KONDOROS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. sz. MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési dokumentáció

2024. július

TERMINUS
Várostervező 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 vákumgépház területének övezeti átsorolása 5
2.2. A 2065 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása 11
2.3. Az idősek otthona és környezetének övezeti átsorolása 13
3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása 17
4. Jóváhagyandó munkarészek 20
4.1. Településszerkezeti terv módosítása 20
4.2. Helyi építési szabályzat módosítása 23
5. Terviratok 28

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

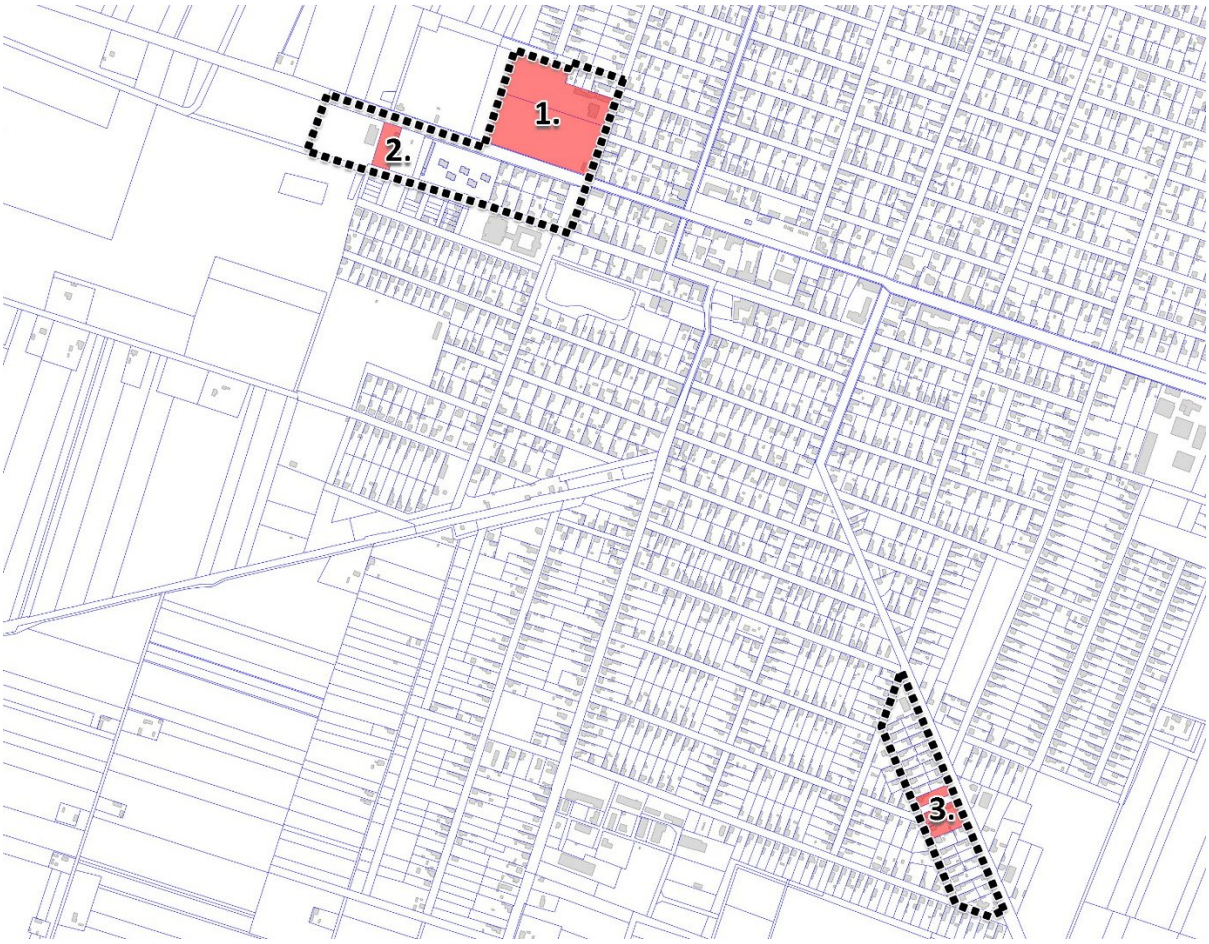
Kondoros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete több ütemben hagyta jóvá a település településrendezési eszközeit:

- 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 Köu-2 jelű beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület övezetébe kerül.

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.”

Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének a Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatról szóló 2/2005. (I.21.) önkormányzati rendeletét (HÉSZ) 2017. januárban módosította a Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) számú rendelet módosításáról szóló 2/2017.(I.27.) önkormányzati rendelete, melynek melléklete a hatályos, egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ 4.1. melléklete. A 2017-es módosítás a településszerkezeti terven nem került átvezetésre, ezért azt jelen eljárásban pótolni szükséges. Jelen módosítás ezért a HÉSZ 4.1. mellékletének (szabályozási terv) módosításán túl a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását is szükségessé teszi.

