

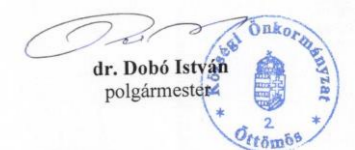
# ÖTTÖMÖS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK  
3. SZ. KÖTET

*Jóváhagyott tervdokumentáció*

*2023. december 18-án került elfogadásra*

**2019-2023**



**ÖTTÖMÖS KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSE ÉS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSE  
2022-2023**



**ALÁÍRÓLAP**

Megrendelő	Dr. Dobó István	polgármester Öttömös Községi Önkormányzat Öttömös, Fő utca 12.
Településtervezés	 Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
Településfejlesztés	 Dr. Nagy Gyula  Kovalcsik Tamás  Ilcsikné Makra Zsófia	okl. geográfus  okl. geográfus  okl. geográfus
Táj- és kertépítészet	 Boldog Mária	Táj- és kerttervező mérnök TK-06/0010
Közlekedés	 Szombati Csaba	okl. mérnök TKö-06/01176 TV-06/01176
Energiaellátás, Hírközlés	 Somogyi János	okl. villamos mérnök TE-06/0467 TH-06/0467
Víziközmű (víz, szennyvíz, csapadékvíz) Gázellátás	 Bodor Dezső	okl. építőmérnök TV-06/0118 TE-06/0118
Környezetvédelem	 Novai György	okl. környezetvédő Hulladékgazdálkodási szakértő SZKV-hu/06/0171/H-2410/12 Levegőtiszt.-védelmi szakértő SZKV-le/06/0171/H-2410/12 Víz- és földt. közeg véd. szakértő SZKV-vf/06/0171/H-2409/12
Természetvédelem	 Faggyas Szabolcs	környezetvédelmi, táj-, és természetvédelmi szakértő SZKV-1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Sz-009/2009
Zajvédelem	 dr. Szanka Károly	dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök SZÉS-4/06-0021 H-2124/10
Régészet	 Lőrinczy Gábor	régész Sz-17/2007

Szeged, 2019. február - 2023. szeptember – november hó

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

**ÖTTÖMÖS KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSE ÉS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSE  
2022-2023**



**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. SZ. KÖTET</b>	
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	(Tartalomjegyzék külön az anyagban)
<b>2. SZ. KÖTET</b>	
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	(Tartalomjegyzék külön az anyagban)
<b>3. SZ. KÖTET</b>	
<b>JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ</b>	
<b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	
Településszerkezeti tervet jóváhagyó határozati javaslat	
1. melléklet	Az igazgatási terület szerkezeti terve
2. melléklet	Belterület szerkezeti terve
3. melléklet	Szerkezeti terv jelmagyarázata
4. melléklet	A szerkezeti terv leírása
1.	A területfelhasználás
1.1.	Településszerkezetről általánosságban
1.2.	Településszerkezet: főbb elemei
1.3.	Területhasználat bemutatása
	Területfelhasználási besorolása és változásai
	Belterületen
	Külterületen
2.	A tájrendezés és természetvédelem
2.1.	Tájhasználat és tájszerkezet
2.2.	Táj- és természetvédelem
3.	A zöldfelületi rendszer
4.	Az örökségvédelem
4.1.	Épített örökség
4.2.	Régészeti örökség
5.	A közlekedés
6.	A közműellátás
6.1.	Víziközművek
6.1.1.	Vízgyűjtés és vízellátás
6.1.2.	Szennyvíz elvezetése
6.1.3.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízvezetés
6.2.	Energia
6.2.1.	Elektromos energia ellátás
6.2.2.	Gázenergia ellátás
6.3.	Elektronikus hírközlés
7.	A környezetvédelem
7.1.	Talaj
7.2.	Levegőtisztaságvédelem
7.3.	Zaj- és rezgésterhelés
7.4.	Sugárzás elleni védelem
7.5.	Hulladékkezelés
8.	A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
9.	Korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
5. melléklet	A település területi mérlege
6. melléklet	A területrendezési tervvel való összhang igazolása
7. melléklet	A biológiai aktivitásérték számítása az új szerkezeti tervhez
<b>2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b>	
Helyi építési szabályrendelet	
1. melléklet	SZ-1 Az igazgatási terület szabályozási terv 0-5 lapig
2. melléklet	Külterület szabályozási terv jelmagyarázata
3. melléklet	SZ-2 Belterület szabályozási terve
4. melléklet	Belterületi szabályozási terv lap jelmagyarázata
5. melléklet	SZ-3 Egyéb jogszabály szerinti adatszolgáltatást tartalmazó szabályozási terv
1. függelék	Keresztmetszelvények
2. függelék	Régészeti lelőhelyek listája
3. függelék	Egyedi tájértékek listája
<b>4. SZ. KÖTET</b>	
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	(Tartalomjegyzék külön az anyagban)
<b>5. SZ. KÖTET</b>	
TERVIRATOK.....	(Tartalomjegyzék külön az anyagban)

**Kivonat:**

Öttömös Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. december 18-án (hétfő) 14<sup>00</sup> órakor megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**195/2023. (XII.18.) Kt. határozat:**

Tárgy: **Öttömös Község Településszerkezeti Tervének Jóváhagyása**

**HATÁROZAT**

- 1) Öttömös Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (3) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, figyelemmel a vonatkozó jogszabályi előírásokban foglaltakra Öttömös Község Település-szerkezeti Tervét a jelen előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt tartalommal az alábbiak szerint változtatás nélkül elfogadja:
  - a) Az igazgatási terület szerkezeti tervét az előterjesztés 3. számú mellékletének 1. számú melléklete;
  - b) A belterület szerkezeti tervét az előterjesztés 3. számú mellékletének 2. sz. melléklete;
  - c) Szerkezeti terv jelmagyarázatát az előterjesztés 3. számú mellékletének 3. sz. melléklete;
  - d) A szerkezeti terv leírását az előterjesztés 3. számú mellékletének 4. sz. melléklete;
  - e) A község területi mérlegét az előterjesztés 3. számú mellékletének 5. sz. melléklete;
  - f) A területrendezési tervekkel való összhang igazolását az előterjesztés 3. számú mellékletének 6. sz. melléklete;
  - g) A biológiai aktivitási érték számítási eredményét az előterjesztés 3. számú mellékletének 7. sz. melléklete szerint.
- 2) A Képviselő-testület felkéri dr. Dobó István polgármestert, hogy az elfogadott településrendezési eszköz nyilvánosságáról, közzétételéről és megküldéséről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 43. §-ában foglaltak alapján 15 napon belül gondoskodjon.
- 3) A Képviselő-testület jelen határozat elfogadásával egyidejűleg 107/2006. (VI.28.) Kt. számú határozatát hatályon kívül helyezi.
- 4) Jelen határozat és mellékletei a 2) pontban rögzített közlést követő 15. napon, de legkorábban az elfogadástól számított 30. napon válnak hatályossá.

**Határidő:** 2024. január 2.

**Felelős:** dr. Dobó István polgármester

**Határozatról értesül:**

1. dr. Dobó István polgármester
2. Erdélyi-Nagy Renáta aljegyző

dr. Dobó István  
polgármester

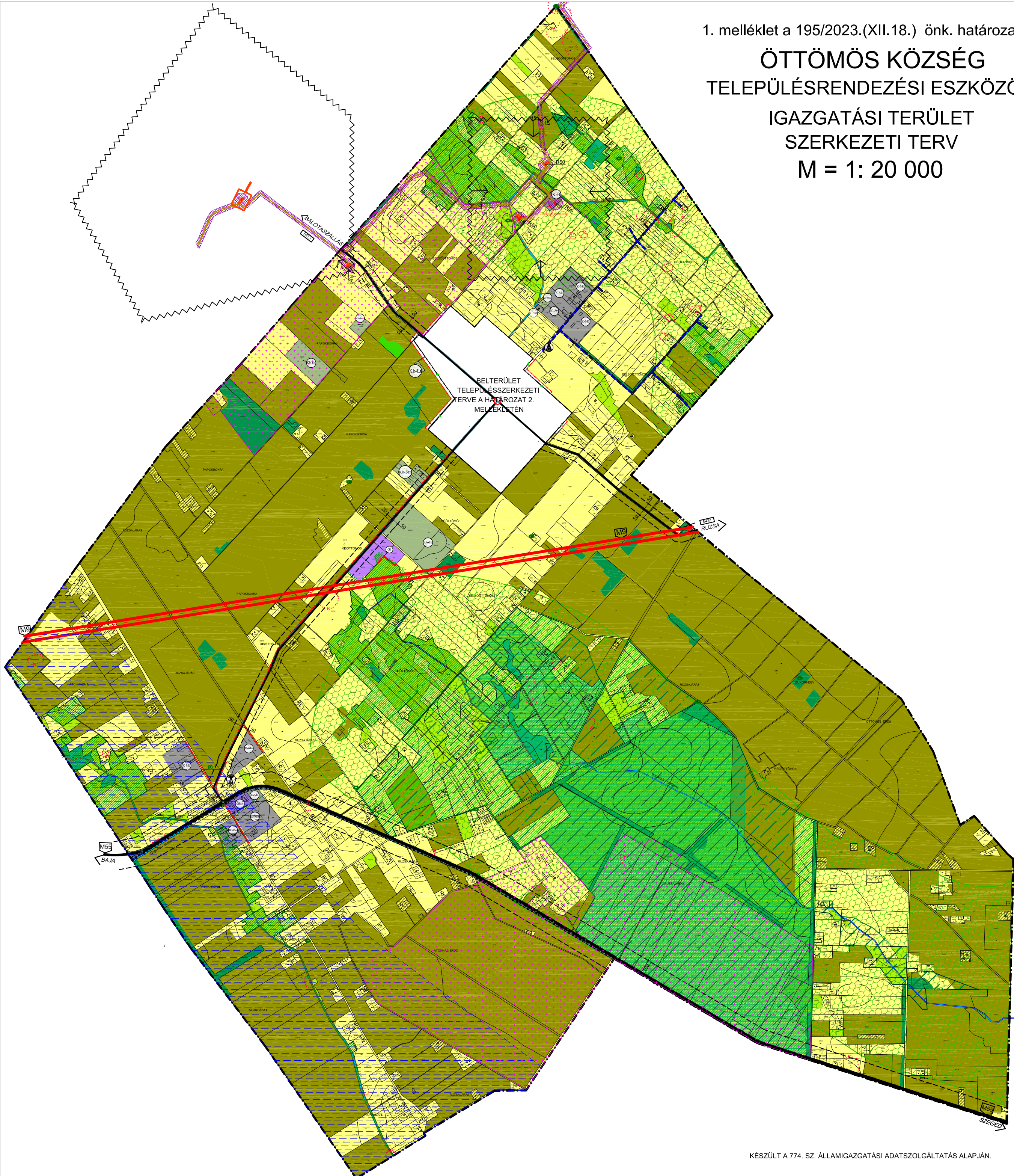
Erdélyi-Nagy Renáta sk.  
aljegyző

Kivonat hitelesül: Soór Anita  
ig. üi.



1. melléklet a 195/2023.(XII.18.) önk. határozathoz

# ÖTTÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK IGAZGATÁSI TERÜLET SZERKEZETI TERV M = 1: 20 000



BÉLTERÜLET  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERVE A HATÁROZAT 2.  
MELLEKLETÉN

B&B '99Szolgáltató Bt. Szeged, Debreceni u. 16/A	
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:	
ÖTTÖMÖS KÖZSÉG	
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÜLTÉRÜLET	
TERV MEGNEVEZÉSE:	
SZERKEZETI TERV	
TERVEZŐ:	
Bartók Érika okl. építészmérnök, településtervező TT-06-0067	
ÁBRÁS:	
UT:	ÉPÍTŐMŰVEZŐI GALÉRIÁK
Szombai Csaba	Bodócs Dániel
14200017	14200017
ELECTRONICS ENGINEERING	
Somogyi János	Boldog Máté
14200017	14200017
ÉPÍTÉSI TERV:	
Szanka Károly	Szanka Károly
14200017	14200017
DÁTUM:	
2023.08.11.	1:20 000

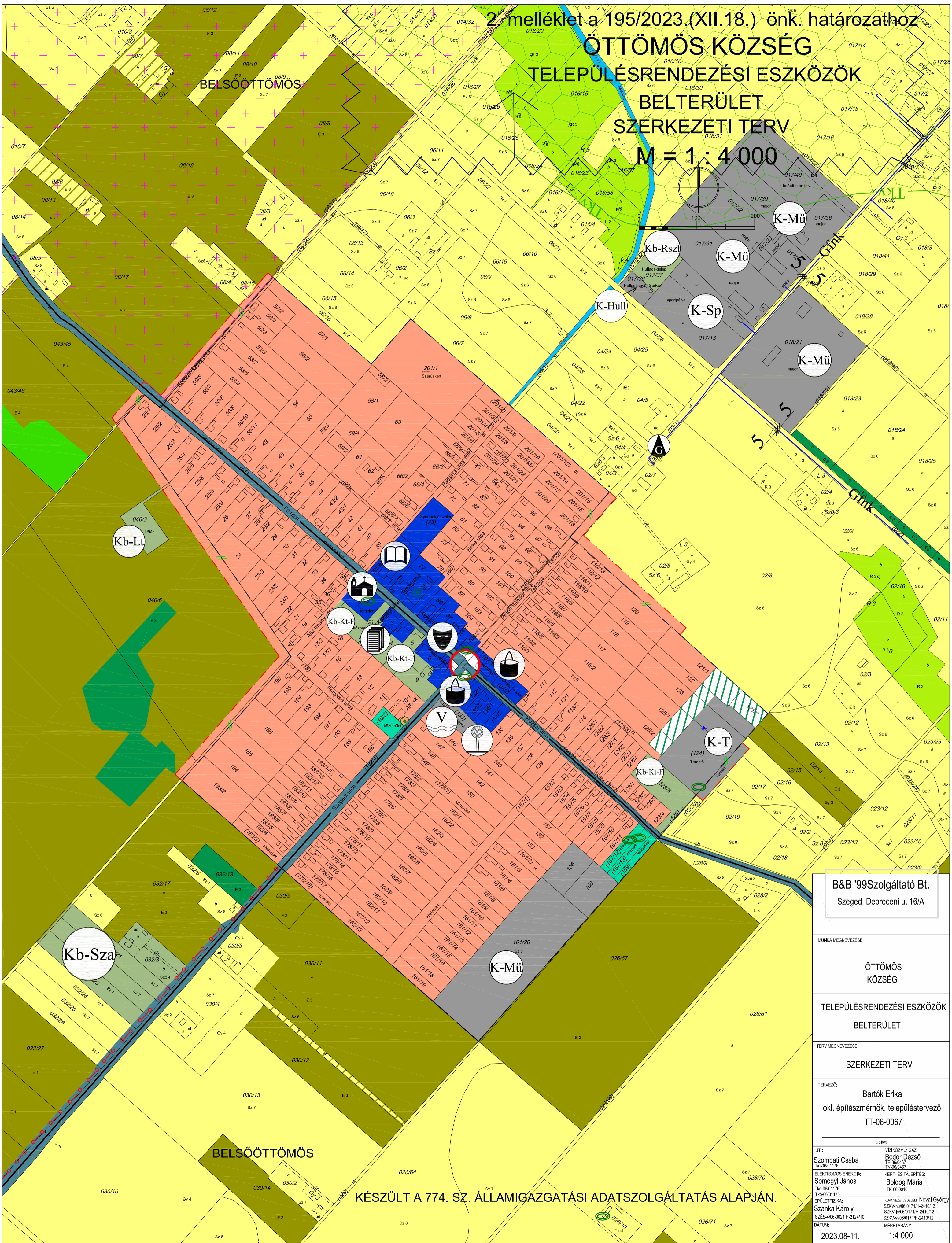
KÉSZÜLT A 774. SZ. ÁLLAMIGAZGATÁSI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN.

2. melléklet a 195/2023.(XII.18.) önk. határozathoz

# ÖTTÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BELTERÜLET

## SZERKEZETI TERV

M = 1 : 4 000



**B&B '99Szolgáltató Bt.**  
Szeged, Debreceni u. 16/A

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

ÖTTÖMÖS  
KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
BELTERÜLET

TERV MEGNEVEZÉSE:

SZERKEZETI TERV

TERVEZŐ:

Bartók Erika  
okl. építésmérnök, településtervező  
TT-06-0067

ÁBRÁS:

ÚT:  
Szombatfi Csaba  
TK-06/01176

VÍZKÖZMŰ, GÁZ:  
Bodor Dezső  
TK-06/0467

ELEKTROMOS ENERGIA:  
Somogyi János  
TK-06/01176

KERT- ÉS TÁJÉPÍTÉS:  
Boldog Mária  
TK-06/0010

ÉPÜLETFELTÉTEL:  
Szanka Károly  
SZK-06/01176

KÖRNYEZETVÉDELMI: Nóvát György  
SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

SZK-06/01176

KÉSZÜLT A 774. SZ. ÁLLAMIGAZGATÁSI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN.

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

### Beépítésre szánt területek

#### Lakóterületek

Falusias lakóterület

#### Vegyes terület

Településközpont terület  
(funkciók jelöléséhez piktogram kapcsolódik)

#### Gazdasági terület

Kereskedelmi és szolgáltató terület

Általános gazdasági terület

### Különleges beépítésre szánt terület

Nagyterjedésű sportolási célú terület

Nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

Hulladékkezelő-, lerakó területe

Temető területe

Mezőgazdasági üzemi terület

Vízmű terület

### Beépítésre nem szánt terület

#### Közlekedési terület

Közúti közlekedés

#### Zöldterület

Közkert

#### Erdőterület

Védelmi erdő

Tervezett védelmi erdő

Gazdasági erdő

Tervezett gazdasági erdő

Közjóléti erdő

#### Mezőgazdasági terület

##### Általános mezőgazdasági terület

Normál használatú mezőgazdasági terület

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodási terület

Természetközeli terület

Különleges beépítésre nem szánt terület

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Fásított köztér

Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület

Rekultivált szemételep

Lőtér

## VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMELK

### Örökségvédelem

Régészeti lelőhely határa (CSCSMKH Örökségvédelmi adat)

### Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű védett érték

### Táj-, és természetvédelem

#### Nemzetközi táj- és természetvédelem

Nemzetközi - Natura 2000 terület határa és területe (KNP adat)

#### Országos és térségi táj- és természetvédelem

Tájvédelmi körzet határa és területe (KNP adat)

"Ex lege" védett kunhalom (KNP adat)

Orsz. ökológiai hálózat - magterület határa és ter. (KNP adat)

Orsz. ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa és ter. (KNP adat)

Korrigált Orsz. ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa (átmeneti jel)

Tájképvédelmi terület határa és területe (KNP adat)

Egyedi tájérték (elem)

#### Helyi táj- és természetvédelem

Helyi jelentőségű védett természeti érték

### Környezetvédelem

#### Talaj- és vízvédelem

Vízminőség-védelmi terület határa és területe

### Egyéb korlátozó tényezők

CH bányatelek határa és területének iránya (MOL adatszolgáltatás)

Védőterületek, védőtávolságok

Szőlőtermőhelyi kataszterrel érintett terület

## 3. melléklet a 195/2023.(XII.18.) önk. határozathoz

### NYOMVONALAS ELEMELK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

#### Közlekedés

##### Közúti közlekedés

Tervezett gyorsforgalmi út

Meglévő országos főút (II.rendű 55.sz. főút)

Meglévő országos mellékút (5413, 5431)

Meglévő/tervezett mezőgazdasági gyűjtőút

Meglévő fontosabb szintbeni közúti csomópont

Tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópont

Meglévő térségi kerékpárút

Tervezett helyi kerékpárút

#### Víziközmű

Vízmű (meglévő)

Víztorony (víztorony) (meglévő)

#### Gázközművek

Meglévő nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (Égáz-Dégáz adat)

Gázfogadó állomás (Égáz-Dégáz adat)

#### Egyéb termékvezetékek

MOL termékvezetékek (MOL adat)

MOL termékvezetékek védőterülete

#### Közművek, híradás

##### Hírközlés

Adótorony

#### Településközpont és intézmény területen intézményeket jelölő piktogramok

igazgatási épület

oktatás

művelődés

egyház

kereskedelem

egészségügy

#### Határvonalak

Igazgatási terület határa

Belterület határa

Tervezett belterületi határ

Meglévő belterületi határt és egyéb területi határt megszüntető jel

4. melléklet a 195/2023. (XII.18.) Kt. határozathoz

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1. Területfelhasználás****1.1. Településszerkezetről általánosságban**

A településszerkezeti terv határozza meg egy település térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait. A településszerkezeti terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában, az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szinten tartásának figyelembe vételével.

