a megye turisztikai kínálatában betöltött szerepe erősítésének,

bb) a település turisztikai célú látogathatósága javításának, a látogatószám növelésének,

bd) a település turisztikai kínálata fejlesztésének, bővítésének lehetőségeit.

(2) Törekedni kell a terület igénybevétellel járó turisztikai fejlesztések településrendezési feltételeinek települési és térségi szinten összehangolt megteremtésére.

(3) A településrendezési eszközökben a turisztikai rendeltetésű infrastruktúra hálózatok, illetve azok egyes elemei folytonossága megteremtésének a feltételeit, különösen a turisztikai célú kerékpárutak és a kijelölt túraútvonalak esetében, településen belül és a településhatáron biztosítani kell."

A tervezett módosítások a fenti előírásokkal nem ellentétesek.

4. Jóváhagyandó munkarészek

4.1. Településszerkezeti terv módosítása

…/2024. (…) sz. önkormányzati határozat

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

1) Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 212/2004.(X.21.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott és a 188/2012. (VI.28.), a 325/2012. (XI.29.), valamint a 134/2023.(X.3.) számú képviselő-testületi határozattal módosított településszerkezeti tervet módosítja.
2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. és 2. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
   - Kisvárosias lakóterület kijelölése Falusias lakóterület területfelhasználás helyén;
   - Kereskedelmi, szoláltató gazdasági terület kijelölése Vízgazdálkodási terület helyén;
   - Zöldterület (közpark) kijelölése Vízgazdálkodási terület helyén;
   - Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület kijelölése Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyén;
   - Közúti közlekedési terület kijelölése Zöldterület területfelhasználás helyén;
   - Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület kijelölése Zöldterület területfelhasználás helyén.
3) A módosítás során a Településszerkezeti Terv területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	**csökkenés (-ha)**	**növekmény (+ha)**	**változás összesen (ha)**
Kisvárosias lakóterület	0	0,47	+0,47
Falusias lakóterület	0,47	0	-0,47
Kereskedelmi, szoláltató gazdasági terület	0,047	0	-0,047
Zöldterület	0,11	0	-0,11
Közúti közlekedés	0	0,066	+0,066
Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	0	0,095	+ 0,095

4) A Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján Kondoros települési térsége 471,97hektár, mely érték jelen módosítás során nem változik.
5) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. és 2. melléklete szerinti tervlappal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
6) Megbízza a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

HATÁRIDŐ: azonnal
FELELŐS: Ribárszki Péter, polgármester

Kondoros, 2024. ...

Kondoros Város
Településrendezési Eszközeinek módosítása

TESZK - 10

M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

- Falusias lakóterület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Zöldterület (közpark)
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület
- Víztározó (víztorony, medence)
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Főút (II. rendű)
- Helyi gyűjtőút
- Kerékpárút
- Beépítésre szánt és nem szánt terület határa

Tájékoztató elemek

- Telekhatár
- Szintvonal
- Tervezési terület határa

1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 134/2024.(IX.30.) számú határozatával jóváhagyva

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata		Nyomtatva: 2024. augusztus
Munka megnevezése: **Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 10. sz. módosítása - TESZK - 10.**		
Rajz megnevezése: **Településszerkezeti Terv**		Lépték: **1 : 2 000**
Településrendezés:	**Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351	**Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

Kondoros Város
Településrendezési Eszközeinek módosítása

TESZK - 10

M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

- Kisvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- CS Víztározó (víztorony, medence)
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- R-R Régészeti terület határa

Tájékoztató elemek

- Telekhatár
- Szintvonal
- Tervezési terület határa

2.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
134/2024.(IX.30.) számú határozatával jóváhagyva

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	**Nyomtatva:** 2024. augusztus
Munka megnevezése: **Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 10. sz. módosítása - TESZK - 10.**	
Rajz megnevezése: **Településszerkezeti Terv**	**Lépték:** **1 : 2 000**
Településrendezés: **Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351	**Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	

4.2. Helyi építési szabályzat módosítása

Kondoros Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/... (...) önkormányzati rendelete

Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet „Lk jelű övezet” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kisvárosias lakóterület”

2.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni.”

3.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Lk-1 jelű építési övezet
4/A. §

(1) A telken belül fő funkciót ellátó épületet a gyalogos út felől zártsorúan, úgy kell elhelyezni, hogy annak homlokzati vonala minimum 40 %-ban, maximum 60%-ban előkert nélküli legyen, a többi részen minimum 2,0 m-es előkert tartandó.

(2) Építési engedélyhez kötött állattartó épület a területen nem létesíthető.

(3) A kialakítható legkisebb telekméret 250 m^2.

(4) A telek beépítési módja zártsorú.

(5) A telek beépíthetősége maximum 60%.

(6) Az épületek építménymagassága a gyalogút felől maximum 4,5 méter, a gépjármű megközelítés felől maximum 3,0 m.

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8) A zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.

(9) Terepszint alatti építmény nem építhető."

4.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Lk-2 jelű építési övezet

4/B. §

(1) Építési engedélyhez kötött állattartó épület a területen nem létesíthető.

(2) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m^2.

(3) A telek beépítési módja zártsorú.

(4) A telek beépíthetősége legfeljebb 55%.

(5) Az épületek építménymagassága legfeljebb 6,5 méter.

(6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(7) A zöldfelület legkisebb mértéke 25% lehet."

5.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 19/A.§-a a következő (3) – (9) bekezdéssel egészül ki:

"(3) Kialakítható legkisebb telekméret 1200 m^2.

(4) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(5) Amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az építési hely behatárolása a következő:

a) előkert mérete 12 méter

b) oldalkert mérete 6,0 méter

c) hátsókert mérete 6,0 méter

(6) A telek beépíthetősége 50 %.

(7) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter.

(8) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%."

6.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet II. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„Kb-Tü jelű övezet

45/C. §

(1) Az övezet területén a település üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az építmények szabadon álló beépítési módban helyezhetők el.