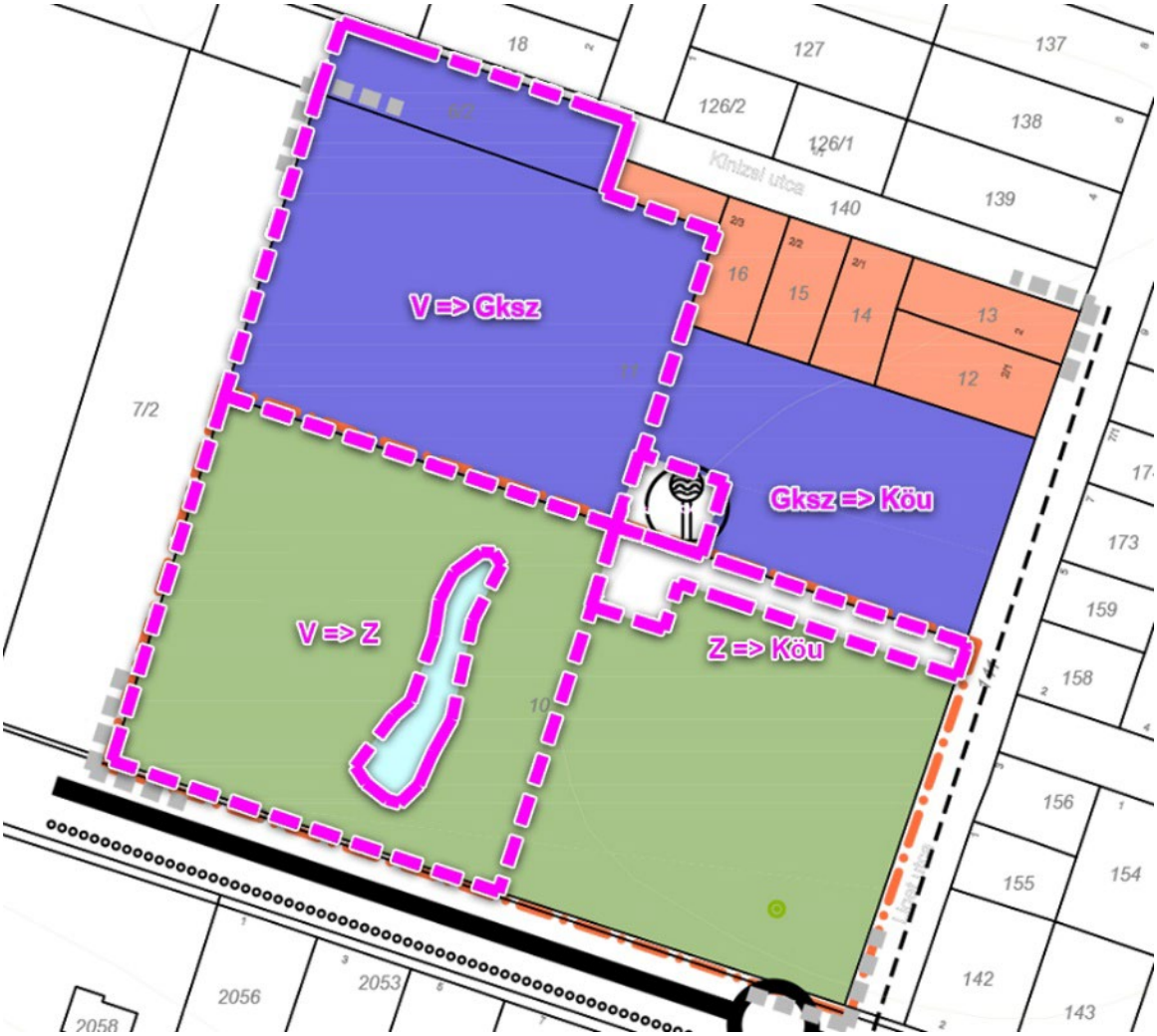
Módosítással érintett terület ortofotón

HRSZ	Telek terület	aktuális módosítási szándék	TSZT-HÉSZ összhang megteremtése
		Gksz → Köu	**V → Gksz**
11	14 470 m²	**474 m²**	**10 607 m²**
		Z → Köu	**V → Z**
10	20 523 m²	**1 134 m²**	**10 055 m²**

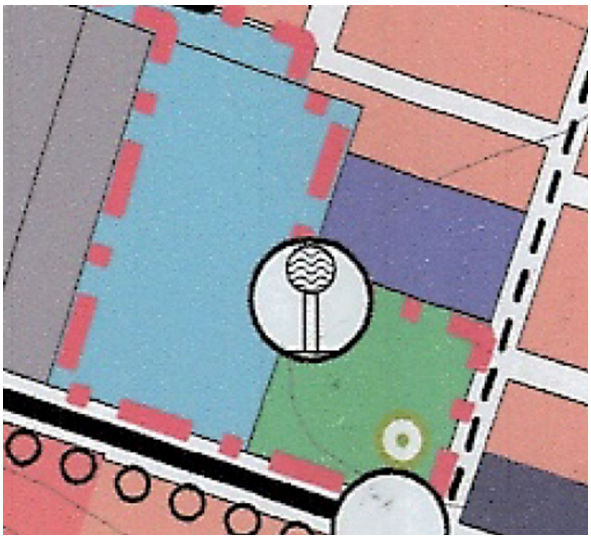
Terület-felhasználás	csökkenés (-ha)	növekmény (+ha)	változás összesen (ha)
Gksz	0,047	1,06	**+ 1,01**
Z	0,11	1,00	**+ 0,89**
V	2,06	0	**-2,06**
Köu	0	0,157	**+ 0,157**

Tevezett területfelhasználás változások

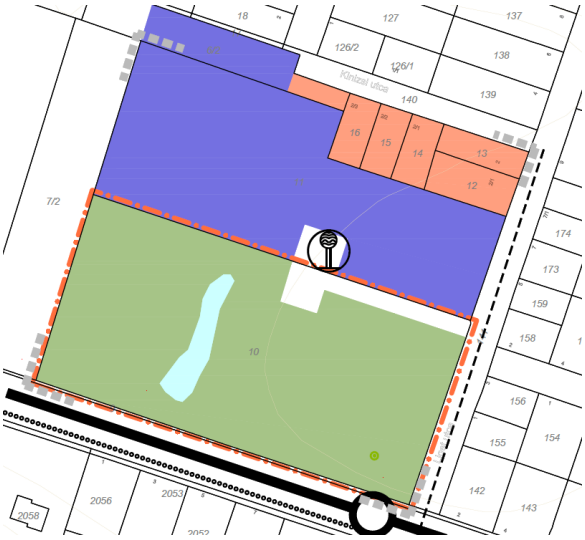
A korábbi, 2017-es HÉSZ módostás során, a TSZT tervlappal nem került összhangba a vízgazdálkodási terület határa, ezért a TSZT-n a közlekedési és közműterület kijelölésén túl, a szabályozási terv és a TSZT összhangjának megteremtése is szükséges.



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



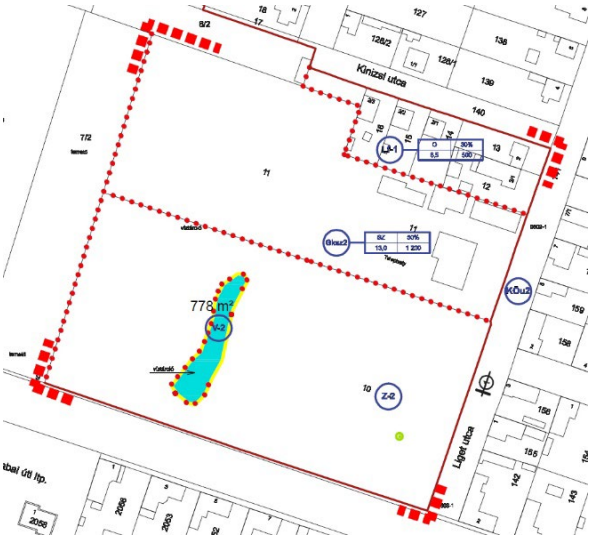
TSZT kivonat - hatályos



TSZT kivonat - tervezett

A tervezet a már meglévő és a javasolt,, új telekhatárokhoz igazodva, illetve a hatályos HÉSZ-ben jelölt vízgazdálkodási övezet határát is figyelembe véve állapítja meg az új területfelhasználási egységek területét.

