

# KONDOROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



134/2023. (X.3.) önkormányzati határozattal,  
illetve  
17/2023. (X.4.) önkormányzati rendelettel

Jóváhagyott dokumentáció  
2023. október

## 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

## Tartalom

<b>1. Bevezető</b> .....	<b>4</b>
<b>2. A módosítással érintett területek bemutatás, szabályozási koncepció</b> .....	<b>5</b>
2.1. Csabai út – Endrődi út csomópontjának fejlesztése .....	5
2.2. Termelői Piac bővítése .....	7
2.3. Kepenyés Galéria .....	8
2.4. Kossuth téri kerékpártároló .....	10
2.5. Óvoda bővítés .....	12
<b>3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Jóváhagyandó munkarészek</b> .....	<b>17</b>
4.1. Településszerkezeti terv módosítása .....	17
4.2. Helyi építési szabályzat módosítása.....	19
<b>5. Terviratok</b> .....	<b>28</b>



## 1. Bevezető

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

Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 175/2022. (VI.16.) számú határozatában településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítás célja a város fejlődését szolgáló egyes beruházások előkészítése.

Jelen módosításon a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 78.§ (1) bekezdés alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korábbi Eljr.) eljárási szabályait kell alkalmazni.

Mivel a módosítással érintett ingatlanok területét Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 146/2022.(V.27.), 147/2022.(V.27.), 173/2022.(VI.16.) és 114/2023.(VI.30.) számú önkormányzati határozatokkal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a Korábbi Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pont értelmében jelen módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik. A tárgyalásos eljárás részletes szabályait a Korábbi Eljr. 42.§-a állapítja meg.

Jelen módosítással összefüggésben – az Eljr. 8.§ (2) bekezdése alapján – nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, mivel a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

### 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 a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseinek 45. § (2) bekezdés értelmében **az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak, illetve a hatályos településrendezési eszközök tartalmi elemeinek figyelembe vételével történik.**



## 2. A módosítással érintett területek bemutatás, szabályozási koncepció

Jelen módosítás öt helyszínt érint az alábbiak szerint:

1. Csabai út – Endrődi út csomópontjának fejlesztése
2. Termelői Piac bővítése
3. Kepenyes Galéria
4. Kossuth téri kerékpártároló
5. Óvoda bővítése



### 2.1. Csabai út – Endrődi út csomópontjának fejlesztése

Arad és Békés megye együttműködésével, az Interreg V-A Románia-Magyarország Együttműködési Program 2014-2020 stratégiai projekt pályázati felhívás keretében útfejlesztési pályázatban való részvételre nyílt lehetőség 2017-ben. A projekt a román-magyar határ menti övezet együttműködésére irányul, mellyel hozzájárul a transzeurópai közlekedési hálózat fejlesztéséhez. A régiót versenyképesebbé és vonzóbbá teszi a fejlesztés a mindennapi és üzleti élet, valamint a turizmus terén. A projekt célja a regionális mobilitás elősegítése a másodlagos és harmadlagos csomópontok TEN-T infrastruktúrával történő összekapcsolásán keresztül, multimodális csomópontokkal együtt.

A ROHU-444 kódszámú projekt keretében Kondoros Város Önkormányzatának területén a 44-es elsőrendű főút (Csabai út) és a Gyomaendrődről Nagyszénás irányába tartó 4642-es út (Endrődi út) csomópontjának körforgalommá történő átépítése valósul meg. A beruházás előkészítéseként megvalósíthatósági tanulmány, közlekedési tanulmány és engedélyezési tervek készültek.

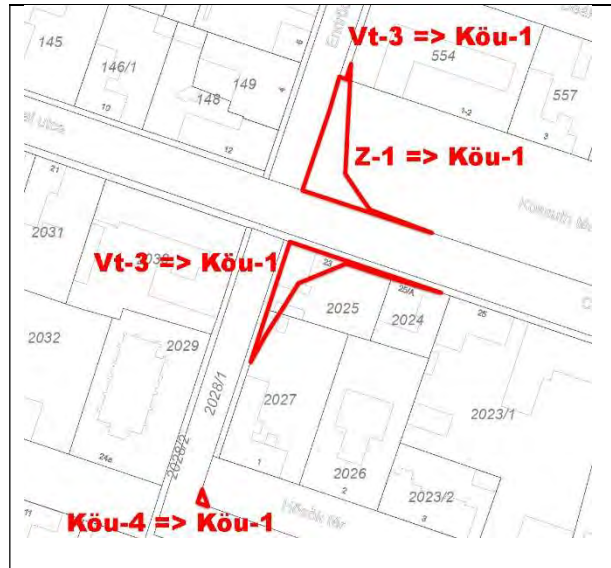
A csomópontban az elsőbbségi viszonyok jelenleg jelzőtáblával szabályozottak. A tervezett állapotban körforgalmú csomópont kerül kialakításra. A négyágú egysávos körforgalom belső sugara 9,00 m, a külső sugara 15,00 méter. A körforgalom útpályájának burkolata beton.

Az előírásoknak megfelelő körforgalom kialakításához a jelenlegi geometriai kialakítás korrigálása szükséges. Az alárendelt Endrődi út vonalvezetésének módosítása szükséges ahhoz, hogy közel merőlegesen csatlakozzon a Csabai útra. A nyomvonal korrekció és a csomópont eltolásának következménye, hogy a szomszédos (554, 2024, 2025, 2027 hrsz-ú) ingatlanok részleges kisajátítása szükséges, továbbá a 2025 hrsz-ú telken található épület elbontása is elkerülhetetlen.

Tervezett állapotban a gyalogos átkelőhelyek is átépülnek, az útpálya szegélyei akadálymentesítés miatt lesüllyesztésre kerülnek a gyalogátkelőhely szélességében. A tervezési területen a gyalogos járdák is felújításra kerülnek. A tervezett körforgalom és a felújítandó útpálya víztelenítése nyílt árkokkal valósul meg.

Jelen módosítás célja a körforgalom helyigényének biztosítása, ennek érdekében a közlekedési terület növelése, illetve egyes közlekedési terület övezetek határának pontosítása az alábbiak szerint:

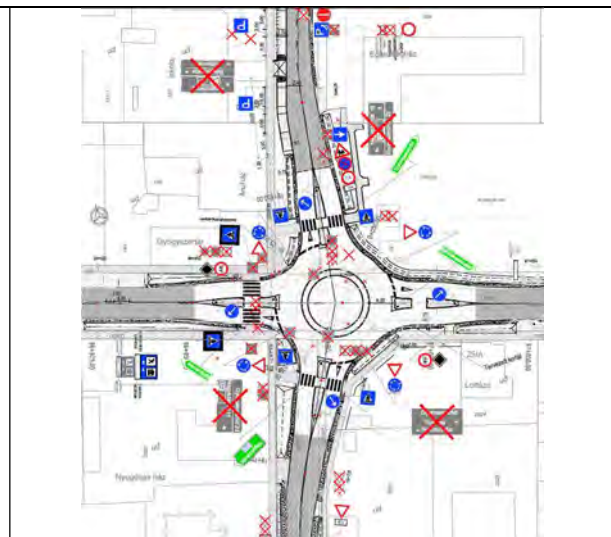
HRSZ	Terület	Terület Összesen
Vt-3 → KÖu-1		
2024	6 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
2025	250 m <sup>2</sup>	
2027	36 m <sup>2</sup>	
554	4 m <sup>2</sup>	
Z-1 → KÖu-1		
563/3	416 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>
KÖu-4 → KÖu-1		
2004	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>



Szabályozás koncepciója



Módosítással érintett terület ortofotón (meglévő állapot)



Engedélyezési terv – útépités és forgalomtechnika, kivonat (forrás: Aranyeták Kft.)

