



# CSIKÓSTÓTTÓS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

# **CSIKÓSTÓTTÓS KÖZSÉG**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

készítette

**DR CSABA DERS**

építész, településtervező

TT 02-0637

É 02-0637

2021. SZEPTEMBER

# Tartalomjegyzék

I.	ELŐZMÉNYEK.....	3
	Fejlesztési szándék .....	3
	Hatályos településrendezési eszközök .....	3
	Módosításhoz rendelkezésre álló alapadatok .....	3
II.	A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	4
	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	8
	Szerkezeti tervi összefüggések .....	9
	Szabályozási összefüggések.....	10
	Belterületbe vonás .....	10
	Új közterület kialakítása .....	11
	Új lakóövezet szabályozása .....	11
	Településképi összefüggések.....	14
	Közmű ellátottság.....	24
IV.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	25
	A szerkezeti terv módosítási javaslata.....	25
	Jelmagyarázat a szerkezeti tervlaphoz .....	24
	A szerkezeti terv műszaki leírásának módosítása .....	24
	Szabályozási koncepció.....	24
	A helyi építési szabályzat jelmagyarázata .....	27
	A helyi építési szabályzat módosítása .....	27
V.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK .....	28
	A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete .....	28
	A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete .....	30

# I. ELŐZMÉNYEK

A település szeretne felkészülni a várható otthonteremtési támogatásokra és ennek érdekében szeretné a 013/10-013/28 helyrajzi számú – jelenleg Hétvégi-házaspark üdülőterület besorolású – területet lakóépületek építésére alkalmassá tenni. Ennek érdekében Csikóstóttós Község Képviselő-testülete a 32/2021. (VIII.25.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközeinek a módosításáról. (lásd 1. számú melléklet)

A határozatban döntött arról, hogy a *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) pontja szerint, a tervezett módosítást tárgyalásos eljárásrendben tervezi végrehajtani, ennek érdekében pedig kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítás alá vont területet.

A partnerségi egyeztetés a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 10/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján történik. (lásd 2. számú melléklet)

A tervezett módosítás a község településfejlesztési koncepciójával összhangban van, ezért jelen módosítás csak a településrendezési eszközök módosítását indokolja.

## Fejlesztési szándék

A tervezési terület a település legmagasabb környezeti minőségű területévé vált ezért a tulajdonosok az eredetileg üdülőnek szánt telkeiket szeretnék lakóterületként használni megőrizve a terület értékeit. A cél a mai 40m<sup>2</sup> bruttó alapterületet 80m<sup>2</sup>-re növelni a beépíthetőség 10%-ról 20%-ra növelésével.

## Hatályos településrendezési eszközök

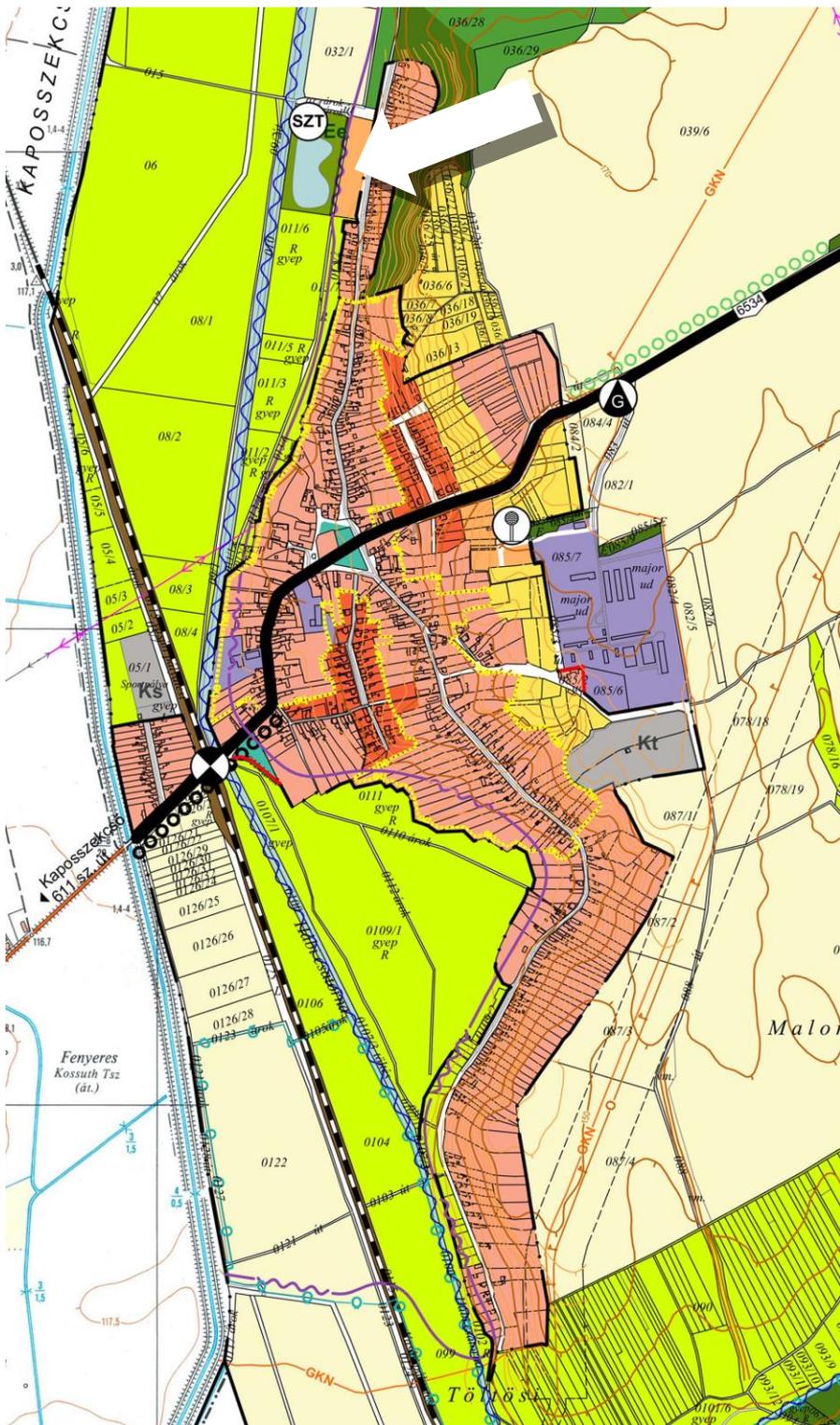
- Csikóstóttós Község Önkormányzat Képviselőtestületének négyszer módosított 15/2003.(XII.25.) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról
- Csikóstóttós 73/2003. (XII.22.) számú képviselő testületi határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti terve

## Módosításhoz rendelkezésre álló alapadatok

- Lechner Központ által biztosított térinformatikai alapadatok
- Tolna Megye Területrendezési Terve szerkeszthető formátumban<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.tolnamegye.hu/fooldal/rendezesi-tervek/megyei-rendezesi-terv>