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 → Köu-2	
11	14 470 m^2	**474 m^2**	**1 608 m^2**
		Z-2 → Köu-2	
10	20 523 m^2	**1 134 m^2**	

A kialakuló új telken álló két építmény összesen 57 m² alapterületű, a telek beépítési mértéke 3,54 %. A HÉSZ 30.§ szabályozza a Köu-2 övezetre vonatkozó előírásokat, mely azonban nem rendelkezik az övezetben a beépítés mértékéről. E tekintetben tehát az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** előírásai az irányadóak. A Köu-2 övezetre vonatkozó országos és helyi rendelkezéseknek a kialakuló új telek megfeleltethető.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet **2012. augusztus 6-án hatályos** állapota (továbbiakban: **OTÉK-2012**) 6. § értelmében:

6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, illetőleg

b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%

kell sorolni.

Az **OTÉK-2012 26.§** nem állapít meg a fentiektől eltérő beépítési mértéket a közlekedési és közműterületek esetében, így az 5% beépíthetőségnek kell megfelelni.

„Közlekedési és közműterület

***26. §** (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.*

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás, illetőleg elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

1. gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút) esetén 60 m,
2. főútak esetén 40 m,
3. országos mellékutak esetén 30 m,
4. helyi gyűjtőutak esetén 22 m,
5. kiszolgáló út esetén 12 m,
6. kerékpárút esetén 3 m,
7. gyalogút esetén 3 m,
8. kétvágányú vasút esetén 20 m,
9. egyvágányú vasút esetén 10 m.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

1. közlekedési építmények,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. igazgatási épület,
4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

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 egy új, *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezet kijelölése. 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:*

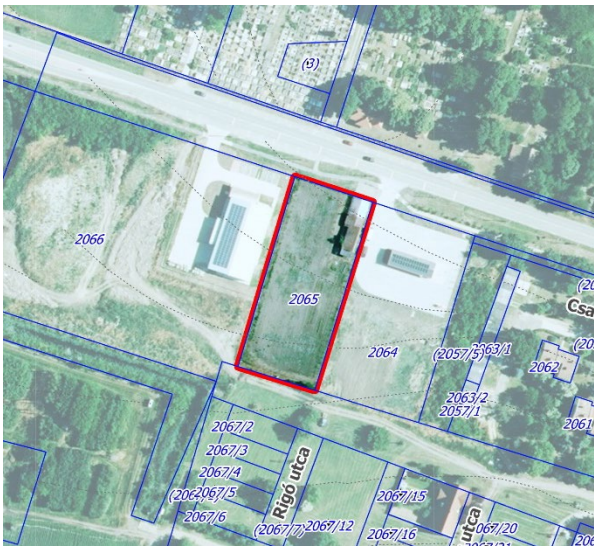
- parkolóház, üzemanyagtöltő

- 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:

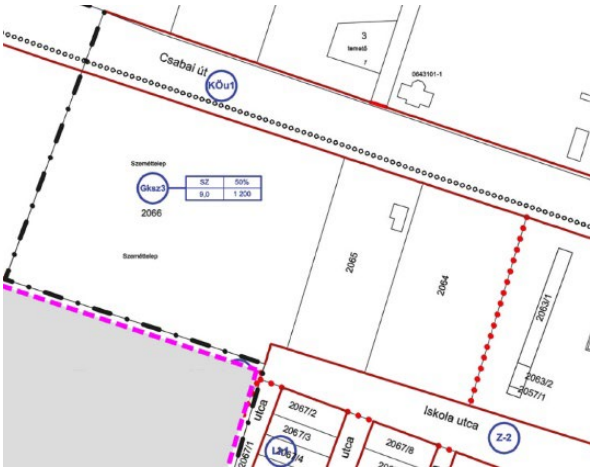
A javasolt módosítás a TSZT változtatását nem teszi szükségessé.



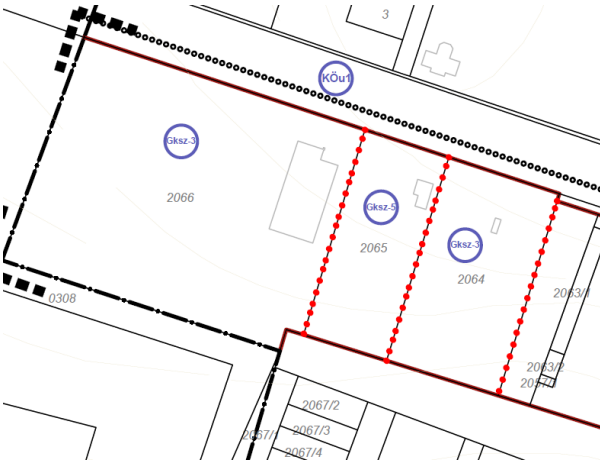
Módosítással érintett terület ortofotón

TSZT kivonat - hatályos

A tervezett módosítás a szabályozási tervet az alábbiak szerint érinti:



Szabályozási terv kivonat - hatályos



Szabályozási terv - tervezett

Az újonnan bevezetésre kerülő, ***Gksz-5*** *jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezet javasolt övezeti előírásai a következők:

*„**19/C. §** (1) A területen a 19/A. § előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy*

a) Kialakítható legkisebb telekméret 1200 m^2.

b) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

c) Az építési hely behatárolása a következő:

- előkert mérete 0 méter

- oldalkert mérete 2,0 méter

- hátsókert mérete 6,0 méter

d) A telek beépíthetősége 50 %.

e) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter.

f) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

g) 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 képviselnek.

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.”