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, mely az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb érték. Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal BE/12/……/2024 számú záró szakmai véleménye alapján került megállapításra.

(4) A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 75%.

(5) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert mérete minimum 5,0 méter."

7.§

(1) A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8.§

Hatályát veszti a Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet

a) „[Kertvárosias lakóterület]” alcím címe,

b) 4.§ (4)-(11) bekezdése.

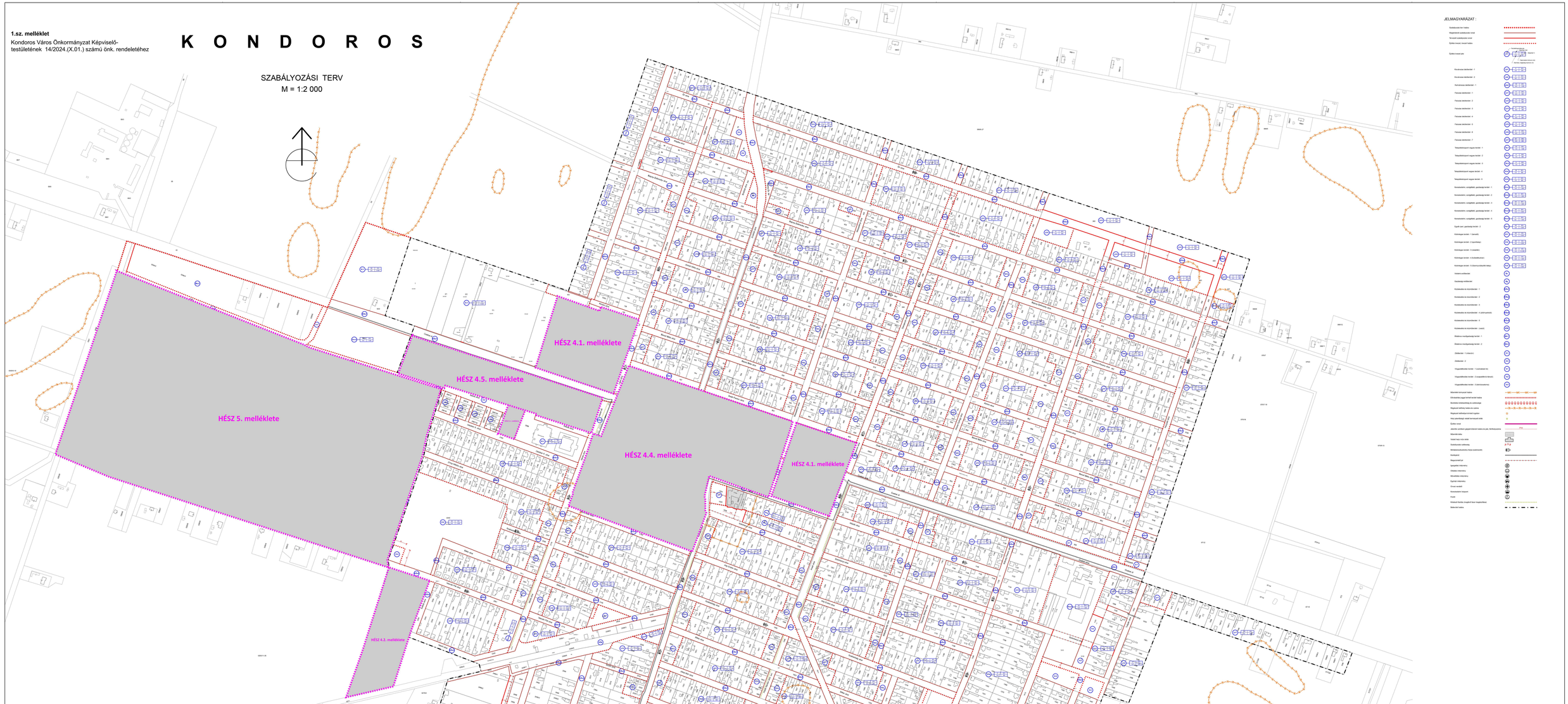
9.§

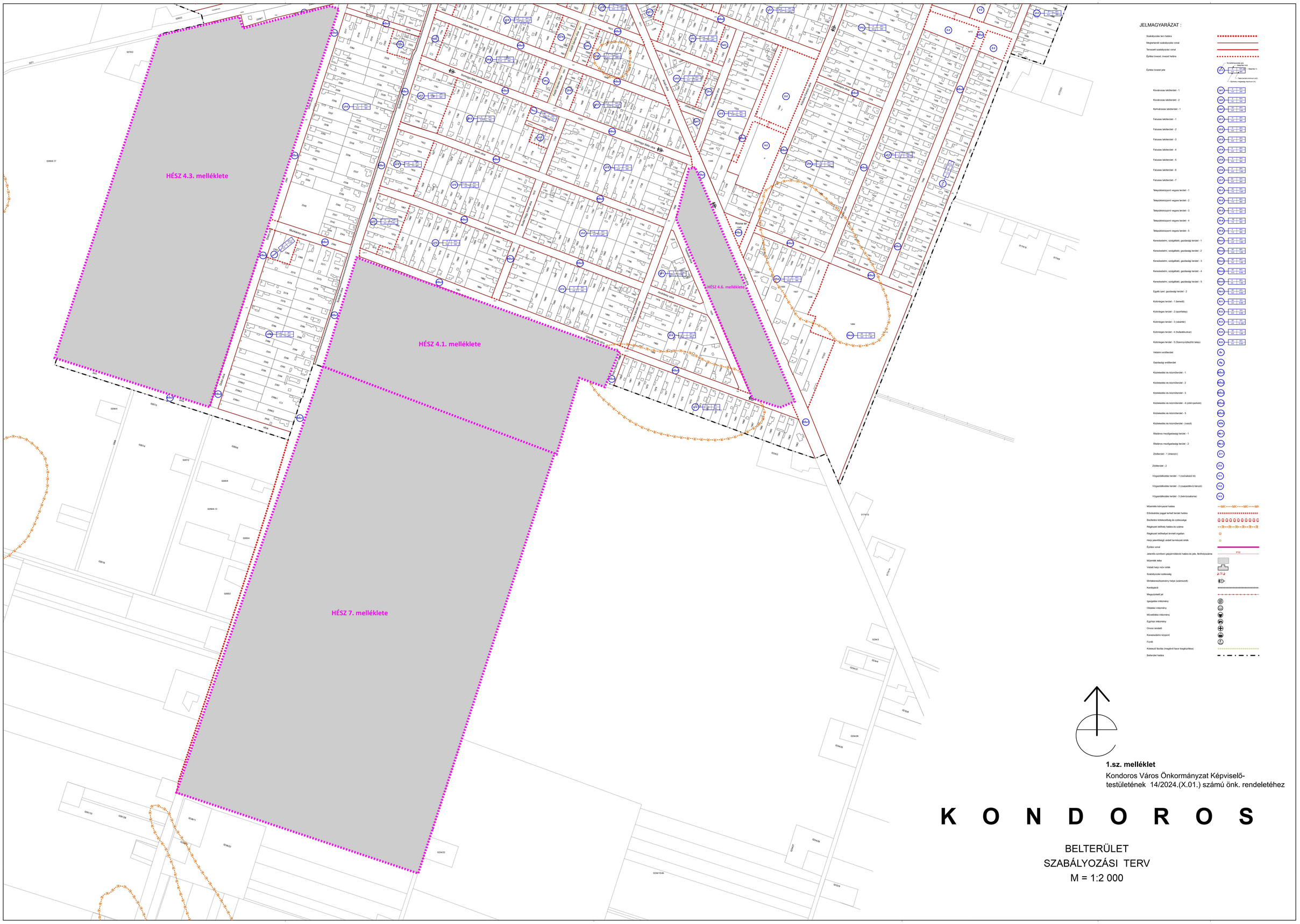
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1.sz. melléklet
Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

K O N D O R O S

SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:2 000





1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

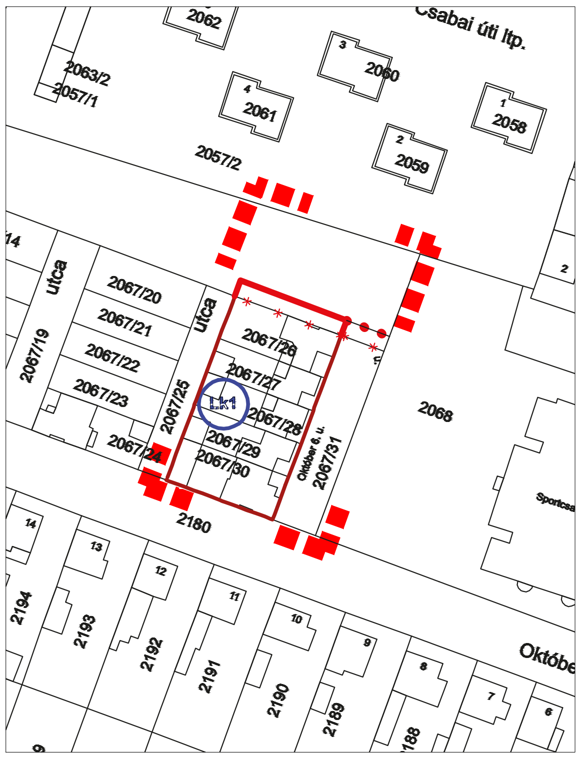
K O N D O R O S

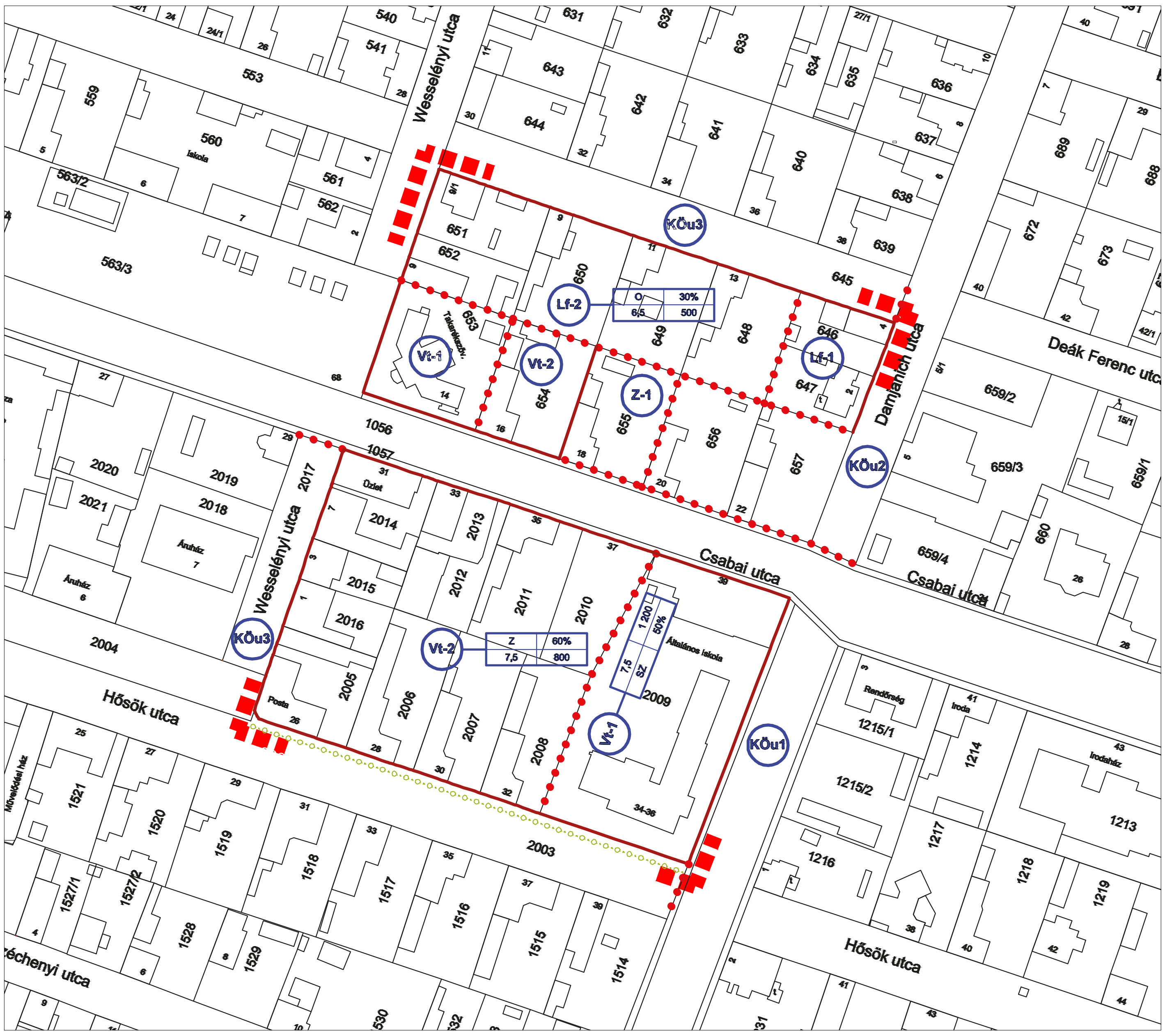
BELTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:2 000