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

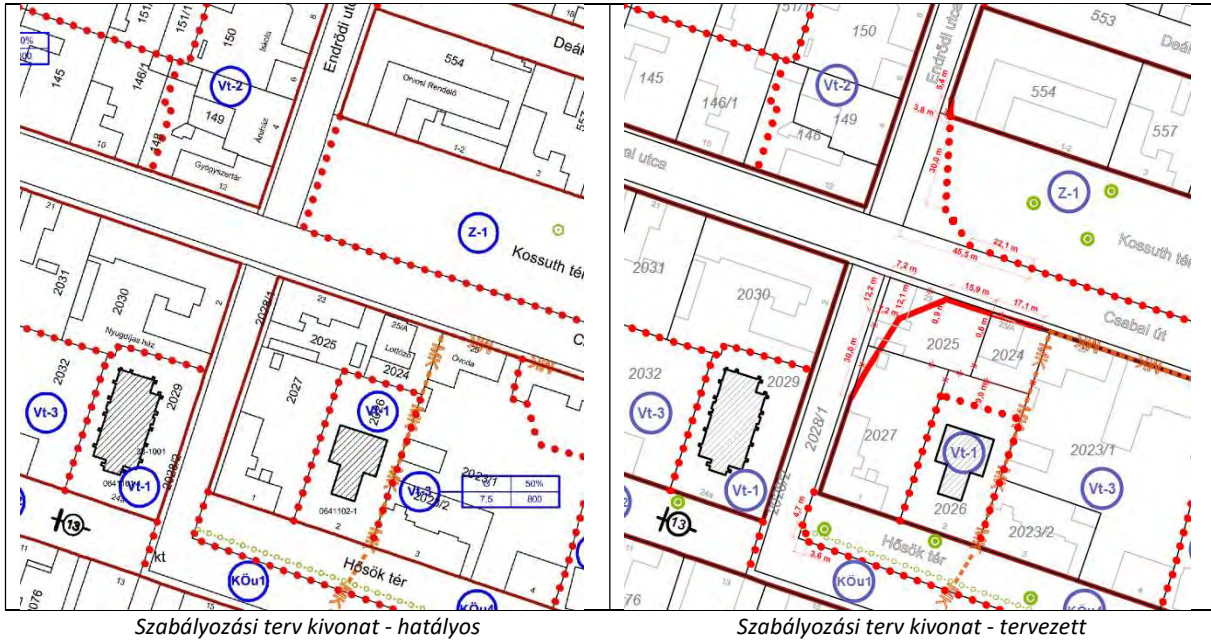


TSZT kivonat - hatályos



TSZT kivonat - tervezett

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



## 2.2. Termelői Piac bővítése

A helyi gazdaság támogatása érdekében Kondoros Város Önkormányzata a jelenleg a 2039 hrsz-ú ingatlanon üzemelő termelői piac bővítését határozta el a 2042 és 2043 hrsz-ú ingatlanok bevonásával. A 2043 hrsz-ú ingatlan a 2039 és a 2042 hrsz-ú ingatlanoktól a hatályos szabályozás alapján eltérő építési övezetbe sorolt, így a vonatkozó építészeti előírások is eltérőek.

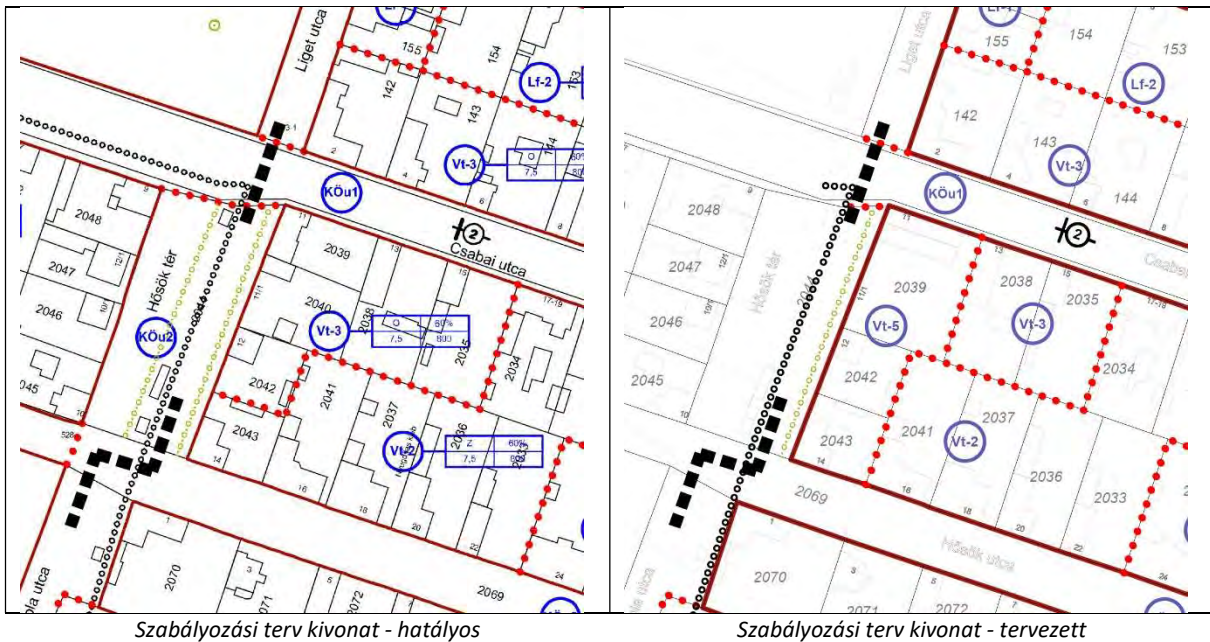
Jelen módosítás célja a három ingatlan összevonásával létrejövő terület egységes, a környezetétől markánsan eltérő használatot figyelembe vevő szabályozása, ennek érdekében új, Vt-5 jelű építési övezetbe való átsorolása. A javasolt módosítás a TSZT-t nem érinti.



Módosítással érintett terület ortofotón

Szabályozás koncepciója

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Az újonnan bevezetésre kerülő, Vt-5 jelű településközpont vegyes terület építési övezet javasolt övezeti előírásai a következők:

- Az újonnan kialakítható legkisebb telekméret  $800 \text{ m}^2$ .
- A telek beépítési módja zártosú.
- Az építési hely lehatárolása a következő:
  - előkert mérete  $0,0$  méter,
  - hátsókeret mérete  $6,0$  méter.
- A telek beépíthetősége maximum  $60\%$ .
- Az épületek építménymagassága maximum  $7,5$  méter.
- A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- A zöldterület legkisebb mértéke  $10\%$ .
- A területen a piachoz tartozó kiszolgáló építmények elhelyezhetők, parkolók kialakíthatók.

### 2.3. Kepenyés Galéria

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 188/2021.(VIII.18.) számú határozatával arról döntött, támogatja, hogy Kepenyés Pál munkásságának elismeréseként egy galéria létesüljön Kondoros Városában. A galéria épülete a 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092 hrsz.-ú földrészletek összevonásából keletkező építési telken valósulhat meg.

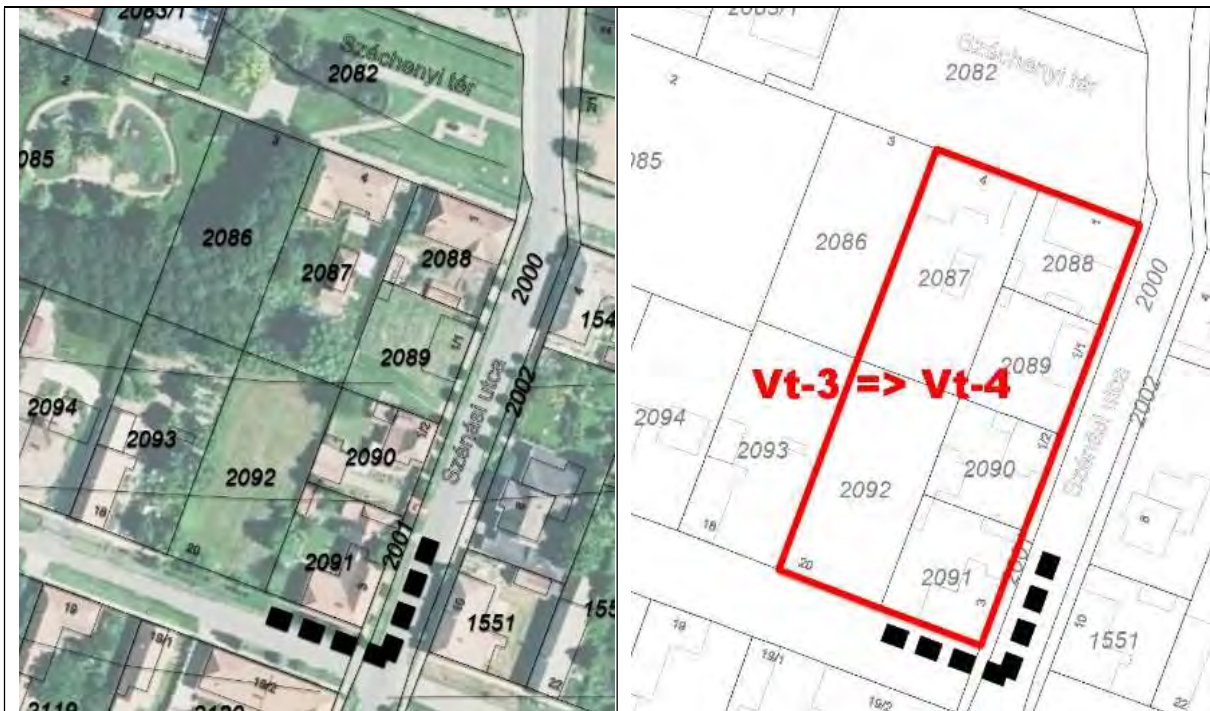


A Kepenyés Galéria épületének koncepcionális látványterve (forrás: Építészeti és Mérnöki Műhely Kft.)