A településszerkezeti terv az egyes területfelhasználási egységeket beépítésre szánt területekbe és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg függetlenül attól, hogy belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, és a most elfogadásra kerülő településfejlesztési koncepció (TFK) határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MaTrT) és a Csongrád Megyei Területrendezési terv követelményeiben meghatározott, a térségi területfelhasználási kategóriákra és megyei övezetekre vonatkozó szabályok.

A település szerkezetét meghatározó hálózati elemek jellemzően önálló, közúti közlekedés elemként, valamint egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő önálló közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként, vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei: a csatornák, árkok, és a tavak.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó védelemmel (védőterületek, védősávok) és korlátozással érintett területeket, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

**1.2 Településszerkezet főbb elemei**

A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település- és tájszerkezetét adó nyomvonalas létesítmények, a természetes határok, vízfolyások, természeti és domborzati adottságok. A művi vonalas elemek közül meghatározók a közlekedés infrastruktúra elemei.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- Tervezett M9 jelű gyorsforgalmi út nyomvonala
- 55. sz. országos főút a külterületen
- A közigazgatási területen és a belterületen is keresztülhaladó 5413 jelű, 55. sz. főutat és Balotaszállást, illetve 5431 j. Öttömös-Ruzsa összekötő országos mellékutak.
- Jelentősebb vízfolyások a Gátsori csatorna, Bogárzói csatorna, Balotai csatorna.

**1.3. Területhasználat bemutatása**

Öttömös településszerkezetét a külterületi erdők és a mezőgazdasági terület határozzák meg. Az erdő területek a külterület 51,40 % nagyságát teszik ki. A mezőgazdasági területek háromnegyed része általános tanyás, kisebb területek olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területek, amelyekbe a legelők és rétek tartoznak. A kialakult beépítésre szánt területek jellemzően a község központi belterületén helyezkednek el, a külterületen lévő beépítésre szánt területek jobbra a régi majorközpontok, melyeket mezőgazdasági üzemi építési övezetbe sorolja a Terv. Két új beépítésre szánt is került kijelölésre: lett általános gazdasági és további mezőgazdasági üzemi terület. A belterület területhasználata zömmel falusias lakóterület, a község centrumában településközpont terület és a község délkeleti határában mezőgazdasági üzemi terület található.

A Terv javaslatot tesz három helyen egyéb jogszabályon alapuló belterületbe vonásra is:

1. Az északkeleti oldalon lakóterület szélén lakóutca kijelölésének;
2. Délkeleten a temető mellett a telekhatárok rendezésének;
3. A délnyugati oldalon, a község szélén lévő lakóterületek megközelíthetőségére lakóutca kialakításának érdekében.

Öttömös közigazgatási területe belterületre és külterületre tagozódik. A másik felosztás pedig a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek. Az igazgatási terület 3,67%-a beépítésre szánt földrészlet, melyből a belterületen van ennek 75 %-a.

**1.3.1. A beépítésre szánt területek**

Öttömös területén belül az építési használat jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Megengedett legnagyobb beépítési mutató	Közművesítettség min. mértéke
lakó	falusias	0,5	hiányos
vegyes	településközponti	1,2	hiányos
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	1	hiányos
	általános	1	hiányos
különleges	nagykiterjedésű sportolási célú	0,5	hiányos
	hulladékkezelő, -lerakó	0,1	hiányos
	nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás		hiányos
	temető	0,1	hiányos
	mezőgazdasági üzemi	0,5	hiányos
	vízműtelep		hiányos

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembevételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe, illetve övezetekbe kell felosztani a szabályozási tervben.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységekben belül a helyi lakosság ellátását szolgáló létesítmények területeit, a kiszolgáló közlekedési területeket a szabályozási tervnek a magasabb szintű jogszabályok előírásaival összhangban kell tartalmaznia.

A településszerkezeti terv elemeinek védeltségeit, korlátozásait, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználására gyakorolt hatásait az építési övezetek, illetve övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

**Lakóterületek****Falusi lakóterület**

A teljes belterületi lakótelkek a kialakult használatnak megfelelően falusias lakóterületbe kerültek.

**Vegyes területek****Településközpont terület**

A belterület súlypontjában, a Fő utca kétoldalán, a templom, az iskola és a polgármesteri hivatal környéke Vt jelű, településközpont besorolású lett. A Ruzsa utca elején az ABC, a volt malom telke és velük szemben öt telek is ebbe az építési övezetbe került.

**Gazdasági területek****Kereskedelmi, szolgáltató terület**

Az 55. sz. főút közvetlen szomszédságában pihenőhelynek, termelői piacnak, szálláshely és vendéglátás épületeinek, a főúthoz kapcsolódó szolgáltató tevékenység épületeinek megvalósítását biztosítja a kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet. A OTÉK-hoz képest szigorúbb beépítési és zöldfelületi paraméterekkel, a túlépítés elkerülése és az intenzívebb zöldinfrastruktúra biztosításának érdekében.

**Általános gazdasági terület**

Az 5413 jelű út melletti ingatlanokon környezetét nem zavaró ipari és gazdasági épületek építéséhez kíván az önkormányzat helyet biztosítani a településen érdeklődő befektetőknek.

**Különleges beépítésre szánt terület****Nagykiterjedésű sportolási célú terület**

Öttömös belterületének közelében, a külterületen lévő sportpálya és a telke ebbe az építési övezetbe került, biztosítva későbbi sportcélú létesítmények megvalósíthatóságát.

**Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület**

Olyan telek került az övezetbe, amelybe jelentősebb olaj-, és szénhidrogén vezetékek futnak össze, szükséges itt a technológiai folyamatok ellátása, és a nyersanyag kezelése is.

**Temető**

A belterületen elhelyezkedő temető nagysága módosult: a telekhatárok a kialakult állapot szerint rendezésre kerültek, a betemetett telekrészek átsorolása is megtörtént, továbbá a 122 hrsz.-ú telek irányába további telekrész temető lett, ezzel hosszútávon kielégíti majd a település igényeit.

**Mezőgazdasági üzemi terület**

A már korábbi szerkezeti tervben is beépítésre szánt területben lévő volt majorok telkei és a belterületen kijelölt beépítésre szánt, gazdasági egyéb ipari terület -az új OTÉK szerint-, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület besorolás kaptak. Ezek a területek biztosítanak mezőgazdasághoz, erdőgazdálkodáshoz, terményfeldolgozáshoz, állattartáshoz, gépjáráshoz, környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységekhez szükséges építmények, turizmussal kapcsolatos épületek építésének lehetőségét.

**Hulladék lerakó, átvevő terület**

A régi szeméttlerakó területet földhalommal, füvesítéssel és monitoring kutakkal ártalmatlanították.

**Közműterületek (Vízmezőtelep)**

A nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (pl.: gázfogadó, hidrogéngáz) telke közműterület területhasználatba kerültek. Szükség esetén új közműtelek bármely területfelhasználásban létrehozható.

**1.3.2. A beépítésre nem szánt területek**

Öttömös területén belül a használat jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Megengedett legnagyobb beépítési mutató	
Közlekedési és közműterület			
Zöldterület	Közkert		
Erdőterület	Védelmi		
	Gazdasági		
	Közjóléti		
Mezőgazdasági terület	Általános	Ált. tanyás	0,1
		Korlátozott használatú	
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási		
Természetközeli terület	Természetközeli		
Különleges	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló		
	Fásított köztér	0,1	
	Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló	0,1	
	Rekultivált szeméttlelep		
	Lőtér	0,1	

**Közlekedési és közműterületek**

Öttömös község közigazgatási területét az alábbi országos mellékutak érintik:

- 5431 j. Domaszék – Ruzsa – Öttömös összekötő út
- 5413 j. 55 sz. főutat köti össze a településsel összekötő út

A település belterületi közúthálózatának gerincét a fent felsorolt országos közutak átkelési szakaszai képezik. A helyi kiszolgáló, feltáró utak (lakóutak, dűlőutak) az általuk feltárt egység részei a területi mérleg számításnál.

**Zöldterület****Közkert**

A zöldterület állandóan növényvel fedett, közútról megközelíthető közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A település belterületén több zöldterület van. A területük nem érik el az egy hektárt, ezért az OTÉK előírásának megfelelően közkert besorolást kaptak.

**Erdőterület**

A település erdőterületeinek lehatárolása az Országos Erdő Nyilvántartás adatszolgáltatása alapján történt meg. A földhivatali adattárban szereplő, de az erdőnyilvántartás által nem ismert erdőművelésű földrészek is az erdőterületekbe kerültek besorolásra. A település erdőterületei településszerkezeti terv szintjén szétválasztottan jelennek meg: védelmi, gazdasági és közjóléti erdőterületek. A szerkezeti terven az egységes területhasználat érdekében további erdők kerültek kijelölésre. Mivel a környezetünkben a gazdasági erdő található, ezért az újonnan jelölt területek is gazdasági erdő besorolást kaptak. A meglévő erdőkben vagy azok közvetlen szélén lévő elhagyott tanyák sorolódtak erdőterületbe.

**Mezőgazdasági területek****Általános mezőgazdasági területek****Általános tanyás mezőgazdasági terület**

Öttömös külterületének legnagyobb területhasználata a mezőgazdasági területfelhasználás. A szántók, gyümölcsösök, tanyák telkei kerültek ebbe az övezetbe.

**Korlátozott használatú mezőgazdasági területek**

A csatornák, vízfolyások közelében, azok partján összefüggő területeken rétek, legelők terülnek el. Ezek védelmük érdekében külön kiemelésre kerültek az általános használatból, mint egyéb mezőgazdasági területek.

**Vízgazdálkodási területek**

A község főbb csatornái vízgazdálkodási területekbe kerültek besorolásra: Gátsori csatorna; Bogárcsatorna, Balotai csatorna

**Természetközeli területek**

Azok a mocsarak, nádasok, melyek leginkább élőviláguk és természeti értékeik miatt jelentősek a CsMTrt előírásának megfelelően kerültek az övezetbe. Épületet elhelyezni a természetközeli területen az ökológiai rendszerük védelme érdekében nem lehet. A szabályozási terven a földhivatali nyilvántartás szerinti természetközeli területeket ki kell hangsúlyozni.

**Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**

A napelemparkok működésének célja, hogy a megtermelt energiát betáplálja az MVM Démász középvezetékű hálózatába, ahonnan az áramszolgáltató tovább tudja osztani a fogyasztók számára.

**Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület**

A helyben lakó népesség egészségesebb és sportban gazdagabb életmódját segítő és az aktív turizmust üzök bevonásához a belterület szomszédságában, meglévő erdőkoszorúban került kijelölésre egy olyan szabadidős terület, ahol a sportolás építményei mellett ifjúsági táborozást is meg tudnak valósítani.

**Rekultivált szeméttlelep**

A régi szeméttlerakó telepeket (hrsz.: 017/37; 048/66) földhalommal és füvesítéssel és monitoring kutakkal ártalmatlanították, ezért beépítésre nem szánt különleges területbe kerültek, egyedi helyi sajátosságú területként.



**Lőtér**

A belterület dél-nyugati határához közeli „volt” tanya telkét (hrsz.: 040/3) (nem katonai) lögyakorlatokra, lövészetek edzéseinek megtartására használják, ezért célszerű volt a telket különleges, egyedi helyi sajátosságot hordozó területbe sorolni.

**2. A tájrendezés és természetvédelem****2.1. Tájhasználat és tájszerkezet**

A külterületek területfelhasználásában a hagyományos kialakult tájszerkezetnek megfelelően a mezőgazdasági és az erdőgazdálkodási tájhasználat a domináns. A mezőgazdasági termelés és erdőgazdálkodás az évszázados hagyományoknak megfelelően és az adottságokkal összhangban működik. Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, növényzettel való fedettségét. A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, újak telepítésével, a szélerózió csökkentésének érdekében.

**2.2. Táj-, és természetvédelem**

A meglévő értékes természeti területek, ökológiai elemek, erdők és vízfelületek megőrzése a tervben a megfelelő területhasználatok és védőtávolságok jelölésével biztosított.

A nemzeti természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek, emlékek lehatárolása a kapott adatszolgáltatás alapján történt, amelyekre az önkormányzati döntésnek nincsen hatása.

Az országos ökológiai hálózat elemeit az ország azon természetes és természetközeli élőhelyei alkotják, amelyek a nemzeti park adatszolgáltatása szerint országos oltalom alatt áll, mint tájvédelmi körzet. Öttömös területén az országos ökológiai hálózat elemei közül az ökológiai magterület és folyosó a települést átszelő fő- és mellékcsatornák környezetét fedik le.

Öttömös igazgatási területére 2010-ben készült el az egyedi tájérték kataszterezése, ezek jelölésre kerültek a védelmük érdekében.

**3. Zöldfelületi rendszer**

A települések zöldfelületi rendszere azon kívül, hogy kielégíti a lakosság rekreációs igényeit, csökkenti a környezeti ártalmakat, biztosítja a település és a táj közötti kapcsolatot. A zöldfelületi rendszer elemei a település közkertjeiből, utakat kísérő zöldsávokból, fasorokból, jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges- és intézményterületekből, a lakótelkek kertfelületeiből, és a külterületi nagykiterjedésű erdőfoltok és a mezőgazdasági területekből tevődik össze.

A belterület zöldfelületi rendszerének magját a központban az óvoda melletti és a község határában lévő Magyar László park nevű igényesen karbantartott közkert adja. A polgármesteri hivatal és a művelődési ház közötti telekbelsőben a korábban tervezett közkert első lépcsője a Fő utca felől már megvalósult. Javasolt a további fejlesztése, a rendezvény tér kialakítása.

Nem elhanyagolandó eleme a zöldterületi rendszernek a közönség számára nem elérhető, de vizuális esztétikai élményt adó intézményi kertek. Ezek a kertek rendezettek, ápoltak.

**4. Örökségvédelem****4.1. Épített örökségek**

Öttömös község területén 1 db helyi védelem alatt álló épület található, melyet jelöl a településszerkezeti terv. A Településképi Arculati Kézikönyvben bemutatott és az Épített Örökségvédelmi hatástanulmányban is részletezett további épített értékeket képviselő elemek helyi védelmére is javaslatot ad a terv.

**4.2. Régészeti örökségek**

A terv készítése idején nyilvántartott és beazonosított régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti terv tartalmazza. Összesen 33 régészeti lelőhely található Öttömös területén. A lelőhelyek többsége mezőgazdasági művelés alatt áll vagy erdőterületeken fekszik. A helyi építési szabályzatban szükséges előírni a lelőhelyek védelme érdekében, hogy mi a teendő olyan építkezéseken, amelyek ilyen régészeti területek közelében helyezkednek el. Az igazgatási terület dél-nyugati sarkában, a négyes határnál egy kunhalom található.

**5. Közlekedéshálózat fejlesztése****5.1. Közúti közlekedés****5.1.1. Nagytérségi kapcsolatok**

Az M5 autópálya (Budapest-Röszke) Domaszéki csomópontja a 5431 j. úton vagy az 55 sz. másodrendű főúton kelet felé haladva 30 percen belül érhető el, így csatlakozva az országos illetve az európai gyorsforgalmi úthálózathoz.

Az 55 számú Szeged-Baja-Bátaszék másodrendű főút az 5431 j. úton délre haladva érhető el.

Az MaTrT alapján a CsMTrt szerkezeti tervén jelölt, a település közigazgatási területén, a belterülettel délre elhelyezkedő, tervezett M9 gyorsforgalmi út a településszerkezeti tervre felkerült A távlati elképzelés támogatása érdekében a nyomvonalon az OTÉK előírása szerinti 60 m széles, építési területet kell a szabályozási terven „telek nem beépíthető részével” kell biztosítani a tényleges nyomvonal kialakulásáig.

**5.1.2. Kistérségi kapcsolatok**

Öttömös közigazgatási területén áthaladó országos közutakon az alábbi települések érhetők el:

- Ruzsa és Domaszék az 5431 j. úton
- Balotaszállás, Pusztamérges az 5413 j. úton

**5.1.3. A község közúthálózata**

Öttömös község közigazgatási területét az alábbi országos mellékutak érintik:

- 55. sz. Szeged-Baja főút
- 5431 j. Domaszék – Öttömös összekötő út
- 5413 j. 53 és 55 utakat összekötő út

**5.1.4. Közúti csomópontok**

Új közúti csomópont kiépítésére a forgalom számlálási adatok alapján nincs szükség.

**5.2. Tömegközlekedés**

A községet a DAKK Zrt. helyközi járatai érintik. A járatok nyomvonala és jelenlegi megállói változatlanul maradnak. A szabványos méretű autóbusz öblök kiépítése minden megállóhelyen indokolt, peronszigetet építve és fedett várókat telepítve.

**5.3. Kerékpáros közlekedés**

A település belterületének az 55. sz. főút mentén haladó térségi kerékpárúttal való összekötéséhez egy helyi kerékpárút kiépítésére van szükséges, ehhez a szerkezeti terven az 5413 j. út mellett egy nyomvonal került kijelölésre.

**6. Közműellátás****6.1. Víziközművek****6.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)**

A vízmű-telepen (Szegedi u.1.; Hrsz: 133) létesültek a víztermelő kutak, melyekből búvárszivattyú alkalmazásával történik a vízkivétel. A vízkezelési technológia is itt került kiépítésre. A régi I. sz. vízmű-kút: kataszteri sorszáma: B-30, és a II. sz. vízmű-kút: kataszteri száma: B-32 eltömedékelésre került. Öttömös település vízellátásához szükséges vízmennyiséget 2 db üzemelő víztermelő kút biztosítja.

**6.1.2. Szennyvízelvezetés**

A település területén kiépített szennyvíz hálózat nincs. Létesítése állami finanszírozásból várható.

**6.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A község belterületén csapadékvíz elvezető rendszer nem épült ki, szikkasztó árkokba folyik a csapadék. A homokos talaj okán várhatóan nem lesz belvíz a településen, de a mélyebb területeken célszerű lenne gravitációs vízvezető árok rendszert kiépíteni.

**6.2. Energia****6.2.1. Elektromos energiaellátás**

A belterület falusias területein a családi házak a meglévő kifeszültségű hálózatok felújítása esetén a csupasz légvezetékes hálózatok légkábelesre történő átépítése lehetséges, mert a meglévő épületállomány csatlakozása a földkábelrendszerhez többlet költséget jelentene a tulajdonosok számára, a jelenlegi kiépített csatlakozások a légkábelek fogadására azonban alkalmasak. A belterületi fejlesztési területeken azonban az elektromos ellátás a hatályos jogszabályok alapján csak földkábel rendszer építhető ki.

**6.2.2. Gáz energiaellátás**

Öttömös gázellátása megoldott az Üllés-Öttömös gázellátó hálózatról. A gázfogadó és nyomásszabályozó közműterületként került fel a szerkezeti tervlapra. A belterületen a telek gázellátása 3 Bar nyomású hálózatról megoldott és megoldható.

**6.2.3. Megújuló energia**

Öttömös területén várható a napelemes rendszerek megjelenése. A napelemek megépítésének is van azonban felső korlátja. Ez azt jelenti, hogy az országosan megépülő napelemes rendszerek hullámvölgyében (téli hosszú borult időszakok, éjszakai üzem) a napelemek kiesését más erőművekkel pótolni kell.

**6.3. Elektronikus hírközlés**

A községben a telefonhálózat a teljes egészében kiépült. A hálózat üzemeltetője az Invitel Zrt. A posta területén lévő telefonközpontból a kitéplálások alépitményesek és földkábelesek, de a hálózat többsége légvezetékes kiépítésű. Igény esetén a telefonhálózat bővíthető.