1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

M = 1: 2 000

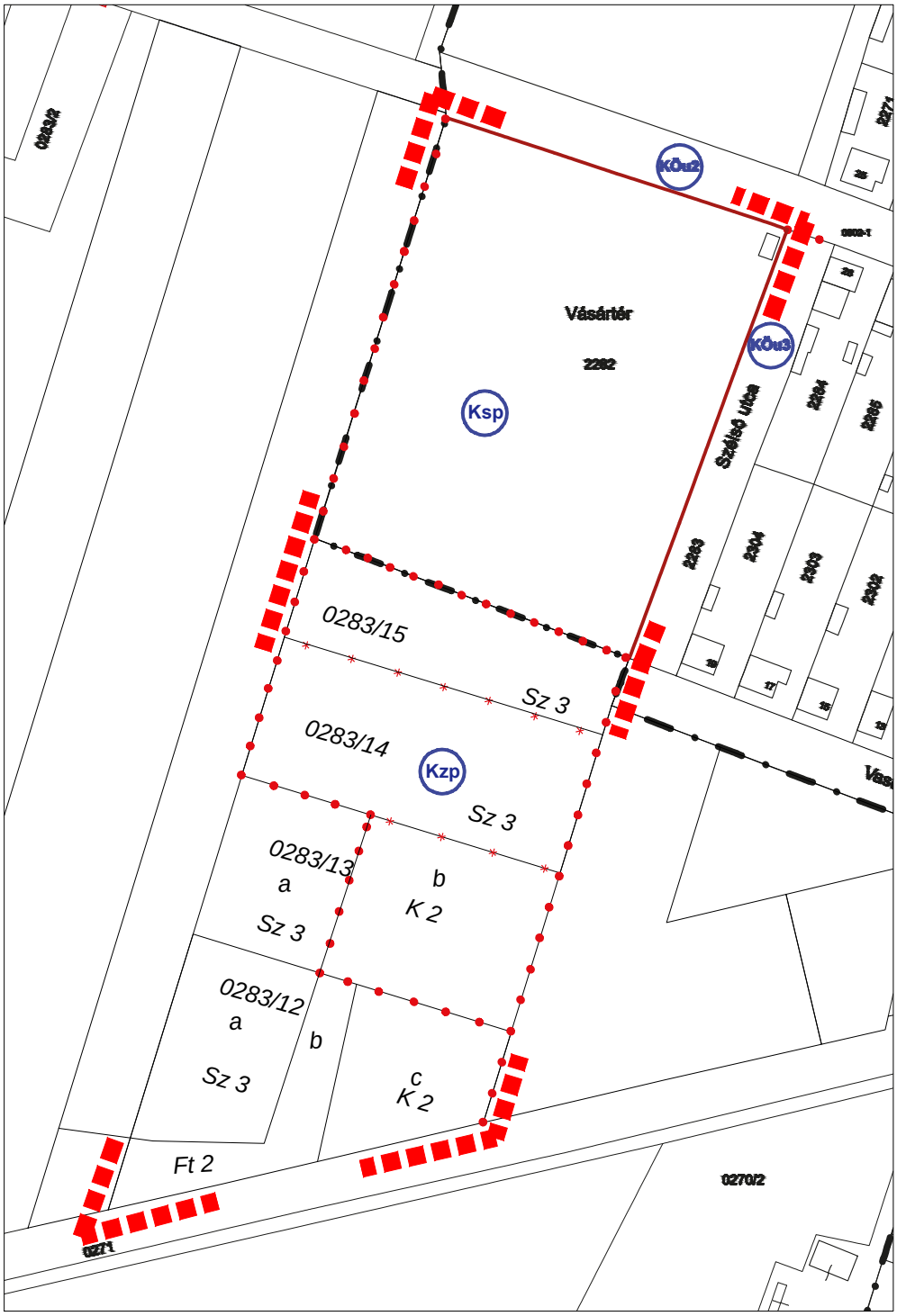




1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

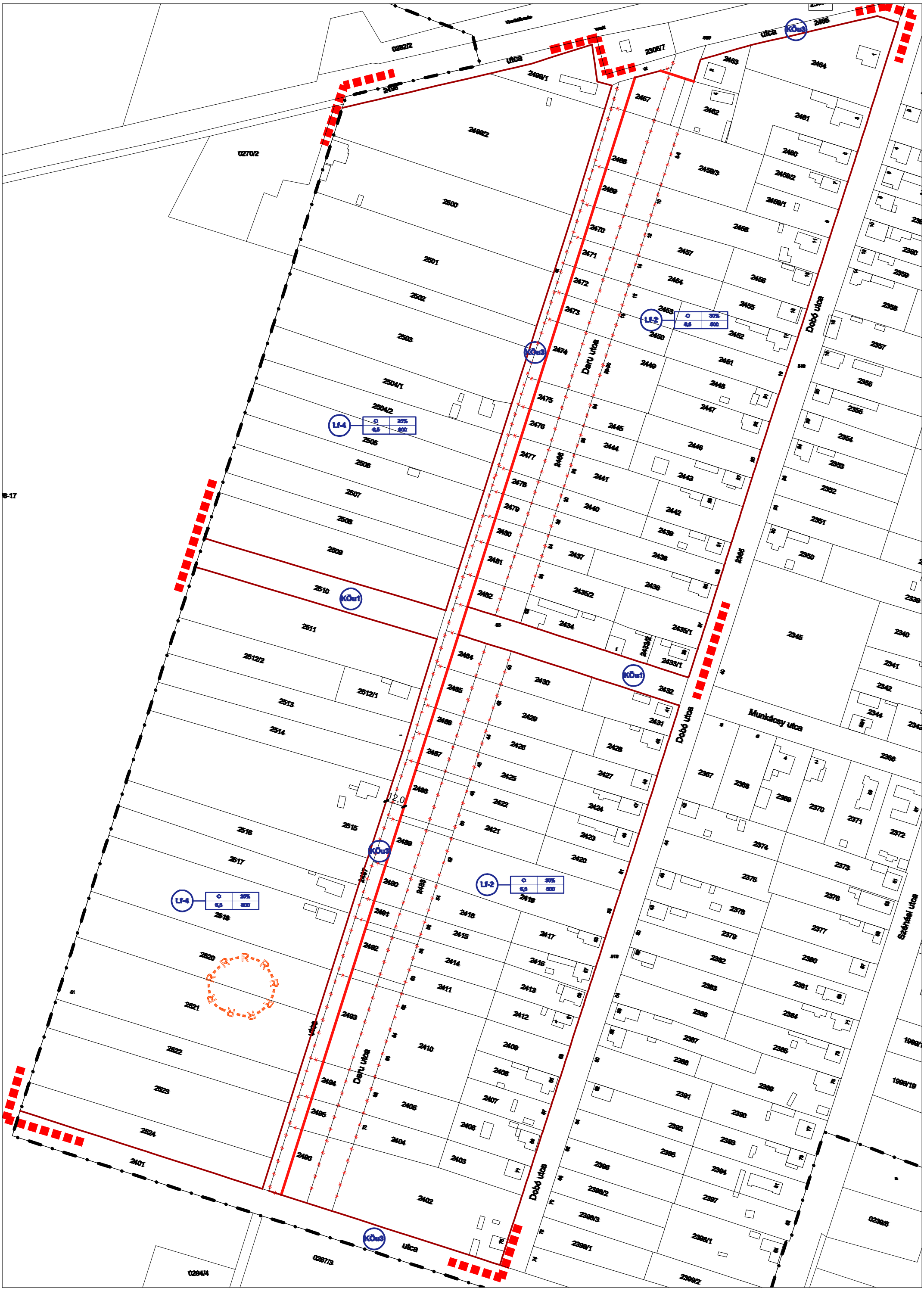
M = 1: 2 000

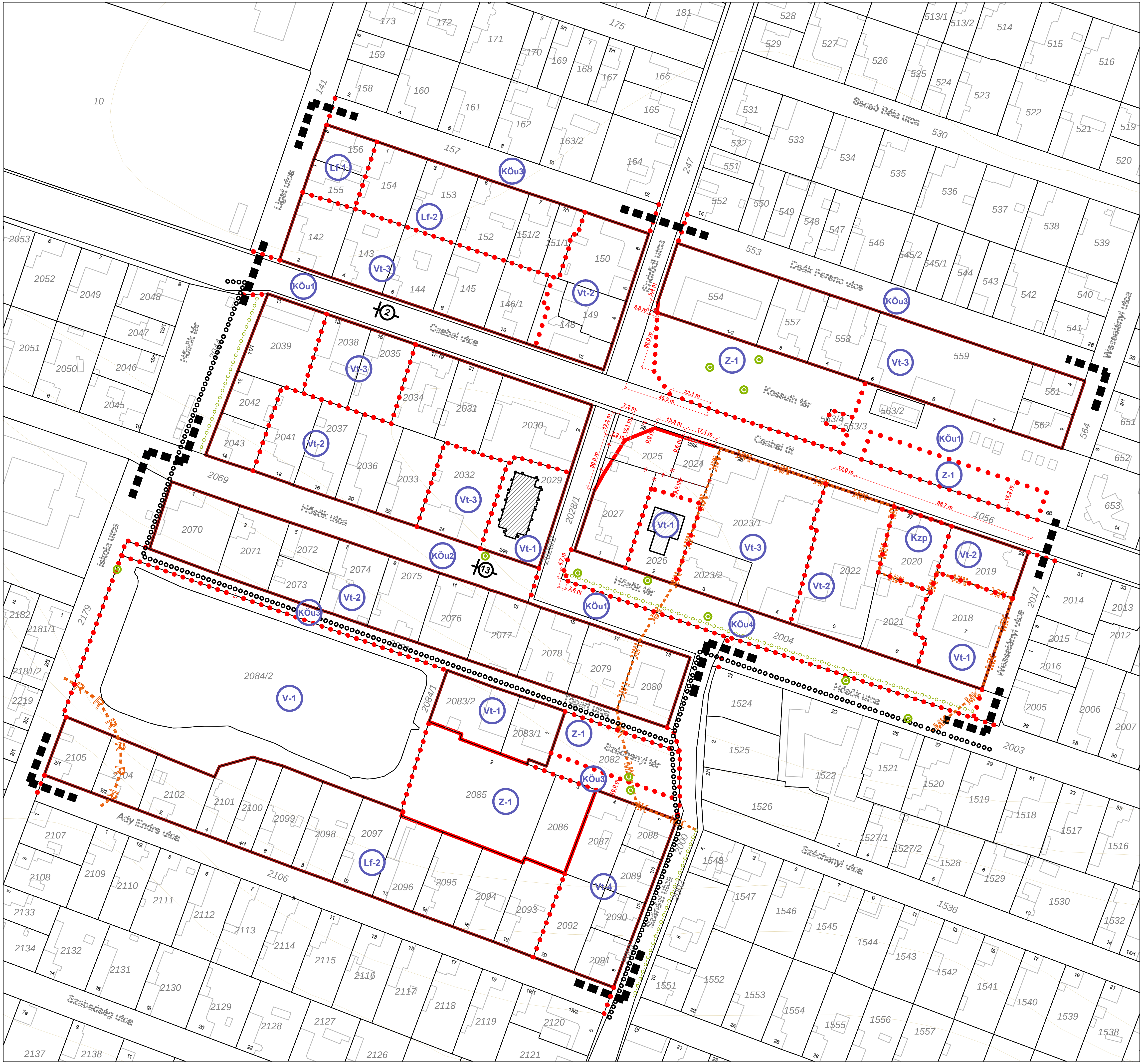


1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