Jelen módosítás célja a hat ingatlan összevonásával létrejövő terület a környezetétől markánsan eltérő használatot figyelembe vevő, a szabadonálló beépítést lehetővé tevő szabályozása, ennek érdekében új, Vt-4 jelű



építési övezetbe való átsorolása. A szabályozási terv egy korábbi módosítása során a 2090, 2091 és 2092 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a TSZT-ben meghatározottól eltérő területhasználát került megállapításra (falusias lakóterület helyett településközpont vegyes területet), mely a TSZT-n akkor nem került átvezetésre, ezért a szabályozási terv és a TSZT összhangjának megteremtése szükséges.



Módosítással érintett terület ortofotón

Szabályozás koncepciója

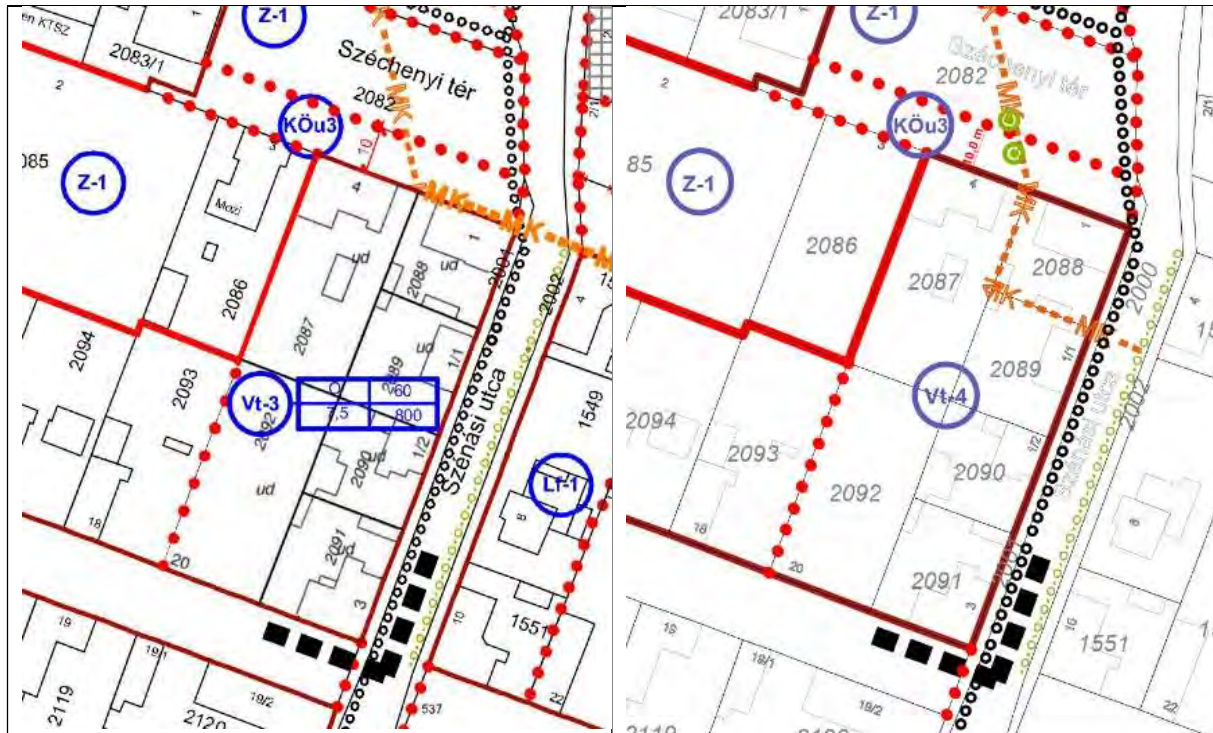
A tervezett módosítás a TSZT-t az alábbiak szerint érinti:



TSZT kivonat - hatályos

TSZT kivonat - tervezett

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Szabályozási terv kivonat - hatályos

Szabályozási terv kivonat - tervezett

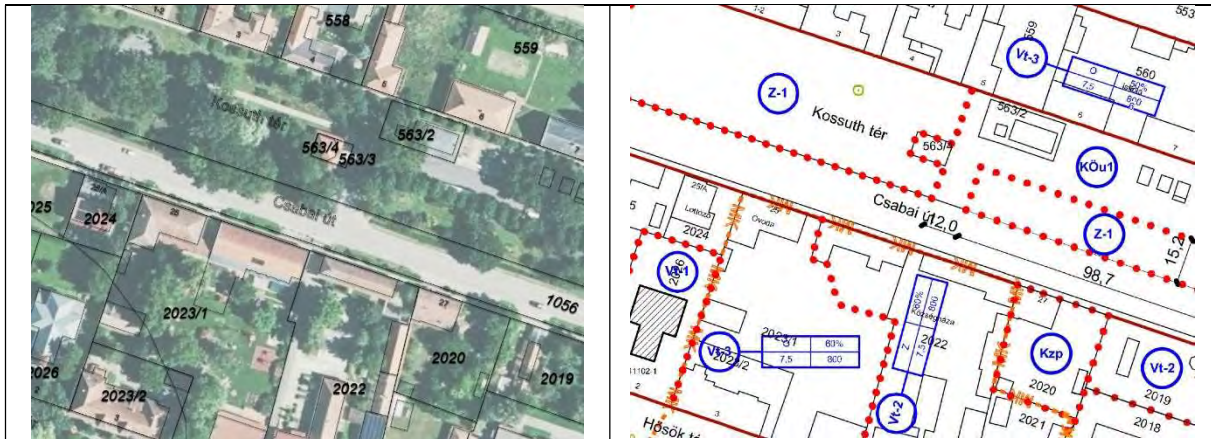
Az újonnan bevezetésre kerülő, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület építési övezet javasolt övezeti előírásai a következők:

- Az újonnan kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
- A telek beépítési módja szabadonálló.
- Az építési hely lehatárolása a következő:
  - előkert mérete 0,0 méter,
  - oldalkert mérete 6,0 méter,
  - hátsókert mérete 6,0 méter.
- A telek beépíthetősége maximum 60%.
- Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter.
- A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- A zöldterület legkisebb mértéke 30%.

#### 2.4. Kossuth téri kerékpártároló

A TOP-2.1.2-16-BS1-2018-00018 azonosítószámú „Kondoros, a Zöld Város” című pályázat keretében új kerékpártároló építmény kialakítása tervezett a Kossuth tér, 563/3 hrsz-ú ingatlanon, az autóbusz állomás szomszédságában. A tervezett kerékpártároló, a kerékpárok hosszútávú tárolására szolgál, és elsősorban a kerékpárosok közösségi közlekedésre történő átszállását segíti elő. Aktív használatuk a napi forgalmi csúcsokhoz igazodik, mivel használói elsősorban munkába járáshoz használják kerékpárjukat.

