

## FELHÍVÁS

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) szerint a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása előtt egyeztetési eljárást kell lefolytatni.

**Soltvadkert településrendezési eszközeinek 50/2023.(V.31.) KT., 65/2023.(VI.28.), 76/2023.(IX.27.) KT. határozatokkal kezdeményezett módosítását a Vhr. rendelkezései alapján véleményezésre bocsátom és a tervezővel közösen 2023.12.18-án 13 órakor a Polgármesteri Hivatalban tartandó lakossági fórumon ismertetem.**

**A véleményezésre bocsátott jelen felhíváshoz mellékelt munkarészekkel kapcsolatos javaslatok, vélemények írásban megtehetőek a lakossági fórumot követő 5 napig**

- a) papír alapon a polgármesternek címezve (6230 Soltvadkert Kossuth utca 6.)
- b) elektronikus levélben a *polgarmester@soltvadkert.hu* e-mail címre történő megküldéssel.

Soltvadkert, 2023. december. 08.

**Temerini Ferenc**  
polgármester



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916

Levél cím: 6001 Kecskemét Pf 486.

E-mail: [epitmuh@t-online.hu](mailto:epitmuh@t-online.hu)

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É-03-0105

E-mail: [szil@epiteszmuhely.hu](mailto:szil@epiteszmuhely.hu)

---



## Soltvadkert

**Településrendezési eszközeinek 50/2023.(V.31.) KT., 65/2023.(VI.28.), 76/2023.(IX.27.) KT.  
határozatokkal kezdeményezett módosítása**  
(Településrendezési eszközök tervezete)

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

2023. december

## Tartalomjegyzék

### **BEVEZETÉS, MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE**

#### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE**

##### **Településszerkezeti terv módosítása**

.../2023.(...) határozat-tervezet mellékletekkel

##### **Helyi építési szabályzat módosítása**

...../2023.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

## BEVEZETÉS, MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

Soltvadkert Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök következő módosítását kezdeményezte:

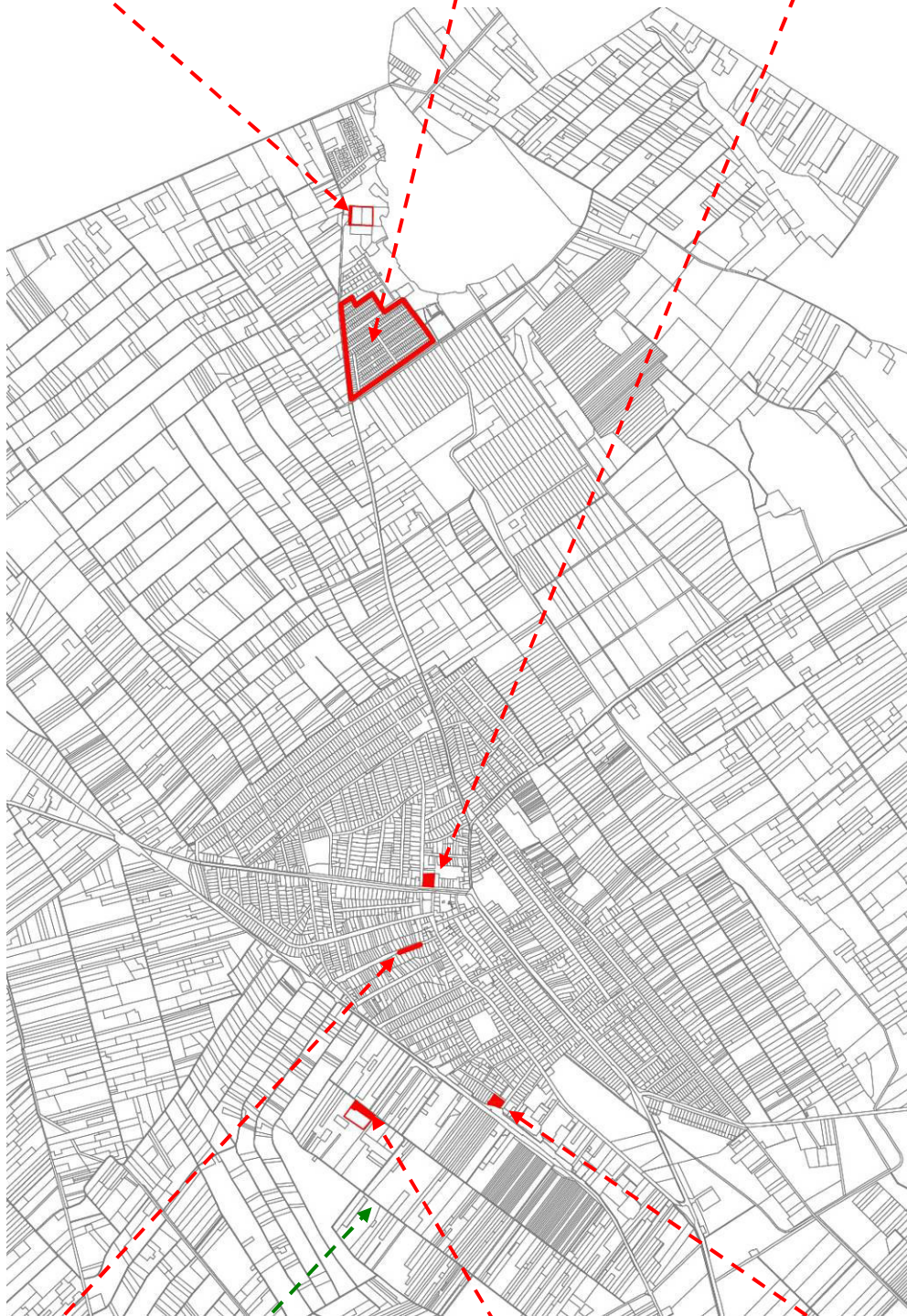
1. módosítás (50/2023.(V.31.) KT. 1.1. pontja alapján)  
**Dózsa György u. tervezett szabályozási szélességének felülvizsgálata és módosítása**
2. módosítás (50/2023.(V.31.) KT. 1.2. pontja alapján)  
**Meglévő beépítésekben a „kialakult előkert”-re vonatkozó előírások felülvizsgálata és módosítása**
3. módosítás (50/2023.(V.31.) KT. 1.3. pontja alapján)  
**Településközpont vegyes terület építési övezeti besorolásának szabályainak felülvizsgálata és módosítása 2022, 2023, 2024, hrsz-ú telkeken**
4. módosítás (65/2023.(VI.28.) KT. 1.1. pontja alapján)  
**Vadkerti tó parti termálfürdő kiterjesztése (megközelíthetősége)**
5. módosítás (65/2023.(VI.28.) KT. 1.2. pontja alapján)  
**Építési előírások felülvizsgálata és módosítása a „kialakult építési telek” beépíthetősége érdekében**
6. módosítás (76/2023.(IX.27.) KT. határozat alapján)  
**Kereskedelmi szolgáltató területbe tartozó 305/2 hrsz-ú telek lakóterületi átsorolása**
7. módosítás (65/2023.(VI.28.) KT. 1.3. pontja alapján)  
**Szennyvíztisztító területének lehatárolása**

Fenti módosításokkal egyidejűleg a szennyvíztisztító kapcsán kijelölt új beépítéssel egyidejűleg jogszabályi előírásból (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló hatályos 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) 12.§-ából következően védelmi erdő kijelölésére van szükség.

4. módosítás

2. módosítás

3. módosítás



1. módosítás

7. módosítás

6. módosítás

Tervezett erdő

5. módosítás a beépítésre szánt területek egészét érinti.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE**

**Településszerkezeti terv módosítása**

...../2023.(...) határozat-tervezet mellékletekkel

**Helyi építési szabályzat módosítása**

...../2023.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

## Soltvadkert településszerkezeti tervének módosítása

### HATÁROZAT-TERVEZET

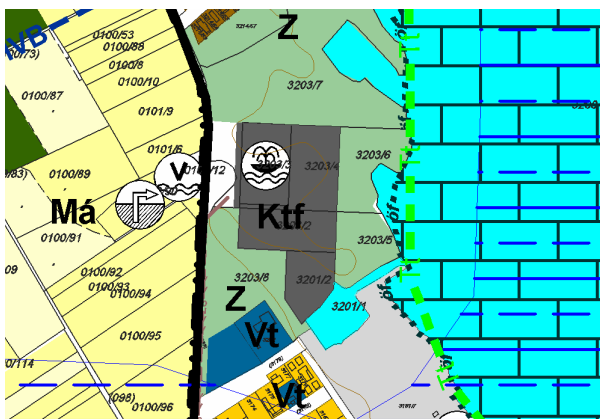
Soltvadkert Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörében 53/2021.(VIII.10.) KT. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja

1. Igazgatási terület m=1:16 000 méretarányú TSZT jelű településszerkezeti tervén
  - a) mezőgazdasági terület iparterületet és védelmi erdőt, kereskedelmi szolgáltató terület helyén kisvárosias lakóterületet jelöl ki az 1. melléklet szerint.
  - b) Közlekedési terület rovására a különleges beépítésre szánt termálfürdő területet a 2. melléklet szerint kiterjeszti.
3. Területi mérlegre vonatkozó táblázatot a 3. melléklet szerintire változtatja.
4. Biológiai aktivitásérték számítást a 4. melléklet szerint kiegészíti.

.../2023.(...) KT határozat 1.melléklete



.../2023.(...) KT határozat 2.melléklete





.../2023.(...) KT határozat 3.melléklete

**Beépítésre szánt területek**

<b>Területfelhasználás<sup>1</sup></b>	<b>terület (ha)</b>
Kisvárosias lakóterület	310
Kertvárosias lakóterület	73,8
Üdülőházas terület	11
Hétfélgépi terület	22
Intézményterület	4,5
Településközpont terület	13,1
Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató és ipari terület)	395,7
Különleges beépítésre szánt terület	10,4
	<b>863</b>

**Beépítésre nem szánt területek**

<b>Területfelhasználás<sup>2</sup></b>	<b>terület (ha)</b>
Zöldterület	45
Erdőterület	3.146
Általános mezőgazdasági terület	5.688
Kertes mezőgazdasági terület	10
Vízgazdálkodási terület	105
Természetközeli terület	63
Különleges beépítésre nem szánt terület	61
	<b>1 0154</b>

---

<sup>1</sup> Közlekedési terület a határos területfelhasználáshoz számítva

<sup>2</sup> Közlekedési terület a határos területfelhasználáshoz számítva  
1. Településszerkezeti terv módosítása

### .../2023.(...) KT határozat 4.melléklete

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült.

#### Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítási helyszín	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
4.		Közlekedési terület	0,07	0,6	0,042
7.		Ált. mezőgazdasági terület	0,52	3,7	1,924
OTrT 12.§		Ált. mezőgazdasági terület	1,34	3,7	4,958
					6,924

#### Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítási helyszín	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
4.		Különleges beépítésre szánt terület	0,07	1,5	0,105
7.		Ipari terület	0,52	0,4	0,208
8.		Erdő	1,34	9	12,060
OTrT 12.§					12,373

A tervezett és a meglévő területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték különbözete:  
 $12,373 - 6,924 = 5,449$

**A településszerkezeti tervben a területet hektárban számítva 2.853,95 biológiai aktivitásérték-többlet rögzített, jelen módosítással az érték:  $2.853,95 + 5,449 = 2.859,399$ -re változik.**

**SOLTVADKERT VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**../2023.(....)önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 7/2021.(VIII.11.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörben eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A helyi építési szabályokról szóló 7/2021.(VIII.11.) önkormányzati rendelet 3.§ (2)bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) A meglévő telkek méretei hossz, szélesség, terület és beépítése beépítettségi százalék és telepítési távolság a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre/építési övezetekre előírtaktól, ezért:
- a) ha a telkek méretei nem érik el az övezetre, építési övezetre előírtakat az építési övezetre előírtak a telekméretének mellőzésével érvényesek.
  - b) ha a beépítettség, zöldfelületre és telepítési távolságra vonatkozó övezetre, építési övezetre vonatkozó feltételek nem teljesülnek a meglévő helyzet szerinti helyreállítás, újjáépítés megengedett.
  - c) de új telket alakítani, telket megosztani csak az övezetre, építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti, építési övezeti előírások szerint létesíthető.”

**2.§**

A helyi építési szabályokról szóló 7/2021.(VIII.11.) önkormányzati rendelet 21.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Beépítési módja: oldalhatáron álló,
- a) oldalkert 2,5 m,
  - b) előkert
    - ba) új beépítésben: a kialakult építési vonal által meghatározott szerint
    - bb) bővítésben: a meglévő épület utca homlokvonala által meghatározott”

**3.§**

- (1) A helyi építési szabályokról szóló 7/2021.(VIII.11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1.melléklete lép.
- (2) A helyi építési szabályokról szóló 7/2021.(VIII.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2.melléklete lép.