M = 1: 2 000





1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

Kondoros Város
Településrendezési Eszközeinek módosítása
TESZK - 9

M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- Megtartandó szabályozási vonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Lf-1 — Építési övezetek, övezetek jele
- 10,0 m — Szabályozási szélesség
- Megszüntetőjel
- Kötelező fásítás
- Kerékpárút

Más jogszabályban megállapított elemek

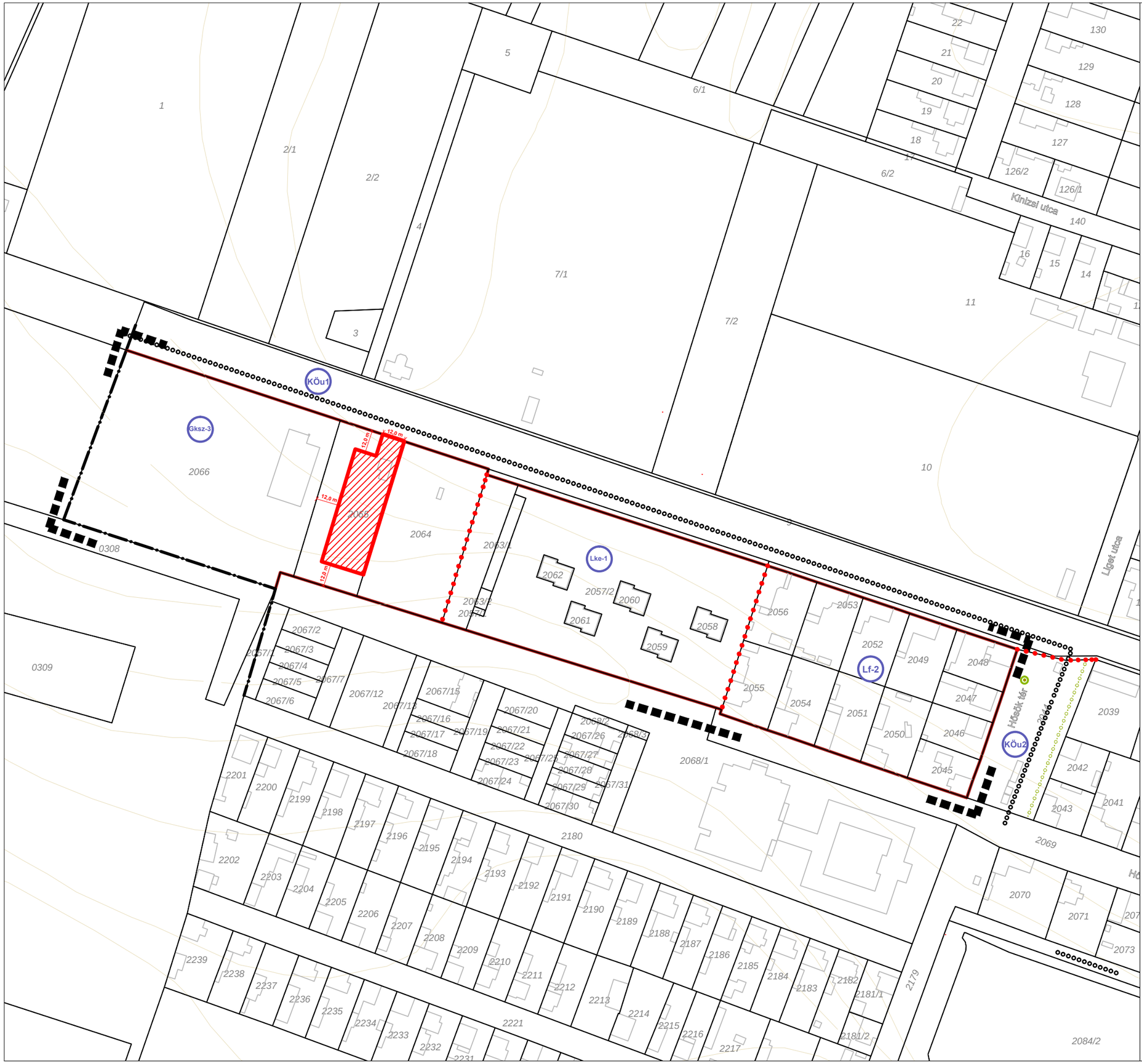
- MK — Műemléki környezet határa
- R — Régészeti lelőhely határa és száma
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Védett helyi művi érték

