Soltvadkert Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VIII. 11.) önkormányzati rendelete[1]

A helyi építési szabályokról

Soltvadkert Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése, 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/20212. (XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményét figyelembe véve a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános övezeti előírások

1. Rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet Soltvadkert teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani és zöldfelületet alakítani e rendelet és az alábbiak szerint lehet:

[2]*a)* 1. melléklet: Igazgatási terület 29 db 1-29. számú m=1:8000 méretarányú szelvényből, átnézeti lapból és jelmagyarázatból álló SZ-1 jelű szabályozási terv

[3]*b)* 2. melléklet: Belterületi térség 49 db 1-49 számú és Selymes m=1:2000 méretarányú szelvényből, átnézeti lapból és jelmagyarázatból álló SZ-2 jelű szabályozási terv

[4]*c)* 3. melléklet: Régészeti lelőhelyek

---

[1] **Módosításokkal egységes szerkezetben: hatályba lép: 2026. július 16.**

[2] Módosította: 10/2022.(VII.12.) önkormányzati rendelet 14.§(1)bekezdés (2022.július 13.)
8/2023.(III.8.) önkormányzati rendelet 5.§(1) bekezdés (2023. március 8.)
4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés (2024.május 29.)
7/2024.(VII.17.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdés (2024.július 18.)

[3] Módosította 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 14.§(2)bekezdés (2022.július 13.)
8/2023.(III.8.) önkormányzati rendelet 5.§(1) bekezdés (2023. március 8.)
4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelet 4.§(2) bekezdés (2024.május 29.)
7/2024.(VII.17.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés (2024.július 18.)
13/2024.(XI.27.) önkormányzati rendelet 4.§ (2024. december 01.)
4/2025.(II.26.) önkormányzati rendelet 2.§ (2025. március 01.)
8/2026.(VII.15.) önkormányzati rendelet 2.§(1)bekezdés (2026. július 16.)

[4] Módosította: 10/2022.(VII.12.) önkormányzati rendelet 14.§(3)bekezdés (2022.július 13.)

[5]*d)* 4. melléklet: Műemlékek

e) 5. melléklet: Soltvadkerti Önkormányzati Vízmű vízbázis védőövezetének kijelölése

f) 6. melléklet: Tervezett út mintakeresztszelvények

(3) Vadkerti tó településrészen építés-kivitelezési munka június 1. és augusztus 20. között nem végezhető.

2. Fogalom meghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

a) Falusi turizmus: Üdülőterületen kívüli természetes környezetben lévő területen folytatott vendéglátás, amely magában foglalja a szállást, az étkezési és programszervezési szolgáltatásokat.

b) Hálózati jelentőséggel nem rendelkező külterületi út: SZ-1 szabályozási terven hálózati jelentőséggel rendelkező útként nem jelölt közút.

c) Kialakult beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.

d) Kialakult építési vonal: tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint a fele által meghatározott építési vonal.

e)) Kialakult telek: a szabályozási tervi alaptérképen ábrázolt telek, amelyet nem érint szabályozási vonal.

f) Meglévő építmény: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett építmény.

g) Meglévő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” jelen rendelet hatályba lépésekor a földügyi nyilvántartású nyilvántartásban.

h) Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény

i) Tömboldal hossz: telektömb két közterület közötti, ugyanarra a közterületre néző telekhatárainak összessége.

j) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

[5] Módosította 8/2026.(VII.15.) önkormányzati rendelet 2.§(2)bekezdés (2026. július 16.)

3. Beépítés általános előírásai

3. §

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.

[6](2) A meglévő telkek méretei hossz, szélesség, terület és beépítése, beépítettségi százalék és telepítési távolság tekintetében a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre/építési övezetekre előírtaktól, ezért:

a) ha a már meglévő telek méretei nem érik el az övezetre, építési övezetre előírtakat az építési övezetre előírtak a telek méretének mellőzésével érvényesek.

b) ha a meglévő telek tekintetében a beépítettségre, zöldfelületre és telepítési távolságra vonatkozó övezetre, építési övezetre vonatkozó feltételek nem teljesülnek, úgy a meglévő helyzet szerinti helyreállítás, újjáépítés megengedett.

c) 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.

(3) Már meglévő épület felújítható, az építési övezetre előírt építési helyen belül az előírt beépítési mértékig tovább bővíthető.

(4) Gépjármű elhelyezése a következőképpen biztosítandó

a) Rendeltetési egységenként telken belül a b) pontban foglaltak kivételével az általános előírások szerinti számú gépjármű elhelyezése biztosítandó.

b) Lakás rendeltetési egységenként telken belül egy gépkocsi elhelyezése biztosítandó.

(5) Zártsorú beépítési mód előírás nem jelenti a szomszédos építmények kötelező zártsorú csatlakozását.

(6) Az övezetekre és építési övezetekre kötelezően előírt építési vonalak csak a fő rendeltetési egységeket tartalmazó építményekre érvényesek, a mellérendelt funkciókat tartalmazó építményekre nem.

(7) Belvízzel veszélyeztetett területen pince nem létesíthető.

(8) Belterületi telkek nem beépített része nem tölthető fel, a mélyebb belső telekrészek vízelvezetését biztosító árkok nem szüntethetők meg.