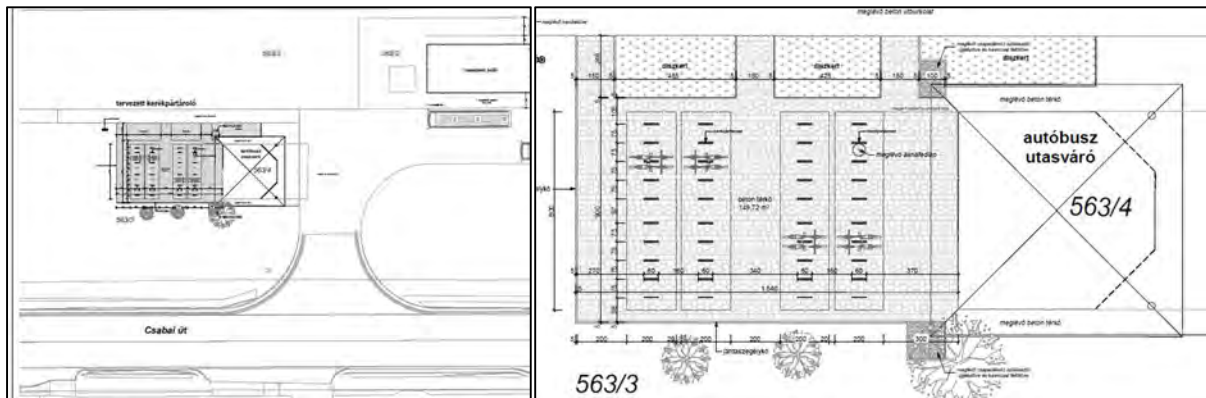
A hatályos szabályozási terv alapján az érintett ingatlan egy része KÖu-1 jelű, közúti közlekedési terület, fennmaradó része Z-1 jelű, zöldterület övezetbe sorolt. A beruházással érintett ingatlanrész Z-1 övezeti besorolású.



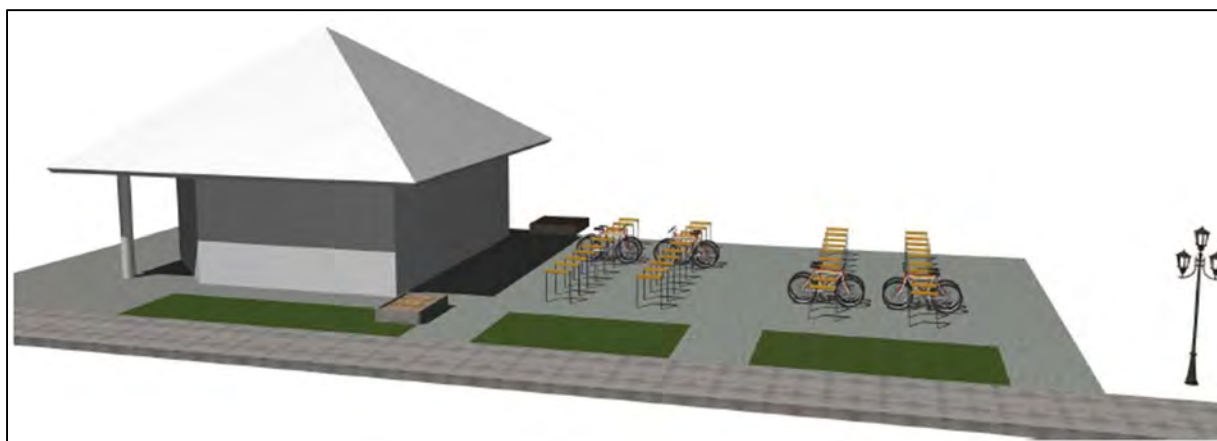
Módosítással érintett terület ortofotón

Szabályozási terv kivonat - hatályos

Az autóbussz utasváró meglévő épülete mögött egy beton térkő burkolatú terület kialakítása tervezett, ahová kerékpártámaszok kerülnek telepítésre. A kerékpártámaszok száma: 40 db, az elhelyezhető kerékpárok száma: 80 db. A kerékpártámaszok kiosztásakor figyelembe lett véve a beruházás esetleges következő üteme, melynek során fedett kerékpártároló építmény kerülhet elhelyezésre. Az beruházás során épület nem kerül elhelyezésre, így a telek legnagyobb beépítettsége nem változik.



Kerékpártároló átnézeti helyszínrajz (forrás: Építési tervdokumentáció, CSLE-Consulting Bt.)



Kerékpártároló perspektivikus rajz (forrás: Építési tervdokumentáció, CSLE-Consulting Bt.)

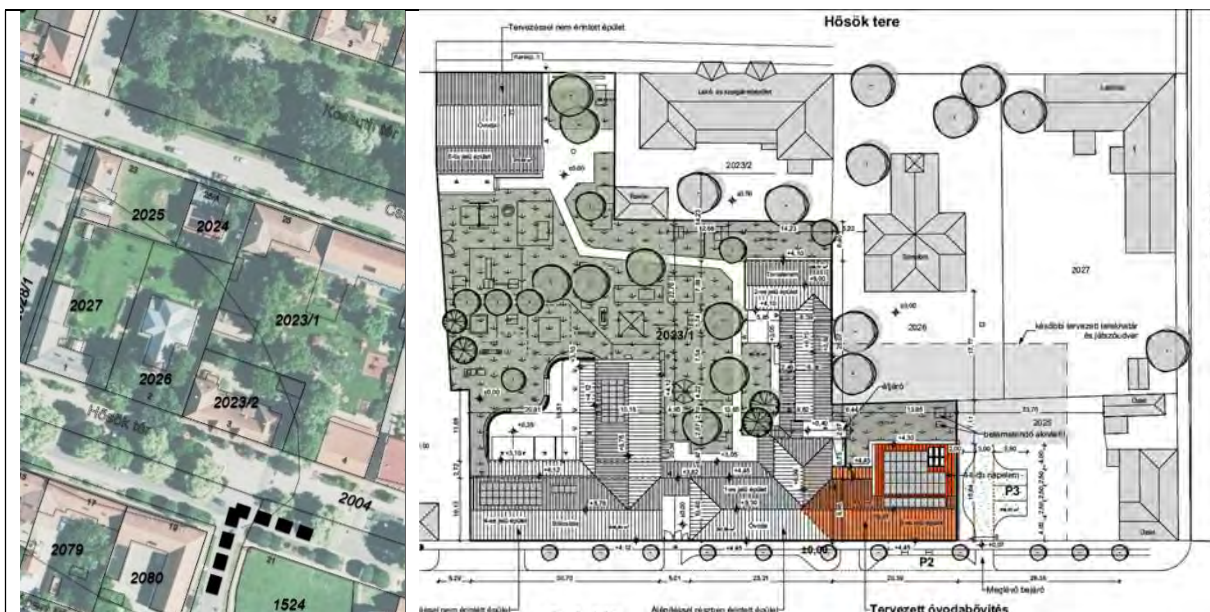
Jelen módosítás célja a kerékpártároló elhelyezhetőségének biztosítása, mivel a hatályos övezeti előírások azt nem teszik lehetővé. A HÉSZ 41.§-ának kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

hatályos normaszöveg	módosított normaszöveg
<p>41. §</p> <p>(1) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, sétaút, szobor, díszkút, rögzített pad, telefonfülke, 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb reklámhordozó.</p> <p>(2) A terület intenzív kezelésű zöldterület.</p> <p>(3) A területen épület nem helyezhető el.</p>	<p>41. §</p> <p>(1) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, sétaút, szobor, díszkút, rögzített pad, telefonfülke, <b>kerékpártámasz</b>, 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb reklámhordozó.</p> <p>(2) A terület intenzív kezelésű zöldterület.</p> <p>(3) A területen <b>fedett kerékpártárolólól kívül</b> épület nem helyezhető el.</p>

A javasolt módosítás a TSZT-t, illetve a szabályozási tervet nem érintik.

## 2.5. Óvoda bővítés

Kondoros Város Önkormányzata a jelenleg a 2023/1 hrsz-ú ingatlanon működő Kondorosi Többsincs Óvoda és Bölcsőde bővítését határozta el. A tervezett fejlesztés keretében a 2026 hrsz-ú ingatlan egy része (253 m<sup>2</sup>) átadásra kerül az óvoda telkéhez játszóudvar kialakítása céljából. Mivel a két ingatlan a hatályos szabályozás alapján különböző építési övezetbe sorolt, javasolt az övezethatárnak az újonnan kialakítandó telekhatárokhoz igazodó módosítása. Szintén módosításra javasolt a 2023/1 és 2022 hrsz-ú ingatlanok között lévő övezethatár, melynek egy része – egy korábbi telekalakítás nyomán – jelenleg a 2023/1 hrsz-ú ingatlanon belül húzódik. A javasolt módosítás a TSZT-t nem érinti.