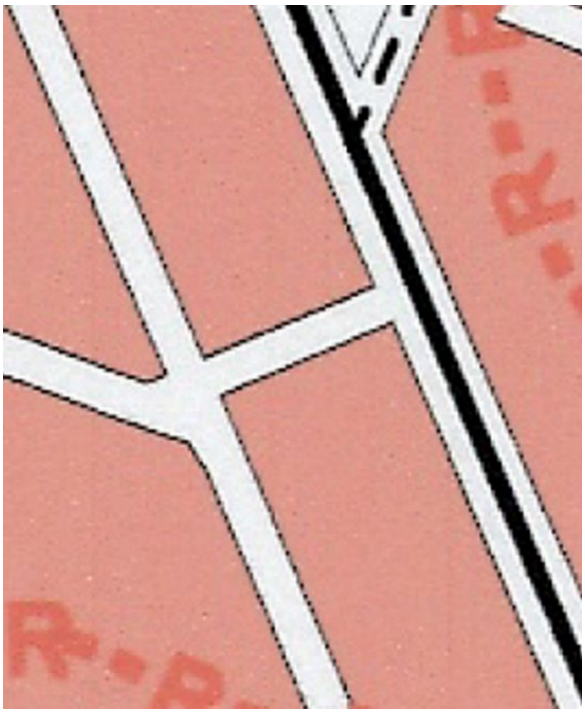
Jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosítását és a HÉSZ 4. mellékletének módosítását is megkívánja, továbbá a HÉSZ rendelet kiegészítését is szükségessé teszi.

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:

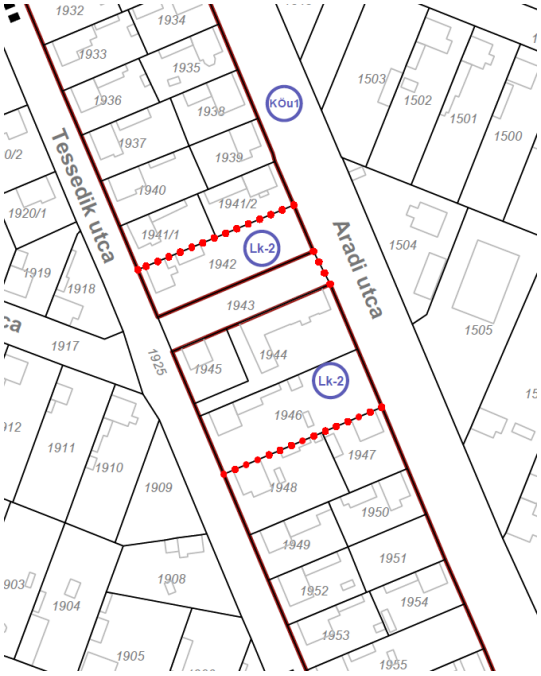


TSZT kivonat - hatályos

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) A melléképületek a hátsókertben is elhelyezhetőek.*

(2) Állattartó épület a területen nem létesíthető, mely építési engedélyhez kötött.

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

(4) A telek beépítési módja zártsorú.

(5) A telek beépíthetősége legfeljebb 55%.

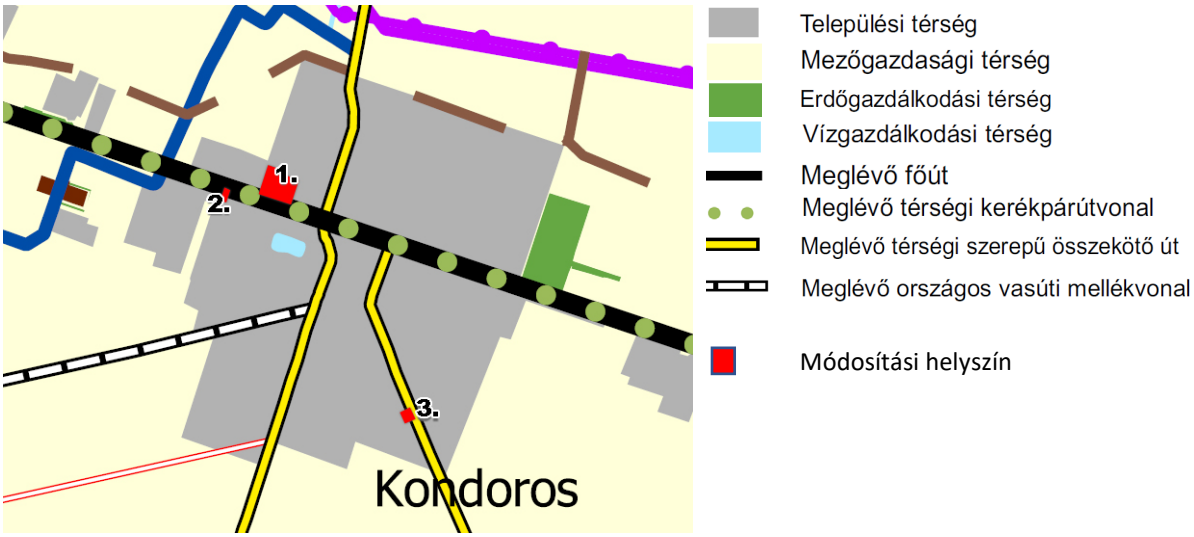
(6) Az épületek építménymagassága legfeljebb 6,5 méter.

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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

3. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

Békés megye területrendezési tervéről 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;

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

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, szolláltató gazdasági terület kijelölése Vízgazdálkodási terület helyén;
   - Zöldterület (közpark) kijelölése Vízgazdálkodási terület helyén;
   - Közúti közlekedési terület kijelölése Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyén;
   - Közúti közlekedési 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, szolláltató gazdasági terület	0,047	1,06	+1,01
Zöldterület	0,11	1,00	+0,89
Közúti közlekedés	0	0,157	+0,16
Vízgazdálkodási terület	2,06	0	-2,06

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-es és 2-es 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
- 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
.../2024.(.....) számú határozata

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	**Nyomtatva:** 2024. június
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
- Víztározó (víztorony, medence)
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Régészeti terület határa

Tájékoztató elemek

- Telekhatár
- Szintvonal
- Tervezési terület határa

2.sz. melléklet

Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024.(.....) számú határozata

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	**Nyomtatva:** 2024. június
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 …/2024. (…….) 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 4.§-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő lép:

„Kisvárosias lakóterület

4.§

(1) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK szerint elhelyezhető létesítmények közül az alábbiak nem helyezhetők el:

- igazgatási épületek,

- vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

- sportlétesítmény,

- termelő kertészeti építmény,

- üzemanyagtöltő.