**4. §**

E rendelet 2023..... lép hatályba.

**Temerini Ferenc**  
polgármester

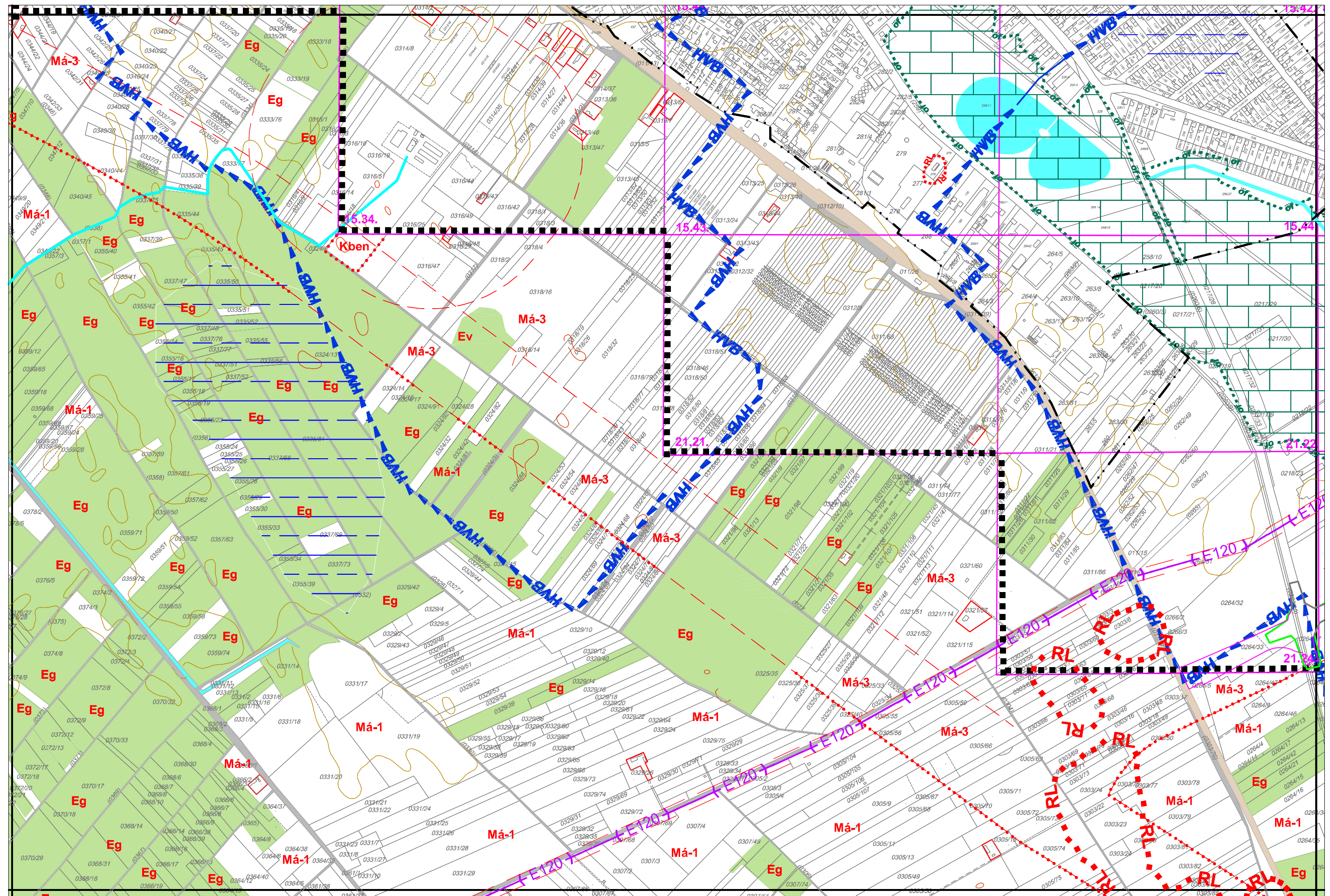
**Dr. Viszkók Zoltán**  
jegyző

<sup>1</sup>„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melleklet pdf **Soltvadkert igazgatási terület szabályozási terve** elnevezésű fájl tartalmazza.)”