---

[6] 4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelet 1.§-sal módosított szöveg 4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályba lép: 2021. május 29.

4. Telekalakítás általános előírásai

[7]4. §

(1) Építési munkával nem járó telekhatár rendezésnél - amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési hely vehető figyelembe.

[8](2) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

b) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti vagy építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határ telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.

c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár vagy szabályozási vonal mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyságra, legnagyobb beépítettségre, az elő-, oldal és hátsókertre vonatkozó előírás.

[9]d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe/építési övezetbe tartozó telek is kialakítható

(3) A 0164/63 hrsz-ú út és minden egyéb külterületi út -amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethető illetve áthelyezhető a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

(4) Valamennyi övezetben vagy építési övezetben meglévő beépítésben telekalakításnál vagy meglévő építmény bővítésénél:

a) szabadonálló beépítési módnál oldalhatáros

b) oldalhatáros beépítési módnál zártsorú, építési hely vehető figyelembe a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával.

(5) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés

---

[7] (5)-(8) bekezdéseket 8/2023.(III.8.) önkorm.rendelet 1.§ iktatta be. Hatályba lép: 2023. márc.08.

[8]a-c)pontokat 13/2024.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2024. december 01.

[9] 10/2022.(VII.12.) önkorm.rendelet 2.§(1) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2022. július 13.

esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(6) Magánút céljára szolgáló telekalakítás szabályai:

a) legfeljebb 3 telek megközelítését biztosítja

b) szélessége: legalább 6m

c) a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(7) Valamennyi lakóterületi építési övezet és településközpont terület Vt-1 jelű építési övezet saroktelkei az építési övezetre előírt telekmérettől függetlenül legalább 250m^2 nagyságú telkekre megoszthatók.

(8) Nyúlványos telek a gazdasági-, és a különleges beépítésre szánt terület kivételével nem alakítható.

[10](9) Erdőterületen kialakítható telek: min 1500m^2

[11](10) Mezőgazdasági és természetközeli területen kialakítható telek min 800m^2

5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

5. §

(1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.

[12](2) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével építési tevékenység, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.

[10] 13/2024.(XI.27.) 1.§(2) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2024. december 01.
[11] 13/2024.(XI.27.) 1.§(2) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2024. december 01.
[12] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 3.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

6. A környezet alakítására vonatkozó előírások

6. §

Beépítésre nem szánt területen föld feletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.

7. §

Külterületi beépítésre szánt területeken új beépítésnél telekhatárok mentén a függőleges koronavetület földrészleten belül maradva a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva kötelező a fásítás.

8. §

(1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.

(2) Belterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

9. §

(1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselőtestülete a következő sajátos jogintézményekről határoz:

a) helyi közút céljára történő lejegyzés

b) településrendezési kötelezés, amely:

ba) beépítési kötelezettség

bb) beültetési kötelezettség

(2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.

(3) Beépítési kötelezettség a belterületi közművesített építési telkekre érvényes, amelyet a telek megszerzésétől vagy a főépület bontásától számított 3 éven belül kell eleget tenni.

(4) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre, amelyet a használatbavételig kell megvalósítani.

8. Közművek előírásai

10. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.

(2) A közművek elrendezésénél fasor illetve zöldsáv elhelyezhetőségét biztosítani kell.

(3) A keletkező szennyvizet a közcsatorna hálózatba kell bevezetni, annak hiányában:

a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy

b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.

9. Építés helyi feltételei

11. §

Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

12. §

A II. katasztófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendők:

a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása

b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás

c) Felkészítés:

ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása

cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.

cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére az annak megfelelő magatartási szabályokra.

d) Védekezés:

da) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása

db) a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása

dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése

e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

11. Beépítésre szánt területek általános előírásai

13. §

Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

*a)*Lakóterület, amely

*aa)*Kisvárosias lakóterület (Lk)

ab) Kertvárosias lakóterület (Lke)

ac) Falusias lakóterület (Lf)

b) Vegyes terület amely

*ba)*Településközpont terület (Vt)

*bb)*Intézményterület (Vi)

c) Üdülőterület, amely

ca) Üdülőházas terület (Üü)

cb) Hétvégi házas terület (Üh)

*d)*Gazdasági terület, amely

*da)*Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

*db)*Egyéb ipari terület (Gip)

e) Különleges beépítésre szánt terület, amely:

ea) Termálfürdő (Ktf)

eb) Logisztikai terület (Kl)

ec) Falusi turizmus területe (Kftu)

ed) Társas üdülők területe (Ktá)

ee) Mezőgazdasági üzem (Kmü)

12. Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

14. §

[13](1) -

(2) Terepszint alatti építmény elhelyezésének előírásai:

a) csak az építési helyen belül létesíthető

b) lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az elhelyezhető építmények egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak.

(4) Építési hely értelmezése vonatkozó szabály: Építési vonal hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.

[14](5) Gazdasági és különleges beépítésre szánt terület kivételével elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló

(6) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.