(2) A nem lakáscélú létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

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

2.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő 4/A. §-al és az azt megelőző 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. A garázs és melléképületi funkciók a közúti megközelítés felöli hátsó telekhatáron is elhelyezhetőek.

(2) Állattartó épület a területen nem létesíthető, mely építési engedélyhez kötött.

(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."

3.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő 4/B. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Lk-2 jelű építési övezet

4/B. §

(1) A melléképületek a hátsókertben is elhelyezhetőek.

(2) Állattartó épület a területen nem létesíthető, mely építési engedélyhez kötött.

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

(4) A telek beépítési módja zártsorú.

(5) A telek beépíthetősége legfeljebb 55%.

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

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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

4.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet a következő 19/C. §-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Gksz-5 jelű építési övezet

„19/C. § (1) A területen a 19/A. § előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) Kialakítható legkisebb telekméret 1200 m^2.

b) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

c) Az építési hely behatárolása a következő:

- előkert mérete 0 méter

- oldalkert mérete 2,0 méter

- hátsókert mérete 6,0 méter

d) A telek beépíthetősége 50 %.

e) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter.

f) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

g) A zöldterület legkisebb mértéke 40%.

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.§

A Kondoros Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 2/2005.(I.21.) önkormányzati rendelet 5. mellékletét képező „Szennyvíztisztító telep és környezete” c. szabályozási tervlap helyébe a 2. melléklet lép.

7.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kondoros, 2024. ...

Ribárszki Péter polgármester	dr. Szebegyinszki Attila jegyző

K O N D O R O S

SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:2 000

HÉSZ 5. melléklete

HÉSZ 4.5. melléklete

HÉSZ 4.1. melléklete

HÉSZ 4.4. melléklete

HÉSZ 4.1. melléklete

HÉSZ 4.2. melléklete

JELMAGYARÁZAT :

Szabályozási terv határa

Megtartandó szabályozási vonal

Tervezett szabályozási vonal

Építési övezet, övezet határa

Építési övezet jele

Kisvárosias lakóterület - 1

Kisvárosias lakóterület - 2

Kertvárosias lakóterület - 1

Falusias lakóterület - 1

Falusias lakóterület - 2

Falusias lakóterület - 3

Falusias lakóterület - 4

Falusias lakóterület - 5

Falusias lakóterület - 6

Falusias lakóterület - 7

Településközpont vegyes terület - 1

Településközpont vegyes terület - 2

Településközpont vegyes terület - 3

Településközpont vegyes terület - 4

Településközpont vegyes terület - 5

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 1

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 2

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 3

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 4

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület - 5

Egyéb ipari, gazdasági terület - 2

Különleges terület - 1 (temető)

Különleges terület - 2 (szántóföld)

Különleges terület - 3 (kiállító)

Különleges terület - 4 (strand/uszoda)

Különleges terület - 5 (Dunaújvárosi repülő)

Helyileg védett terület

Városias építészet

Kizárólagos építészet

Közlekedési és közműterület - 1

Közlekedési és közműterület - 2

Közlekedési és közműterület - 3

Közlekedési és közműterület - 4 (vízi közlekedés)

Közlekedési és közműterület - 5

Közlekedési és közműterület - 6 (vasút)

Kiskertes mezőgazdasági terület - 1

Kiskertes mezőgazdasági terület - 2

Zöldterület - 1 (közpark)

Zöldterület - 2

Vízgazdálkodási terület - 1 (szennyvíz tó)

Vízgazdálkodási terület - 2 (szennyvíztelep, tározó)

Beépítésre szánt területek határa

Építési vonal

Beépítési kötelezettség az előkertben

Beépítési kötelezettség határa és szélső

Beépítésre előírt/kizárt építési vonal

Nem szabadonálló módon beépíthető telek

Építési vonal

utcavonal, közterületi szélső határvonal

Megtartandó telek

Védett fákra vonatkozó előírás

Szabályozási szélességek

Közlekedési létesítmények

Közlekedésbiztonsági helyek (szemszög)

Kerékpárút

Megközelítő jel

Igazgatási határvonal

Országos határvonal

Közműnyom határvonal

Egyéb határvonal

Közút tengelyében

Közút szélén

Kiskertek feletti (magyar) Bese magaslatkilátó

Barlangok határa

HÉSZ 4.3. melléklete

HÉSZ 4.1. melléklete

HÉSZ 4.6. melléklete

HÉSZ 7. melléklete

JELMAGYARÁZAT :

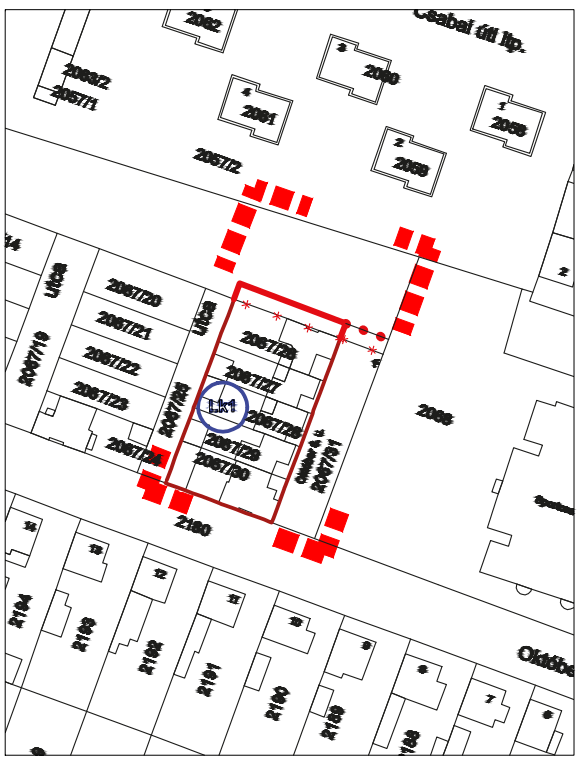
- Szabályozási terv határa
- Megtartandó szabályozási vonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
  - Terepátlagos beépítési mód (K=kötött, Ny.=nyitott, Ny.-K=nyitott-kötött)
  - Beépítési mód
  - Telek területi minimuma (m2)
  - Építmény magassági maximuma (m)
- Kisvárosias lakóterület - 1
- Kisvárosias lakóterület - 2
- Kertvárosias lakóterület - 1
- Falusias lakóterület - 1
- Falusias lakóterület - 2
- Falusias lakóterület - 3
- Falusias lakóterület - 4
- Falusias lakóterület - 5
- Falusias lakóterület - 6
- Falusias lakóterület - 7
- Településközpont vegyes terület - 1
- Településközpont vegyes terület - 2
- Településközpont vegyes terület - 3
- Településközpont vegyes terület - 4
- Településközpont vegyes terület - 5
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdaság terület - 1
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdaság terület - 2
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdaság terület - 3
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdaság terület - 4
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdaság terület - 5
- Egyéb ipari, gazdaság terület - 2
- Különleges terület - 1 (temető)
- Különleges terület - 2 (sporttelep)
- Különleges terület - 3 (vásártér)
- 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 (csónakázó tó)
- Vízgazdálkodási terület - 2 (csapadékvíz-tározó)
- Vízgazdálkodási terület - 3 (befolyószakasz)
- Műemlékileg környezet határa
- Előkertársági joggal terhelt terület határa
- Beültetési kötelezettség és szélessége
- Régészeti területhely határa és száma
- Régészeti területhelyet érintett ingatlan
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Építési vonal
- Jelentős számban gépjárműtárolói határra és jele, férőhelyszáma
- Műemlék kilátó
- Védett helyi műszaki érték
- Szabályozási szélesség
- Mintakeresztszelvényi helyre (szám=szint)
- Kerékpárút
- Megszüntető jel
- Igazgatási intézmény
- Oktatási intézmény
- Művelődési intézmény
- Egyházi intézmény
- Orvosi rendelő
- Kereskedelmi központ
- Fürdő
- Kötelező fásítás (meglévő fasor kiegészítése)
- Belterület határa