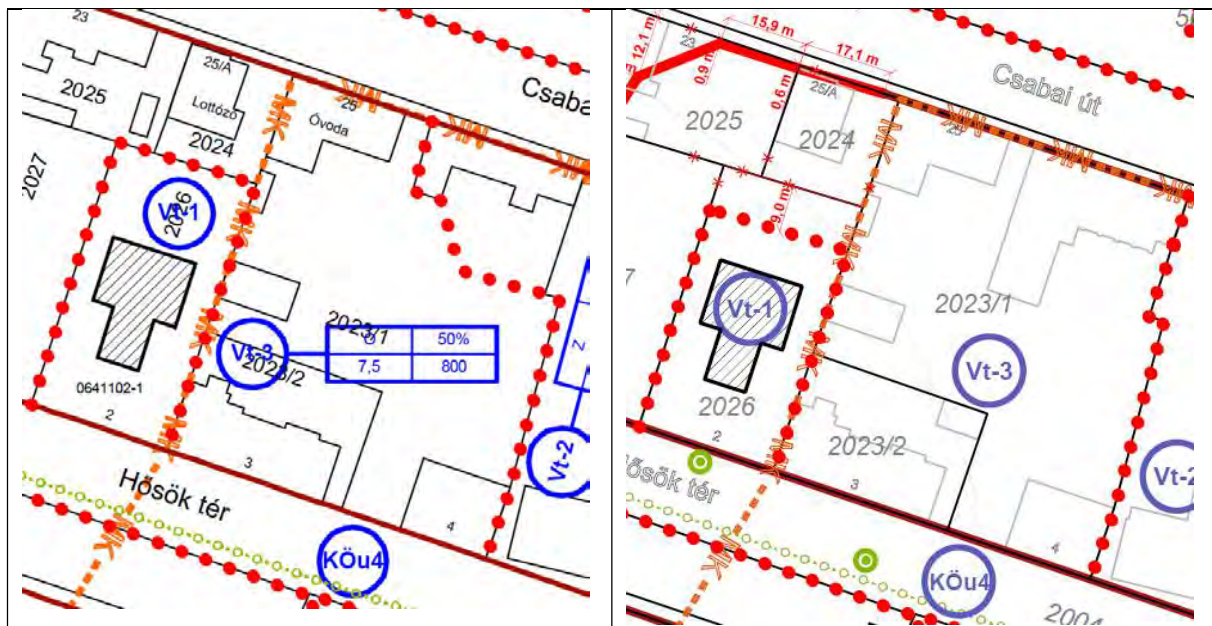


Módosítással érintett terület ortofotón

Kondorosi óvoda férőhely fejlesztése, bővítése - tervezett helyszínrajz  
(forrás: Építészeti és Mérnöki Műhely Kft.)

A 2026 hrsz-ú ingatlan, melyen a Római Katolikus templom áll, a hatályos szabályozás alapján Vt-1 jelű, vegyes településközpont terület építési övezetbe sorolt. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m<sup>2</sup>. Mivel a telekalakítás eredményeként visszamaradó telekméret csupán 1222 m<sup>2</sup>, javasolt az építési övezetre vonatkozóan a kialakítható legkisebb telek területet 1200 m<sup>2</sup>-re csökkenteni.

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Szabályozási terv kivonat - hatályos

Szabályozási terv kivonat - tervezet

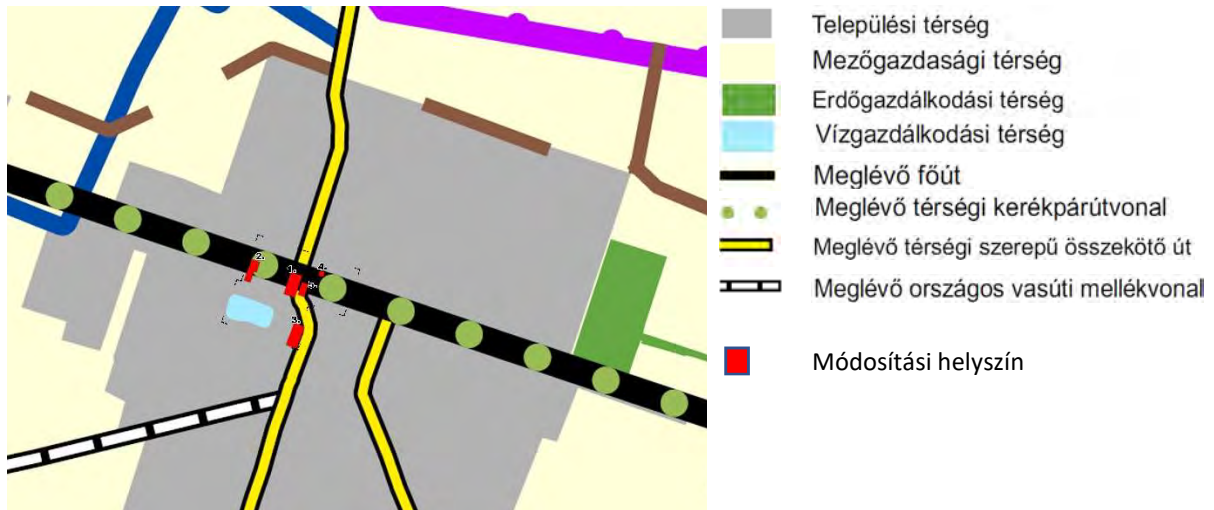
Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018.(V.25.) önkormányzati rendelete alapján a 2026 hrsz-ú ingatlanon található Katolikus templom helyi egyedi védelem alatt áll. A rendelet 1. melléklete alapján a védelem célja:

*„A védelem célja a díszes kapuzattal és értékes toronyfedéssel ellátott szakrális épület homlokzati megjelenésének, a településképben való érvényesülésének megőrzése és az épületbelső megjelenésének védelme.”*

A javasolt módosítás a helyi védelem szempontjából közömbös. Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret változása, illetve az ennek nyomán megvalósuló telekalakítás nem veszélyezteti a templom homlokzati megjelenését, a településképben való érvényesülését, továbbá az épületbelső megjelenésére sincs hatással.

### 3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: BMTTrT) 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 BMTTrT-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;**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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;**

Tanyás területek övezete

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;**

Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete

BMT rT „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 nem érintenek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet.**

#### A kiemelt turisztikai terület övezetre vonatkozó előírások;



BMTTrT „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

.../2023. (...) 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.), 325/2012. (XI.29.), 228/2016. (XII.8.), 23/2017. (I.26.), 180/2018. (VII.26.) számú képviselő-testületi határozattal módosított településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Településközpont vegyes terület kerül kijelölése a Falusias lakóterület területfelhasználás helyén;
  - Közúti közlekedési terület kijelölése településközpont vegyes terület helyén;
  - Közúti közlekedési terület kijelölése Zöldterület területfelhasználás helyén.
- 3) Jelen módosítás során Kondoros Város területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
Településközpont vegyes terület kijelölése	0,22	Lf	Vt
Közúti közlekedési terület kijelölése	0,03	Vt	KÖu
Közúti közlekedési terület kijelölése	0,04	Z	KÖu
<b>Összesen:</b>	<b>0,29</b>		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	változás összesen (ha)
Falusias lakóterület	0,22	0	- 0,22
Településközpont vegyes terület	0,03	0,22	0,19
Zöldterület	0,04	0	- 0,04
Közúti közlekedés	0	0,07	0,07

- 5) 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.
- 6) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlappal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 7) Megbízta a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

HATÁRIDŐ: azonnal

FELELŐS: Ribárszki Péter, polgármester

Kondoros, 2023. ...



# Kondoros Város Településrendezési Eszközeinek módosítása

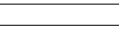


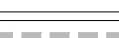
## TESZK - 9

M = 1 : 2 000

### JELMAGYARÁZAT

	Falusias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Zöldterület (közpark)
	Vízgyűjtési terület
	Igazgatási intézmény
	Egyházi intézmény
	Egészségügyi központ
	Csapadékvíz tározó
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Helyi jelentőségű védett természeti érték
	Régészeti terület határa
	Főút (II. rendű)
	Országos mellékút
	Helyi gyűjtőút
	Kerékpárút