[15](7) Gazdasági és különleges beépítésre szánt terület kivételével hátsókertben az alábbiak kivételével építmény nem helyezhető el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény

[13] 10/2022.(VII.12.) önkormányzati rendelet 15.§ a) pont hatályon kívül helyezte 2022. július 13.-tól
[14] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.
[15] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 4.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

(8) Hitéleti épületek tornyainak beépítési magassága valamennyi építési övezetben: max 50 m épületmagassággal meghatározott.

(9) A zöldfelületi mutatóba gazdasági terület kivételével csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számíthatók be.

(10) Oldalhatáron álló beépítésnél építési övezeti külön előírás hiányában az oldalkert: 4m.

[16](11) A saroktelek osztásával alakuló két utcára forduló telkek beépítési módjára vonatkozó előírások

a) szomszédos telkek oldalkertjével határos telekoldalon nem kell oldalkertet tartani

b) szomszédos telkek oldalkertjével határos telekoldalon álló épületre az oldalhatáros beépítési módra vonatkozó általános előírások érvényesek.

13. Lakóterület előírásai

15. §

(1) A lakóterület a következő építési övezetekre tagolódik:

a) Kisvárosias lakóterület, amely:

aa) (Lk-1) főutcai építési övezet,

ab) (Lk-2) társasházas építési övezet,

ac) (Lk-3) történeti beépítés építési övezete,

ad) (Lk-4) előkertes építési övezet,

ae) (Lk-5) rövidtelkes építési övezet,

af) (Lk-6) zártsorú építési övezet.

b) Kertvárosias lakóterület, amely (Lke-1) laza beépítés építési övezete,

c) Falusias lakóterület, amely

ca) (Lf-1) nagytelkes építési övezet,

cb) (Lf-2) selymesi építési övezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakóterületen az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.

(3) Lakóterületen a lakásokat egy épületben kell elhelyezni.

[16] 13/2024.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2.§ iktatta be. Hatályba lép: 2024. december 01.

(4) Hátsókertet, amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítését nem sérti az alábbi esetekben nem kell tartani:

a) a telek tömbfeltárással jött létre,

b) a telek mélysége 40m-nél kevesebb,

[17]*c)* a telek saroktelek osztásával alakult ki és min 250m^2

[18]*d)* legalább két rendeltetési egységet tartalmazó beépítés esetén.

(5) Közművesítési feltételek:

a) Vezetékes földgáz kivételével a teljes közművesítés szükséges:

aa) kisvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében,

ab) falusias lakóterület (Lf-1) építési övezetben.

b) Legalább részleges közművesítés szükséges:

ba) kertvárosias lakóterület (Lke-1) építési övezetében

bb) falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetében

16. §

(1) Kisvárosias lakóterület építési övezeti előírásai (Lk-1) főutcai építési övezetben:

a) Kialakítható telek szélessége: min 16,0 m, területe: min 750 m^2

[19]*b)* Beépítés módja:

ba) oldalhatáron álló

bb) beépítési vonal rendezett utcai telekhatáron

bc) -

c) Beépítettség: max 60%

d) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott

e) Zöldfelület: min 20%

f) Az övezetben utcai homlokzati nyílással gépkocsi tároló nem létesíthető

[17] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 5.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.
[18] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2022. július 13.
[19] ba) és bb) alpontokat 10/2022.(VII.2.)önkorm. 6.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

[20]*g)* Lk-1* építési alövezet előírásai

ga) az a) és c)-e) pontban foglaltak az érvényesek

gb) beépítés módja: zártsorú, előkert nélkül

(2) (Lk-2) Társasházas építési övezetben:

a) Kialakítható telek: szélessége: min. 16,0 m, területe: min. 750 m^2

b) Beépítési módja: szabadonálló

c) Beépítettség: max. 60 %

[21]*d)* Beépítési magasság Lk-2* építési övezet kivételével max. 9,0 m épületmagassággal meghatározott

e) Zöldfelület: min 30%

f) Az övezetben állattartó építmény nem építhető.

[22]*g)* Lk-2* jelű építési övezetre a beépítési magasság max 12,5m épületmagassággal meghatározott”

(3) (Lk-3) történeti beépítés építési övezetében:

a) Kialakítható telek: szélessége:min. 12,0 m, területe: min 750 m^2

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult építési vonal szerint

c) Beépítettség: max. 40%

[23]*d)* Beépítési magasság max 7,5m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében: max 12,5m

e) Zöldfelület: min 40%

f) Az (Lk-3*) építési övezetre vonatkozó külön előírások:

fa) Beépítés módja: hézagosan zártsorú úgy, hogy az utcavonaltól mért 10m-en belül az épületek között legalább 3m-es távolság tartandó.

fb) Beépítettség: max. 60%

---

[20] 4/2025.(II.26.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be- Hatályba lép: 2025. március 01.
[21] 13/2024.(XI.27.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2024. december 01.
[22] 13/2024.(XI.27.) önkormányzati rendelet 3.§(29 bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2024.december 01.
[23] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 6.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

[24]*fc)* Beépítési magasság max 7,5m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében max 12,5 m.

fd) Zöldfelület: min. 20%

(4) (Lk-4) előkertes építési övezetben:

[25]*a)* Kialakítható telek: min 750 m^2

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult építési vonal meghatározta előkerttel.

c) Beépítettség: max. 40 %

[26]*d)* Beépítési magasság max. 6,0 m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében: max 12,5m

e) Zöldfelület: min 40%

(5) (Lk-5) rövidtelkes építési övezetben:

a) Telekalakítás szabálya: a telkek tovább nem oszthatók

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult beépítési vonal szerint, hátsókert nélkül

c) Beépítettség: max. 60 %

d) Beépítési magasság: max 6,0 m épületmagassággal meghatározott

e) Zöldfelület: min 30%

f) Telkenként csak egy épület építhető

g) Az (Lk-5*) alövezetben az a)-d) szerintiek a következő eltéréssel alkalmazandók:

ga) Beépítés módja: zártsorú a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával

gb) Beépítettség: max. 60 %

gc) Épületmagasság: max. 6,0 m, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében max 12, m

gd) Zöldfelület: min: 20 %

(6) **(Lk-6) zártsorú építési övezetben**

a) Kialakítható telek: min 250 m^2

---

[24] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 6.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.
[25] 8/2023.(III.8.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályba lép: 2023. március 08.
[26] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 6.§(3) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

b) Beépítés módja: zártsorú, de az épületek sora tűztávolság figyelembevételével megszakadhat, hátsókert nélkül

c) Beépítettség: max. 60 %

d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott

e) Zöldfelület: min 20%

f) Telkenként csak egy épület építhető

17. §

Kertvárosias lakóterület építési övezeti előírásai (Lke-1) laza beépítés építési övezetben:

a) Kialakítható telek:

aa) területe: min. 3000 $m^{2,}$

ab) szélessége: min 25 m

b) Beépítés módja: szabadon álló, előkert: 15 m

c) Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

d) Zöldfelület: min. 70%

18. §

(1) Falusias lakóterület építési övezeti előírásai **(Lf-1) nagytelkes építési övezetben**

a) Kialakítható telek: területe: min 900 m^2 szélessége: min. 16,0 m

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult építési vonal szerinti előkerttel vagy a rendezett utcai telekhatárra

c) Beépítettség: max. 30%

[27]*d)* Beépítési magasság max 6m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében max 8m

e) Zöldfelület: min 40%

(2) **(**Lf-2) selymesi építési övezetben:

a) Kialakítható telek: területe: min 900 m^2 szélessége: min. 18,0 m

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult építési vonal szerint, annak hiányában: 5m előkert

c) Beépítettség: max. 30%

[27] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 7.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

[28]*d)* Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott, az utcai telekhatártól legalább 20m-re lévő mezőgazdasági tároló építmények épületmagassága: max 7,5m, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében max 8m

e) Zöldfelület: min 40%

[28] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 7.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

14. Üdülőterület előírásai

19. §

(1) Üdülőterület a következő építési övezetekre tagolódik:

a) Üdülőházas terület, amely: (ÜÜ-1) építési övezetbe tartozik

b) Hétvégi házas terület, amely (Üh-1) építési övezetbe tartozik

(2) Üdülőterületen a turizmust szolgáló lóistálló kivételével az általános előírások szerintiek helyezhetők el.

(3) Közművesítési feltételek: Üdülőházas terület (Üü-1) és hétvégiházas terület (Üh-1) építési övezetekben vezetékes földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáróan kiképzett gyűjtőmedence vagy a házi szennyvíztisztító megengedett.

20. §

(1) Üdülőházas terület (Üü-1) építési övezetben Kialakítható telek: min 625 m^2

(2) Beépítési módja: szabadonálló a kialakult építési vonal által meghatározott előkerttel

(3) Beépítettség: max 30%

(4) Beépítési magasság max 6,0 m-es építménymagassággal meghatározott.

(5) Zöldfelület: min 40%

21. §

(1) Hétvégi házas terület (Üh-1) építési övezeti övezetben kialakítható telek:

a) min 300 m^2,

b) max 500 m^2, amely értéktől telekosztásnál el lehet térni

[29](2) Beépítési módja: oldalhatáron álló:

a) oldalkert 2,5 m

b) előkert az építési vonal szerint:

ba) új beépítés esetén: 5m

bb) bővítés esetén a meglévő állapot szerinti telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúr vagy terasz utcafronti szélességének több, mint fele által meghatározott vonal, de legfeljebb az utcafronti telekhatártól mért 5 méter.

(3) Beépítettség: max 20%, az alábbi eltéréssel: kialakult telken: 26%, de max. 70 m^2

[29] 4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította. Hatályba lép: 2024. május 29.

(4) Beépítési magasság max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(5) Zöldfelület: min 60%

15. Vegyes terület előírásai

22. §

(1) Vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

a) Településközpont vegyes terület, amely

aa) (Vt-1) központi építési övezet

ab) (Vt-2) városmag építési övezet

ac) (Vt-3) Vadkerti tó vegyes építési övezet

b) Intézmény terület, amely

ba) (Vi-1) templom építési övezet

bb) (Vi-2) nagytelkes intézmények építési övezete

(2) Vegyes területen telkenként több rendeltetési egység is elhelyezhető.