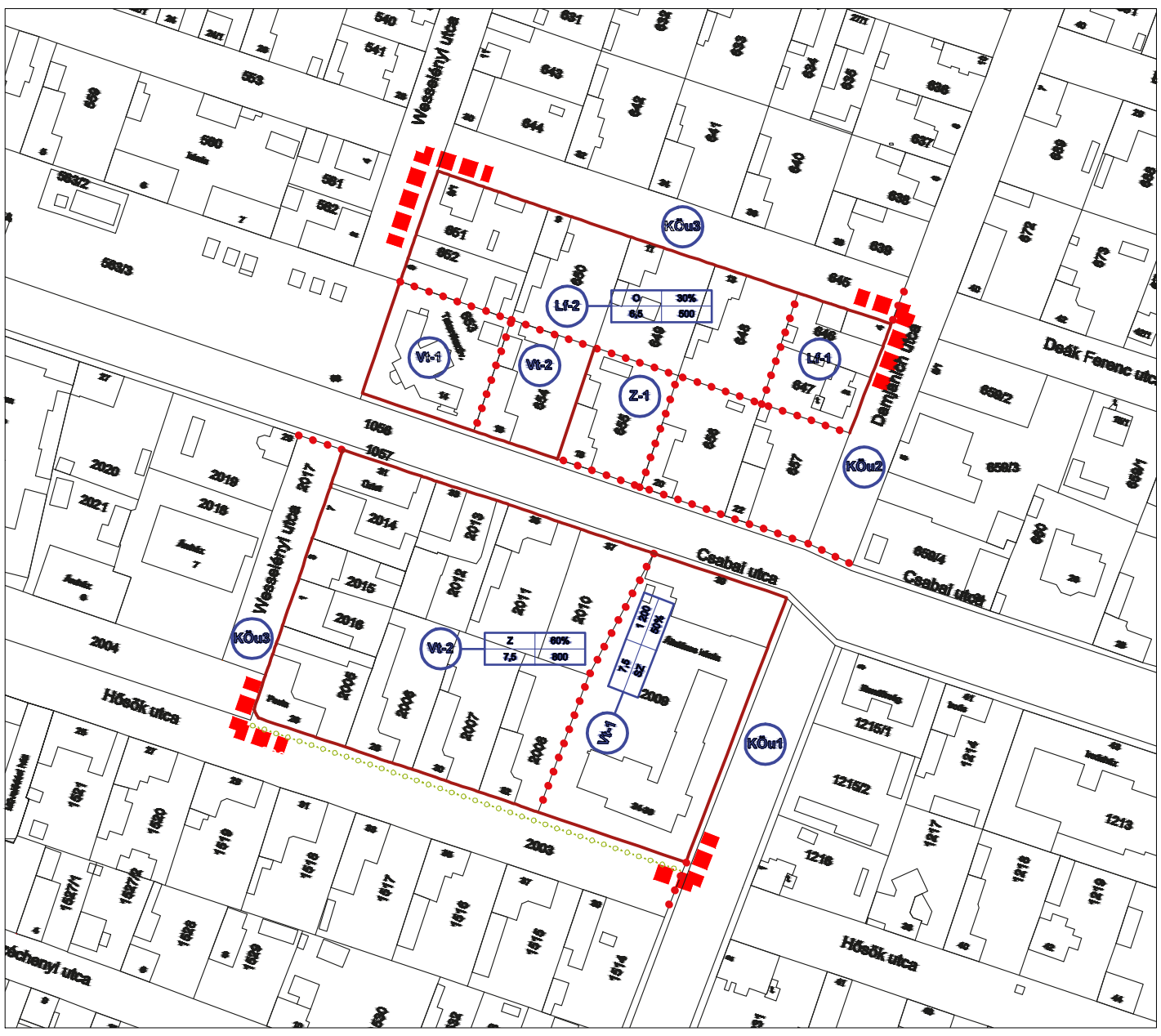
K O N D O R O S

BELTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:2 000

4.1. melléklet

M = 1: 2 000



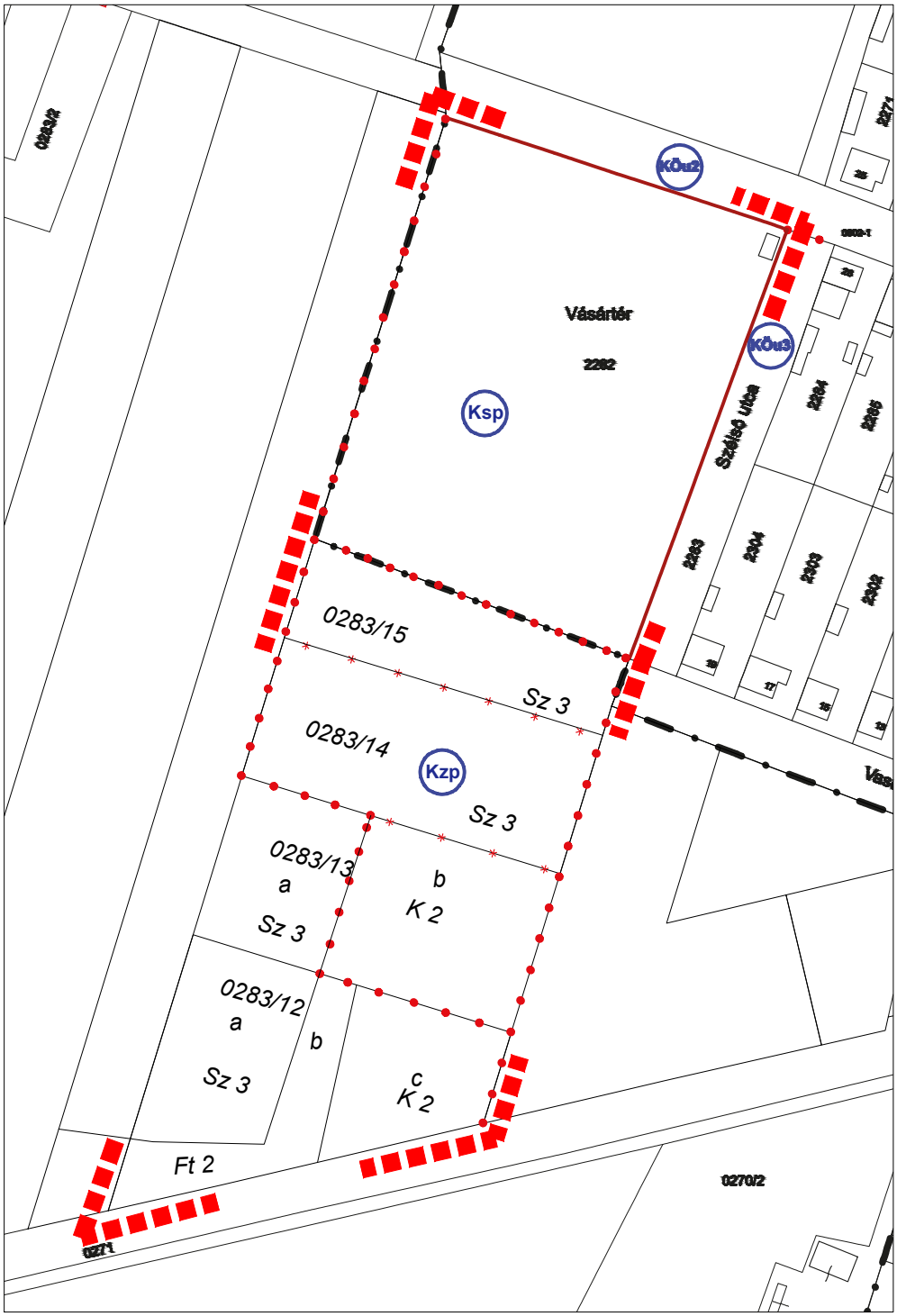


Jóváhagyva a .../2024. (.....) sz. Önk. rendelettel

Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2005. (I.21.) sz. Önk. rendelete