---

<sup>1</sup> Egyeztetési munkarészben csak a változó szelvény



<sup>2</sup> „2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet pdf **Soltvadkert belterületi térség szabályozási terve** elnevezésű fájl tartalmazza.)”

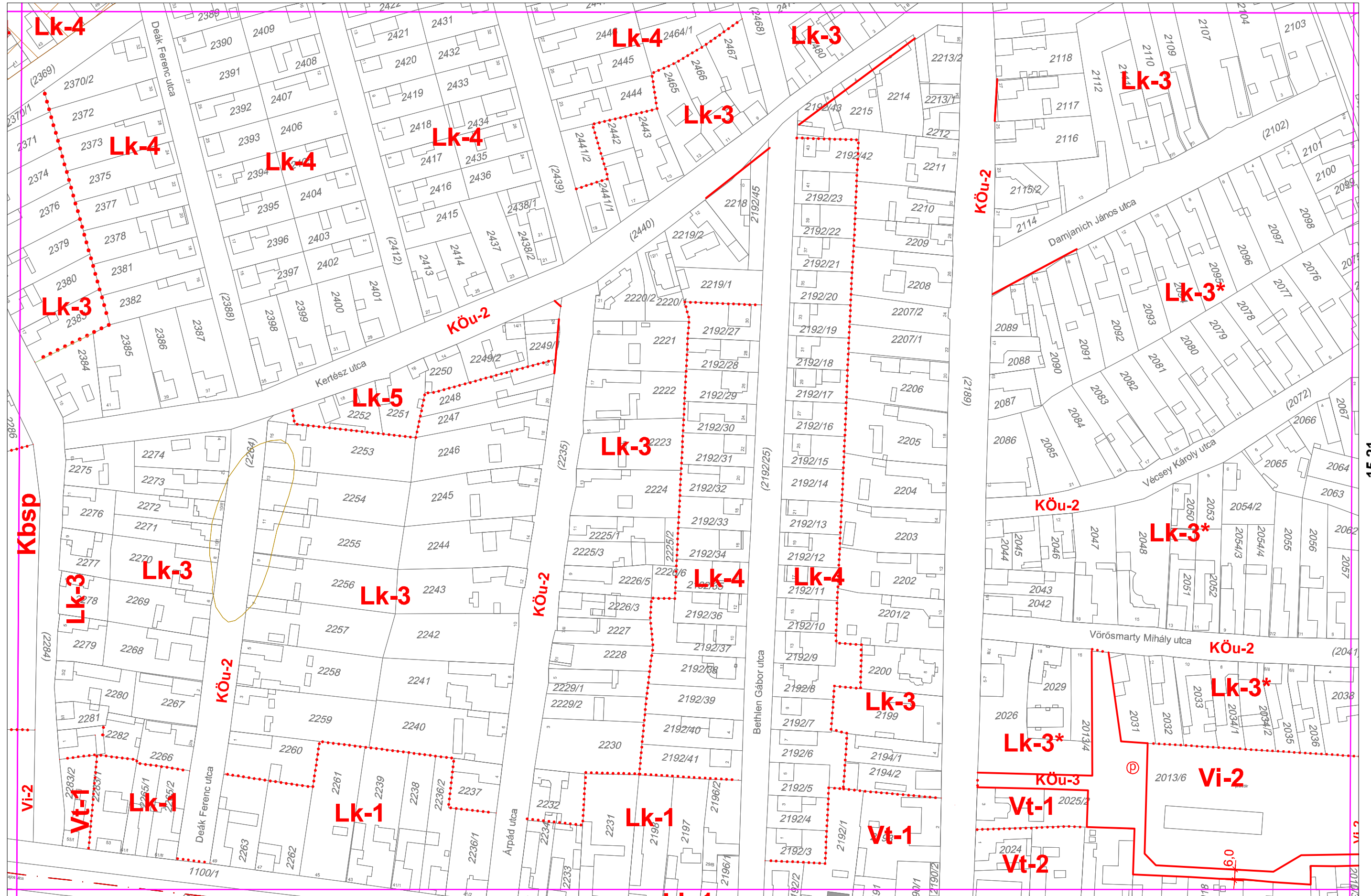
---

<sup>2</sup> Egyeztetési munkarészben csak a változó szelvények



4.13.

4.23.



15.11.

15.21.