A Kormány által meghirdetett pályázati kiírás alapján, a minden előfizetőre kiterjedő szupergyors hozzáférésű Internet lehetőség (SZIP) tervezése és kiépítése szükséges.

A mobil szolgáltatók a település teljes területét lefedik. A vezeték nélküli (mobil) telefonok használata a településen biztosított.

**7. Környezetvédelem****7.1. Talaj**

Öttömös és térségének legnagyobb része megművelt, szántó művelési ágú mezőgazdasági terület. A táj veszélyes talajtani folyamata a szikesedés, mely a buckavonulatok mélyére és a laposok felszínére jellemző. A szikesedés legfőbb okozója a felfelé irányuló vízmozgás. A buckák tetejéről és a homokhát magasabban lévő részeiről ugyanis a talajvíz a mélyebben lévő semlyékek felé áramlik. Elérve a semlyékeket itt megreked - s mivel természetes állapotban a semlyék lefolyástalanok - a víz elkezd párologni. E vidék talajvíze magas sótartalmú, különösen Na, Ca és Mg sók magas koncentrációja jellemző (néha 1 %-nál is több vízben oldható só tartalmaznak az időszakos tavak). A sóutánpótlást biztosítja a folyamatosan ideérkező talajvíz, miközben a szintén folyamatos bepárlódás miatt ezek a sók feldúsulnak.

Talajvédelem szempontjából fontos a védelmet biztosító növénytakaró megléte, a széleróziót csökkentő mezsgyehatárokon történő fásítás. A defláció főleg a jobb minőségű talajok humuszos rétegét károsítja. Öttömös területének jelentős részét (50 %-át) erdő borítja. Az erdőterület további növelése és a parlagföldek gyepesítése segíti a talajvédelmet. A felszínen történő beavatkozások (építkezések, útépítés, stb.) utáni humuszréteg-visszatelepítés, és a homokbányászatból felhagyott területek helyreállítása is fontos talaj- és termőréteg védelmi feladat.

A terület talajai döntően igen nagy víznyelésű és vízvezető képességgel rendelkeznek.

A talajok kémiai tulajdonságait tekintve, területen döntően a felszíntől karbonátos talajok fordulnak elő.

**7.2. Levegőtisztaság és védelme**

A település levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint az elsőfokú környezetvédelmi hatóságnak bejelentett engedélyköteles légszennyező pontforrás az OKIR adatbázisa szerint 2017-ben nem üzemelt.

A levegő minőségét pozitívan befolyásolja hogy a településen hőtermelésre primer energiahordozóként jelentős hányadban földgázt használnak. A háztartások éves földgázfelhasználása a földgáz árának emelkedésével párhuzamosan, folyamatosan csökkent. A földgáz felhasználás csökkenése részben az energiatakarékos szemléletnek de döntően a szilárd tüzelőanyagok részarányának a növekedésével magyarázható. A szilárd tüzelőanyagok használata a földház tüzeléshez viszonyítva levegőtisztasági szempontból kedvezőtlenebb mivel a levegőterheltségi szintet a földgáztüzeléshez viszonyítva nagyobb mértékben növeli.

**7.3. Zaj- és rezgésterhelés**

A település belterületének legnagyobb részét Lf jelű, falusias beépítésű lakóterület alkotja. A belterület súlypontjában, a Fő utca kétoldalán, a templom, az iskola és a polgármesteri hivatal környéke Vt jelű, településközponti besorolású vegyes terület. A község délkeleti szeglete K-Mű jelű, mezőgazdasági üzemi terület. Ezek a területhasználatok nem zavarják egymást. Külön beavatkozásra nincs szükség.

Öttömös közlekedési eredetű környezeti zaj-és rezgés terhelését az átmenő utak gépkocsi forgalma okozza.

Az építkezések környezetében jelentkező zajok időszakosak és kevésbé kiterjedtek, mint az üzemi és közlekedési eredetűek.

**8. Védőterületek és védősávok**

A tervlapon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz köthetőek.

A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok - előírásai alapján kell meghatározni. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek feltüntetése, mint más jogszabályokon alapuló elem szerepel, ezek módosítása az eredeti jogszabály módosításának függvénye.

**Közmű védősávok:** A szerkezeti terv léptéke nem alkalmas arra, hogy ábrázolja az egyes közműnyomvonalak védősávjainak értékét (középfeszültségű elektromos vezetékek, nagyközépnymású földgázvezetékek). A védősáv méretére vonatkozóan a szakági jogszabályok tartalmaznak részletes előírásokat.

**Mélyfúrású kutak:** Az olajkutak, és szénhidrogén-ipari kutatófúrások körül egységesen 50 m védőterületet jelöli a szerkezeti terv, melyen belül a szakági jogszabályok előírások veendő figyelembe (építés, növényültetés korlátozása).

**Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterületek:** Öttömös érintő országos ökológiai hálózat elemeinek (magterület, folyosó) területe, a NATURA 2000 és a tájvédelmi körzet területe a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján került a településszerkezeti tervre. A védőterület bemutatásának elsődleges célja a természetes élőhelyek megőrzése.

## 9. Korlátozások

**Közúti érdekeltségű sáv:** A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1) bekezdés a) pont szerint a közút kezelőjének hozzájárulása kell „külterületen a közút tengelyétől számított 100 és 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez”. A szerkezeti terv feltünteti a közúti érdekeltségi sávokat, amelyeken belül az épületelhelyezést és egyes tevékenységeket országos jogszabályok korlátozzák a nyomvonalak biztosítása érdekében.

**Vízminőség-védelem miatti korlátozás:** Öttömös délnyugati szélé érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezetében, melyen belül a felszíni és a felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek megóvása különösen fontos. A vizekben közvetlenül vagy közvetetten bevetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek csak rontanak az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

**Tájékvédelem miatti korlátozás:** Öttömösön a tájképvédelmi övezet nagyrészt a NATURA 2000-es természetvédelmi terület és a tájképvédelmi körzet teszik ki, az északi kisebb területen pedig az . A településszerkezeti terv a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága EOY helyes adatszolgáltatása szerint tartalmazza a lehatárolást.

5. melléklet a 195/2023. (XII.18.) Kt. határozathoz

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület					
Területhasználat	Építési Övezet	Alövezet	Szabályozási jele	Terület (ha)	%
Lakóterület	Falusi lakóterület		Lf	64,44	2,126
Vegyes	Településközponti terület		Vt	3,38	0,112
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület		Gksz	1,66	0,055
Különleges területek	Általános gazdasági terület		Gá	5,17	0,170
	Nagykiterjedésű sportolási célú		K-Sp	1,75	0,058
	Nyersanyag-kitermelés (Bánya), nyersanyag-feldolgozás		K-B	1,05	0,034
	Hulladékkezelő, -lerakó		K-Hull	0,18	0,006
	Temető		K-T	1,35	0,045
	Mezőgazdasági üzemi		K-Mü	31,21	1,030
	Közmű: Vízműtelep		K-Km	0,34	0,011
<b>Beépítésre szánt terület összesen</b>				<b>110,53</b>	<b>3,645</b>

Beépítésre nem szánt terület					
Területhasználat	Övezet	Alövezet	Szabályozási jele	Terület (ha)	%
Közlekedési terület	Közlekedési és közműterület		Köu	26,54	0,875
Zöldterület	Közkert		Zkk	0,61	0,021
Erdő területek	Védelmi erdő		Ev	54,62	1,802
	Gazdasági erdő		Eg	1443,21	47,616
	Közjóléti erdő		Ek	1,26	0,042
Mezőgazdasági területek	Általános tanyás terület		Mát1, Mát2	1033,77	34,107
	Korlátozott használatú mezőgazd.: rét, legelő		Me	311,40	10,273
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási		V	11,24	0,371
Természet közeli terület	Természet közeli: nádas, mocsár		Tk	14,82	0,489
Különleges terület	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló		Kb-En	17,27	0,570
	Fásított-köztér		Kb-Kt-F	1,65	0,054
	Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület		Kb-Sza	2,05	0,071
	Rekultivált szeméttelap		Kb-Rszt	1,56	0,051
	Lőtér		Kb-Lt	0,39	0,013
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>				<b>2920,39</b>	<b>96,355</b>

<b>Teljes település igazgatási területe</b>				<b>3030,92</b>	<b>100,00%</b>
---	--	--	--	----------------	----------------

6. melléklet a 195/2023. (XII.18.) Kt. határozathoz

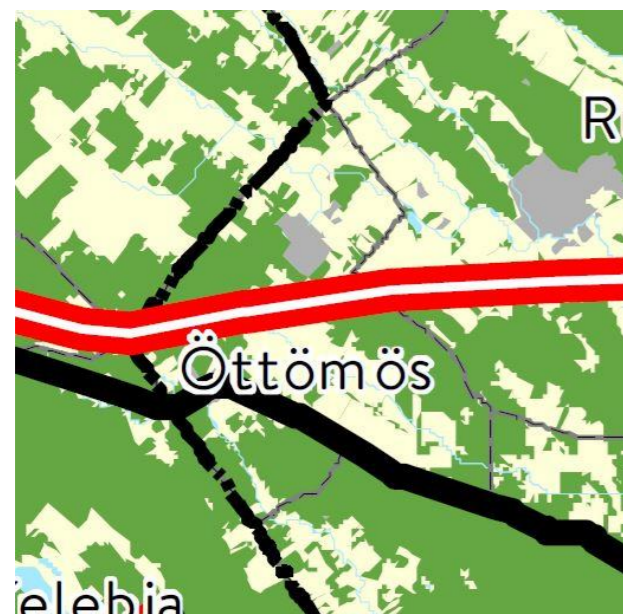
**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

2022. szeptember 20-i jogi környezetben készült.

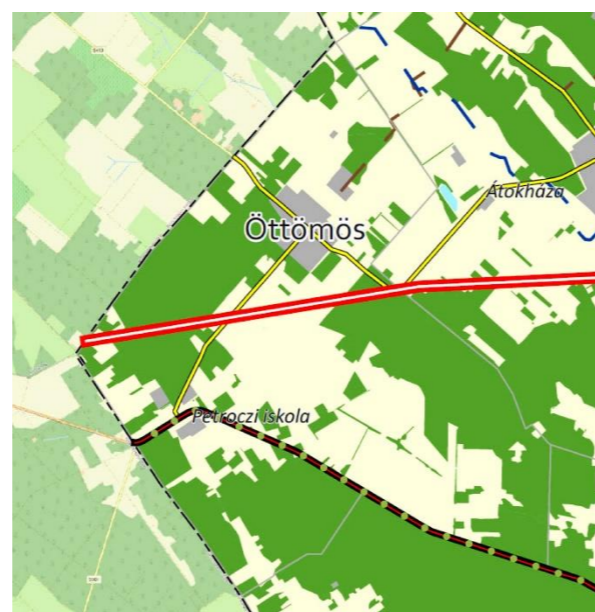
Egy település üzemeltetése és fejlesztése szempontjából elengedhetetlen elem az adott térségre jellemző legoptimálisabb területfelhasználás ismerete. A térségek és a települések szinergikus fejlődésének érdekében országos és megyei szintű tervdokumentációk állnak rendelkezésre, amelyek meghatározzák nagyvonalakban a területfelhasználást. Minél alacsonyabb szintű egy dokumentum, annál részletesebb, viszont a magasabb szintű dokumentumokkal összhangban kell lenniük. A öttömösi településrendezési eszközök módosítását az országos és a megyei területrendezési tervvel való összeegyeztetését a 2019. januárjában megjelenő, 2019. március 16-ától érvényben lévő, 2019. július 16-tól módosított, hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban MaTrt)**, a 2019. június 22-től hatályos, területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (továbbiakban MvM rendelet)** és a Csongrád-Csanád Megye Területrendezési Tervéről szóló **4/2020. (V.22.) Önkormányzati rendeletben (továbbiakban CsmTrt) foglaltakkal kell elvégezni.** A megyei területrendezési terv az országos törvénnyel megfeleltetésre kellett, hogy kerüljön.

**Az új megyei területrendezési terv szerkezeti tervével való összefüggés bemutatása**

Vonalas létesítmények ábrázolásának igazolása:



MaTrt Szerkezeti terv részlete



A szerkezeti terven jelölt tervezett M9 gyorsforgalmi út nyomvonalát a CsMTrt szerkezeti terve ábrázolja, mely a település szerkezeti terven jelölésre, a meglévő, 55 számú főút és az út mentén a „tervezett” térségi kerékpárút nyomvonala is ábrázolásra került. A kerékpárút a valóságban a teljes igazgatási területi szakaszon megvalósult.

**Ezzel a TRE szerkezeti terve megfelel a területrendezési terveknek.****A települési területfelhasználási egységek összevetése a megyei területfelhasználási kategóriákkal:**

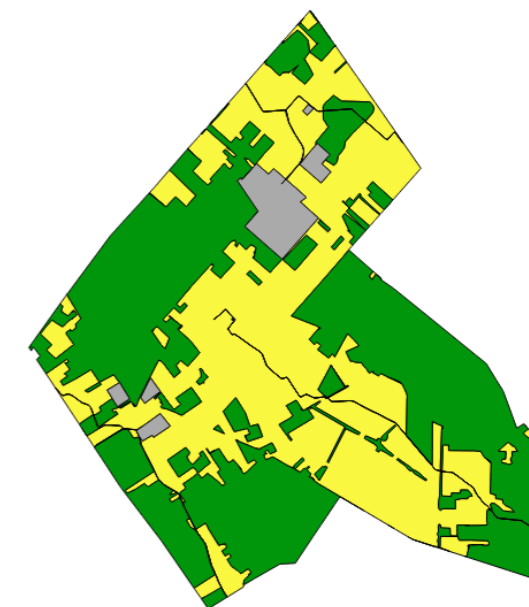
**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



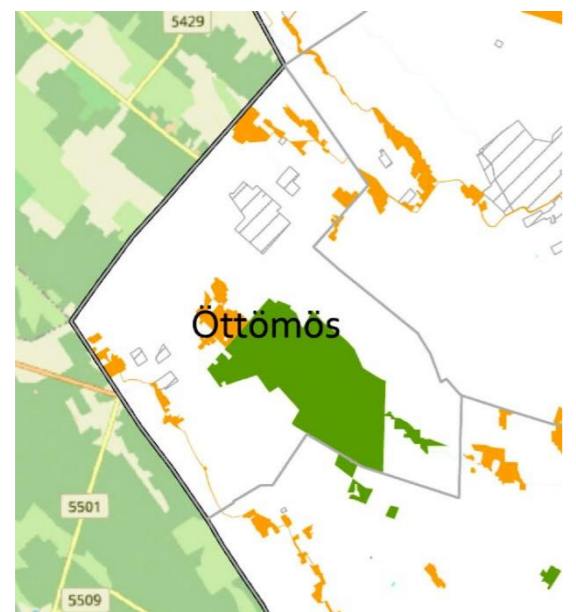
Az új megyei szerkezeti terv Öttömös területén négy területfelhasználási térséget jelölt ki.

- o erdőgazdálkodási térség  
A települési szerkezeti terven a teljes erdőterület 1499,08 ha-nagyságú. Az MaTrt 11. § (1) pontja alapján a megfeleltetést az erdők övezetével kell elvégezni, ezért a kimutatást lásd az övezetnél.  
**A TRE szerkezeti terve megfelel az előírásnak.**
- o mezőgazdasági térség  
Az új, hatályos CsmTrt szerkezeti terve 1413,15 hektár mezőgazdasági térséget jelöl ki. Az új települési szerkezeti terve ezen a térségi felületen 1345,18 ha mezőgazdasági (általános tanyás és korlátozott használatú) területet jelöl ki. Ez 95,19 %-os arányt biztosít a min. 75%-os előírással szemben.  
**A TRE szerkezeti terve megfelel az előírásnak.**
- o vízgazdálkodási térség  
A hatályos CsmTrt szerkezeti terve 1,5356 ha-nyi vízgazdálkodási térséget jelöl ki a település közigazgatási területén. A szerkezeti terv ezt a területet 100%-ban vízgazdálkodási területhasználatba sorolta.  
**A TRE szerkezeti terve megfelel az előírásnak.**
- o települési térség  
A települési térségben beépítésre szánt falusi lakóterület, településközponti terület, különleges beépítésre szánt területen: temető, mezőgazdasági üzemi terület, beépítésre nem szánt területből zöldterület (közkert), fásított köztér és minimális mezőgazdasági terület került kijelölésre.  
**A TRE szerkezeti terve megfelel az előírásnak.**

**A megyei területrendezési terv övezeti tervlapjaikkal való összhang igazolása**

Övezeti tervlapok (CsmTrt 4.§ (2) bekezdés és a 4. melléklet szerint)

- |    |       |   |              |
|----|-------|---|--------------|
| 1. | 3.1.a | Országos ökológiai hálózat – Magterületének övezete (MaTrt. 25.§)         | érintett     |
|    | 3.1.b | Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosójának övezete (MaTrt. 26.§) | érintett     |
|    | 3.1.c | Országos ökológiai hálózat – Pufferterületének övezete                    | nem érintett |



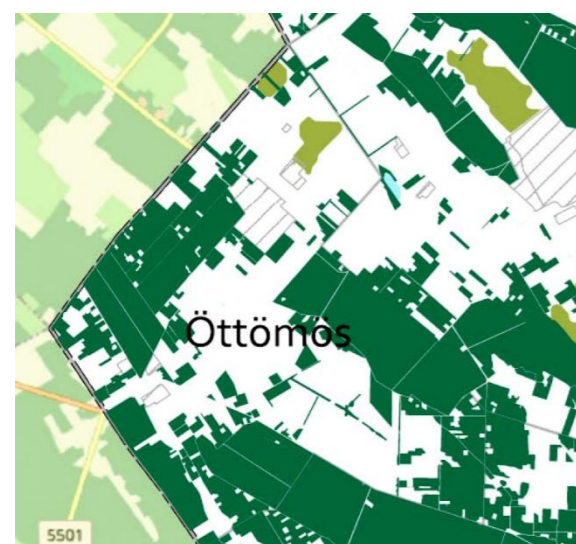
Öttömös az országos ökológiai hálózat övezetei közül a magterület és az ökológiai folyosó területében érintett. A Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a nevezett övezetek ábrázolásra kerültek a terveken. Két helyen új beépítésre szánt terület került kijelölésre. Az 5413. jelű út melletti általános gazdasági (Gá) építési övezet 3110 m<sup>2</sup> nagyságban beleér az ökofolyosó északi csücskébe. Az érintett 037/51 hrsz-ú ingatlan gyümölcsös művelési ágú, a 037/57 hrsz-ú telek szántó művelési ágú ingatlan, ezért az ökofolyosó határa a településrendezési eszközökben korrigálásra került, melyre a MaTrt 23.§ (3) bekezdés lehetőséget biztosít az illetékes államigazgatási szerv egyet értésével.

Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatásai Öttömös alaptérképén.

1. Ökológiai hálózat: magterület
2. Ökológiai hálózat: összevont folyosó
3. NATURA 2000
4. Természeti terület
5. Tájvédelmi övezet
6. Tájvédelmi körzet
7. Exlege kunhalom

**A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.**

- |    |      |  |          |
|----|------|--|----------|
| 2. | 3.3. | Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt területek övezete (MaTrt.29-30. §) | érintett |
|----|------|--|----------|



Az övezeti tervlapon az erdők övezetének nagysága Öttömösön 1446,27 ha. A szerkezeti tervben az övezeti laphoz képest 5,02 ha-nyi (0,38%-nyi) erdő nem került erdő területhasználatba.

Az 5,02 hektárból 2,45 hektáryi területet (hrsz.: 0123,48; 0123,49) nem kell az összeegyeztetésnél figyelembe venni az MaTrt 29.§ (1) bekezdés 2. mondatának előírása alapján, ugyanis ezek korábban is beépítésre szánt területek voltak és a megyei területrendezési terven is települési térségbe tartozik.