Tájékoztató elemek

- Telekhatár
- Épület
- Szintvonal
- Mintakeresztszelvény helye (számozott)
- Tervezési terület határa

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	Nyomtatva: 2023. október
Munka megnevezése: **Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása - TESZK - 9.**	
Rajz megnevezése: **Szabályozási Terv**	Lépték: **1 : 2 000**
Településrendezés: **Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351	**Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

Kondoros Város
Településrendezési Eszközeinek módosítása
TESZK - 10
M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- Megtartandó szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Lf-1 — Építési övezetek, övezetek jele
- Építési hely
- 10,0 m — Szabályozási elem méretezése
- Kötelező fásítás
- Kerékpárút

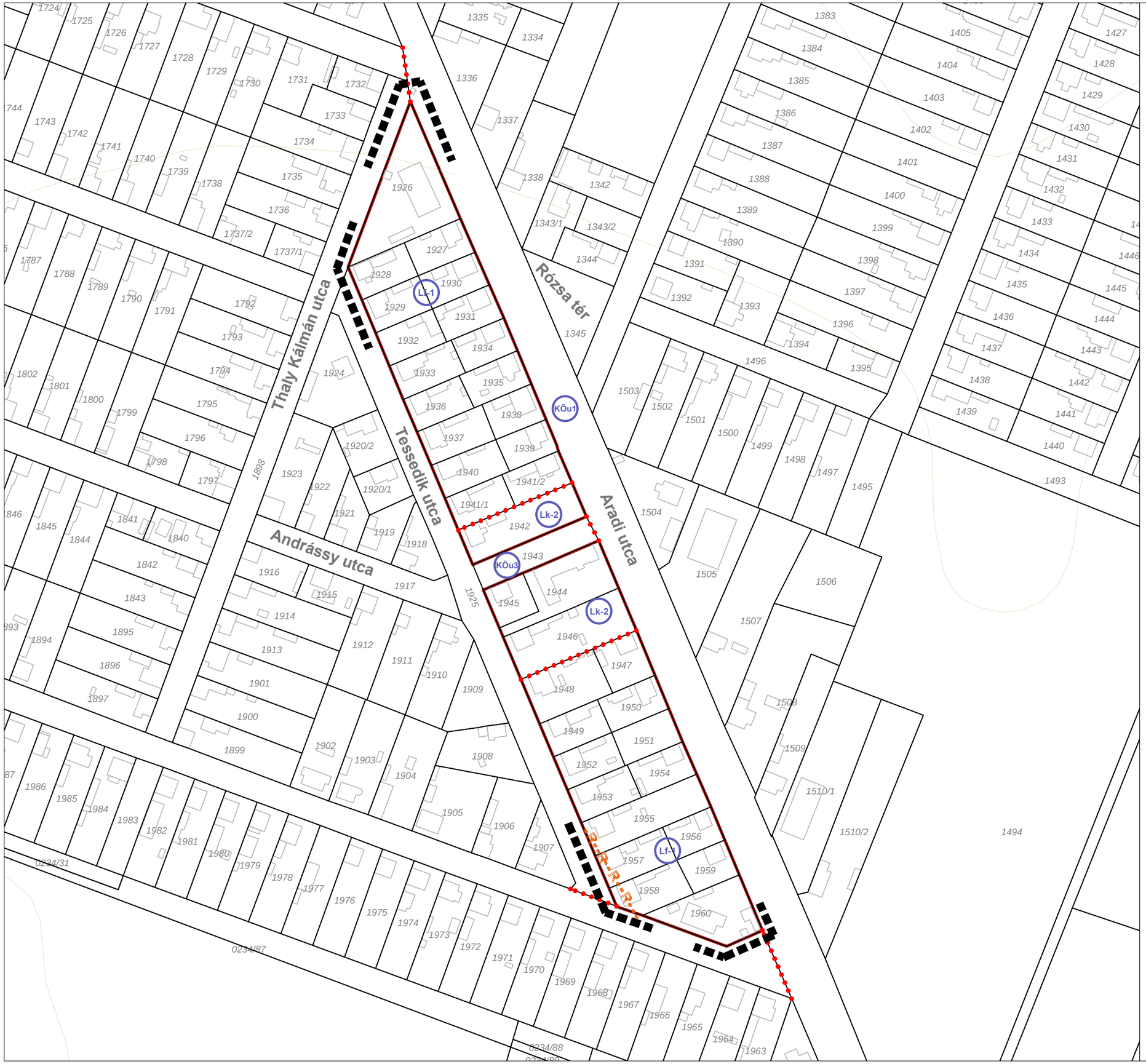
Más jogszabályban megállapított elemek

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Tájékoztató elemek

- Tervezési terület határa

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata		Nyomtatva: 2024. augusztus
Munka megnevezése: **Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 10. sz. módosítása - TESZK - 10.**		
Rajz megnevezése: **Szabályozási Terv**		Lépték: **1 : 2 000**
Településrendezés: **Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351	**Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		



1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

Kondoros Város
Településrendezési Eszközeinek módosítása
TESZK - 10
M = 1 : 2 000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- **Megtartandó szabályozási vonal**
- **Építési övezet, övezet határa**
- Lf-1 **Építési övezetek, övezetek jele**