(3) Hátsókert nincs.

(4) Közművesítési feltétel: Vezetékes földgáz kivételével teljes közművesítés szükséges a vegyes terület valamennyi építési övezetében.

23. §

(1) (Vt-1) központi építési övezetben

a) az általános előírás szerintiek elhelyezhetők

b) kialakítható telek: min 300m^2

[30]*c)* Beépítés módja:

ca) oldalhatáron álló

cb) beépítési vonal a cd) pontban foglalt eltéréssel a kialakult építési vonal

cc) -

cd) (Vt-1*) építési övezetben az előkert: 5m

d) beépítési magasság max 7,5 épületmagassággal meghatározott

[30] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 8.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

e) beépítettség: max 60%

f) zöldfelület: 15%

(2) (Vt-2) városmag építési övezetben:

a) Az általános előírás szerintiek elhelyezhetők

b) Kialakítható telek: 300 m^2

c) Beépítési módja: zártsorú, előkert nélkül

d) Beépítettség: max 80%

e) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott az alábbi eltéréssel:

ea) a jogszerűen álló szomszédos épület építménymagassága nagyobb, mint 7,5m esetén a szomszédos épület építménymagassága, de az utcai homlokzatok magasságának különbsége legfeljebb: 1,5m.

eb) akadálymentesítésre irányuló bővítés esetén az utcai homlokzatot nem érintő liftgépház építménymagasságával növelt érték.

(3) (Vt-3) Vadkerti tó vegyes építési övezetben:

a) Elhelyezhetők az alábbi rendeltetésű építmények:

aa) kereskedelem

ab) üdülőterületi szolgáltatás

ac) szállás

ad) kulturális és közösségi szórakoztatás

ae) sport

b) Kialakítható telek: 600m^2

c) Beépítési módja: szabadonálló

d) Beépítettség: max 60%

e) Zöldfelület: min 15%

(4) (Vi-1) építési övezetben:

a) Kizárólag a műemlék ev. templom céljára jelölt építési övezet

b) Beépítettség: max 100%

(5) (Vi-2) nagytelkes építési övezetben

a) Közösségi célú intézmények igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti, művelődési, sport és kereskedelmi rendeltetéssel elhelyezhetők.

b) Kialakítható telek: min 900 m^2

c) Beépítési módja: zártsorú

d) Beépítettség: 60%

e) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott

f) Zöldfelület: a be nem épített terület 50%-a.

16. Gazdasági terület előírásai

24. §

(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület:

a) kereskedelmi szolgáltató terület

b) egyéb ipari terület

(3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható utakra vonatkozó előírások:

a) út céljára szolgáló terület: min. 12,0 m

b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

(4) Közművesítési feltételek:

a) Vezetékes földgáz kivételével teljes: (Gksz-1) építési övezet belterületi nyilvántartású telkein, (Gksz-2) és (Gip-2) építési övezetekben

b) Vezetékes földgáz kivételével teljes, de a (Gksz-1) építési övezet külterületi nyilvántartású telkein és a (Gksz-3) építési övezetekben, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáróan kiképzett gyűjtőmedence vagy a házi szennyvíztisztító megengedett.

c) Részleges a (Gip-1) és (Gip-3) építési övezetekben

17. Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai

25. §

(1) A kereskedelmi szolgáltató terület a következő építési övezetekre tagolódik:

a) (Gksz-1) lakóterülettel határos építési övezet

b) (Gksz-2) általános építési övezet

c) (Gksz-3) közlekedési szolgáltató építési övezet

(2) (Gksz-1) lakóterülettel határos építési övezetben:

a) Az általános előírások szerintiek elhelyezhetők a lakóterületre előírt környezeti normák teljesítésének feltételével,

b) Kialakítható telek területe: min 750m^2

c) Beépítési módja:

ca) oldalhatáron álló

[31]*cb)* 5 m-es elő, oldal és hátsókerttel

d) Beépítettség: max 60%

e) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott

f) Zöldfelület: min 20%

(3) (Gksz-2) általános építési övezetben:

a) Az általános előírás szerintiek elhelyezhetők

b) Kialakítható telek területe: min 1000m^2

c) Beépítési módja:

ca) oldalhatáron álló

[32]*cb)* 5 m-es elő. oldal és hátsókerttel

d) Beépítettség: max 60%

e) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében max 25 m.

f) Zöldfelület: min 20%

---

[31] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 9.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.
[32] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 9.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

(4) **(**Gksz-3) közlekedési szolgáltató építési övezet

a) Az építési övezetben kizárólag a közlekedéshez kapcsolódó kiszolgáló jellegű építmények helyezhetők el.

b) Kialakítható telek területe: min 600 m^2

c) Beépítés módja:

[33]*ca)* zártsorú, elő és hátsókert nélkül.

cb) kötelező beépítési vonal nincs

d) Beépítettség: max 60%

e) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében: max 25 m.

f) Zöldfelület: min 20%

18. Egyéb ipari terület építési övezeti előírásai

26. §

[34](1) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

a) (Gip-1) általános építési övezet,

b) (Gip-2) Tázlári úti építési övezet,

c) (Gip-3) közmű építési övezet.