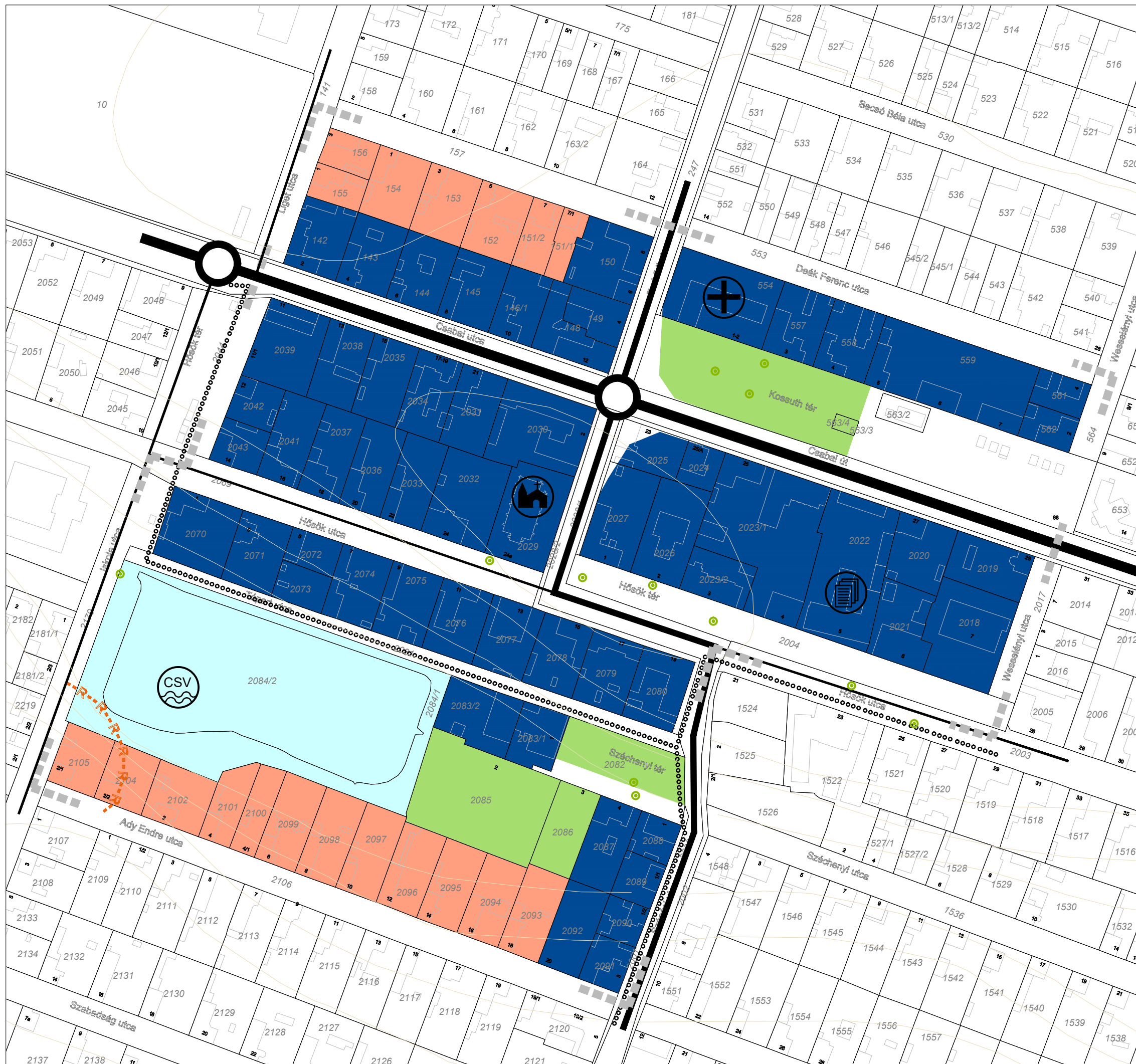
### Tájékoztató elemek

	Telekhatár
	Épület
	Szintvonal
	Tervezési terület határa

### 1.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(.....) számú határozatával jóváhagyva

	Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	Nyomatva: 2023. október
	Munka megnevezése: <b>Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása - TESZK - 9.</b>	
	Rajz megnevezése: Településszerkezeti Terv	Lépték: 1 : 2 000
	Településrendezés: Lőrinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351	Lőrinczyné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304



## 4.2. Helyi építési szabályzat módosítása

**Kondoros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm rendelet 42. § alapján a rendelet 9. 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 15.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezéslép:

*„ 15.§ (1) Az újonnan kialakítható legkisebb telekméret 1200 m<sup>2</sup>.”*

### 2.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő 17/A. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

#### **„Vt-4 jelű építési övezet**

##### 17/A. §

- (1) Az újonnan kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
- (2) A telek beépítési módja szabadonálló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
  - a) előkert mérete 0,0 méter,
  - b) oldalkert mérete 6,0 méter,
  - c) hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 60%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30%.”

### 3.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő 17/B. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

#### **„Vt-5 jelű építési övezet**

##### 17/B. §

- (1) Az újonnan kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
  - a) előkert mérete 0,0 méter,
  - b) hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 60%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter.



*(6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.*

*(7) A zöldterület legkisebb mértéke 10%.*

*(8) A területen a piachoz tartozó kiszolgáló építmények elhelyezhetők, parkolók kialakíthatók.”*

#### **4.§**

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 41.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### *„41.§*

*(1) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, sétaút, szobor, díszkút, rögzített pad, telefonfülke, kerékpártámasz, 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb reklámhordozó.*

*(2) A terület intenzív kezelésű zöldterület.*

*(3) A területen fedett kerékpártárolón kívül épület nem helyezhető el.”*

#### **5.§**

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 4. mellékletét képező Kondoros belterület szabályozási terv helyébe az 1. melléklet lép.

#### **6.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kondoros, 2023. ...

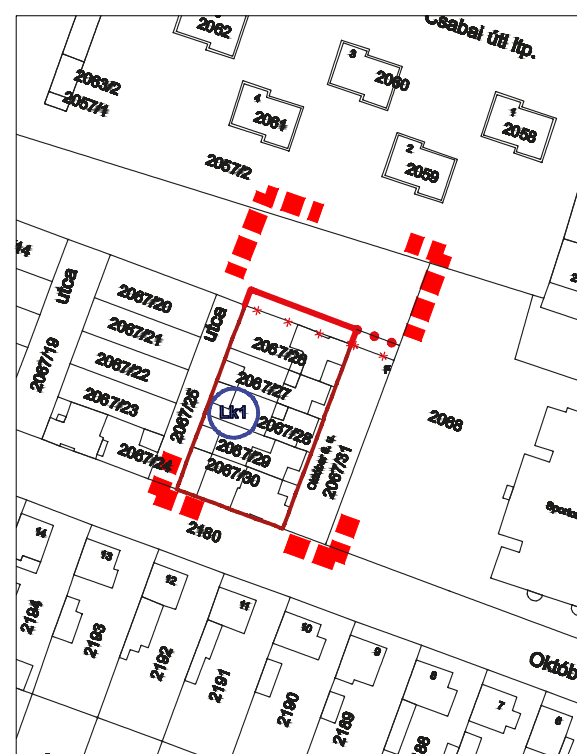
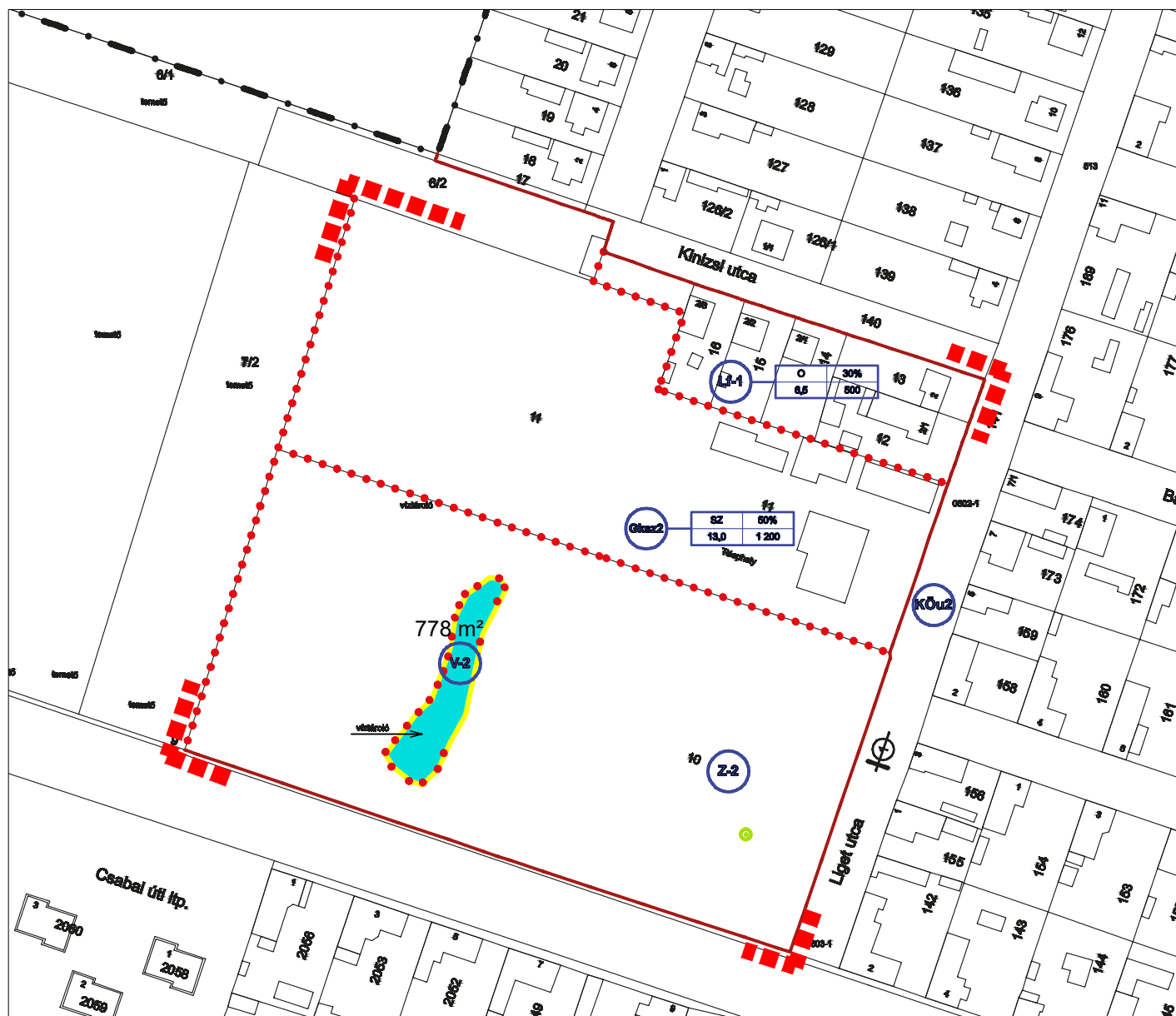
Ribárszki Péter  
polgármester