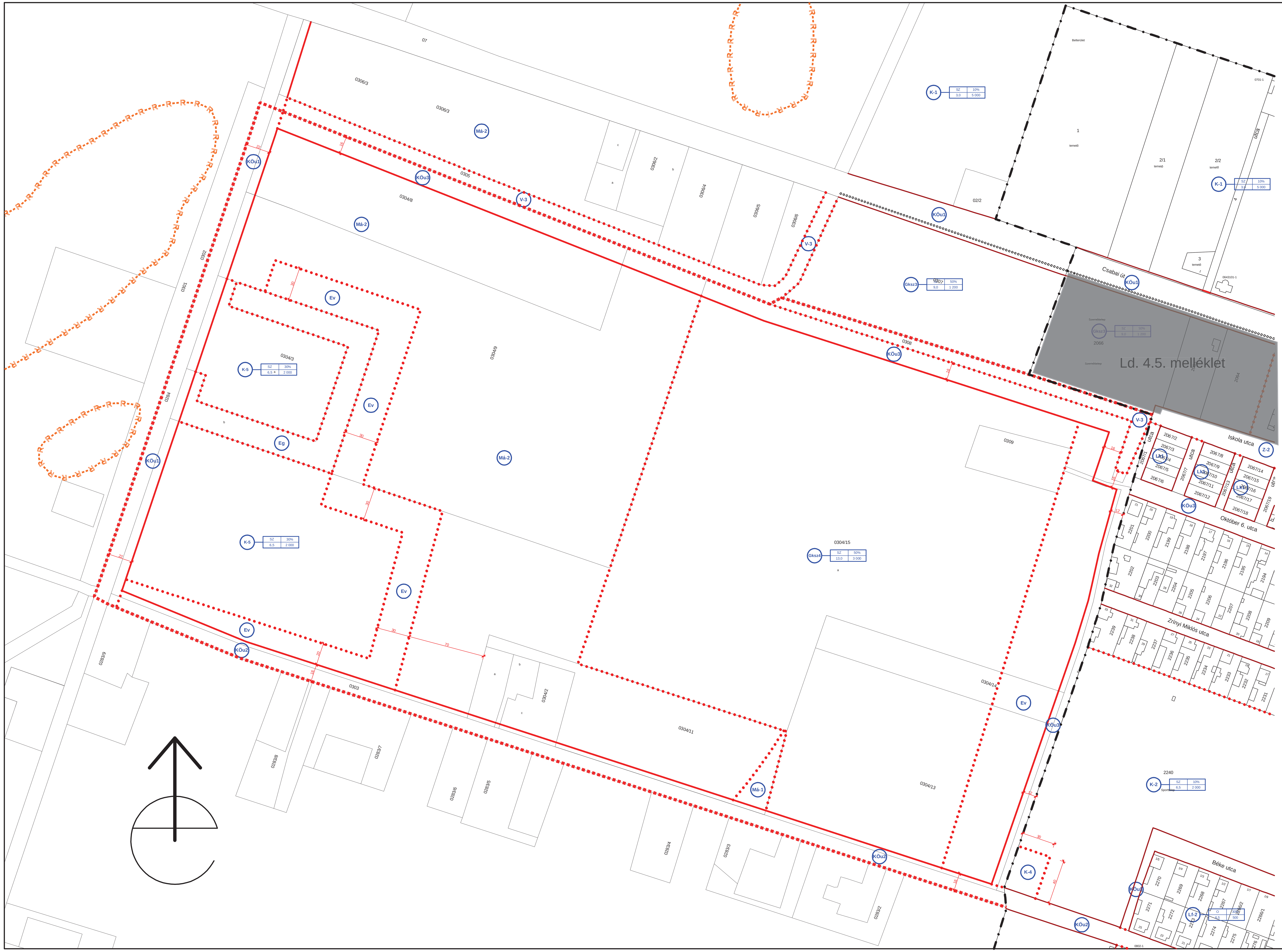
Más jogszabályban megállapított elemek

- R **Régészeti lelőhely határa és száma**

Tájékoztató elemek

- **Tervezési terület határa**

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	**Nyomtatva:** 2024. augusztus
Munka megnevezése: **Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 10. sz. módosítása - TESZK - 10.**	
Rajz megnevezése: **Szabályozási Terv**	**Lépték:** **1 : 2 000**
Településrendezés: **Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351	**Lőrinczyné Zelinka Szilvia** okl. településmérnök TT-01-6304
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	



JELMAGYARÁZAT :

- Szabályozási terv határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele (Lf-1: O, 30%, 6,5, 500 — Területfelhasználás jele; Beépítési mód; Beépítési %; Telek terület minimum (m2); Építmény magasság maximum (m))
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 4 (Gksz4: SZ, 50%, 13,0, 3 000)
- Különleges terület - 5 (Szennyvíztisztító telep) (K-5: SZ, 30%, 6,5, 2 000)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közlekedési és közműterület - 1 (KÖu1)
- Közlekedési és közműterület - 2 (KÖu2)
- Közlekedési és közműterület - 3 (KÖu3)
- Általános mezőgadasági terület - 1 (Má-1)
- Általános mezőgadasági terület - 2 (Má-2)
- Vízgazdálkodási terület - 3 (belvízcsatorna) (V-3)
- Szabályozási szélesség (12)
- Régészeti lelőhely határa és száma (R)
- Belterület határa

2.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(X.01.) számú önk. rendeletéhez

P.H.

OPTIMUNKA
BETÉTI TÁRSASÁG
5600 BÉKÉSCSABA FELSŐ-KÖRÖS SOR 9/C.

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Település:	KONDOROS		Törzsszám: OM-12-02
Tervtípus:	Szabályozási terv egyeztetési példány		Dátum: 2012.03.
Terv:	Szennyvíztisztító telep és környezete		Méretarány: 1:2 000
			File: Kondoros-2T-01.LBK
Vezetőtervező	Csaba Márton		TT-1 04-0024
Tervező munkatársa	Csaba Zsolt		04-0199
Szakági tervező	Szászné dr. Várkonyi Adrienn		TK-04-0220

Ezt a tervet az OPTIMUNKA Bt. készítette, szerzői jogvédelem alatt áll.

ArchiCAD munkák:	Cím:	Telefon:
PirCAD Számítógépes Építészeti és Mérnöki Iroda	5600 Békéscsaba Derkovits sor 16. WWW : www.pircad.hu E-mail : pircad@pircad.hu	Telefon : +36 (66) 44-22-00 Telefax : +36 (66) 52-95-00 Mobiltel : +36 (20) 44-69-80

5. Terviratok