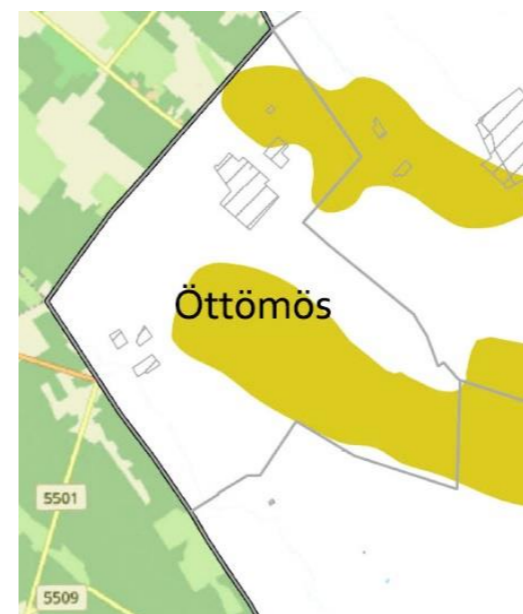
A különbség (5,02-2,45= 2,57 ha nagyság) a belterület növelése (hrsz.: 08/18; 08/17; 043/45; 043/46; 040/6; 040/7;) és az új, az 5413. j. országos mellékút mentén, a helyi kerékpárút (hrsz.: 032/17; 038/18; 032/27;032/28; 032/29; 038/11; 038/15; 038/16; 038/17; 038/18; 050; 052/1) kialakítása végett kerültek más (előbbinél a szerkezeti terven falusias lakó, a másik esetben pedig közlekedési) övezetekbe.

$2,57/1446,27=0,177\% <$  az MaTrt 29.§ előírás szerinti 5%.

Az erdőtelepítésre javasolt területeken újabb erdők nem kerültek kijelölésre, mert többnyire ezeken a felületeken gyepek (rét, legelő) található.

**A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.**

- |    |      |  |          |
|----|------|--|----------|
| 3. | 3.4. | Tájvédelmi terület övezet (9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 4.§ és CsmTrt 4.§ (10) bekezdés) | érintett |
|----|------|--|----------|



Az MvM rendelet 4.§ (1) bekezdés mondatának 2. tagmondata alapján a Megalapozó munkarész (1. kötet) 1.12.2.2. pontja mutatja be a hagyományos tájhasználatot, a tájképi egység és a területen található tanyák jellemzőit. A tájképvédelmi területen épített örökség nincs. Az örökségvédelmi hatástanulmány tesz javaslatot a tájképvédelmi területen lévő két tanya helyi védelemre.

Öttömös déli tájképvédelmi területének központi részét a NATURA 2000 területtel és a „Baromjárás”-ként ismert tájképvédelmi körzettel is védett gyepek adják. Ezen földrészeket a hagyományos tájhasználat védelmének érdekében korlátozott használatú mezőgazdasági (Mk) területek lettek. Az Mk területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 30.§ (7)-(8) bekezdése tartalmazza, szabályozza többek között egyedi funkciójú építmények elhelyezhetőségét is. A tájképvédelmi övezetben lévő általános tanyás mezőgazdasági területek is tartoznak. A tájhasználat fennmaradása és a tájba illesztés biztosítás érdekében segítő építési szabályokat a HÉSZ 30. § (3) a-d) pontja (6) bekezdés tartalmazza: a mezőgazdasági

területeken maximalizálva lett 5,00 m-rel -az OTÉK előírását szigorítva- a mezőgazdasági területeken épülő lakóépületek épületmagassága, illetve a technológiai építmények nagyságát is korlátozza. A mezőgazdasági területen épülő gazdasági célú építmények körbe fásítása is a tájképvédelmet szolgálja (HÉSZ 2. § (4)). A település teljes területén lévő tanyákra a tájkép védelme érdekében a településképvédelméről szóló 5/2018 (II.09.) önkormányzati rendelet 25. §-a tartalmaz előírást.

**A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.**

- |    |      |   |          |
|----|------|---|----------|
| 4. | 3.6. | Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.4.) MvM rend. 5.§ (2) és CsmTrt 4.§ (9) bekezdés) | érintett |
|----|------|---|----------|



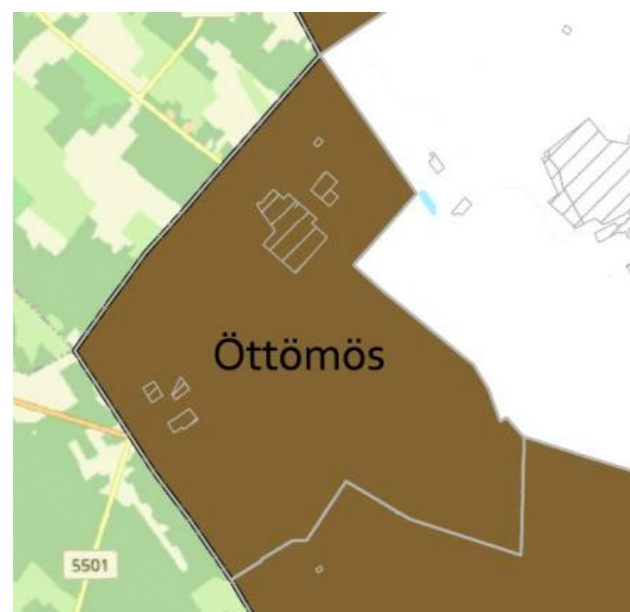
Az övezet a település külterületének délnyugati határát érinti. A községben jelenleg nem üzemel szennyvízelvezető rendszer. A vízminőség-védelme érdekében a helyi építési szabályzat rendelkezik arról, hogy amennyiben a belterületi telkek közül, ha van olyan, amelynek a szennyvízelvezetését 20 m belül nem lehet megoldani (és itt még nem lehet megoldani), vagy külterületi ingatlanon keletkezik a szennyvíz, akkor azt csak teljesen zárt, szennyvízgyűjtő műtárgyba lehet gyűjteni a MvM rendelet 5. § (1) és a CsmTrt 4§ (9) előírása szerint (HÉSZ 11.§).

Az ATIVIZIG-től nem érkezett hidrogeológiai védőidomokról adatszolgáltatás, ezért nem kell kijelölni vízvédelemmel érintett területeket és nem kellett további egyedi szabályokat meghatározni a MvM 5. § (2) előírása szerint.

**A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.**

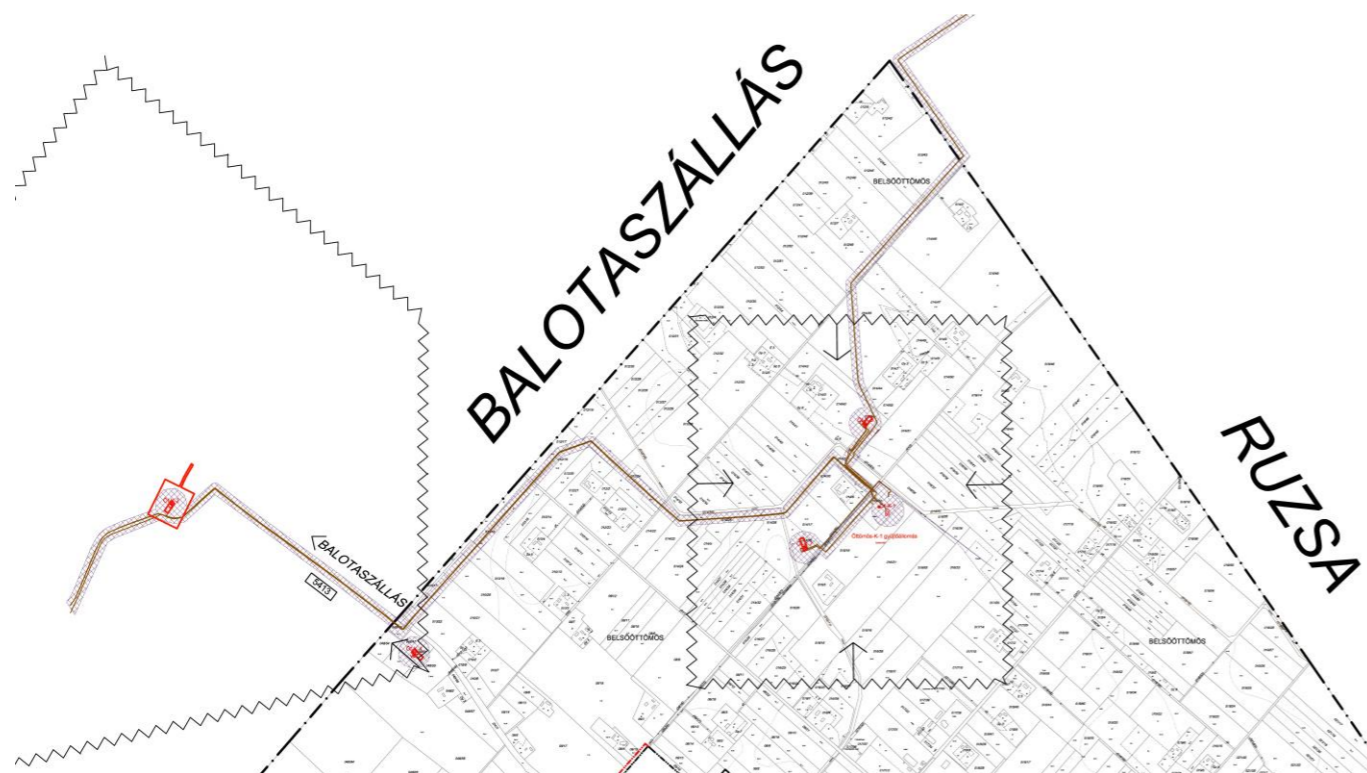
5. 3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete  
(9/2019. (VI.4) MvM rendelet 8.§)

érintett



A TRE-ben az adatszolgáltatások alapján a bányatelkek határvonalát, a kitermelő kutak helyeit, kapcsolódó vezetékek nyomvonalait feltüntettük a településrendezési eszközökben, a kitermeléshez szükséges terület beépítésre szánt (K-B) bányaterületbe soroltuk (HÉSZ 22.§). A beépítésre szánt terület nem számít újnak a korábbi tervben szereplő „szerzett jogként” megőriztük. Az MvM rendelet 8.§ (1) és (2) bekezdése szerint a kutak és vezetékek nyomvonalán mezőgazdasági területeket jelöltünk ki, amely nem lehetetleníti el a távlati nyersanyag kitermelést.

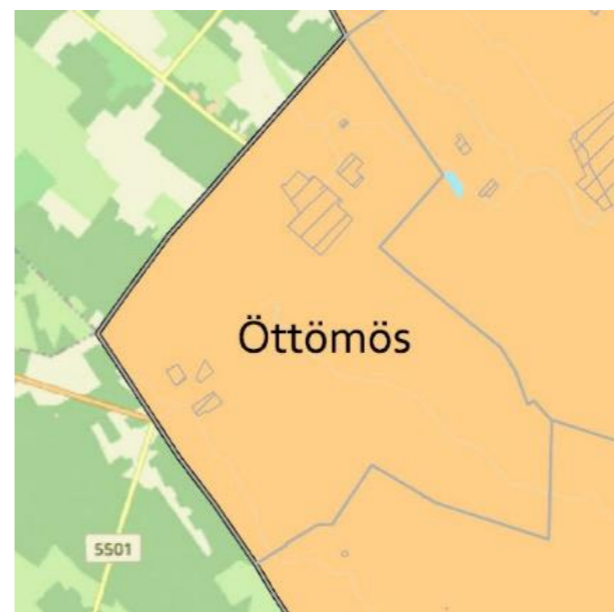
A települést érintő bányatelkeket és kitermelő kutakat és védelmi sávjait az alábbi térképek mutatják be, melyek a külterületi településszerkezeti tervre és a szabályozási tervek felkerültek.



A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.

6. 3.11. Tanyás területek övezete  
(9/2019. (VI.4) MvM rendelet 10.§ (2) bekezdés a) és b) pontja)

érintett



Öttömös történetéből adódóan -a Homokhátságra is jellemző- tanyás település, 256 db tanya van a községben. A településen 87,5 %-ban egyholdas vagy annál kisebb tanyák találhatóak. Az OTÉK 2023-as módosítása a 1.500-10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, ingatlan-nyilvántartás szerinti „tanya” művelési ágú telkekre pontos előírásokat biztosított ezen ingatlanok beépíthetőségére. A jogszabályokat az átmeneti rendelkezések automatikusan engedik alkalmazni. Ehhez külön övezetet nem szükséges a településrendezési eszközökben jelölni (a lenti ábra a meglévő tanyákat mutatja be). A tervezett tanya kijelöléseket pedig egyelőre nem kívánunk szabályozni. A meglévő tanyák megmaradásának érdekében a birtokközpontra vonatkozó 10.000 m<sup>2</sup>-es minimális telekméter határra OTÉK felmentés kér a képviselő-testület.

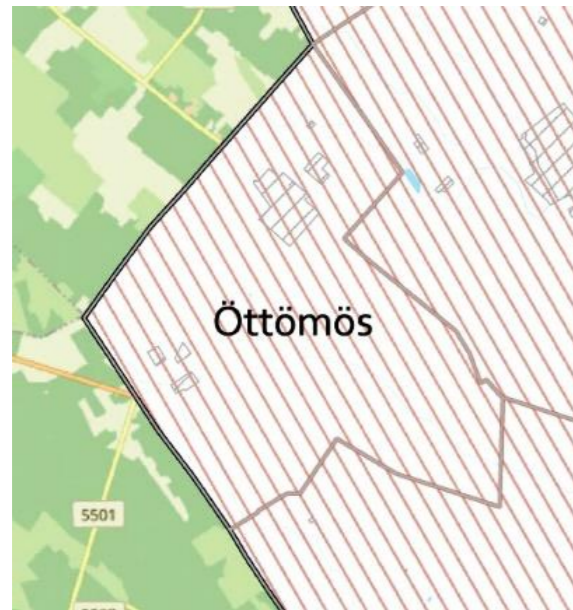
A tájkarakterének megőrzése érdekében a meglévő tanyatelkekre építhető lakóépületek épületmagasságát 5,00 m-ben maximalizálja a helyi építési szabályzat (HÉSZ 30. § (3) c)). A Öttömös község Településképvédeménekvéd elmeről szóló 5/2018. (II.09.) KT rendelet 25. §-a pedig anyaghasználatra ad tiltó előírást, miszerint a tanyaépületek homlokzat színezésénél harsány színek nem alkalmazhatóak.



A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.

7. 3.14. *Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek*  
 c) *Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete*  
 (CsmTrt 4/2020. (V.22.) Ör. 11., 14.§)

érintett



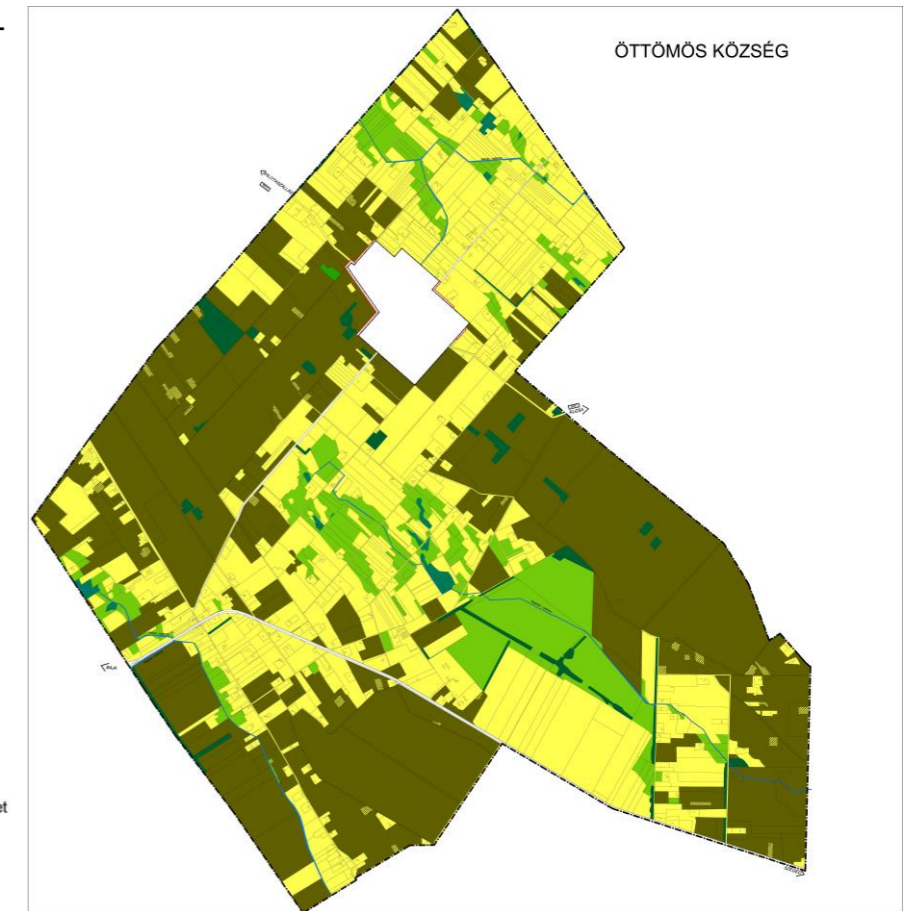
Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete

A 11.§ (2) bekezdése szerint a volt majorok, amelyek a korábbi tervekben is beépítésre szánt területekként szerepeltek, továbbra is azok maradtak és különleges mezőgazdasági üzemi területek (K-Mü) besorolást kaptak, az egyéb ipari terület helyett.  
 A hivatkozott jogszabály (3) pontja szerint a nádasok, vízállások természetközeli területfelhasználásba kerültek besorolásra függetlenül a területnagyságtól.  
 A (4) bekezdésnek is eleget tesz a terv, ugyanis a gyepterületek korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kerültek.  
 A 14.§ előírásainak többszintes területfelhasználását nem alkalmazza a terv, a táj mozaikosságát az egyszintű erdő, általános mezőgazdasági, korlátozott használatú mezőgazdasági, és vízgazdálkodási területek egymásmelletti váltakozásai is biztosítják.

A CsMTrt 11. § (2) bekezdéséhez kapcsolódó különleges üzemi területek bemutatása



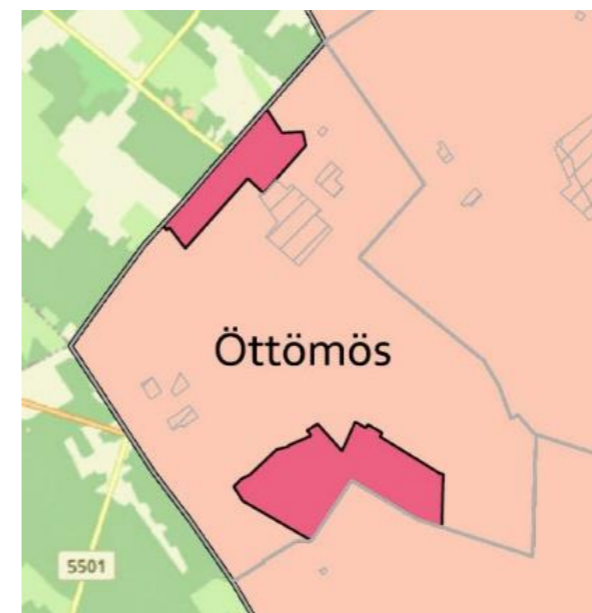
Alkalmazott területfelhasználás mozaikosságának bemutatása



TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.

8. 3.16. *Szőlőtermőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete*  
 (CsmTrt 4/2020. (V.22.) Ör. 17.§ (1); (2) és (3) bekezdés)

érintett



Öttömös érintett két „foltban” a szőlő termőhelyi kataszteri övezettel: az északi földrészlet 150,55 hektár, a déli 305,82 ha nagyságú.  
 A Településfejlesztési koncepció célként irányozza elő a meglévő szőlő területek megtartását és a csökkenő tendencia visszafordítását (7. rész-cél).  
 A „Szőlőtermőhelyi kataszterrel érintett terület”-ek a külterületi szabályozási tervre felkerültek, az általános mezőgazdasági területen belül külön övezetet kapott (Mát2), a HÉSZ 30. § (4) bekezdése pedig támogatja a szőlőtermesztéshez és az ahhoz kapcsolódó funkciójú épületek elhelyezhetőségét.  
 A szőlő termőhelyi kataszter övezetén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete  
 Borvidéki települések

A TRE szerkezeti terve megfelel az övezeti előírásoknak.

## Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó megfeleltetések

Öttömösön két földrészlet kerülne új beépítésre szánt területbe:

1.sz. terület: 5413 jelű országos mellékút délkeleti oldalán (037/51; 037/52; 037/56; 037/57 hrsz.-ú telkek)

2.sz. terület: 55 sz. országos főút délkeleti oldala (062/34; 062/36; 062/38 hrsz.-ú telkek)

Az MaTrt 12. § és a 13 §. teljesülésének igazolása

12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A település képviselő-testülete a nagyrészen önkormányzati tulajdonú, külterületi, 037/51; 037/52; 037/56; 037/57 hrsz.-ú (1. sz. tervezési terület) és a 062/34; 062/36; 062/38 hrsz.-ú (2. sz. tervezési terület) telkeit a jövőbeni, várható fejlesztések megvalósulásának érdekében beépítésre szánt területnek kívánják kijelölni. Az 1. sz. tervezési terület esetében a község belterületének déli 2/3-át nyilvántartott, meglévő erdők zárják körbe, a nyitott, északkeleti határ feletti földrészletek megközelíthetősége pedig csak kedvezőtlenül, a lakott falun keresztül lenne lehetséges. A településszerkezeti adottságok nem teszik lehetővé a meglévő települési területhez való közvetlen kapcsolódást. A 2. sz. területnél pedig a 55. sz. főút melletti, önkormányzati telkek helyhez kötött fejlesztési lehetőséget hordoznak magukban.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

Mindkét új beépítésre szánt terület a hozzájuk legközelebb eső településhatártól min. 760 m-re beépítésre nem szánt földrészletek gyűrűjében helyezkedik el.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

A település nem rendelkezik barnamezős területtel.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A tervezett új gazdasági területek helyzete ideális, mert megközelíthető az 5413 jelű főútról (1. sz. terület) és az 55. sz főútról (2.sz. terület), így a „csendes” lakózonát nem zavarja a leendő forgalmuk és mindkét esetben közelben van elérhető infrastruktúra is. A település számára a beruházási költségek várhatóan a kiválasztott területek esetében lennének a legalacsonyabbak.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterület vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az új beépítésre szánt két terület nagysága: 1. terület: 5,3356 ha  $\times 0,05 = 0,2668$  ha (50% 1334 m<sup>2</sup>)  
2. terület: 2,4519 ha  $\times 0,05 = 0,1226$  ha (50% 613 m<sup>2</sup>)

Az 1. területnél, annak délnyugati oldalán kiejelölésre került egy 10 m széles tervezett védelmi erdő, területe 1659 m<sup>2</sup> > 1334 m<sup>2</sup>, az 50%-ra vonatkozó előírás -míserint az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan kell a védelmi erdőt kijelölni- teljesül, azonban szükség van más területen további védelmi erdő kijelölésére. A különbözet 2668-1659= 1009 m<sup>2</sup> Erre kiegészítésre a 018/23 hrsz.-ú telek dűlőút felőli sávján került sor, ennek a nagysága 1352 m<sup>2</sup> > 1009 m<sup>2</sup>.

A 2. területnél, annak délkeleti határában kijelölésre került egy 5 m széles, tervezett védelmi erdő, területe 1280 m<sup>2</sup> > 1226 m<sup>2</sup> a törvényi előírás 100%-a már itt teljesül, így nincs kell más helyszínen további védelmi erdőt kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A településrendezési eszközök mutatják a szőlőtermőhelyi területeket. Egyik új beépítésre szánt terület sem érinti a borszőlő termőhelyi katasztert/övezetet.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A településen nincs gyümölcs termőhely kataszter.

**A törvényi előírások teljesülnek.**

Az Étv 7. § b-e) pontjai teljesüléseinek igazolása

7. b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

A teljes település esetében eszközölt területhasználat módosításoknál 255,82552 BAÉ emelkedés keletkezik (lásd az alátámasztó munkarészt), amely kompenzálja az új beépítésre szánt területek kialakításával járó csökkenést (-23,11559).

	hrsz	terület	Övezeti besorolás változás	régi BAÉ	új BAÉ	különbözet BAÉ	Eredmény	
1. sz. tervezési terület	037/52	1,5866	Má→Gá	3,7	0,4	-3,3	-5,23578	-16,18074
	037/51	1,5669	Má→Gá	3,7	0,4	-3,3	-5,17077	
	037/56	0,9217	Má→Gá	3,7	0,4	-3,3	-3,04161	
	037/57	1,0945	Má→Gá	3,7	0,4	-3,3	-3,61185	
	037/52	0,1659	Má→Ev	3,7	9,0	+5,3	+0,87927	
2. sz. tervezési terület	062/34	0,3759	Má→Gksz	3,7	0,4	-3,3	-1,24087	-6,93285
	062/36	0,5641	Má→Gksz	3,7	0,4	-3,3	-1,86153	
	062/38	0,8545	Má→Gksz	3,7	0,4	-3,3	-2,81985	
	062/38	0,5630	Má→Kmü	3,7	0,7	-3,0	-1,68900	
	062/34, 062/38	0,1280	Má→Ev	3,7	9,0	+5,3	+0,67840	
<b>Összesítés</b>		<b>7,8127</b>					<b>-23,11359</b>	

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körül venni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

Mind a két új beépítésre szánt terület az igazgatási határoktól min. 760 m-re helyezkednek el.

d) a termőföld igénybevitelével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Az 1. sz. terület (az 5413 jelű országos mellékút melletti terület) 037/51-52; 037/56 hrsz-ú ingatlanjai gyümölcsös „Gy3” művelési águak, melyek értéke az átlagosnál alig (átlag 1 ha-ra vetítetten 18,5 a KÉ, az ingatlannyilvántartás szerinti kat ért.-ből számítottan 21,7) magasabbak.

Ugyanitt a 037/57 hrsz-ú ingatlan művelési ága szántó „Sz7”, mely értéke az átlagosnál gyengébb minőségű (átlag 1 ha vetítetten 7,73 KÉ, az ingatlannyilvántartás szerinti kat ért.-ből számítottan 4,6).

A 2. sz terület (az 55. sz. főút melletti terület) 062/34; 36; 38 hrsz-ú ingatlanok 75 %-ában szántó „Sz6” művelési águak, melyek értéke az átlagosnál alig (átlag 1 ha-ra vetítetten 7,73 a KÉ, az ingatlannyilvántartás szerinti kat ért.-ből számítottan 7,99) magasabbak. A 062/34 és a /38 hrsz-ú telkek az önkormányzat tulajdonában vannak, a területek szakszerű művelésére nincs módunk.

A 037/68 hrsz-ú ingatlan egyrésze, a teljes terület 25 %-a szántó „Sz5”, amely az átlagosnál jobb minőségű (átlag 1 ha vetítetten 7,73, a kat ért.-ből számítottan 12,19).

Azonban a területek művelését már régen felhagyták a korábbi tulajdonosaik, ezért már a minősítések nem felelnek meg a valóságnak. Művelési ág változtatás folyamatát hamarosan elindítja önkormányzat. Amennyiben a művelési ág módosítás megtörténik, akkor CsCsVMKH Földhivatala által ismertett jogszabályi előírásoknak megfelelően más célú hasznosítási engedély is megadható lesz, és akkor már az átlagonál alacsonyabb lesz a kataszteri értéke.

e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.

A képviselő-testület 65/2023. (V.24.) Kt. határozattal igazolta, hogy már beépítésre kijelölt területén nincs megfelelő terület a fejlesztésekhez.

**A törvényi előírások teljesülnek.**



**BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA AZ ÚJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9 melléklet alapján

2022. szeptember 15-i jogi környezetben készült.

	Fő területhasználat	Területhasználat	Terület (ha)	Szorzó	BAÉ	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	Lakóterület	Falusi lakóterület	64,44	2,4	154,656	
	Vegyes terület	Településközponti terület	3,38	0,5	1,690	
	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület		1,66	0,4	1,162
		Általános gazdasági terület		5,17	0,4	2,068
		Nagykiterjedésű sportolási célú		1,75	3,0	5,250
		Nyersanyag-kitermelés (Bánya), nyersanyag-feldolgozás		1,05	0,1	0,105
		Hulladékkezelő, -lerakó		0,18	1,0	0,180
		Temető		1,35	3,0	4,050
		Mezőgazdasági üzemi		31,21	0,7	21,847
		Közmű: Vízműtelep		0,34	1,5	0,510
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Közlekedési terület	Országos főút	12,22	0,5	6,110	
		Mellék- és helyi utak, vasút	14,32	0,6	8,592	
	Zöldterület	Közkert	0,61	6,0	3,660	
	Erdőterület	Védelmi célú erdő (Védelmi erdő)	54,62	9,0	491,580	
		Egyéb erdő (Gazdasági erdő)	1443,21	9,0	12988,89	
		Rekreációs erdő (Közjóléti erdő)	1,26	9,0	11,340	
	Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Általános használatú	1033,77	3,7	3824,949
			Korlátozott használatú	151,69	7,0	1161,830
			Tájgazdálkodási országos védettségű területen (TK) Tájgazdálkodási TK kívül	159,71	5,0	798,550
	Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület	11,24	7,0	78,680	
	Természetközeli terület	Természet közeli terület: nádas, mocsár	14,82	8,0	118,560	
	Különleges terület		Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	17,27	3,2	55,264
			Fásított-köztér	1,65	1,2	1,980
			Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület	2,05	3,2	6,560
Rekultivált szeméttelap			1,56	1,5	2,340	
Lőtér			0,39	1,5	0,585	
<b>Biológiai aktivitásérték összesen</b>					<b>19650,988</b>	

**Öttömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete**

**Öttömös Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Öttömös Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízügyi és Vízügyi-Gazdálkodási Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Országos Atomenergetikai Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Önkormányzata; Ruzsa Község Önkormányzata; Ásotthalom Község Önkormányzata; Kelebia Község Önkormányzata; Kisszállás Község Önkormányzata; Balotaszállás Község Önkormányzata; Pusztamérges Önkormányzata, valamint a Partnerségi Szabályzat szerinti résztvevők véleményének kikérésével – az alábbi rendeletet alkotja:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

*I. Fejezet*

*Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya, alkalmazása, értelmező rendelkezések**

**1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Öttömös község teljes közigazgatási területére terjed ki.  
 (2) A község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és annak
1. melléklet: SZT-1 1:10000 léptékű külterületi szabályozási tervben,
  2. melléklet: SZT-2 külterületi jelmagyarázatban,
  3. melléklet: SZT-3 1:4000 léptékű belterületi szabályozási tervekben,
  4. melléklet: SZT-4 belterületi jelmagyarázatban,
  5. melléklet: SZT-5 egyéb jogszabály szerinti adatszolgáltatást tartalmazó tervben
  6. melléklet: 1-2-3. függelék
- foglaltak szerint szabad (továbbiakban összefoglaló néven: Szabályozási terv).

(3) A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) II. fejezetének, valamint 1.-2. mellékletének az országos szabályokban foglalt kivételekkel a 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

(4) A főépületek az épületek azon csoportja, melyek az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetések befogadói. A főépületektől a jelen rendelet megkülönbözteti a melléképületeket.

(5) A melléképület(ek) a telek és a telken álló főépület(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Az építési helyen belül és a hátsókertben a hátsó telekhatártól min. 2,0 m-es távolságban épülő melléképület(ek) legfeljebb 3,0 m épületmagassággal és magastető esetén legfeljebb 5,0 m gerincmagassággal épülhetnek.

**2. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**2. §**

- (1) A Szabályozási terven jelölt a „Nemzetközi Natura2000”, a „Tájvédelmi körzet” és az „Országos ökológiai hálózat – magterület és ökológiai folyosó” övezetének területén az alábbiakat kell betartani:
- a védett területeken bármilyen építési tevékenység csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető;
  - a védett területek határától 50 m-en belül trágyatárolót, komposztálót elhelyezni tilos.
- (2) A Szabályozási terven jelölt Kunhalmok ex-lege védett területén építkezni, földmunkát végezni nem szabad.  
 (3) Energiatermelő szélkerék – amennyiben teljes magassága a 18,0 m-t meghaladja – belterülettől min. 500 m-re helyezhető el az egyéb országos előírások figyelembe vételével.  
 (4) A K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi építési övezetekben, és a Mát1; Mát2 jelű általános tanyás mezőgazdasági övezetben történő új, gazdasági célú építmények elhelyezése során a használatba vételi engedély kiadásáig a beépített terület minden 100 m<sup>2</sup>-re után 1 db, de minimum 3 db lombos fát kell telepíteni az építménytől számított minimum 5 m és maximum 15 m-es távolságon belül. Telken belül invazív növények nem telepíthetők.  
 (5) A Szabályozási tervben jelölt egyedi tájérték listáját a 3. függelék tartalmazza.  
 (6) A Szabályozási tervben jelölt helyi jelentőségű védett természeti értékek:
- a Teleház telken lévő értékes fa (hrs.: 76)
  - az óvoda előkertjében álló idős fa (hrs.: 10/1)
  - az 55. sz. főút és az 5413 jelű út csatlakozása mellett tölgyfa csoport (hrs.: 052)

**3. Régészeti és építészeti értékek védelme**

**3. §**

A Szabályozási tervlapokon és a 2. függelékben helyrajzi számokkal felsorolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyek térségében sorra kerülő földmunkával járó beruházások tekintetében ki kell kérni az örökségvédelmi hatóság előzetes állásfoglalását és a szakhatóság engedélyét be kell szerezni.

**4. Környezetvédelmi előírások**

**4. §**

- (1) A felszíni vízvezető árokba és csapadékvíz tározóba szennyvíz nem vezethető és nem üríthető.  
 (2) A szabályozási területen levő ingatlanok használatkor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül környezetszennyezést és környezetveszélyeztetést kizáró módon kell gyűjteni.  
 (3) A szennyvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa vagy használója köteles gondoskodni.  
 (4) Amennyiben a beépítésre szánt területek lévő telkek előtti közterületen vagy dűlőúton 20 m belül nincs csapadékvíz elvezető csatorna, akkor a csapadékvíz elhelyezését az ingatlanon belül kell megoldani.

**5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

**5. §**

A 5. mellékletben lehatárolt vízminőség-védelmi területen belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek nem okozhatják a víz aktuális állapotának romlását. A szennyezett víz kibocsátójának igazolnia kell, hogy a felszíni és a felszín alatti vizek alapterheltsége nem emelkedik meg.

*II. Fejezet**Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások***6. Tilalmak, elővásárlási jog****6. §**

- (1) Építési tilalom áll fenn a tervezett közutak és közterületek terület biztosítása érdekében.  
 (2) A tervezett közutakkal érintett telkek esetében, illetve a Fásított köztérrel érintett telekre (hrsz.: 9) és telekrészre (hrsz.: 4) az Öttömös Községi Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog illeti meg.  
 (3) Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

**7. A telekalakításra vonatkozó előírások****7. §**

- (1) Az előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek közmüterület, közműlétesítmények (például transzformátorház, szennyvízátelölő), közlekedési építmény céljára bármelyik építési övezetben és övezetben kialakíthatók.  
 (2) Szabályozási vonal miatt kötelező telekalakítás során meglévő épület esetében a telekalakítással érintett telekhatártól nem kell a telepítési távolságot, oldalhatárt, előkert méretet, beépítési százalékot, valamint minimális zöldfelületi fedettséget az előírt övezeti előírás szerint tartani.

**8. Beültetési kötelezettség****8. §**

- (1) Beültetési kötelezettségű telekrészen épület nem létesíthető.  
 (2) A szabályozási terven jelölt szélességben 6,0 m-es tőtávolságban telepített, legalább kétszer iskolázott, minimum 12/14 cm-es törzskörméretű díszfákból álló fasorral vagy fasorokkal (a szélesség alapján elhelyezhető fasor számmal) és alatta cserje sor telepítésével kell teljesíteni az önkormányzattal egyeztetett fásítási terv alapján. A cserjét 100 m<sup>2</sup>-ként kell 40 db-ot ültetni, a kimaradó részeket gyepesíteni szükséges. A beültetési kötelezettségnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 1 éven belül eleget kell tenni. A díszfákat a fás szárú növények védelméről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint az önkormányzattól kért engedéllyel lehet kivágni, melyet a kivágást követő 1 éven belül pótolni kell. A beültetési kötelezettségű területen burkolat nem építhető, a telek zöldfelületi számításába beszámítható.

**9. Településrendezési szerződés, együttműködési megállapodás****9. §**

- (1) Azokon a területeken, ahol a megvalósítani kívánt fejlesztésekkel kapcsolatban kötelező önkormányzati feladat keletkezik, a fejlesztő/ingatlantulajdonos településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés különös, közérdekek és jogos magánérdek kiegyenlítésével összefüggő feltételeit.  
 (2) Az (1) bekezdés szerinti szerződésben/megállapodásban meghatározott közterületi létesítményeket az Önkormányzat vagyonátadási/átvételi eljárás keretében térítésmentesen tulajdonába veszi és működteti.

*III. Fejezet**Közművek előírásai***10. A közművek elhelyezésre vonatkozó előírások****10. §**

- (1) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a közművek szükség szerinti, egyidejű megvalósításáról – felújításáról –, valamint fák elhelyezéséről és zöldsávok kialakításáról gondoskodni kell.  
 (2) Szennyvízszikkasztó létesítése csak ott engedélyezhető, ahol 20 m-en belül szennyvízcsatorna nincs és a talaj szikkasztásra alkalmas.  
 (3) Külterületen a közművek részére az alábbi védőterületeket – biztonsági zónákat – kell kijelölni a vonatkozó jogszabályok szerint:  
 a) elektromos légvezeték -20 kV  
 aa) külterületen szélső száltól 5,0 – 5,0 m,  
 ab) belterületen szélső száltól 2,5 – 2,5 m,  
 b) csapadékvíz elvezető csatorna vagy öntözőcsatorna 6,0 – 6,0 m,  
 c) vízellátó vezeték 2,0 – 2,0 m,

- d) 6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén 5,0 - 5,0 m,  
 e) csapadékvíz elvezető csatorna vagy öntözőcsatorna 6,0 – 6,0 m,  
 f) MOL szénhidrogén vezeték GOÜ 28,0 – 28,0 m,  
 g) olajkutak körül 50,0 m,  
 h) lezárt olajkutak körül 10,0 m,  
 i) katód kábel 1,0 – 1,0 m.

(4) Az előző pont szerinti védőterületeken új tanya vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőtávolságot igénylő létesítmény építési tevékenysége csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulása esetén kezdhető meg.

**11. Építési övezetek/övezetek közművesítettségének mértékére vonatkozó előírások****11. §**

- (1) Legalább hiányos közműellátottság szükséges a „Lakó” (Lf1; Lf2), a „Településközpont” (Vt) területen következők szerint:  
 a) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,  
 b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása,  
 c) közterületi csapadékvíz elvezetés,  
 d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.  
 (2) Ha az Lf1; Lf2 és a Vt jelű építési övezet valamely telkén történik építkezés és a telekhez kapcsolódó közterületen nincs csapadékvíz elvezető rendszer, akkor a (1) bekezdés c) pontja szerinti kötelezettséget figyelmen kívül kell hagyni.  
 (3) Legalább hiányos közműellátottság szükséges a „Kereskedelmi, szolgáltató” (Gksz), „Általános gazdasági” (Gá), a különleges beépítésre szánt „Nagy kiterjedésű sportolási célú” (K-Sp), „Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás” (K-B), „Hulladékkezelő, -lerakó” (K-Hull) a „Temető” (K-T), a „Mezőgazdasági üzemi” (K-Mü), „Közmű” (K-Km) területeken  
 a) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,  
 b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása, ha a funkcióhoz szükséges,  
 c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha 20-m-en belül nem adott, akkor a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,  
 d) a csapadékvíz-elvezetést/megtartást telken belül szikkasztással vagy záportározóban való gyűjtéssel is meg lehet oldani.  
 (4) A beépítésre nem szánt területeken a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget is magába foglaló épületet (pl. lakóépületet, szállás jellegű épületet) építeni villamosenergia, illetve csak a népegészségügyi hatóság által vegyi és biológiai komponensekre is kiterjedő ivóvíz-vizsgálati jegyzőkönyv alapján elfogadott ivóvíz-ellátás és szakszerű szennyvízelhelyezés megléte esetén lehet. Egyéb épület esetében a funkcióhoz kapcsolódó közműveket kell biztosítani.  
 (5) Energiatermelő berendezések közül – amennyiben a településképp védelméről szóló helyi rendelet kifejezetten nem tiltja –  
 a) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén 45-ban emelkedhet ki.  
 b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés magassága a területre megadott épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg, illetve a dőlés távolsága minden irányban saját telkén belülrre kell, hogy essen.