A tervezéssel érintett terület a település szerkezetében

### JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási határ
- - - belterületi határ
- · - · - tervezett belterületi határ

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

#### Beépítésre szánt területek

- kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterület
- hétvégházias üdülőterület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- ipari-, mezőgazdasági üzemi terület
- különleges terület (temető)
- különleges terület (sport)

#### Beépítésre nem szánt területek

- költőpályás közlekedési terület
- zöldterület (közpark)
- védelmi erdő
- Eg gazdasági erdő
- Eg egészségügyi turisztikai erdő
- általános hasznosítású mezőgazdasági terület
- korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület
- kertés mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület

### KÖZLEKEDÉS

- gyorsforgalmi út
- összekötőt
- különszintű közúti csomópont
- vasúti mellékvonal
- szintbeni vasúti kereszteződés
- kerékpárút

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- régészeti lelőhely határa
- helyi értékvédelem határa
- véderdő-sáv meglévő/tervezett

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- előlövészélyes terület határa
- ökológiai folyosó

### KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

- 10 kV-os elektromos vezeték
- szénhidrogén szállító vezeték
- GKN nagyközépnomású gázvezeték
- gázfogadó állomás
- SZT szennyvíztisztító
- víztározó
- csapadékvízvezető főárok

## II. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



Áttekintő térkép a tervezés helyszínéről a Lechner központ adatszolgáltatása alapján | M=1:1500

A módosítással érintett terület a település belterületének északi határában helyezkedik el, a 2013-ban kialakított horgásztó körül szerveződő rekreációs funkciócsoport részeként. A terület településtervezési alapjainak a lefektetése során (Csaba Gyula † Csikóosztós 4. számú módosítása 2011.) pontosításra került a 2011-ben megvalósult szennyvíztisztító létesítmény védőtávolsága (20m), megtervezésre került a horgásztó területe és kialakításra került az új hétvégi-házaspark övezet, a Béke utca nyugati oldalán végigfutó falusias lakóövezethez észak felől kapcsolódóan. A település belterületének és a tervezési területnek a nyugati határát, vízrajzi értelemben az észak-déli irányban végig futó árok nyomvonal jelöli ki, ami egyben a Habi csatornához kapcsolódó elöntés veszélyes terület határa is. A terület fejlődése e koncepció mentén 2015-ben vesz lendületet, részben a tóhoz kapcsolódó új létesítményekkel és szolgáltatásokkal, részben pedig hétvégi házas beruházásokkal. A műholdképen jól látszik, hogy a tó déli oldalán egy földút jelzi a közlekedési kapcsolat hiányát, igazából a szántóterületek irányába is.



Átnézeti kép észak-keleti irányból | jobb szélén a szennyvíztisztító, bal szélén a központi épület



Az utcafronti beépítés tó felőli oldala déli irányból a jól látható egy méter körüli részsíval



Az utcafrontra épített három új épület, amik még nincsenek feltüntetve az alaptérképen



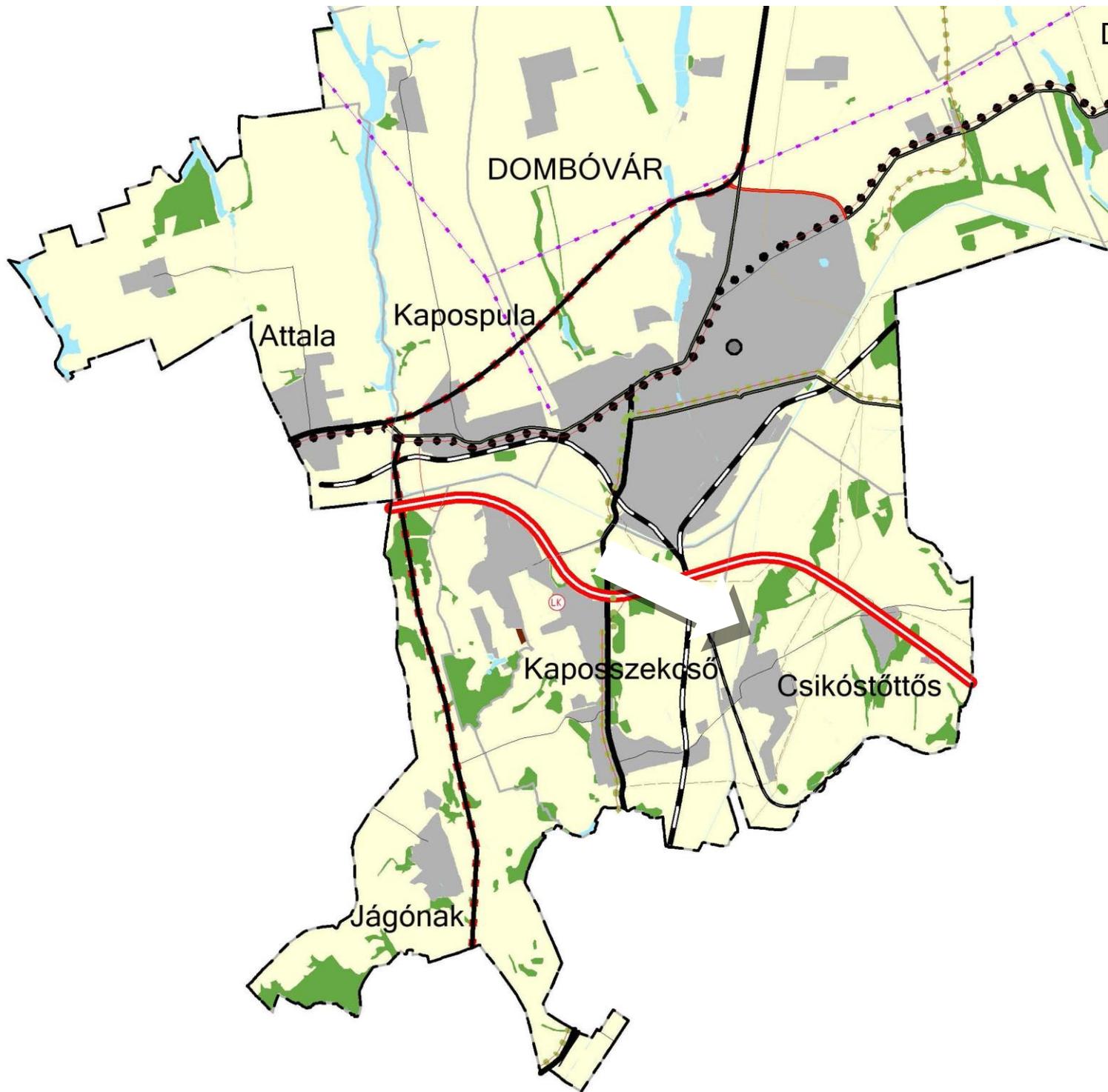
Bejárat a déli központi épülethez

A műholdfelvételeken látszó anomáliát a helyszíni szemle visszaigazolta, a központi épülethez vezető út ugyanis valóban a 013/11 hrsz.-ú telken vezet.