4.2. melléklet

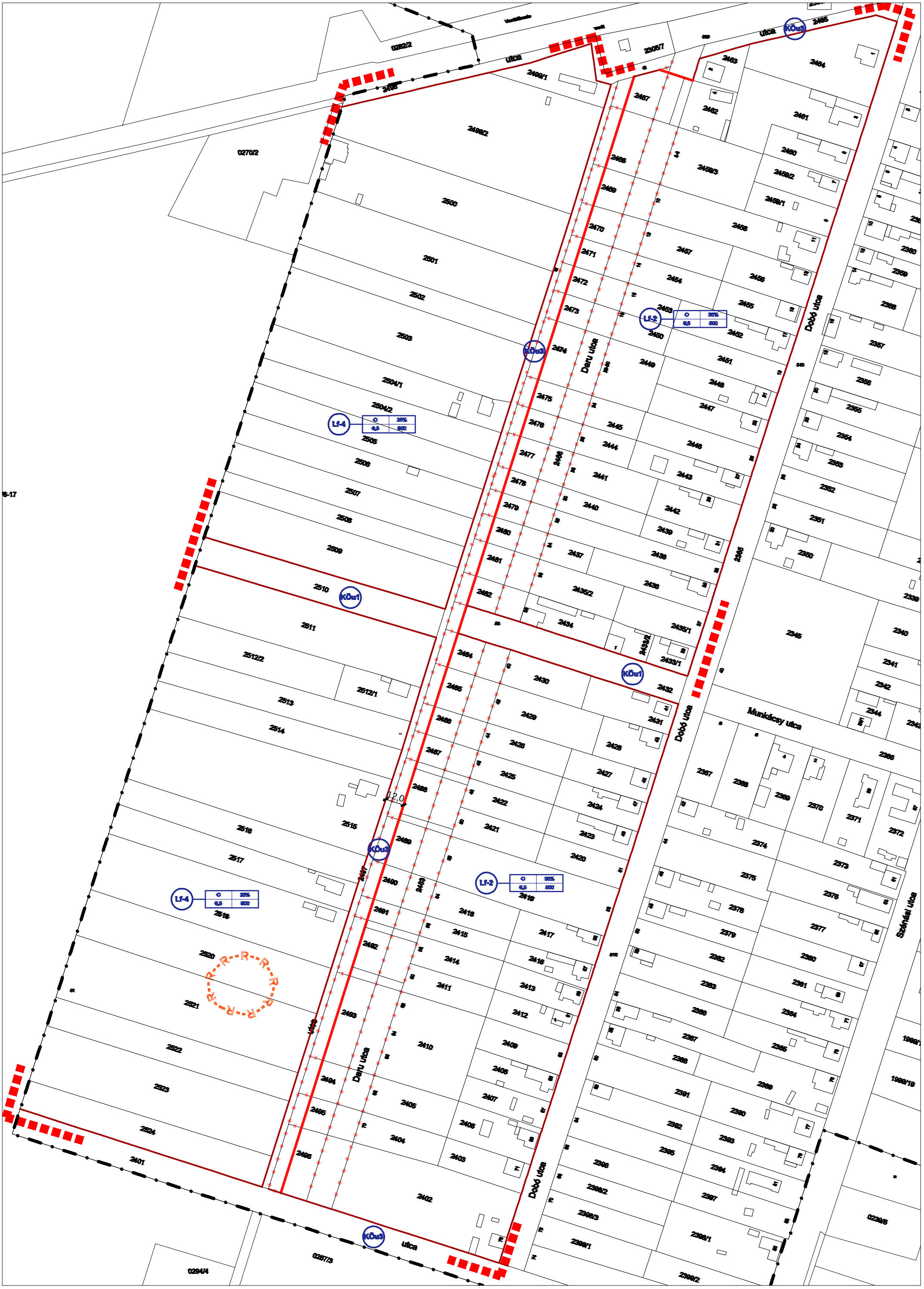
M = 1: 2 000



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

4.3. melléklet

M = 1: 2 000



Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2005.(I.21.) sz. Önk. rendelet

4.4. melléklet

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 (Lf-1)
- Szabályozási szélesség (10,0 m)
- Megszüntetőjel
- Kötelező fásítás
- Kerékpárút

Más jogszabályban megállapított elemek

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

Tájékoztató elemek

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

Jóváhagyva a 17/2023. (X.4.) rendelettel

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.	

Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2005.(I.21.) sz. Önk. rendelet
4.5. melléklet

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

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- Megtartandó szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezetek, övezetek jele (Lf-1)
- Kötelező fásítás
- Kerékpárút

Más jogszabályban megállapított elemek

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Tájékoztató elemek

- Tervezési terület határa

2.sz. melléklet
Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024.(.....) számú önk. rendeletéhez

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata		Nyomtatva: 2024. június
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.		

Kondoros Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2005.(I.21.) sz. Önk. rendelet
4.6. melléklet

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

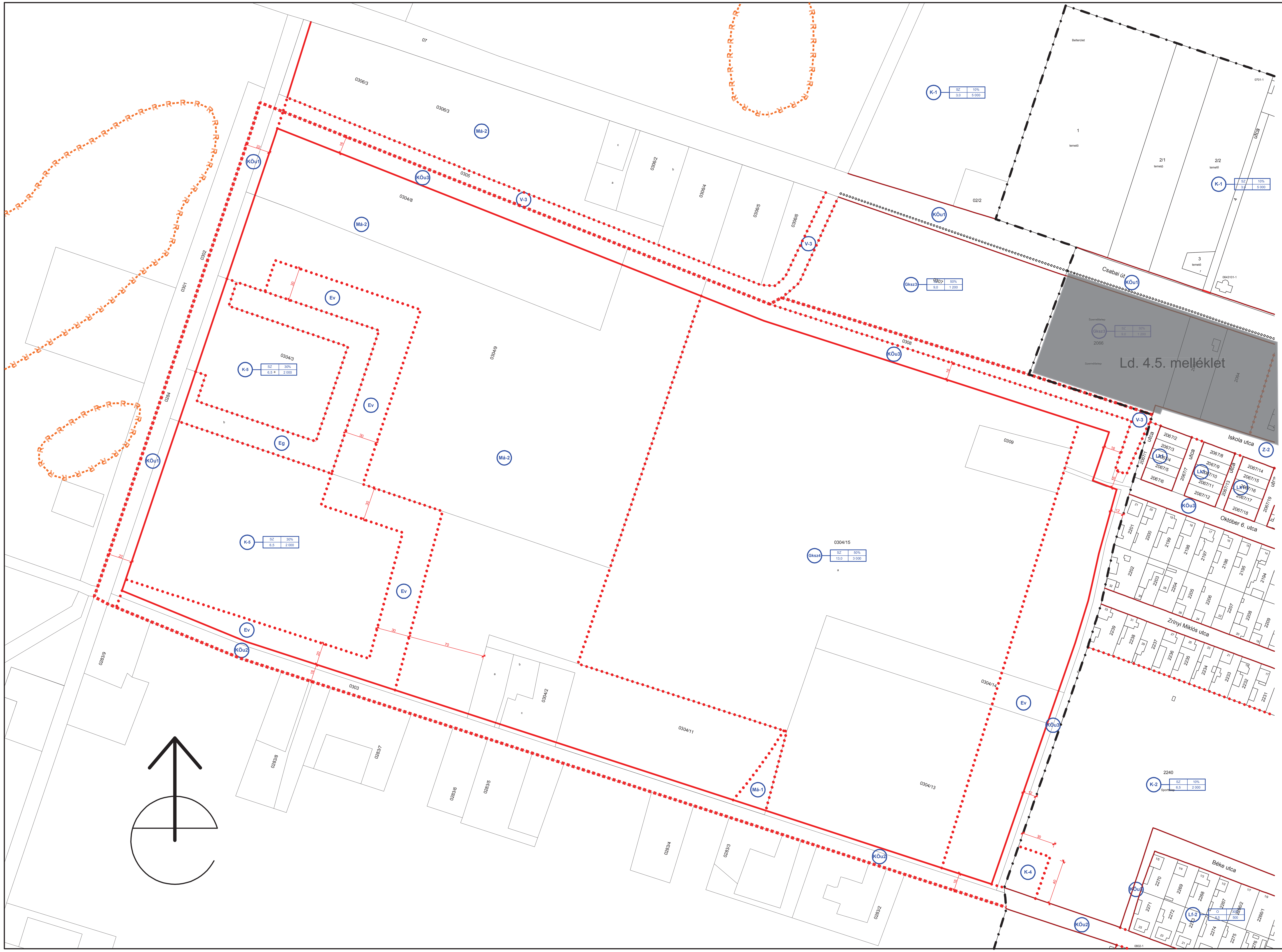
- R-R-R — Régészeti lelőhely határa és száma

Tájékoztató elemek

- Tervezési terület határa

2.sz. melléklet
Kondoros Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024.(.....) számú önk. rendeletéhez

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata	**Nyomtatva:** 2024. június
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 — Területfelhasználás jele; Beépítési mód (O); Beépítési % (30%); Építmény magasság maximum (m) (6,5); Telek terület minimum (m2) (500)
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--R--R--R--R--R
Belterület határa	

ELFOGADVA

a(z) .... számú önkormányzati rendelettel
Ez a tervlap a fenti rendelet 5. sz. melléklete

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

5. Terviratok