*IV. Fejezet**Építési, telekhasználati és katasztrófavédelmi előírások***12. Az építés és a telekhasználat általános szabályai****12. §**

- (1) A település területén terepszint alatti építményt (pl. pincét) építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.  
 (2) Új lakás és üdülő rendeltetési egységek után telken belül egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell.

(3) A szükséges parkolók telken belüli létesítésétől kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha a telken közhasználatú épület (középület) létesül. A szükséges parkolóigény közterületen vagy másik telken elhelyezni kívánt részét a telektől légvonalban mért 500 m-es távolságon belül kell megoldani.

(4) Új, nagy létszámú állattartó telep a település külterületén a belterület határától 500 m-en túl helyezhető el.

(5) Trágyadomb telekhatártól legalább 5,0 m-re, lakóépülettől legalább 10,0 m-re, intézmény telkétől legalább 20,0 m-re helyezhető el.

(6) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:

- a) 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-bokor és díszcserje: 1,5 m;
- b) 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb díszfa: 2,0 m;
- c) 3,0 m-nél magasabbra növegyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősvény): 5,0 m.
- d) egyéb bokrosodó, futó konyhakerti növények: 1,0 m.

### 13. Katasztrófavédelem

#### 13. §

(1) A Község területe katasztrófavédelmi szempontból III. osztályba, árvízvédelmi szempontból „enyhén veszélyeztetett: C” kategóriába tartozik.

(2) Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja lakosság körében a szórólapozás, hirdetések a települési hirdetőtáblákon, kereskedelmi egységekben és intézményekben való kihelyezése.
- b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatviselésben megállapított ár- és belvíz főveszélynek megfelelően kitelepítés és kimenekítés.
- c) Felkészítés: a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása, a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) Védekezés: települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe, járási mentőcsoport bevonása, a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK V. Fejezet Öttömös területhasználati felosztása

#### 14. §

(1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába.

(2) A *beépítésre szánt területek* építési használatuk általános jellege szerint:

- a) lakóterület,
- b) vegyes terület,
- c) gazdasági terület,
- d) különleges terület lehet.

(3) A *beépítésre nem szánt területek* általános használatuk jellege szerint:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) természet közeli (nádas) terület, g) különleges terület lehet.

## VI. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 14. Beépítésre szánt építési övezetek

##### 15. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a beépítésre szánt területeken a sajátos építési használatuk szerinti az alábbi építési övezeteket jelöli ki:

- a) falusias lakóterület Lf1; Lf2
- b) vegyes terület: településközpont terület Vt
- c) gazdasági területen belül lehet:
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
  - cb) általános gazdasági terület Gá
- d) különleges területen belül lehet
  - da) nagykiterjedésű sportolási célú terület K-Sp,
  - db) nyersanyag-kitermelés, nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület K-B,
  - dc) hulladékkezelő-, lerakó területe K-Hull
  - dd) temető területe K-T,
  - de) mezőgazdasági üzemi terület K-Mü
  - df) közmű: vízmű területe K-Km

#### 15. Falusias lakóterület

##### 16. §

(1) A Falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafusai tartalmazza. Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagotöltő állomás és autósó.

(2) Az építési övezet besorolás jele: Lf1; Lf2

(3) Az Lf1 jelű, falusias lakóterületek építési használatának megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: előkert, oldalhatáron álló
- b) Legnagyobb beépítettség: max. 30%,
- c) Épületmagasság: max. 5,00 m,
- d) Legkisebb zöldfelület: min. 40,0%,
- e) Telekterület: a telekméret min. 700 m<sup>2</sup>, max. terület 6000 m<sup>2</sup>
- f) Telekszélesség: új telek esetén az utcai szélesség min. 15 m.
- g) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.
- h) Előkert mérete 5,0 m; oldalkert 5,0 m; hátsókert 6,0 m.

(4) Az Lf1 jelű építési övezetben a meglévő főépület átalakítása, bővítése során az előkert méretét kialakulhatnak tekinteni, a (3) bekezdés h) pontja szerinti előírás figyelmen kívül hagyható.

(5) Az Lf1 jelű építési övezetben lévő telekre az új főépület utca felőli –saroktelek esetén legalább az egyik utca felőli- homlokzatának minimum 1/3-át az előkert határvonalára kell elhelyezni. Előkert határvonalán állónak kell tekinteni azt a homlokzatot, amely a telek belseje felé mért, legfeljebb 0,5 m távolságon belül van.

(6) Az Lf2 falusias lakóterületek építési használatának megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: utcavonalon, oldalhatáron álló,
- b) Legnagyobb beépítettség: max. 30%,
- c) Épületmagasság: max. 5,00 m,
- d) Legkisebb zöldfelület: min. 40,0%,
- e) Telekterület: a telekméret min. 700 m<sup>2</sup>, max. terület 6000 m<sup>2</sup>.
- f) Telekszélesség: utcai szélesség min. 16 m.
- g) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át,
- h) Oldalkert mérete 5,0 m; hátsókert mérete 6,0 m.

(7) Az Lf2 jelű építési övezetben az új főépület utca felőli homlokzatának 1/3-át utcavonalra kell építeni. Utcavonalon állónak kell tekinteni azt a homlokzatot, amely a telek belseje felé mért, legfeljebb 0,5 m távolságon belül van.

**17. §**

(1) Az Lf1; Lf2 jelű építési övezetbe tartozó telek beépítései az építési hely kijelölésénél a környezetben kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Az Ék-Dny irányú, tervezett utcák szakaszán az építési oldal Ék-i, az Ény-Dk irányú tervezett utcákban Ény-i.

(2) Az Lf1 jelű építési övezetben az előkertbe kerülő szilárd burkolat nagysága – az előkert nagyságára vetítve – nem lépheti túl a 70 %-ot. Szilárd burkolatnak kell tekinteni a kavics, zúzott kő, gyephezagos burkolatokat is.

(3) Az Lf1 jelű építési övezetben, ahol a telken belül építési vonalat jelöl a szabályozási terv, azon a telken az új főépület legalább egy pontját kell az építési vonalra helyezni.

(4) Az Lf1; Lf2 jelű építési övezetben az oldalhatáron álló, utcavonalas vagy oldalhatáron álló előkertes beépítési mód esetén szabadonálló telepítést nem lehet alkalmazni 26 m-nél keskenyebb utcafronti szélességű teleknél. Az ennél szélesebb telken az oldalhatáros építési helyen belül épületet szabadon álló telepítés választása esetén az adott oldaltelekhatártól min. 4 m-t elhagyásával lehet elhelyezni. Mindkét esetben a 16. § (5) és (7) bekezdés előírását figyelembe kell venni.

(5) Az Lf1; Lf2 jelű építési övezetekben az utcavonalra, vagy az előkert vonalára kerülő főépületekben mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú funkciók nem kerülhetnek, azok csak az építési helyen belül, második főépületként épülhetnek meg.

(6) Azon az Lf1 jelű vagy Lf2 jelű építési övezetben lévő telek határán, amelyik érintkezik a fásított köztérrel (Kb-Kt-F) ott új kerítés építései 2,0 magas át nem látszó kerítést kell építeni.

(7) Az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetben lévő telkeknél az 1. § (5) bekezdéstől eltérően a hátsó telekhatáron épülő félnyeregterős melléképület szomszéd felőli tűzfala 4,00 m-nél magasabb nem lehet. Amennyiben nem a hátsó telekhatáron épül a melléképület, úgy a hátsókertben a hátsó telekhatártól mért 2,0 m-es sávban melléképület nem építhető.

**16. Településközpont terület****18. §**

(1) A Településközpont területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafus tartalmazza.

(2) Az építési övezet besorolás jele: Vt;

(3) A Vt jelű építési övezetbe sorolt területeken a megengedett határértékek a következők:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - Legnagyobb beépítettség: max. 50%
  - Épületmagasság: max. 6,50 m
  - Legkisebb zöldfelület: min. 25 %
  - Telekterület: a telekméret min. 400 m<sup>2</sup> lehet.
  - Telekszélesség: utcai szélesség min. 12 m.
  - Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.
  - Előkert méretéhez az illeszkedés szabályait kell alkalmazni
  - Oldalkert mérete: 5,0 m; a hátsókert mérete az övezetben 0 m.
- (4) Meglévő, az építési helyből kilógó épületek felújíthatóak, az építési helyen belül bővíthetők.

**17. Kereskedelmi, szolgáltató terület****19. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafus tartalmazza. A felsorolt rendeltetéseken túl pihenőhely és azok kiszolgáló épületei is elhelyezhetők.

(2) Az építési övezet besorolás jele: Gksz.

(3) A Gksz jelű építési övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedett határait a következők szerint kell biztosítani:

- Beépítési mód: szabadon álló,
- Legnagyobb beépítettség: 50,0%,

- Épületmagasság min. 3,00 m – max. 8,00 m, azzal, hogy legnagyobb épületmagasság 200 m<sup>2</sup> szintterületig max. 5,50 m, 400 m<sup>2</sup> szintterületig max. 7,00 m, 400 m<sup>2</sup> szintterület felett max. 8,00 m,
- Legkisebb zöldfelület: 30,0%,
- Telekméret: min. 3000 m<sup>2</sup>;
- Telekszélesség min. 30 m,
- Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 20%-át,
- Előkert mérete: az 55. sz. főút felől 10,0 m, a bekötő út felől 3,0 m,
- Oldal-, hátsókert mérete: 10,0-10,0 m,

**18. Általános gazdasági terület****20. §**

(1) Az általános gazdasági területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafus tartalmazza.

(2) Az építési övezet besorolás jele: Gá.

(3) A Gá jelű építési övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedett határait a következők szerint kell biztosítani:

- Beépítési mód: szabadon álló,
- Legnagyobb beépítettség: 50,0%,
- Épületmagasság min. 3,00 m – max. 8,00 m, azzal, hogy legnagyobb épületmagasság 200 m<sup>2</sup> szintterületig max. 5,50 m, 400 m<sup>2</sup> szintterületig max. 7,00 m, 400 m<sup>2</sup> szintterület felett max. 8,00 m,
- Legkisebb zöldfelület: 25,0%,
- Telekméret: min. 3000 m<sup>2</sup>;
- Telekszélesség min. 30 m,
- Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át,
- Előkert min. 10 m, oldalkertek min. 10,0 m; hátsókert 10 m.

**19. Különleges beépítésre szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület****21. §**

(1) A különleges beépítésre szánt nagyterjedésű sportolási célú területen sportcsarnok, külterületi sportoláshoz kapcsolódó öltözők és kiszolgáló épületek, lelátók, lovardák és a szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet besorolás jele: K-Sp.

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- Legnagyobb beépítettség: 40,0%,
- Épületmagasság: max. 7,50 m,
- Legkisebb zöldfelület: 40,0%,
- Telekterület: telekfelosztása esetén a telekméret min. 800 m<sup>2</sup>.
- Telekszélesség: min. 20 m
- Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át,
- Elő-, oldal-, hátsókert mérete 10,0-10,0-10,0 m.

**20. Különleges beépítésre szánt terület – nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület****22. §**

(1) A K-B jelű építési övezetben a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló földrészletek tartoznak.

(2) A K-B jelű övezetbe tartozó ingatlanon építeni, meglévő épületet bővíteni, vagy funkcióváltása esetén a területek beépítési módját és építési használatának megengedett határait a következők szerint kell biztosítani:

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadon álló,
- b) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,
- c) Épületmagasság max. 5,50 m,
- d) Legkisebb zöldfelület: 40,0%.
- e) Telekterület: a telek felosztása esetén min. 800 m<sup>2</sup>.
- f) Telekszélesség: min. 15,0 m
- g) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.
- h) Elő-, oldal-, hátsókeret mérete 10,0-10,0-10,0 m.

(4) A bányászattal érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó általános szabályok szerint engedélyezhető.

### 21. Különleges beépítésre szánt terület – temető

#### 23. §

(1) A temető területén csak a funkcióhoz kapcsolódó, temetkezést kiszolgáló építményeket (pl. kriptákat), emlékműveket, szoborparki, képzőművészeti építmények vagy funkciót kiszolgáló épületeket (pl.: ravatalozó, vizesblokk, raktár) lehet elhelyezni.

(2) Az építési övezet besorolás jele: K-T.

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadon álló,
- b) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,
- c) Épületmagasság: max. 4,50 m, kivétel harangláb magassága max. 8,0 m
- d) Legkisebb zöldfelület: 40,0%,
- e) Telekterület: a szabályozási terven jelölt telekösszevonásokkal kialakított telek
- f) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.
- g) Elő-, oldal-, hátsókeret mérete 10,0-10,0-10,0 m.

### 22. Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület

#### 24. §

(1) A mezőgazdasági üzemi területen

- a) a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjávitás építményei, valamint
- b) a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység építményei,
- c) lovasturizmus építményei,
- d) vendéglátóegység,
- e) szálláshely,

(2) A mezőgazdasági üzemi területen

- a) Az (1) bekezdés a-e) pontjaiban megfogalmazott funkciójú épületen belül egy lakás max. nettó 200 m<sup>2</sup> alapterületig építhető,
- b) a telek tulajdonosnak különálló lakóépületben max. 2 lakás építhető, melyeknek összes nettó alapterülete nem lépheti túl a 200 m<sup>2</sup>-t, ezen felül építhető max. 40 m<sup>2</sup> nettó alapterületű gépjárműtároló (garázs) a lakóépület kubatúráján belül.

(3) Az építési övezet besorolás jele: K-Mü;

(4) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadon álló,
- b) Legnagyobb beépítettség: 40,0%,
- c) Épületmagasság: min. 3,00 m, max. 8,00 m. azzal, hogy legnagyobb épületmagasság 200 m<sup>2</sup> szintterületig max. 5,50 m, 400 m<sup>2</sup> szintterületig max. 7,00 m, 400 m<sup>2</sup> szintterület felett max. 8,00 m.,
- d) Legkisebb zöldfelület: 40,0%,
- e) Telekterület: telekosztás esetén a telekméret min. 1.500 m<sup>2</sup>.
- f) Telekszélesség: min. 15,0 m

g) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.

h) Elő-, oldal-, hátsókeret mérete 10,0-10,0-10,0 m.

(5) A K-Mü jelű építési övezetben a (4) bekezdésben c) pontjában felsorolt határértékek közül a max. 8,00 m épületmagasságnál technológiai kötöttségek miatt magasabb építmény is elhelyezhető az építési övezetben max. 15,0 m magasságig.

(6) Azon telken vagy telkeken, ahol ökológiai hálózat valamelyik eleme (magterület, folyosó, puffer terület) húzódik, ott az építési hely vonalát az ökológia határvonalától 6 m-rel közelebb nem lehet meghatározni.

(7) Az építési helyből kilógó meglévő épület felújítható, az építési helyen belül bővíthető.

### 23. Különleges beépítésre szánt terület – Vízműterület

#### 25. §

(1) A különleges beépítésre szánt Vízmű területen víziközművekhez kapcsolódó és azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet besorolás jele: K-Km.

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadon álló,
- b) Legnagyobb beépítettség: 40,0%,
- c) Épületmagasság: max. 4,50 m, a víztorony építménymagasságára nincs felső határ, a technológia és egyéb szakmai jogszabályok határozzák azt meg,
- d) Legkisebb zöldfelület: 40,0%,
- e) Telekterület: meglévő,
- f) Terepszint alatti építményt az építési helyen belül lehet elhelyezni, nagysága nem lépheti túl a telekterületének 4%-át.
- g) Előkert 2,0 m, oldalkert 2,25 m, hátsókeret mérete 0 m.

#### VII. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

#### 24. Beépítésre nem szánt övezetek

#### 26. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeken a sajátos építési használatuk szerinti az alábbi övezeteket jelöli ki:

- a) közlekedési és közműterület: közúti közlekedési és közműterület KÖu1; KÖu2,
- b) zöldterület: közkert Zkk,
- c) erdőterületen belül
  - ca) védelmi erdő Ev,
  - cb) gazdasági erdő Eg,
  - cc) közjóléti erdő Ek,
- d) mezőgazdasági területen belül: általános mezőgazdasági területen belül
  - da) általános használatú tanyás Mát1, Mát2
  - db) korlátozott használatú Mke,
- e) vízgazdálkodási terület: általános vízgazdálkodási terület V,
- f) természet közeli (nádas, mocsár) Tk,
- g) különleges területek
  - ga) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló Kb-En,
  - gb) fásított köztér Kb-Kt-B,
  - gc) Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület Kb-Sza,
  - gd) rekultivált szeméttelap Kb-Rszt,
  - ge) lőtér Kb-Lt.

### 25. Közúti közlekedési és közműterület

#### 27. §

(1) A közúti közlekedési és közműterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafusai tartalmazzák.

(2) Az övezeti besorolás jele: a meglévő közterület KÖu1 jellel; a tervezett lakóutcák KÖu2 jellel.

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,
  - b) Telekterületének nagyságára nincs kötöttség,
  - c) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával lehet.
- (4) A meglévő, KÖu1 jelű, belterületi utak, utcák szabályozási szélességét csökkenteni nem lehet.
- (5) A tervezett, KÖu2 jelű utcák szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti.
- (6) A KÖu1 jelű, meglévő belterületi utcák felújításánál és a KÖu2 jelű, tervezett utcák építésénél, azok mentén – a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól, légvezetékek védőtávolságait betartva, gáztól legalább 2,00 m, egyéb közművek esetén 1,50 m távolságot tartva kertépítészeti terv alapján fákat kell telepíteni.
- (7) Az utak melletti zöldsávban a gyalogos, illetve a közúti közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni nem lehet.
- (8) A belterületi utak keresztmetszelvevényeinek kialakítását az 1. függelék mutatja be.
- (9) A külterületi utak/dűlőutak külön jelölést nem kapnak. Szükség esetén átépülő, illetve új dűlőút min. 10,00 m szabályozási szélességgel vagy szabályozási terven jelölt méretben alakítható ki, szabályozási szélességen belül egy oldali dűlőfásítást kell telepíteni.
- (10) Ha az ingatlan tulajdonosa a község külterületén a dűlőút felől fákat kíván ültetni, akkor azokat a telekhatártól 2,0 m-re telepítheti, de az új fasor az út tengelyétől 6,0 m-nél közelebb nem lehet.
- (11) Az SZT-1 és SZT-3 szabályozási terven feltüntetett, önálló területfelhasználási egységet nem képző, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közmű-nyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállítóvezetékek) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.
- (12) A szabályozási terven jelölt trafók helyei tájékoztató jellegűek, azok helye a közmű kiviteli tervek készítésekor pontosítandó.

## 26. Zöldterület – Közkert

### 28. §

- (1) A Közkert zöldterület általános előírásait az OTÉK vonatkozó paragrafusa és annak 1. melléklete tartalmazza. Közkertben pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el.
- (2) Az övezeti besorolási jele: Zkk.
- (3) Az építési használat megengedett határai a következők:
- a) Legnagyobb beépítettség: 5,0%,
  - b) Telekterület: kialakult, vagy a telekfelosztása esetén a telekméret min. 500 m<sup>2</sup>,
  - c) A telken elhelyezendő épület max. 5,00 m épületmagasságú lehet,
  - d) Elő-, oldal-, hátsókeret mérete 5,0 - 5,0 - 5,0 m.
- (4) A szabályozási terven kijelölt közkert területek felújítása, ill. kialakítása és beépítése kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (5) A közkertek területén közmű műtárgyak (pl. transzformátor, szennyvízáttemelő) is elhelyezhetők.