Épülő új csapadékvíz csatorna áteresze

A helyszíni szemle során az is kiderült, hogy a 013/8 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan Béke utca felőli nyúlványát a vele határos 330 hrsz.-ú telek tulajdonosa részben elkerítette. A készülő csapadék csatorna miatt azonban ezt az elbirtoklási kísérletet fel kell számolni. Az is látszik azonban, hogy az önkormányzati telek szélessége nem elégséges a csapadékcsatorna mellett a központi épület és a beépítés mögötti szántóterületek megközelítéséhez szükséges út/közterület biztosítására, ezért a jelenlegi informális térhasználatot a szabályozási terven rögzíteni kell. Ez azt jelenti, hogy a 013/11 hrsz.-ú telekből az önkormányzatnak ki kell sajátítania a kellő méretű közterületet.

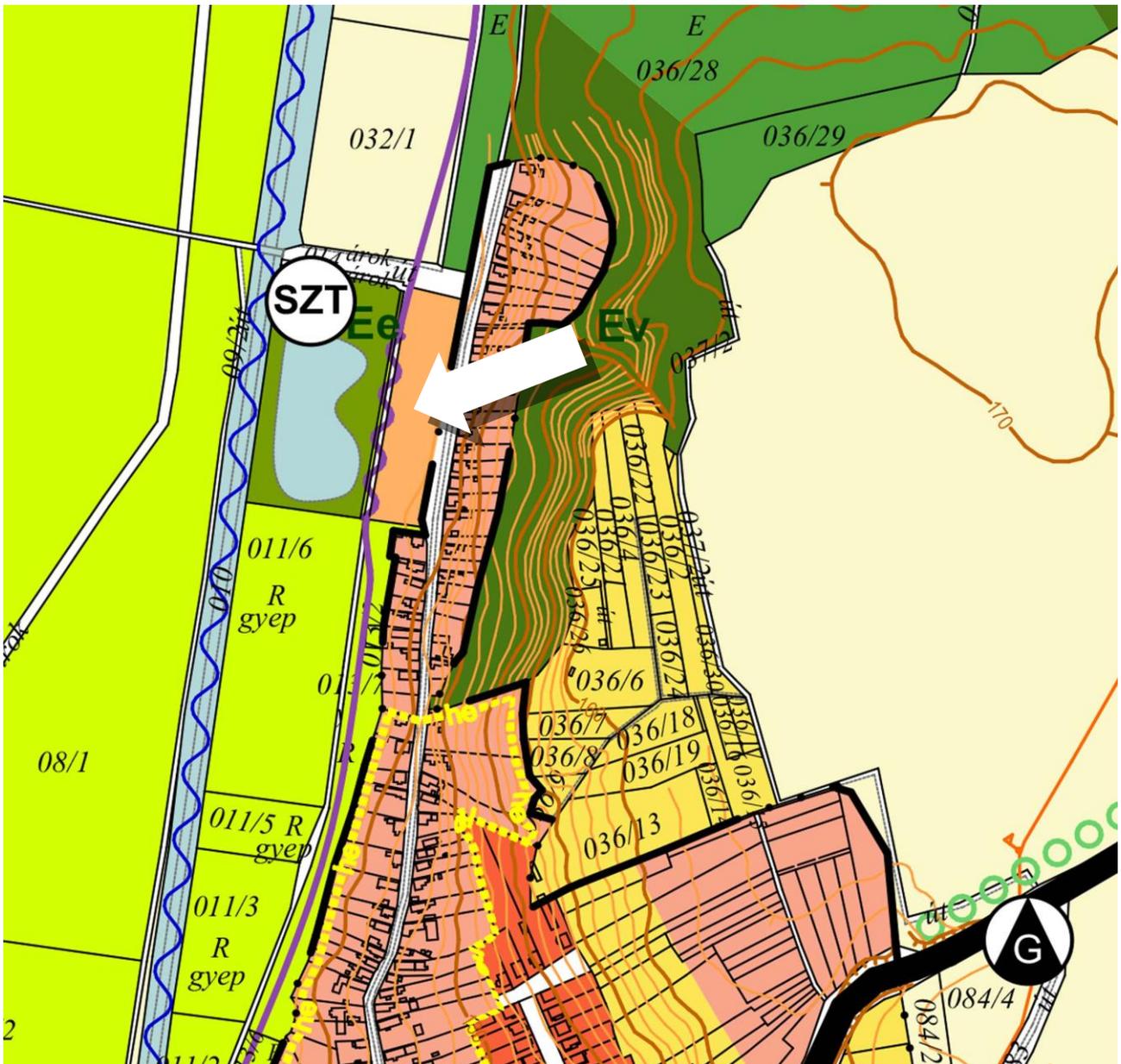


Kivágat Tolna Megye Területrendezési Tervéből

### Területrendezési tervekkel való összefüggések

A területrendezési tervek digitális térinformatikai adatainak elemzés alapján<sup>2</sup> az látszik, hogy a tervezési terület a települési térség részeként, csak a *Földtani veszélyforrással érintett övezettel* érintett. Mivel azonban nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11.§ (2) pontjában foglaltak alapján, a módosítási javaslat az övezettel összhangban van. Összességében elmondható ezért, hogy a tervezett módosítás, a hatályos területrendezési tervekkel összhangban van.