(2) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható utakra vonatkozó előírások:

a) út céljára szolgáló terület: min. 12,0 m,

b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál.

27. §

(1) (Gip-1) általános építési övezetben:

a) Az általános előírás szerintiek elhelyezhetők

b) Kialakítható telek: min 900m^2

c) Beépítés módja:

[35]*ca)* A cb) pontban foglalt eltéréssel szabadonálló 5m-es elő, oldal és hátsókerttel

[33] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 9.§(3) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.
[34] b) és c) pontokat 4/2024.(V.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította. Hatályba lép: 2024. május 29.
[35] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 10.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

cb) Meglévő építményt tartalmazó teleknél zártsorú elő-, és hátsókert nélkül a szomszédos telek építési jogai biztosításával.

d) Beépítettség: max 50%

e) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében: max 25 m.

f) Zöldfelület: min 25%

[36]*g)* A kialakult épületállomány figyelembevételével az övezethatár mentén 5 m-es beültetési kötelezettség.

(2) **(**Gip-2) Tázlári úti építési övezetben:

a) Az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.

b) Kialakítható telek: min 900m^2

[37]*c)* Beépítés módja: szabadon , 5m-es elő, oldal és hátsókerttel

d) Az építési övezet telkeinek feltárása csak a tázlári út felől lehetséges.

e) Beépítettség: max 50%

f) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott.

g) Zöldfelület: min 25%

(3) (Gip-3) közmű építési övezet előírásai

a) A település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.

b) Kialakítható telek: min 100m^2

c) Beépítési módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max 50%

e) Beépítési magasság max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények esetében: max 25 m.

---

[36] 8/2026.(VII.15.)önkormányzati rendelet 1.§iktatta be. Hatályba lép: 2026. július 16.
[37] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 10.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

19. Különleges beépítésre szánt területek előírásai

28. §

Különleges beépítésre szánt területbe a következők tartoznak:

a) (Ktf) Termálfürdő

b) (Kftu) Falusi turizmus területe

c) (Ktá) Társas üdülők területe

d) (Kl) Logisztikai terület

e) (Kmü) Mezőgazdasági üzem

29. §

(1) (Ktf) Termálfürdő előírásai: a termálfürdőhöz és idegenforgalmi rendeltetéshez kapcsolódó egészségügyi, sportolási, szolgáltatási, oktatási, szálláshely építmények helyezhetők el.

(2) Kialakítható telek: min 1000m^2

[38](3) Beépítés módja: szabadon álló 7,5 m-es elő-, oldal-, és hátsókerttel

(4) Beépítettség: max 40%

(5) Beépítési magasság max 15 m épületmagassággal meghatározott.

(6) Zöldfelület: min 40%

(7) Környezetterhelési határértékként az üdülőterületre vonatkozó hatályos rendelet szerintiek tartandók be.

(8) Közművesítettség teljes, de a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáróan kiképzett gyűjtőmedence vagy a házi szennyvíztisztító megengedett.

30. §

(1) (Kftu) Falusi turizmus területének előírásai: a falusi turizmussal kapcsolatos építmények és szolgálati lakás elhelyezhető

(2) Kialakítható telek: min 1000m^2

(3) Beépítési módja: oldalhatáron álló

(4) Beépítettség: max 20%

(5) Beépítési magasság max 6m-es épületmagassággal meghatározott.

[38] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 11.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

(6) Zöldfelület: min 50%

(7) Közművesítési feltétel: hiányos, de a szennyvíz gyűjtésére és ill. kezelésére vízzáróan kiképzett gyűjtőmedence vagy házi szennyvíztisztító kötelező

31. §

(1) (Kl) Logisztikai terület előírásai: fuvarozással, szállítmányozással kapcsolatos építmények és szolgálati lakás elhelyezhetők.

(2) Telekterület: min 1500 m^2

(3) Beépítési módja: szabadonálló

(4) Beépítettség: max 40%

(5) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(6) Zöldfelület: min 40%

(7) Közművesítési feltétel: hiányos

32. §

(1) (Ktá) Társas üdülők területének előírásai: üdülőegységek elhelyezhetők.

(2) Beépítés csak a szabályozási terven építési helyként lehatárolt területen

(3) Építési hely:a) önálló telekként (úszótelekként) lehatárolható beépítettsége: max 100 %

(4) Beépítési magasság max 3,6 m-es épületmagassággal meghatározott.

(5) Közművesítési feltétel: teljes, de a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáróan kiképzett gyűjtőmedence vagy a házi szennyvíztisztító megengedett.

(6) Környezetterhelési határértékként az üdülőterületre vonatkozó hatályos rendelet szerintiek tartandók be.

33. §

(1) **(**Kmü) Mezőgazdasági üzemi terület előírásai: a mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással, tárolással kapcsolatos gazdasági és szociális építmények elhelyezhetők.

(2) Kialakítható telek: min 900 m^2

[39](3) Beépítési módja szabadonálló, 5m-es elő, oldal és hátsókerttel

(4) Beépítettség: max 40%

(5) Beépítési magasság: max 7,5 m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgyak, tárolók esetében: max 30m.