## 27. Erdőterület

### 29. §

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint erdőterület, elhelyezkedése és sajátos használata alapján védelmi erdő (Ev), gazdasági erdő (Eg) közjóléti erdő (Ek) besorolású területek általános előírásait az OTÉK vonatkozó paragrafusa tartalmazza.
- (2) Az építési használat megengedett határai a következők:
- a) Legnagyobb beépítettség: Eg: 0,5%, Ek: 5,0 %, Ev területén épületet elhelyezni nem lehet.
  - b) Telekterületének nagyságára nincs kötöttség,
  - c) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával lehet.
  - d) Az OTÉK-ban meghatározott épület építése esetén az épületmagasság max. 6,50 m.
- (3) Új erdőterületek kijelölésére, telepítésére, meglévő erdőterületek megszüntetésére vonatkozó előírásokat az erdőkről, erdők védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény tartalmazza.

## 28. Mezőgazdasági terület

### 30. §

- (1) A mezőgazdasági besorolású területek általános előírásait az OTÉK vonatkozó paragrafusa tartalmazza.
- (2) Az övezeti besorolás jele: Mát1, Mát2 általános használatú tanyás mezőgazdasági terület, Mke korlátozott használatú mezőgazdasági terület.
- (3) Az Mát1 és az Mát2 jelű területeken az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:
- a) Az Mát1 és az Mát2 jelű területen a 720-3000 m<sup>2</sup> közötti nagyságú telkeken építhető gazdasági épület épületmagassága max. 5,00 m, gerincmagassága max. 7,50 m lehet.
  - b) Az Mát1 és az Mát2 jelű övezetbe tartozó, 3000 m<sup>2</sup> feletti nagyságú telkeken épülő mezőgazdasági épület/ek/ épületmagassága max. 7,50 m, Az Mát jelű területen építhető lakóépületek épületmagassága max. 5,00 m.
  - c) Az Mát1 és az Mát2 jelű területen telekalakítás esetén a telekméret nem lehet kisebb 3.500 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) A mezőgazdasági területek határán áttört kerítés – egyéb előírás hiányában – a határoló dűlőút középvonalától -amennyiben a dűlőút szélesség kisebb, mint 12,00 m- 6,00-6,00 m távolságra, 12,00 m-es szabályozási szélesség felett a telekhatárra építhető, max. 1,80 m magasságban. Kerítés a csatorna partvonalától min. 6,00 m távolságba helyezendő.
- (5) A Mát1 és az Mát2 jelű területeken a (3) bekezdésben b-c pontjában felsorolt épületmagasság határértékeknél technológiai kötöttségek miatt magasabb építmény is elhelyezhető max. 15 m magasságig.
- (6) Az Mke jelű területeken gyp (rét, legelő) tartozik. Az ide sorolt területeken a meglévő építmények rendeltetésének megfelelő állagmegóvásán (karbantartás, helyreállítás) túl további építési munka végzése (bővítés, átalakítás), illetve új építmények elhelyezése - a (8) bekezdésben foglaltak kivételével – nem végezhető.
- (7) Az Mke jelű területeken kivételosen elhelyezhető a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények – magasles, őrbódé, tájékoztató tábla, pad, hulladékgyűjtő, stb. –, vagy a legeltetéshez kapcsolódó épületek, melyhez ki kell kérni a természetvédelmi hatóság szakhatósági engedélyét. Telekosztás esetén a telek legkisebb mérete 5.500 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

## 29. Mezőgazdasági birtokközpontok kialakítása

### 31. §

A birtokközpont telkén új épületet telekhatártól min. 5,0 m elhagyásával kell elhelyezni. A birtokközponton épülő épületek magassága max. 10,0 m lehet.

## 30. Vízgazdálkodási terület

### 32. §

- (1) A Vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafusa tartalmazza.
- (2) Az övezeti besorolási jele: V
- (3) Az építési használat megengedett határai a következők:
- a) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,
  - b) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával lehet,
  - c) Az OTÉK-ban meghatározott épület építése esetén az épületmagasság max. 6,50 m lehet.
- (4) Öttömös község általános vízgazdálkodási területeihez a mellékleteken jelölt csapadékvíz elvezetőcsatornák telkei tartoznak.
- (5) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó kormányrendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához az állami kezelésűek tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 6-6 m szélességű parti sáv hagyandó szabadon. A közcélú vízi létesítmények partvonalától 3-3 m biztosítandó. A 6 m széles parti sáv szélén szélvédő fásítást kell telepíteni.
- (6) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.

**31. Természetközeli terület****33. §**

- (1) A természetközeli területbe a mocsár, nádas művelési ágú földrészek tartoznak.  
 (2) Az övezeti besorolás jele: Tk.  
 (3) Természetközeli területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK vonatkozó paragrafusai tartalmazza.

**32. Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület****34. §**

- (1) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület napelemeket és a hozzátartozó kiszolgáló épületeket lehet elhelyezni.  
 (2) Az övezeti besorolási jele: Kb-En.  
 (3) Az építési használat megengedett határai a következők:  
 a) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,  
 b) A telken elhelyezendő épület max. 5,00 m épületmagasságú lehet,  
 c) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával lehet.

**33. Különleges beépítésre nem szánt terület – Fásított köztér****35. §**

- (1) Fásított köztér területén szabadidős, vendéglátó, turisztikai kiszolgáló épületek helyezhetők el.  
 (2) Az övezeti besorolási jele: Kb-Kt-F.  
 (3) Az építési használat megengedett határai a következők:  
 a) Legnagyobb beépítettség: 5 %  
 b) Legkisebb zöldfelület: 20%  
 c) A telken elhelyezhető épület épületmagassága: max. 5,00 m.  
 d) Épületet elhelyezni a telekhatártól mért 3,0 m elhagyásával lehet.

**34. Különleges beépítésre nem szánt terület – Szabadidős és sporttevékenység céljára szolgáló terület****36. §**

- (1) Szabadidős és sporttevékenységek céljára szolgáló területen szállás jellegű épületek, vendéglátáshoz és sportoláshoz kapcsolódó és azokat kiszolgáló épületeket lehet elhelyezni.  
 (2) Az övezeti besorolási jele: Kb-Sza.  
 (3) Az építési használat megengedett határai a következők:  
 a) Legnagyobb beépítettség: 10,0 %  
 b) Telekterület: telekosztása esetén min. 10.000 m<sup>2</sup>,  
 c) A telken elhelyezendő épület max. 5,00 m épületmagasságú lehet,  
 d) Elő-, oldal-, hátsókerth mérete 10,0 - 10,0 - 10,0 m.

**35. Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekultivált szeméttelp****37. §**

- (1) A „Rekultivált szeméttelp” területén a terület karbantartásához szükséges szerszámok, gépek és segédanyagok tárolására alkalmas építmények helyezhetők el.  
 (2) Az övezeti besorolási jele: Kb-Rszt.  
 (3) Az építési használat megengedett határai a következők:  
 a) Legnagyobb beépítettség: 5,0%,  
 b) A telken elhelyezendő épület max. 5,00 m épületmagasságú lehet,  
 c) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával lehet.

**36. Különleges beépítésre nem szánt terület – Lőtér****38. §**

- (1) A „Lőtér” területén lövészethez, sportlövészethez kapcsolódó és az kiszolgáló építmények helyezhetők el.  
 (2) Az övezeti besorolási jele: Kb-Lt.

(3) Az építési használat megengedett határai a következők:

- a) Legnagyobb beépítettség: 10,0%,  
 b) A telken elhelyezendő épület max. 5,00 m épületmagasságú lehet,  
 c) Épületet elhelyezni a telekhatároktól mért 3,0 m-en elhagyásával.

**HARMADIK RÉSZ  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****39. §**

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

**40. §**

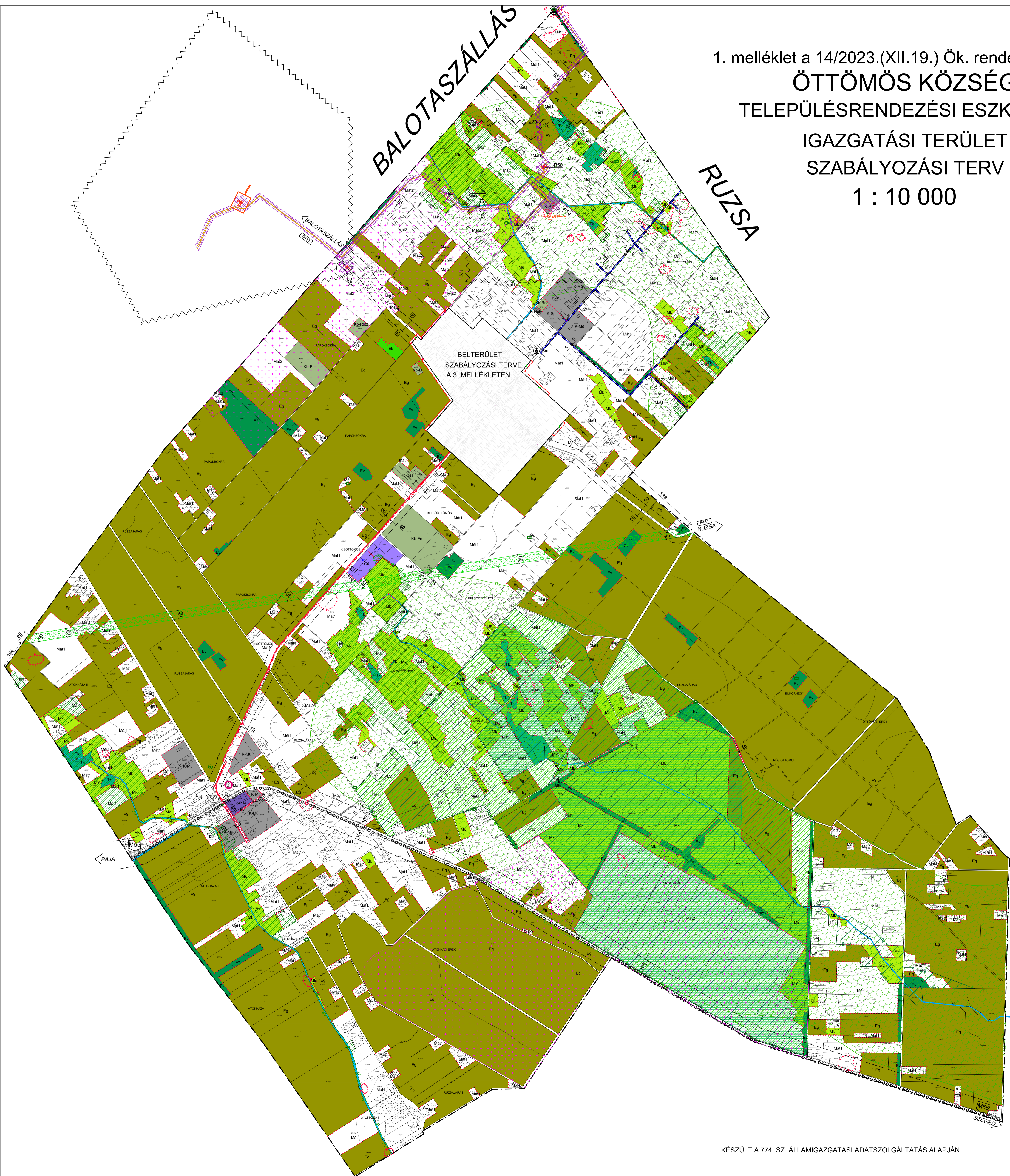
A rendelet szabályait kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az ügyfél számára kedvezőbbek.

**41. §**

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



1. melléklet a 14/2023.(XII.19.) Ök. rendelethez  
**ÖTTÖMÖS KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**IGAZGATÁSI TERÜLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**1 : 10 000**



B&B '99Szolgáltató Bt. Szeged, Debreceni u. 16/A	
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:	
ÖTTÖMÖS KÖZSÉG	
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÜLTERÜLET	
TERV MEGNEVEZÉSE:	
SZABÁLYOZÁSI TERV	
TERVEZŐ:	
Bartók Erika okl. építészmérnök, településtervező TT-06-0067	
ÉRTÉKELŐ:	
Szombati Csaba TK-06/01/19	Yonkóczy Gábor TK-06/01/19
Elektronikus energia: Somogyi János TK-06/01/19	Körny. és telepítés: Bódisz Mária TK-06/01/19
ÉPÍTÉSI TERV: Szankó Károly SZE-496/2021/142/2019 DÁTUM:	KÖRNY. ÉRTÉKELŐ: Név: Név György SZE-496/2021/142/2019 SZE-496/2021/142/2019 DÁTUM: KÉRDÉSEK:
2023.08.11.	1:10 000

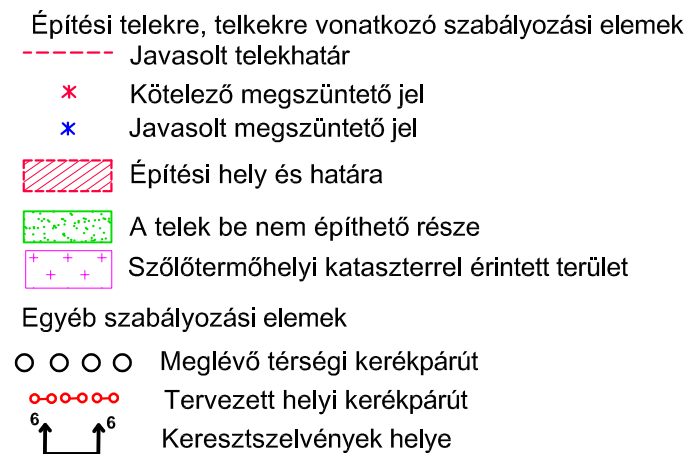
KÉSZÜLT A 774. SZ. ÁLLAMIGAZGATÁSI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN

# KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA:

## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

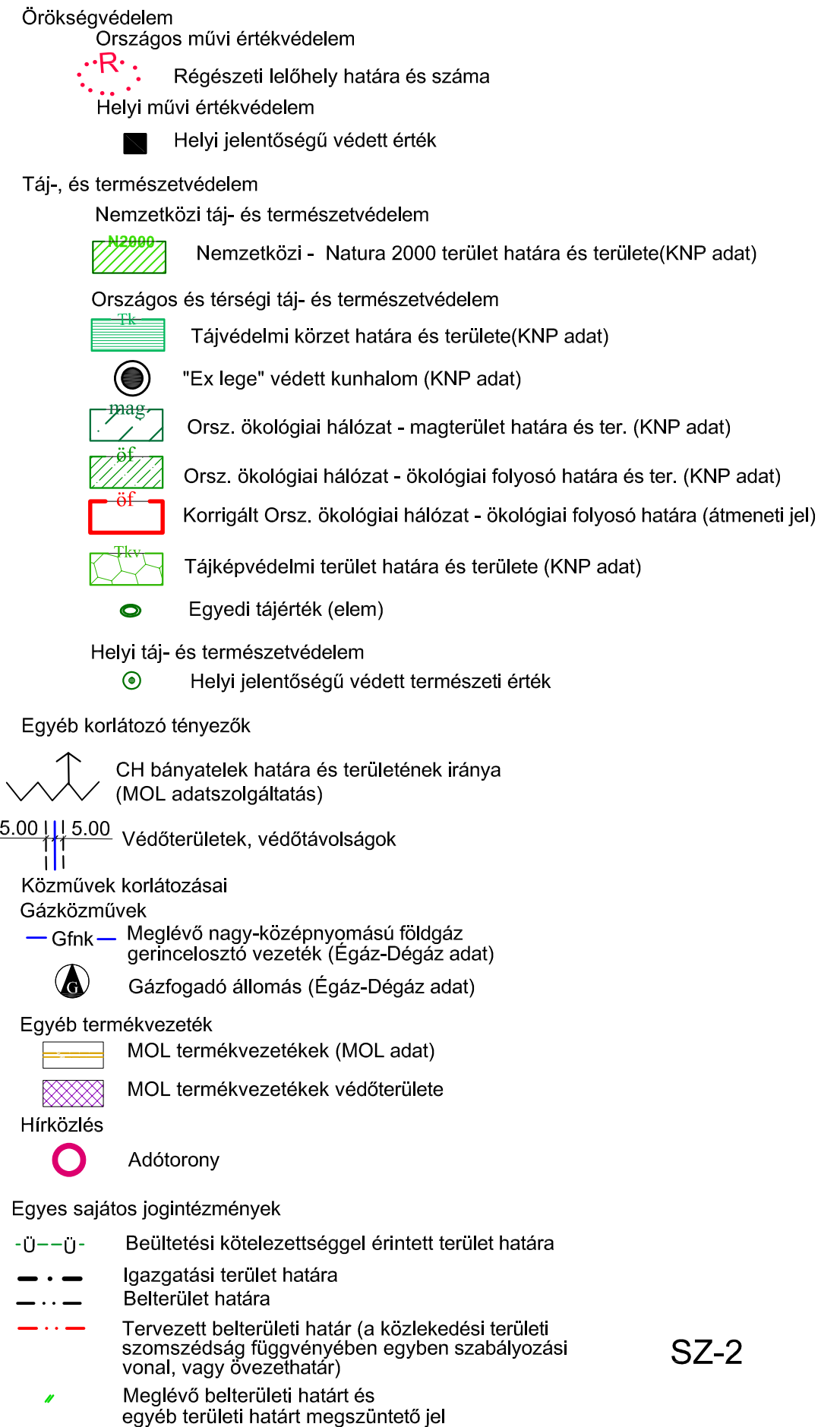


## A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI



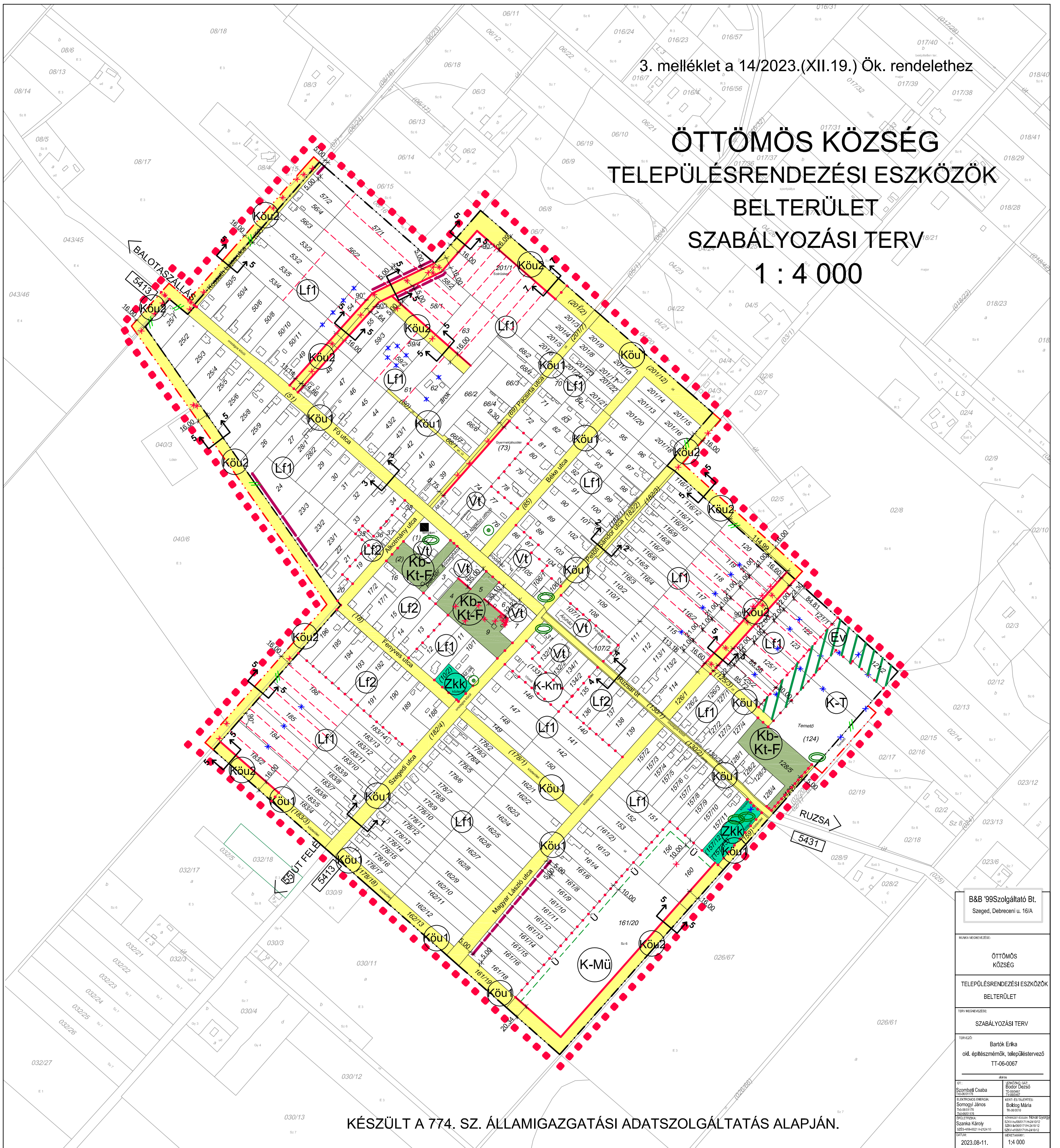
# 2. melléklet a 14/2023.(XII.19.) Ök. rendelethez

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG



3. melléklet a 14/2023.(XII.19.) Ök. rendelethez

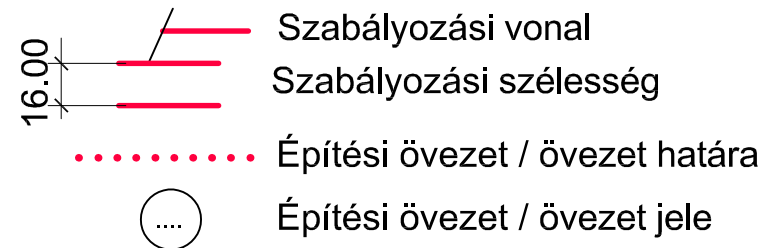
# ÖTTÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 1 : 4 000



KÉSZÜLT A 774. SZ. ÁLLAMIGAZGATÁSI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN.