<sup>2</sup> Lásd 2. számú melléklet

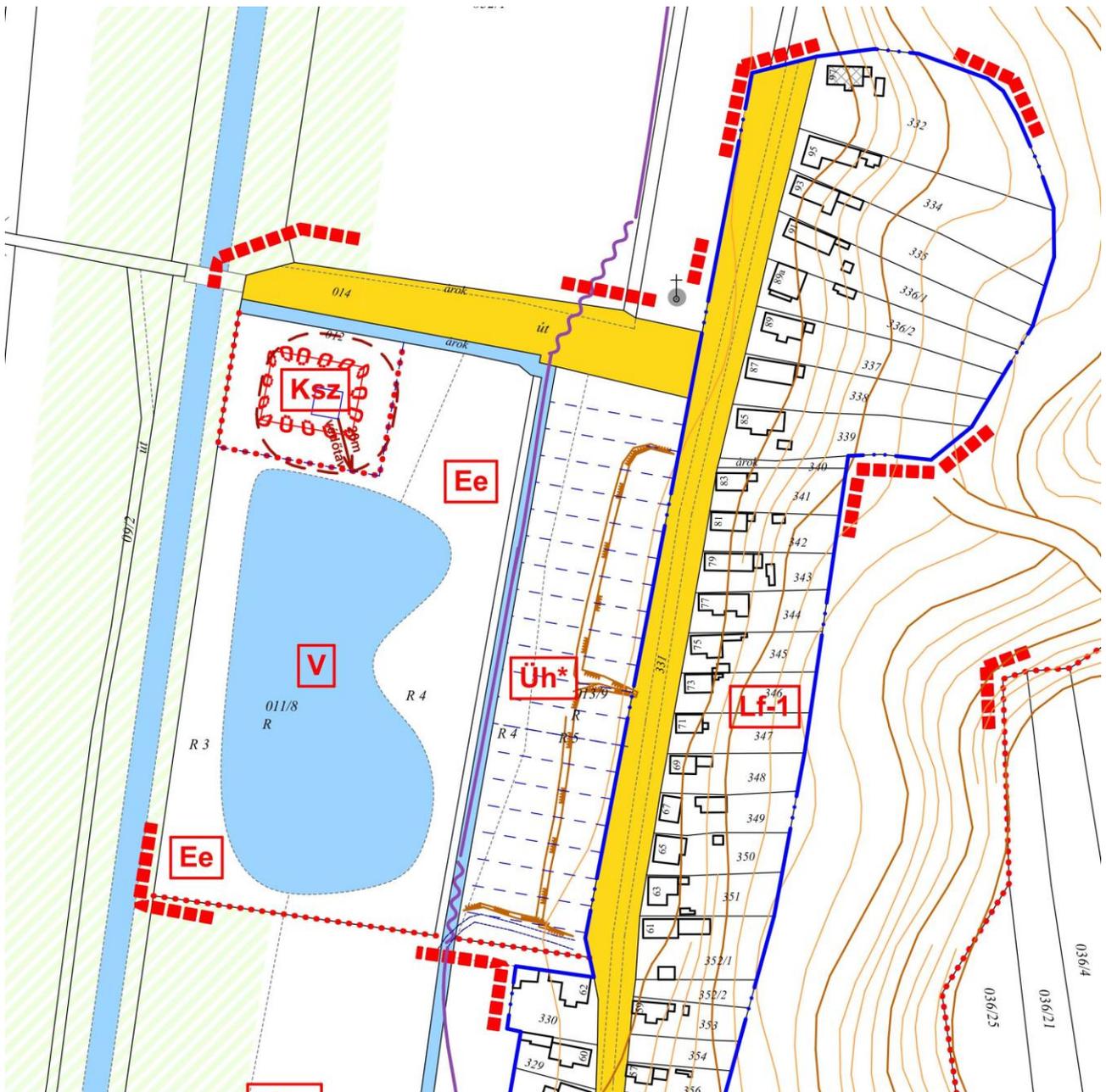


Kivágat Csikóstóttós hatályos szerkezeti tervéből

## Szerkezeti tervi összefüggések

A tervezési terület Csikóstóttós északi belterületi határában helyezkedik el, a település fő észak-déli tengelyére szerveződő mesterséges tóhoz kapcsolódó rekreációs célú területegység részeként. A jelenlegi üdülő övezet lakóterületté alakítása felveti a belterületbe vonás szükségességét, de nem teremt új szerkezeti helyzetet a rekreációs terület működésében, a műhold felvételen látható informális bekötő út a 013/11 hrsz.-ú telken keresztül azonban felveti egy esetleges új déli megközelítési pont kialakításának a szükségességét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Jelen eljárásban foglalt módosítás során, újonnan beépítésre szánt terület kijelölése azonban nem történik, biológiai aktivitás érték számítását ezért nem kell végezni.



Kivágat a hatályos szabályozási tervlapból

## Szabályozási összefüggések

A tervezett fejlesztések szempontjából három szabályozási kérdés merül fel: 1) belterületbe vonás; 2) a központi épülethez és a tervezett közműfejlesztésekhez kapcsolódó közterület szabályozás; 3) az új lakóövezet szabályozása

### Belterületbe vonás

A területszervezési eljárásról szóló 321/2012. (XI.16) Kormányrendelet 1.§ értelmében „1. belterület: a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része”. A Helyi Építési Szabályzat 25.§ (1) értelmében „A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.” a lakóövezetbe sorolás a belterületbe vonással együtt hajtható csak végre.



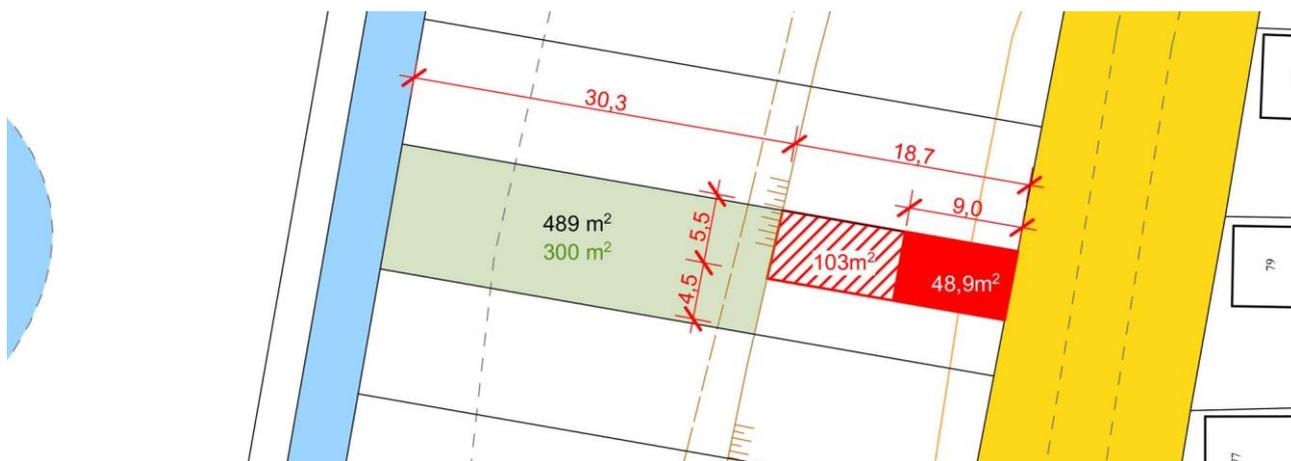
## Hétvégi házas üdülőterület

### 7/A. §

- (1) A terület elsősorban hétvégi házak elhelyezésére szolgál, de elhelyezhetők még az üdülónépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.
- (2)<sup>3</sup> A területen egy telken legfeljebb egy üdülőegység létesíthető. Az Üh\* jelű övezetben előkert mérete 0 méter.
- (3) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Üh</b>	O	450	10	10	60	3,5

A szabályzásban foglalt paraméterek az alábbi beépítést eredményezik:



*Az építési hely (piros sraffozott) és a beépítés (piros) vizsgálata a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján*

A tervezési feladat szempontjából ez több fontos tanulsággal szolgál:

1. Jól látszik, hogy a 60%-os legkisebb zöldfelület csak úgy teljesíthető, ha a telek mélyen fekvő része beépítetlen marad, ezért más eszközzel nincs szükség ennek kikényszerítésére.
2. Jól látszik továbbá, hogy a tervezett 20%-os beépítés ennek a természetes határnak a megtartásával is kényelmesen teljesíthető, vagyis a tervezett növekedés bizonyosan nem írja felül az eredeti beépítési koncepciót.
3. Az is jól látszik azonban, hogy a terület ennél intenzívebb beépítése szétfeszítené a kialakult telekstruktúrát, ezért a terület szabályozására egy új övezetet kell bevezetni.
4. Ezzel egy időben törölni szükséges az Üh\* övezetre vonatkozó előírásokat