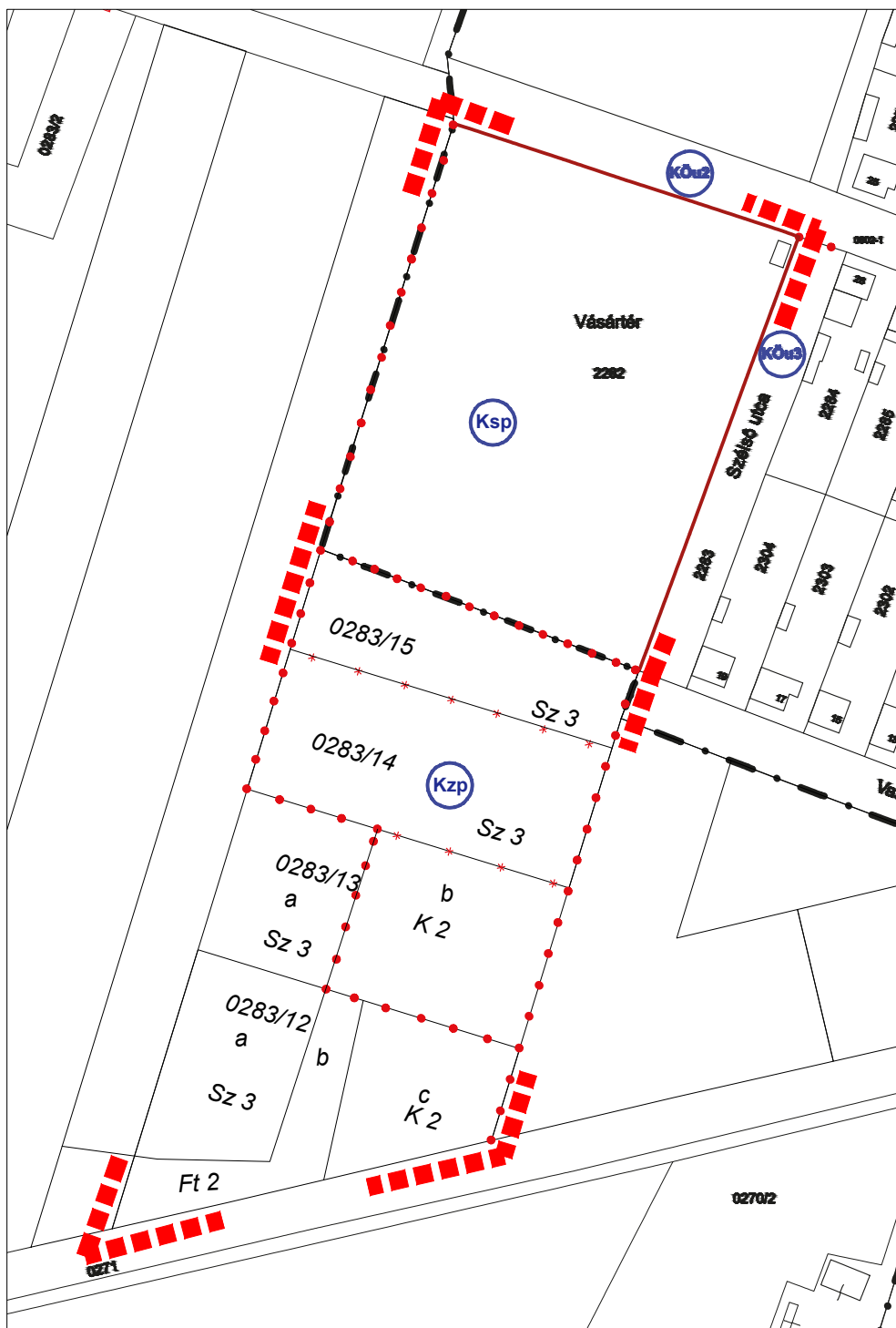
dr. Szebegyinszki Attila  
jegyző





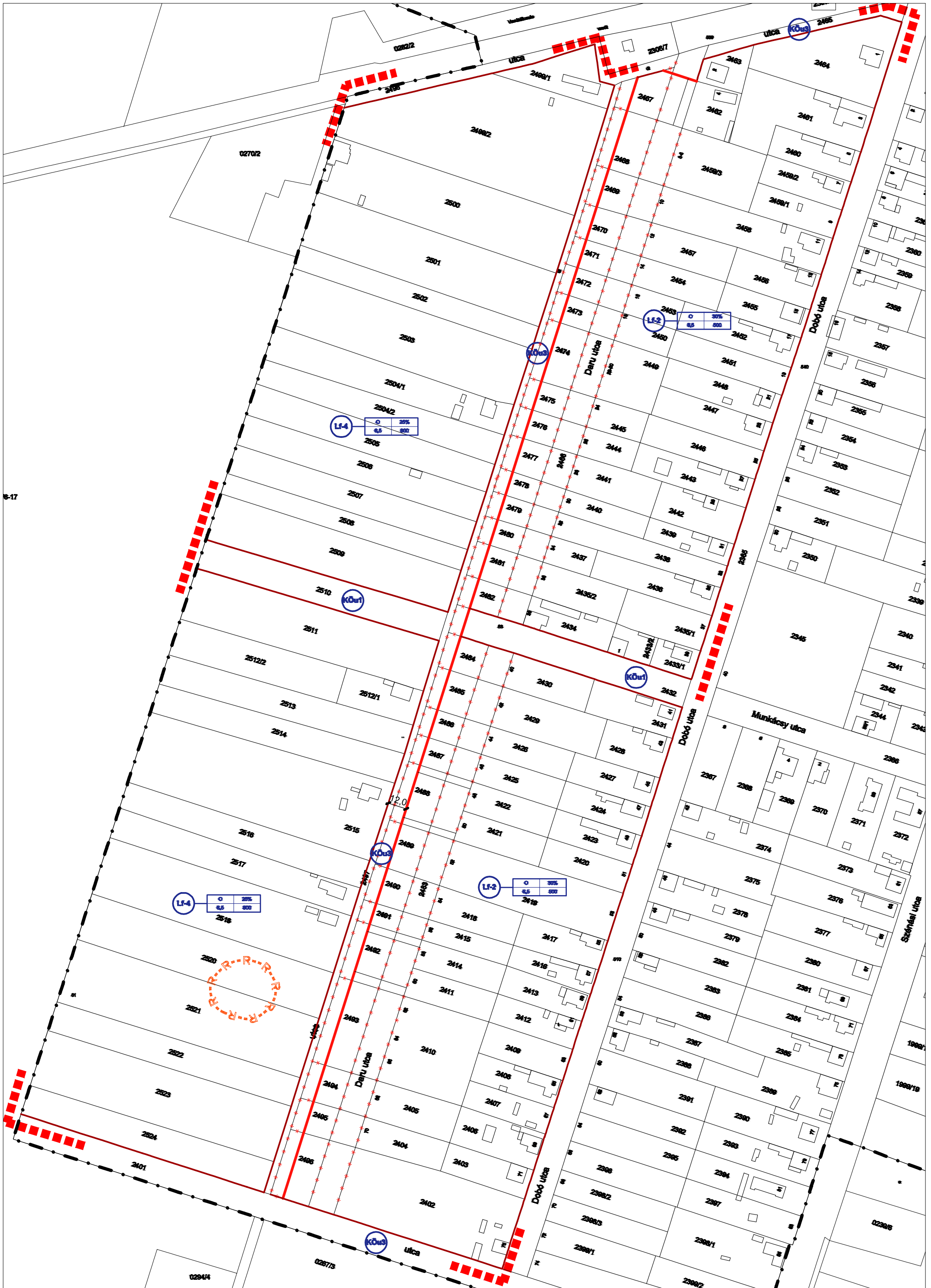






Jóváhagyva a 2/2017. (I.27.) sz. Önk. rendelettel





## JELMAGYARÁZAT :

Szabályozási terv határa



Meghatározó szabályozási vonal



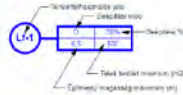
Tervezett szabályozási vonal



Építési övezet, övezet határa



Építési övezet jele



Kivárosias lakóterület - 1



Kertvárosias lakóterület - 1



Faluhas lakóterület - 1



Faluhas lakóterület - 2



Faluhas lakóterület - 3



Faluhas lakóterület - 4



Faluhas lakóterület - 5



Faluhas lakóterület - 6



Faluhas lakóterület - 7



Településközpont vegyes terület - 1



Településközpont vegyes terület - 2



Településközpont vegyes terület - 3



Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 1



Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 2



Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 3



Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 4



Egyéb ipari, gazdasági terület - 2



Különleges terület - 1 (temető)



Különleges terület - 2 (sporttelep)



Különleges terület - 3 (vásártér)



## 16. szabályozási tervi jelmagyarázat

Különleges terület - 4 (hulladékudvar)



Különleges terület - 5 (Szennyvíztisztító telep)



Védelmi erdőterület



Gazdasági erdőterület



Közlekedési és közműterület - 1



Közlekedési és közműterület - 2



Közlekedési és közműterület - 3



Közlekedési és közműterület - 4 (zöld+parkoló)



Közlekedési és közműterület - 5



Közlekedési és közműterület - (vasút)



Általános mezőgazdasági terület - 1



Általános mezőgazdasági terület - 2



Zöldterület - 1 (intenzív)



Zöldterület - 2



Vízgazdálkodási terület - 1 (csónakbázis)



Vízgazdálkodási terület - 2 (csapadékvíz-tározó)