[39] 10/2022.(VII.2.)önkormányzati rendelet 12.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

(6) Zöldfelület: min. 40%

(7) Közművesítési feltétel: hiányos

20. Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

34. §

A beépítésre nem szánt területek

a) közlekedési-, és közműterületek,

b) zöldterületek,

c) erdőterületek,

d) mezőgazdasági területek,

e) vízgazdálkodási területek,

f) természetközeli területek,

g) különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységekbe soroltak.

35. §

A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata

21. Közlekedési és közterület előírásai

36. §

(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak

b) (KÖu-2) kiszolgáló utak

c) (KÖu-3) egyéb utak

d) (KÖu-4) fásított parkoló

e) (KÖu-5) vegyes forgalmú út

f) (KÖk-1) vasút övezet

g) (KÖk-2) vasúti közlekedés kiszolgáló övezete

(4) (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak övezete

a) az övezetbe tartozik:

aa) 53. számú Solt – Kiskőrös – Soltvadkert – Kiskunhalas – Tompa - országhatár II.rendű főút

ab) 54. számú Kecskemét – Soltvadkert - Sükösd II.rendű főút

ac) 5405. jelű Soltvadkert – Kiskunmajsa – Szeged közötti összekötő út.

b) szabályozási szélességük a szabályozási terv szerint

(5) (KÖu-2) kiszolgáló utak övezete

a) szabályozási szélessége: min 12 m ill. a kialakult helyzet

b) az övezetben fasor elhelyezését biztosítani kell.

(6) (KÖu-3) egyéb utak övezete

a) az övezetbe a fenti övezetek egyikébe se tartozó utak tartoznak.

b) a szabályozási terven lehatárolt hálózati jelentőségű külterületi út szabályozási szélessége: min 12 m, amelyet fasorral kell megvalósítani

(7) (KÖu-4) fásított parkoló övezet a parkoló szükséglet kielégítésére szolgáló fásítandó, lélegző burkolattal ellátandó terület.

(8) (KÖu-5) vegyes forgalmú út

a) Alaprendeltetése a gyalogos és kerékpáros közlekedés és tartózkodás.

b) Kiegészítő rendeltetése

ba) a közbiztonság gépjárművei szükség szerinti közlekedése (katasztrófavédelem, rendőrség stb.),

bb) az egyéb gépjárműforgalom korlátozott célforgalom vagy teljes mértékben tiltott lehet,

bc) közösségi rendezvények színhelye a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint lehet.

(9) (KÖk-1) övezetbe a vasúti pálya területe tartozik

(10) (KÖk-2) vasúti közlekedés kiszolgáló övezetre közlekedési területre vonatkozó általános előírások érvényesek

22. Zöldterület előírásai

37. §

(1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.

(2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

(3) A zöldterületek jellegük alapján az alábbi övezetekre tagolódik:

a) (Zkk-1) központi közkert,

b) (Zkk-2) lakó és üdülőterületi közkert,

c) (Zkp-1) városi közpark,

d) (Zkp-2) üdülőterületi közpark,

e) (Zkp-3) védelmi zöldterület.

38. §

(1) **(Zkk-1) jelű központi közkert övezet**

a) települési szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a központi elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések, művészeti alkotások, díszkút elhelyezhetők.

(2) (Zkk-2) jelű lakó és üdülőterületi közkert

a) a lakó és üdülőterületi szintű zöldfelületi ellátás területe

b) a sportolással, szabadidős tevékenységgel kapcsolatosak és játszótér valamint zöldterületen megengedett építmények a c) pontban foglalt eltéréssel az általános előírások szerint elhelyezhetők.

c) Az övezetben az ideiglenes fesztiváli pavilonok kivételével új építmény nem helyezhető el

(3) (Zkp-1) városi közpark

a) a városi szintű zöldfelületi ellátás területe

b) az övezetben sétaút, játszótér, sportpálya, sportépület, pihenést szolgáló kerti berendezések elhelyezhetők

c) az övezetben szabadidős tevékenységet is szolgáló víztározó kialakítható.

23. Erdőterület előírásai

39. §

(1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) Az erdőterületre az általános előírások az érvényesek.

(3) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

a) (Eg) jelű gazdasági erdő

b) (Ev) jelű védelmi erdő

(4) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletek nem erdősíthetők

(5) (Eg) jelű övezetre a gazdasági erdőre vonatkozó általános előírások vonatkoznak.

(6) (Ev) jelű övezetben csak a természetvédelmi és vízügyi kezelést szolgáló építmények helyezhetők el az általános előírások szerint.

24. Mezőgazdasági terület előírásai

40. §

(1) Mezőgazdasági terület általános előírásai: Mezőgazdasági területbe sorolt a település teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési,- és közmű-, a vízgazdálkodási-, a természetközeli és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.

(2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:

a) Általános mezőgazdasági terület, amely:

aa) (Má-1) általános övezet

ab) (Má-2) védelmi övezet

ac) (Má-3) fejlesztési övezet

b) Kertes mezőgazdasági terület, amely: (Mk-1) övezet

[40](3) Új beépítés a telekhatároktól legalább 5m-re kerülhet.