<sup>3</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

Ezek alapján a tervezett új Falusias lakóövezet (**Lf-3**) szabályozási paraméterei, a tervezési területre jelenleg is vonatkozó előírásoktól csak a legnagyobb beépítettség tekintetében – és a többi a környező Lf-1 lakóövezethez igazodva – a megengedett legnagyobb építmény magasságban kell változhatnak csak, az alábbiak szerint:

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Lf-3</b>	O	450	10	<del>10</del> 20	60	<del>3,5</del> 4,5



Kivágot az elfogadott településarculati kézikönyvből

## Településképi összefüggések

Településképi értelemben a tervezési terület, részben a Horgásztó környezetének részeként értelmezhető, részben pedig a Béke utca térfalaként. A településképi rendelet<sup>4</sup> a tervezési területet - a funkcionális kapcsolat miatt - a Horgásztó településrészként értelmezi és a 22.§-ban a következőképpen szabályozza:

<sup>4</sup> Csikóstóttós Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(III.28.) önkormányzati rendelete Csikóstóttós Község településképi védelméről  
[https://or.njt.hu/onkormanyzati-archiv-csatolmany/40b221f1e2bdb74b616b806a751dcb12\\_31460](https://or.njt.hu/onkormanyzati-archiv-csatolmany/40b221f1e2bdb74b616b806a751dcb12_31460)

**22. §** (1) A Horgásztó településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.

b) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

a) Tömegformálás:

aa) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el.

ab) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.

ac) A magastető  $25^\circ$ -nál kisebb és  $45^\circ$ -nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.

ad) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.

ae) Lapostető csak zöldtetőként alakítható ki, amely legalább 30 cm termőréteggel készül.

af) A területen áttört kerítés létesíthető.

ag) Új építmény építése esetén a kialakítandó tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a területen kialakult beépítéshez. Illeszkedés során, a horgásztó partján és a Béke utca horgásztó területével határos ingatlanjainak adottságait kell vizsgálni.

b) Homlokzati kialakítás:

ba) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

bb) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméreték és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.

bc) Épület homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.

bd) Utcai homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető.

be) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton, erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.

bf) Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, illeszkednie kell a területen kialakult beépítéshez. Illeszkedés során, a horgásztó partján és a Béke utca horgásztó területével határos ingatlanjainak adottságait kell vizsgálni.

c) Anyag és színhasználat:

ca) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki. A héjazat színe rikító árnyalatú, a felületképzése csillogó, magas fényű kivitelű nem lehet.

cb) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

cc) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők. Kerítésként élő sövény alkalmazható.

A lakóövezetbe való átsorolás felveti azonban annak a lehetőségét is, hogy a tervezési terület váljon a „Spontán fejlődésű terület” részévé, amit a településképi rendelet 18.§ a következőképpen szabályoz:

**18. §** (1) A spontán fejlődésű településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

a) Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a kialakult utcaképhez. Illeszkedés során, az 5-5 szomszédos, és 5, az utcában szemben álló ingatlan adottságait kell vizsgálni.

b) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

a) Tömegformálás:

aa) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el.

ab) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.

ac) Lapostető kizárólag földdel borított pince esetében létesíthető legalább 30 cm-es termőrétteggel zöldtetőként kialakítva.

ad) Magastető 35o-nál kisebb és 45o -nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.

ae) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények és udvari épületrészek eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.

af) A legnagyobb épületrészeség 10 m-nél nagyobb nem lehet.

ag) A településrészen áttört, tagolt felületű kerítés létesíthető.

b) Homlokzati kialakítás:

ba) Nyílás nélküli utcai homlokzat nem létesíthető.

bb) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

bc) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.

bd) Épület utcai homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.

be) Utcái homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető saroktelek kivételével.

bf) Portálok, kirakatok az építmény homlokzatának struktúrájától, tagolásától eltérő módon nem alakíthatók ki.

bg) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton, továbbá erkélyen és loggián közterületről látható módon, takarátlanul nem helyezhető el.

c) Anyag és színhasználat:

ca) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő anyaghasználattal nem alakítható ki.

cb) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki.

*cc) Nyílászárók körül nem alkalmazható díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat.*

*cd) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.*

*ce) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők. Téglá, terméskő és vakolt felületű kerítések acél és fa anyagú szerkezetekkel kiegészítve alkalmazhatók. Kerítésként élő sövény is alkalmazható.*

A településképi helyzetet és a szabályozási környezetet vizsgálva azonban az tűnik logikusnak, hogy a tervezési terület településképi értelemben maradjon változatlan formában szabályozva az alábbi megfontolások alapján:

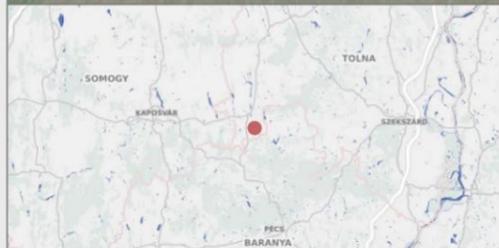
1. A tervezett módosítások nem teszik szükségessé a településképi övezeti átsorolást, hiszen a tervezési terület településképi identitásában a Horgásztóhoz való kapcsolódás és a Béke utcaképbe való illeszkedés azonosan fontos.
2. A Horgásztó területére vonatkozó településképi előírások nem akadályozzák a lakó funkció megvalósítását, a Béke utca képébe való illeszkedést pedig a rendelet a jelen formájában már biztosítja.
3. Szakmailag nem indokolható egy ilyen kompakt, vizuálisan is szorosan összetartozó terület eltérő szabályozása.

Jelen módosítás ezért településképi módosítást nem javasol!

## Közmű ellátottság

A tervezett új lakóövezet közműellátottsága az E-közmű adatbázisa alapján biztosított, a kellő kapacitások rendelkezésre állnak.