Vízgazdálkodási terület - 3 (elvezető)



Műemléki környezet határa



Elővásárlási joggal terhelt terület határa



Bérléti kötelezettség és szélessége



Régesztés lefolyási határa és száma



Régesztés lefolyással érintett ingatlan



Helyi jelentőségű védett természeti érték



Építési vonal



Jelentős szintbeni gépjármőtároló határa és jele, férőhelyszáma



Műemlék telke



Védett helyi művi érték



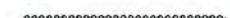
Szabályozási szélesség



Mintakerekesztelvény helye (számozott)



Kerékpárút



Megszüntető jel



Igazgatási intézmény



Oktatási intézmény



Művelődési intézmény



Egyházi intézmény



Orvosi rendelő



Kereskedelmi központ



Fürdő



Kötelező fásítás (meglévő fasor kiegészítése)



Belterület határa



**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
	Építési övezetek, övezetek jele
	Szabályozási szélesség
	Megszüntetőjel
	Kötelező fásítás
	Kerékpárút

**Más jogszabályban megállapított elemek**

	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely határa és száma
	Helyi jelentőségű védett természeti érték
	Védett helyi művi érték

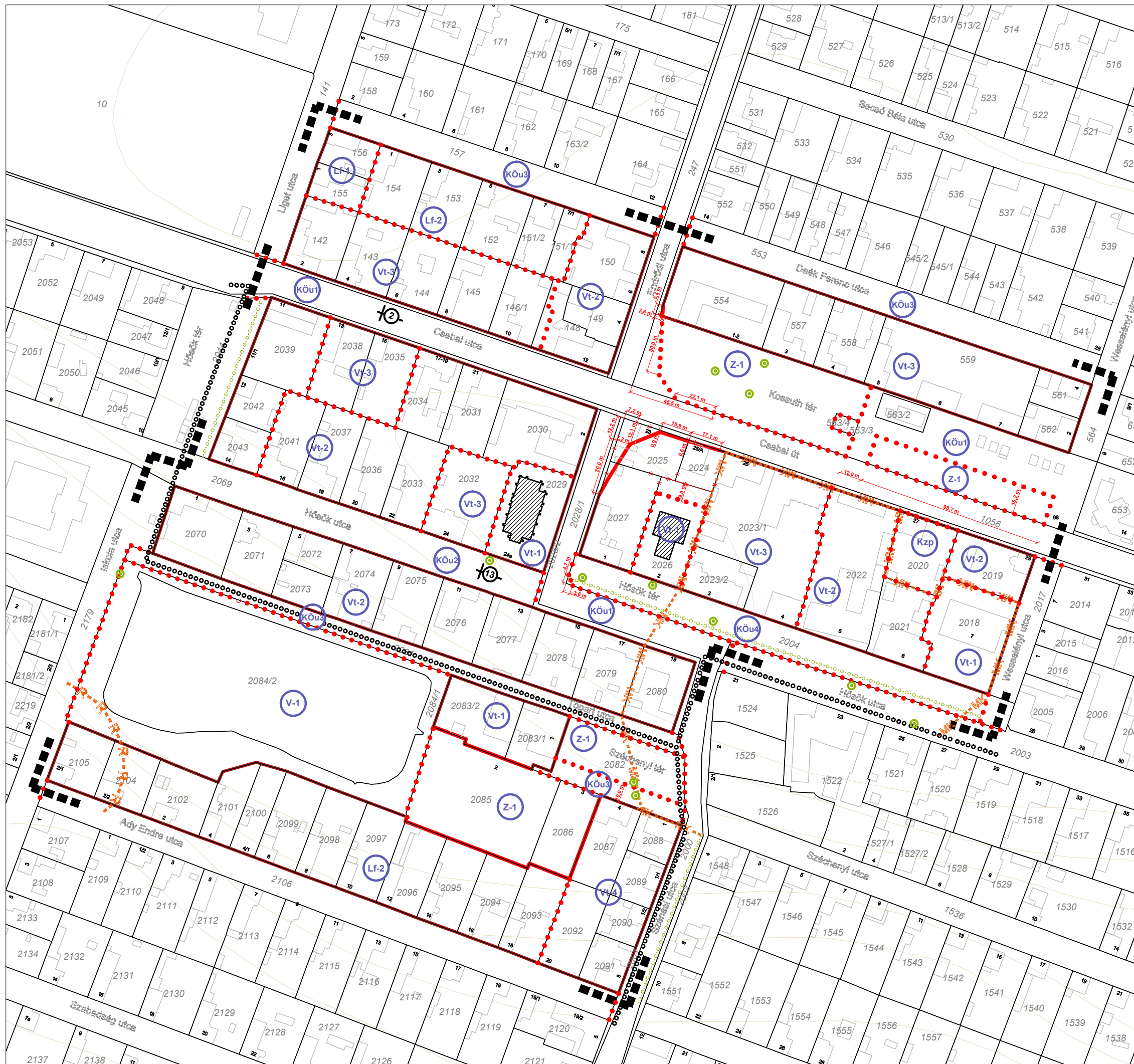
**Tájékoztató elemek**

	Telekhatár
	Épület
	Szintvonal
	Mintakeresztmetszvény helye (számozott)
	Tervezési terület határa

**1.sz. melléklet**

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(.....) számú önk. rendeletéhez

	Megrendelő:	Kondoros Város Önkormányzata	Nyomatva:	2023. október
	Munka megnevezése:	<b>Kondoros Város Településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása - TESZK - 9.</b>		
	Rajz megnevezése:	<b>Szabályozási Terv</b>	Lépték:	<b>1 : 2 000</b>
	Településrendezés:	Lőrinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351	Lőrinczné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.				



## 5. Terviratok