(4) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletek nem erdősíthetők

41. §

(1) **(Má-1) jelű általános övezet**

a) Az övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerintiek helyezhetők el.

b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.

c) Birtokközpont az általános feltételek szerint kialakítható.

(2) **(Má-2) védelmi övezet**

a) Az övezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő és a tájkaraktert megtartó építmények, -beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket is- helyezhetők el.

b) Beépítésre az általános előírások az alábbi eltéréssel érvényesek:

ba) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott:

bb) Birtokközpont csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére alakítható.

(3) **(Má-3) fejlesztési övezet**: az övezetben az általános előírások szerint valamennyi övezetben elhelyezhetők kivételével építmény nem helyezhető el.

[40] 10/2022.(VII.12.) önkormányzati rendelet 13.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 13.

(4) **(Mk-1) övezetben** épület nem helyezhető el.

25. Vízgazdálkodási terület előírásai

42. §

(1) Vízgazdálkodási területbe (V) az álló-, és folyóvizek (csatornák) tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területre az általános előírások vonatkoznak.

26. Természetközeli terület előírásai

43. §

(1) Természetközeli területbe a nádas, láp, mocsár és agyaggödör művelési ágba tartozó területek tartoznak.

(2) Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

27. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai

44. §

Beépítésre nem szánt különleges területek

a) (Kbsp) sportterület

b) (Kst) strand

c) (Kbf) fásított köztér

d) (Kbt) temető

e) (Kbk) kegyeleti park

f) (Kben) megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület

[41]*g)* -

[42]*h)* (Kbb) bányaterület

45. §

(1) (Kbsp) sportterület előírása: sport rendeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezhetők:

(2) Beépítés módja: szabadonálló, előkert: 5m

(3) Beépítettség : max. 10 %

(4) Beépítési magasság max 10,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

---

41 8/2026.(VII.15.) önkormányzati rendelet 3.§a) pont hatályon kívül helyezte 2026. július 16-tól
42 8/2023. (III. 8.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be, hatályba lép: 2023. március 08.

(5) Zöldfelület: min. 80%

46. §

(1) **(**Kbst) strand előírásai

(2) Elhelyezhetők

a) strand kiszolgáló építményei

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények

c) sportépítmények

d) szállásépületek

(3) Kialakítható telek: min 0,4 ha

(4) Beépítés szabadonálló, előkert nélkül

(5) Beépítettsége: max 10%

(6) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott

(7) Zöldfelület: min 80%

(8) Környezetterhelési határértékként az üdülőterületre vonatkozó hatályos rendelet szerintiek tartandók be.

47. §

(1) (Kbf) fásított köztér előírásai

(2) Elhelyezhetők:

a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárusítással kapcsolatos épületek,

b) művészeti alkotások, kerti bútorok, berendezések,

c) díszkút,

d) gyalogos, kerékpáros és parkoló forgalmi felületek.

(3) Beépítettség: max 5%.

(4) Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.

48. §

(1) (Kbt) temető előírásai

(2) A területen elhelyezhető:

a) ravatalozó,

b) kápolna,

c) urnafal,

d) síremlék.

(3) Beépítési módja: szabadonálló, előkert: 5m.

(4) Beépítettség: max 10%

(5) Zöldfelület: min 80%

(6) Beépítési magasság 9 m-es épületmagassággal meghatározott.

49. §

(1) (Kbk) kegyeleti park előírásai

(2) A sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

50. §

(1) **(**Kben) megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület előírásai

(2) A megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők.

(3) Telek területe: min. 0,4 ha

(4) Beépítés módja: szabadonálló

(5) Beépítettség: max 10%

(6) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott

(7) Zöldfelület: min. 40%

[43]51. §

[44]51/A.§

[43] 8/2026.(VII.15.) önkormányzati rendelet 3.§ b) pont hatályon kívül helyezte 2026. július 16-tól
[44] 8/2023.(III.8.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2023. március 08.

(1) **(**Kbb) jellel bányaterületbe a szabályozási terven lehatárolt bányatelek tartozik.

(2) (Kbb) jelű bányaterület előírásai:

a) A vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő bányászati építmény elhelyezhető

b) Beépítettség: max 10%

c) A telekhatárok és építmény távolsága: min 5m

d) A bányászati tevékenység megszűntével mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások az érvényesek.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

52. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) Ezen rendelet hatályba lépésének napján Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályokról szóló 11/2003.(VIII.12.) KT. számú rendelete hatályát veszti.

53. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet

Soltvadkert igazgatási terület szabályozási terve

1_melleklet.pdf (1_melleklet.pdf)

2. melléklet

Soltvadkert belterületi térség szabályozási terve

2_melleklet.pdf (2_melleklet.pdf)

3. melléklet

Régészeti lelőhelyek

3_melleklet.pdf (3_melleklet.pdf)

4. melléklet

Műemlékek

4_melleklet.pdf (4_melleklet.pdf)

5. melléklet

Vízbázis védőövezetének kijelölése

5_melleklet.pdf (5_melleklet.pdf)

6. melléklet

Tervezett út mintakeresztszelvények

6_melleklet.pdf (6_melleklet.pdf)