0 1 : 2000 100 m



## Csikóstóttős 5. módosítás

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 05. 18.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

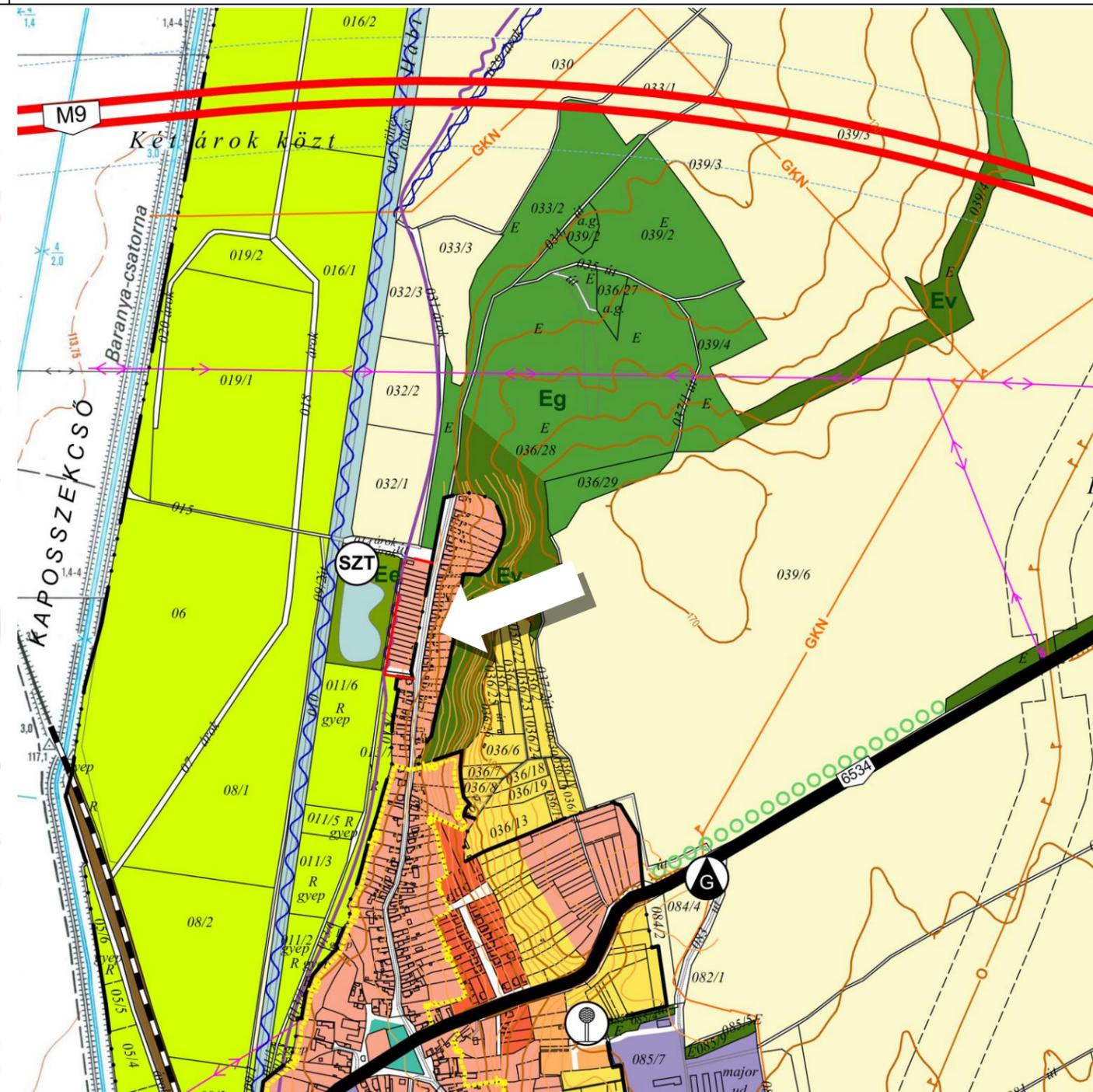
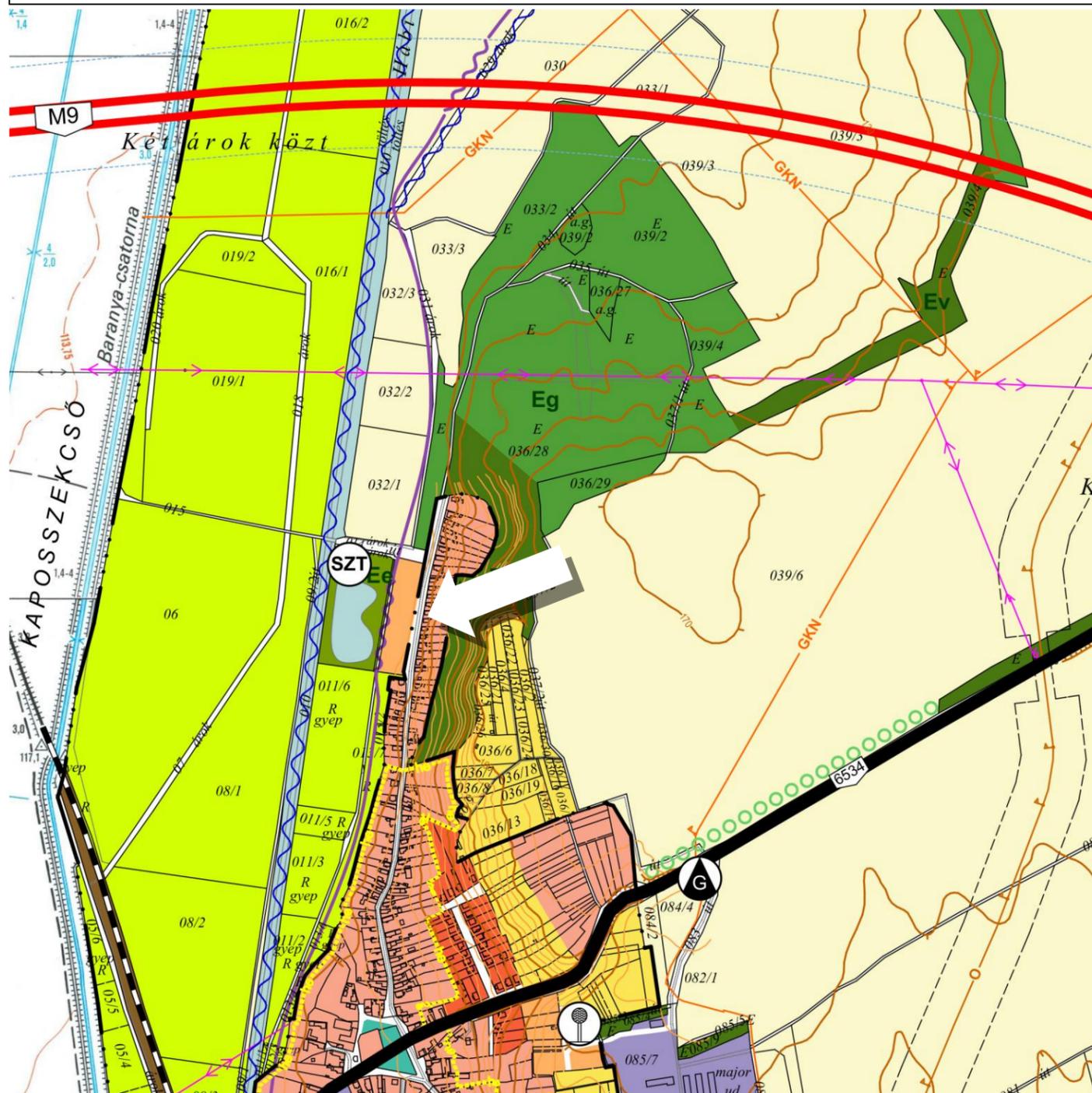
## IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### A szerkezeti terv módosítási javaslata

A módosítással érintett terület a hatályos szerkezeti tervben

A módosítással érintett terület szerkezeti tervi javaslata

1. A tervezési terület belterületbe vonásra kerül
2. A tervezési terület övezeti besorolása hétvégiházás üdülőterületből falusias lakóövezetre változik



## JELMAGYARÁZAT

	kőzigazgatási határ
	belterületi határ
	tervezett belterületi határ

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

### Beépítésre szánt területek

	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
	hétvégiházás üdülőterület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	ipari-, mezőgazdasági üzemi terület
	Kt különleges terület (temető)
	Ks különleges terület (sport)

### Beépítésre nem szánt területek

	kötőpályás közlekedési terület
	zöldterület (közpark)
	Ev védelmi erdő
	Eg gazdasági erdő
	Eg egészségügyi turisztikai erdő
	általános hasznosítású mezőgazdasági terület
	korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület
	vízgyaldálkodási terület

## KÖZLEKEDÉS

	gyorsforgalmi út
	összekötőút
	különszintű közúti csomópont
	vasúti mellékvonal
	szintbeni vasúti kereszteződés
	kerékpárút

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	régészeti lelőhely határa
	helyi értékvédelem határa
	véderdő-sáv meglévő/tervezett

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	előntesveszélyes terület határa
	ökológiai folyosó

## KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

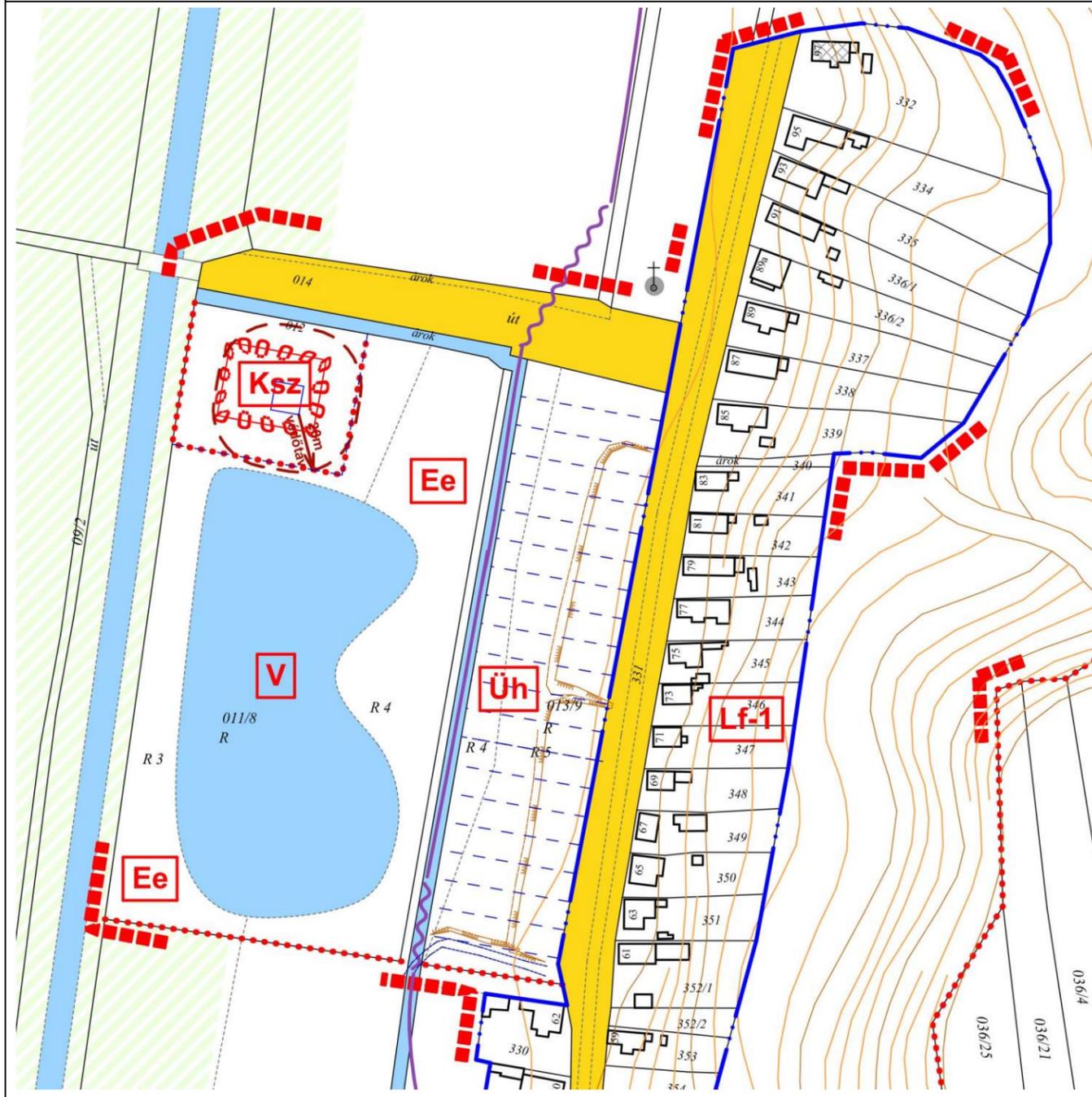
	10 kV-os elektromos vezeték
	szénhidrogén szállító vezeték
	nagyközépnomású gázvezeték
	gázfogadó állomás
	SZT szennyvíztisztítómu
	víztározó
	csapadékvízvezető főárók

A szerkezeti terv műszaki leírásának módosítása

Lásd 3. számú melléklet

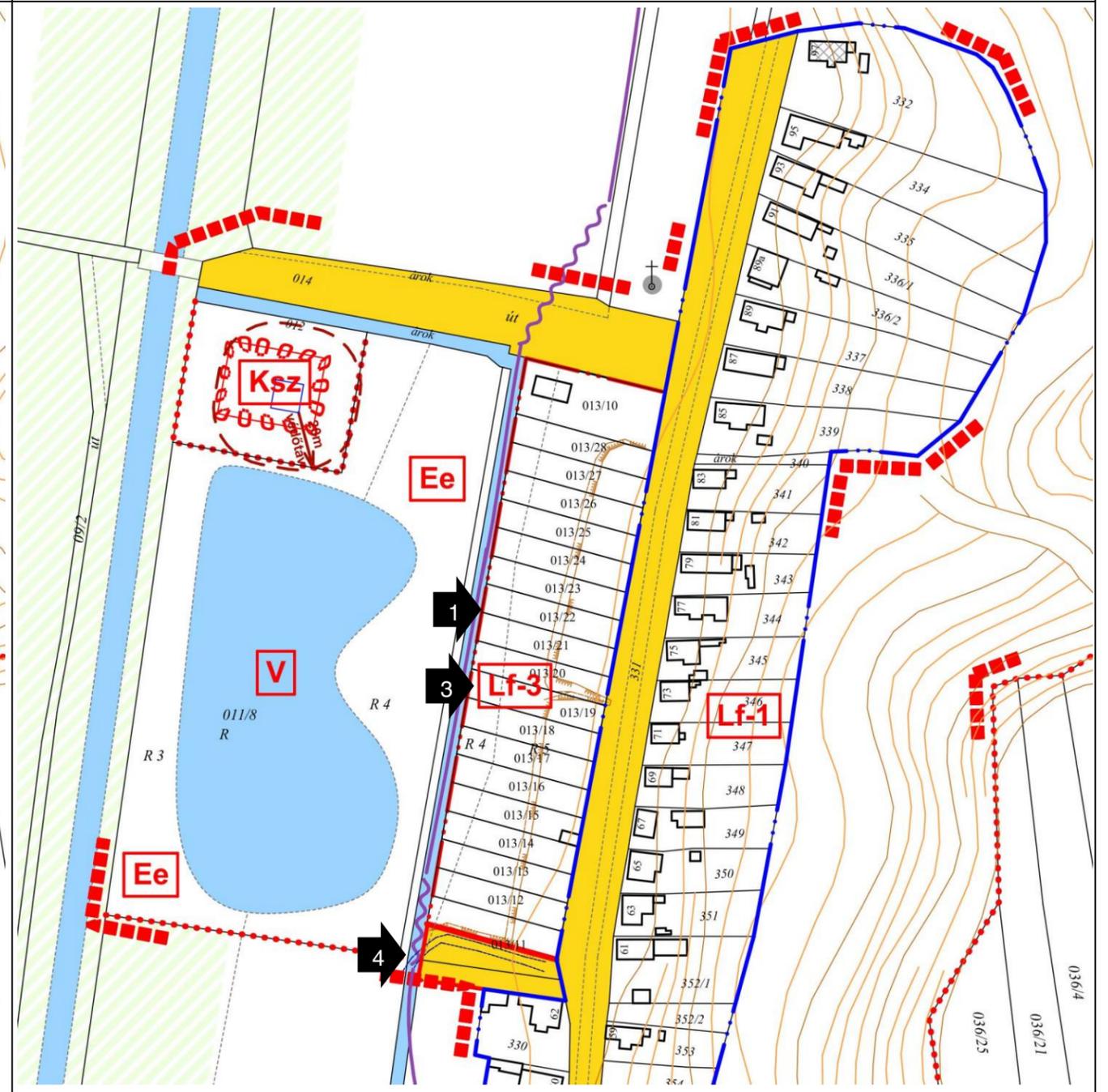
## Szabályozási koncepció

A tervezési terület a hatályos HÉSZ-ben



A tervezési területet módosítási javaslat

1. A tervezési terület belterületbe vonásra javasoltá válik
2. Bevezetésre kerül a Lf-3 jelű Falusias lakóterület övezete
3. A tervezési terület átsorolásra kerül Lf-3 övezetbe
4. Új közterület kerül kijelölésre a 013/11 és a 013/8 hrsz. telkek



## A helyi építési szabályzat jelmagyarázata

### JELMAGYARÁZAT

#### SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	közterületszabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	műemléki környezet határa
	helyi értékvédelmi terület határa
	ökológiai hálózat, természeti terület határa
	szabályozási terv határa
	telek be nem építhető része
	országosan védett műemlék
	H1 védett helyi művi érték
	H2 védett helyi művi érték
	szabályozási szélesség
	beültetési kötelezettségű terület határa
	megszüntető jel
	országos mellékutak övezete
	belterületi lakóutak övezete
	nem közlekedési célú közterület
	önálló gyalogút övezete
	előntésveszélyes terület határa

#### KÖZMŰVEK

	10 kV-os elektromos vezeték
	8 bar nagyközépnomású gázvezeték

#### INFORMATÍV ELEMEEK

	belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	közigazgatási határ
	irányadó telekhatár
	építés javasolt helye
	vízfelület
	övérek javasolt helye
	meglévő épület
	alaptérképen nem szereplő épület

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	különleges terület (temető)
	különleges terület (sport)
	különleges terület (szennyvíztelep)
	hétvégi házas üdülőterület

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	zöldterület (közpark)
	vízgazdálkodási terület
	védelmi erdő
	egészségügyi, turisztikai erdő
	korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület

## A helyi építési szabályzat módosítása

Lásd 4. számú melléklet

## V. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

### A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete

Csikóstóttós Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

../2021. (.....) sz. határozata

Csikóstóttós településrendezési eszközeinek 5. számú módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 73/2003 (XII.15) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy Csikóstóttós Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének 5. számú módosításával összhangban, az előterjesztéshez csatolt rajzi és szöveges munkarészek megalapozásával, a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 73/2003. (XII.22.) számú határozattal megállapított többször módosított településszerkezeti tervet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri Kres Imre polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 43. §-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet, és az arra beérkezett, figyelembe nem vett vélemények elvetése indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az Állami Főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzat irattárában is archíválja.

Határidő: 2021.....  
Felelős: Kres Imre polgármester  
Kapják: Kres Imre polgármester



## A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete

Csikóstóttós Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2021. (... ..) önkormányzati rendelete

a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 15/2003. (XII.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csikóstóttós Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala - Állami Főépítész véleményének kikérésével, valamint az Étv. 9.§ (3) bekezdésében, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv; Tolna megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság; Baranya Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája; Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatala; Baranya megyei Kormányhivatal Hivatal Erdészeti Igazgatósága; Tolna megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága; Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Főosztály; Pécsi Bányakapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész; Tolna Város Jegyzője, - mint elsőfokú építésügyi hatóság, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság véleményének kikérésével, valamint a Dombóvár Hivatásos Tűzoltósága; Magyar Közút Nonprofit Zrt. Tolna Megyei Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

A HÉSZ 1. § (3) bekezdésében meghatározott 2. melléklet részét képező SZ-2 jelű szabályozási tervlap a rendelet mellékletében ábrázolt terv kivágat szerinti tartalommal módosul.

### 2. §

A HÉSZ 7.§. (3) bekezdésének a helyébe az alábbi szövegrész kerül

(3) Az Lf-1, Lf-2, és Lke-1 és Lke-2 lakóterületeken egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.

### 3. §

A HÉSZ 7.§-a kiegészül a (6) bekezdéssel.

(6) Az Lf-3 lakóterületeken legfeljebb egy lakás létesíthető és az előkert mérete 0 méter.

### 4. §

A HÉSZ 7.§-ban foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
Lf-1	K	500 (K)	16	30	40	4,5
Lf-2	K	500 (K)	16	40	40	4,5
Lf-3	O	450	10	20	60	3,5
Lke-1	K	750	16	30	50	7,5
Lke-2	Sz	750	16	30	50	7,5

#### 5. §

A HÉSZ 7/A.§ (2) pontja törlésre kerül.

#### 6. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kreb Imre  
polgármester

Dr. Szemes Ádám  
jegyző

Záradék:

**Megalkotta:** a Képviselő-testület a 2021. .... ..-i ülésén.

**Kihirdetve:** 2021. ....-án.

CSIKÓSTÓTTÓS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE  
SZ-2 tervlap