B&B '99Szolgáltató Bt. Szeged, Debreceni u. 16/A	
MUNKÁRKELVÉNY:	
ÖTTÖMÖS KÖZSÉG	
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BELTERÜLET	
TERV MEGNEVEZÉSE:	
SZABÁLYOZÁSI TERV	
TERVEZŐ:	
Bartók Erika okl. építésmérnök, településtervező TT-06-0067	
#MUNK	
VF: Szombaj Csaba Tervező	ÉPÍTŐMŰV. SZAK- BODOR DEZSŐ Tervező
ELŐTERVEZÉS ENYEREL: Somogyi János Tervező	KÖZT. ÉPÍTÉS TERVEZÉS: Bokkaj Mária Tervező
ÉPÍTÉSTERV: Szarka Károly Tervező	KÖZT. ÉPÍTÉS TERV MUNKÁRKELVÉNY: SZARKA KÁROLY Tervező
DÁTUM: 2023.08.11.	MÉRETARÁNY: 1:4 000

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**



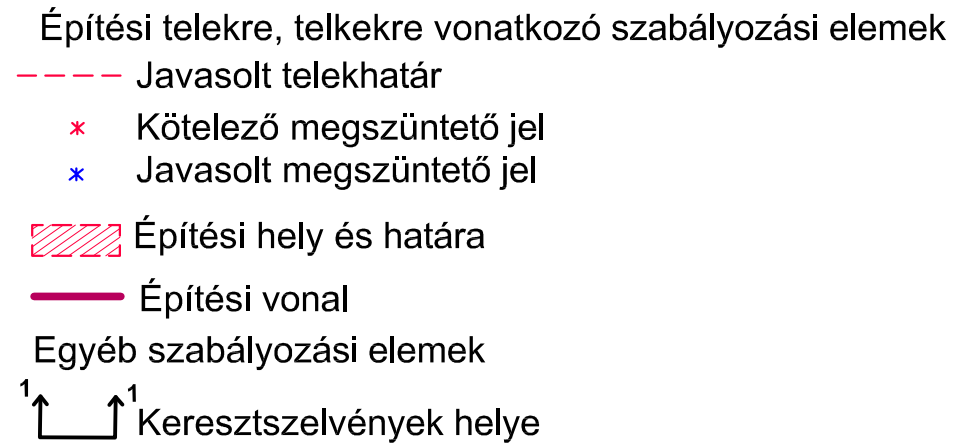
**Beépítésre szánt terület**

- Lakóterület
  - (Lf1) (Lf2) Falusias lakóterület
- Vegyes terület
  - (Vt) Településközpont terület
- Különleges beépítésre szánt terület
  - (K-T) Temető területe
  - (K-Mü) Mezőgazdasági üzemi terület
  - (K-Km) Közműterület (Vízmu)

**Beépítésre nem szánt terület**

- Közlekedési terület
  - (Köu1) (Köu2) Közlekedési és közműterület
- Zöldterület
  - (Zkk) Közkert
- Erdőterület
  - (EM) Tervezett védelmi erdő
- Különleges beépítésre nem szánt terület
  - (Kb) (Kt-F) Fásított közterület

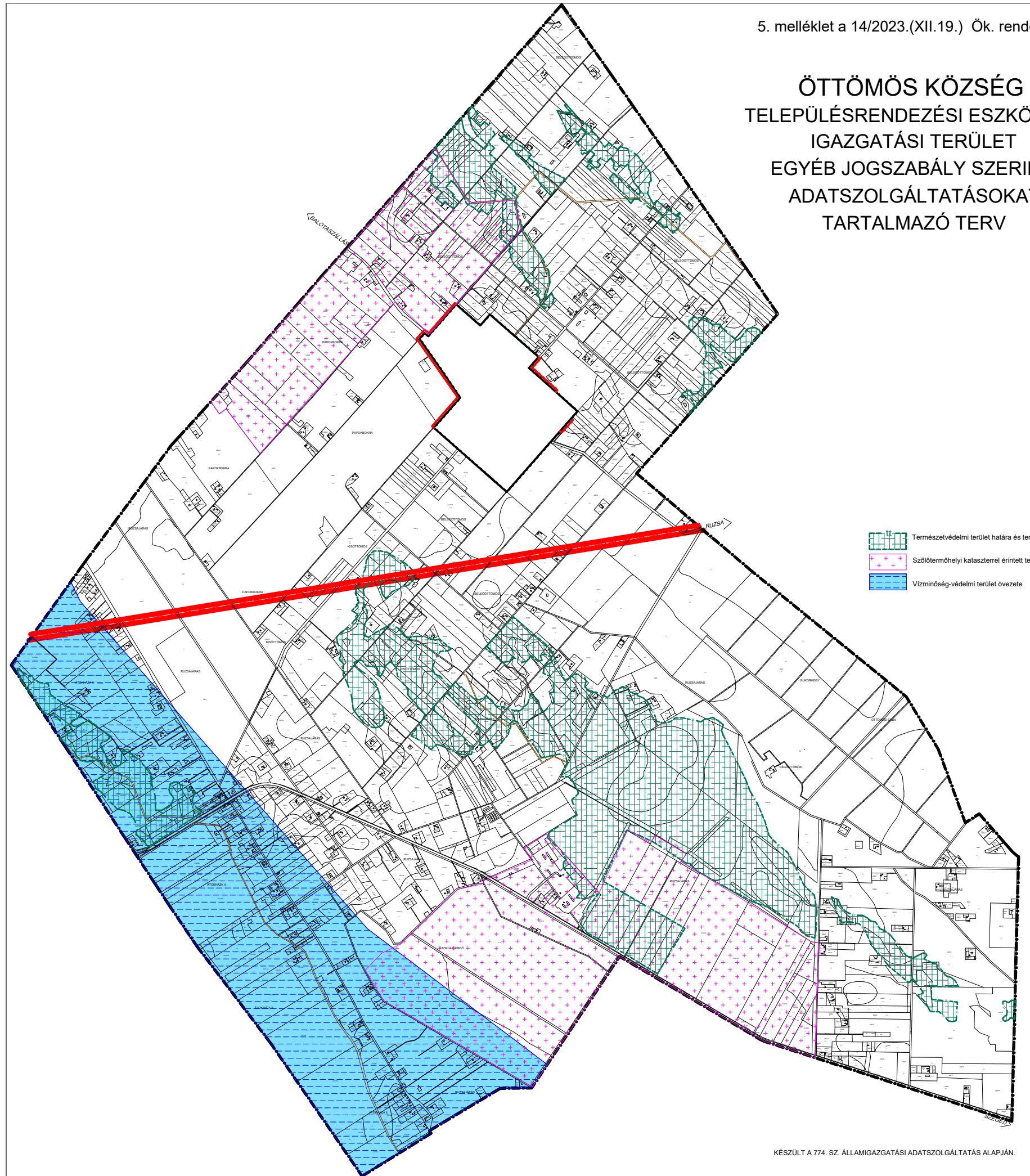
**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**






**VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**

- Örökségvédelem
  - Helyi művi értékvédelem
    - Helyi jelentőségű védett érték
- Táj-, és természetvédelem
  - Országos és térségi táj- és természetvédelem
    - Egyedi tájérték (elem)
  - Helyi táj- és természetvédelem
    - ⊙ Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Egyes sajátos jogintézmények
  - ● ● Érvényes szabályozás határa
  - Ü--Ü- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
  - · · - Belterület határa
  - · · · - Tervezett belterületi határ (a közlekedési területi szomszédság függvényében egyben szabályozási vonal, vagy övezethatár)
  - // Meglévő belterületi határt és egyéb területi határt megszüntető jel

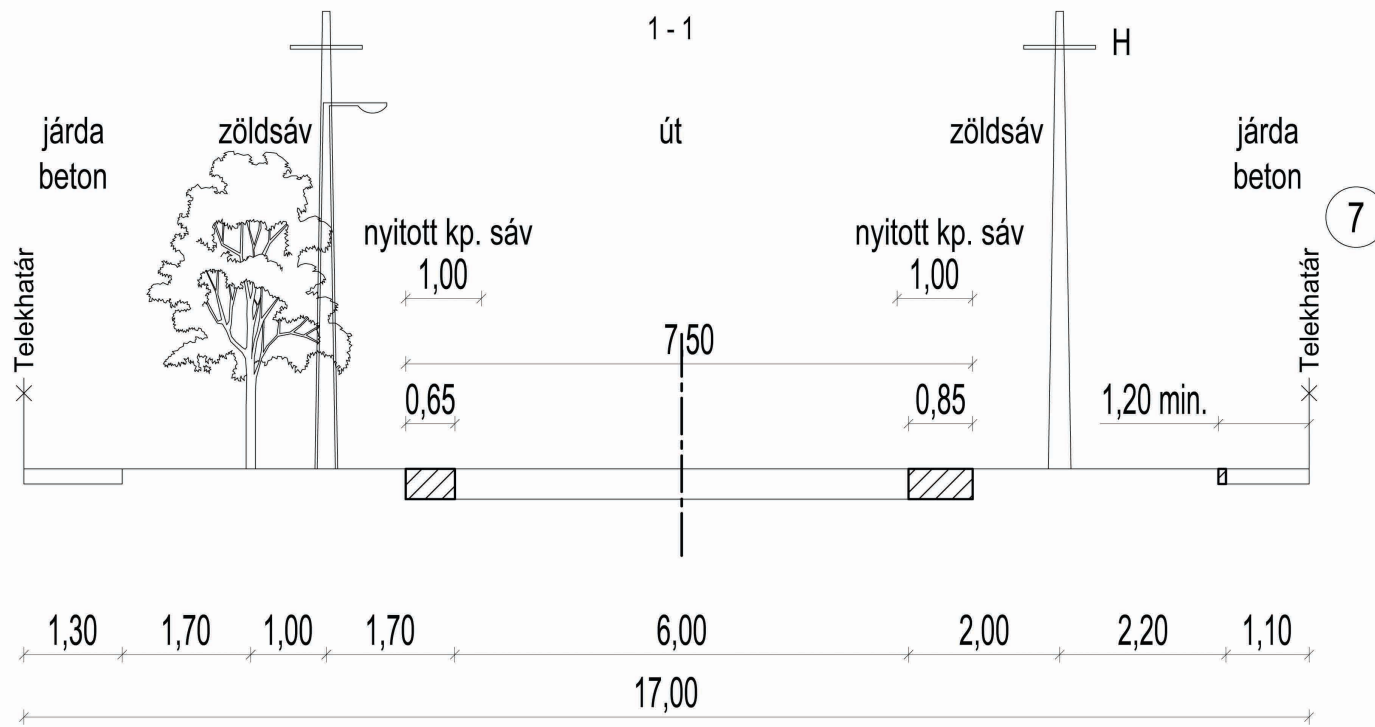
# ÖTTÖMÖS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK IGAZGATÁSI TERÜLET EGYÉB JOGSZABÁLY SZERINTI ADATSZOLGÁLTATÁSOKAT TARTALMAZÓ TERV



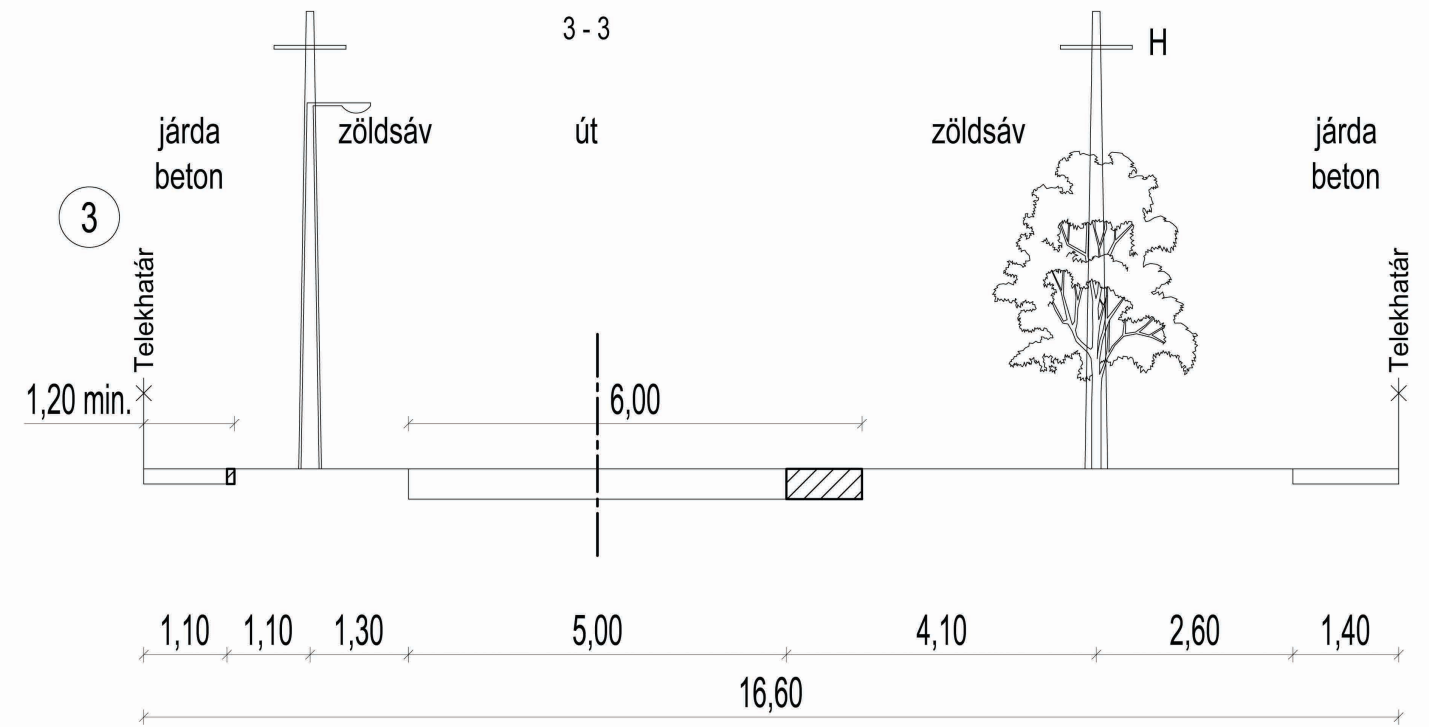
-  Természetvédelmi terület határa és ter. (KNP adat)
-  Szőlőtermőhelyi kataszterrel érintett terület
-  Vízminőség-védelmi terület övezete

B&B '99Szolgáltató Bt. Szeged, Debreceni u. 16/A	
ÖTTÖMÖS KÖZSÉG	
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÜLTÉRÜLET	
EGYÉB JOGSZABÁLY SZERINTI ADATSZOLGÁLTATÁSOKAT TARTALMAZÓ TERV	
KÉSZÍTŐ Bartók Erika okl. építészmérnök, településtervező TT-06-0067	
ÉPÍTŐ Szombati Csaba	ÉPÍTŐ Bógor Dezső
ÉPÍTŐ Somogyi János	ÉPÍTŐ Balogh Mária
ÉPÍTŐ Szelecsényi Károly	ÉPÍTŐ Kovács Zoltán
KÉSZÜLT A 774. SZ. ÁLLAMIGAZGATÁSI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN.	
2023.08.11.	

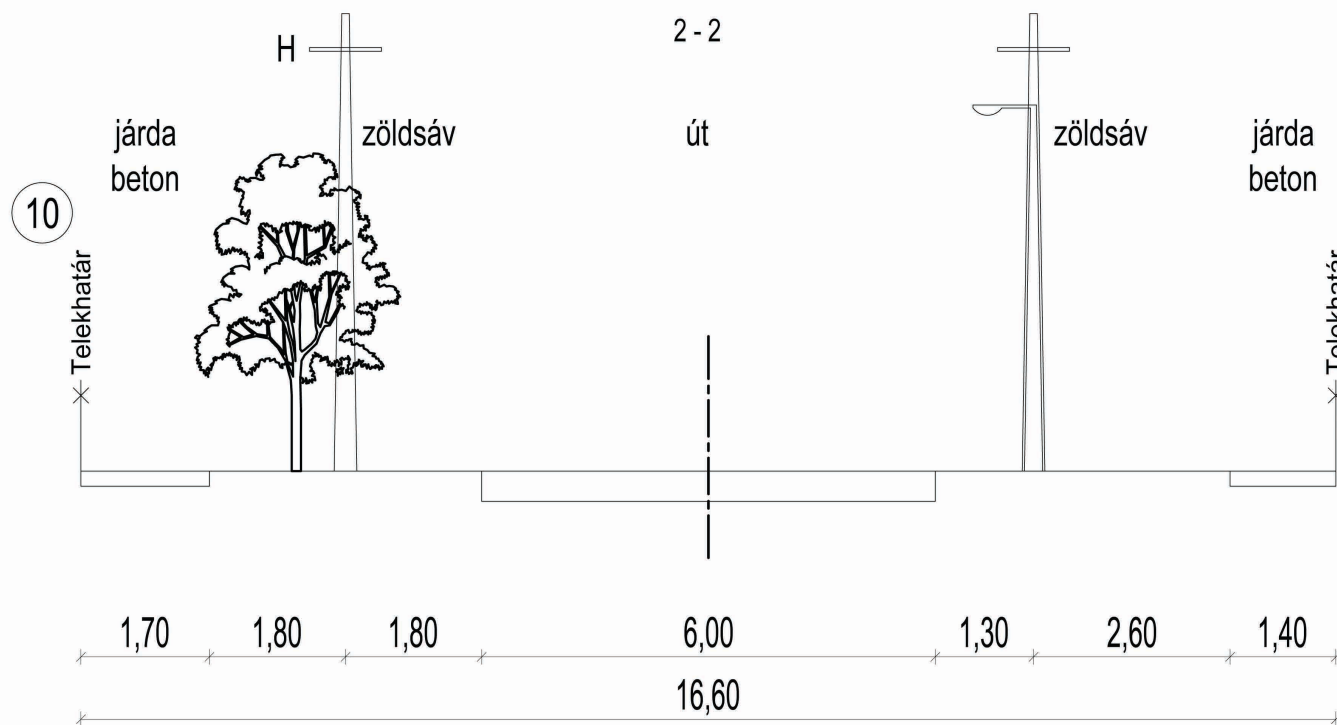
Szegedi út



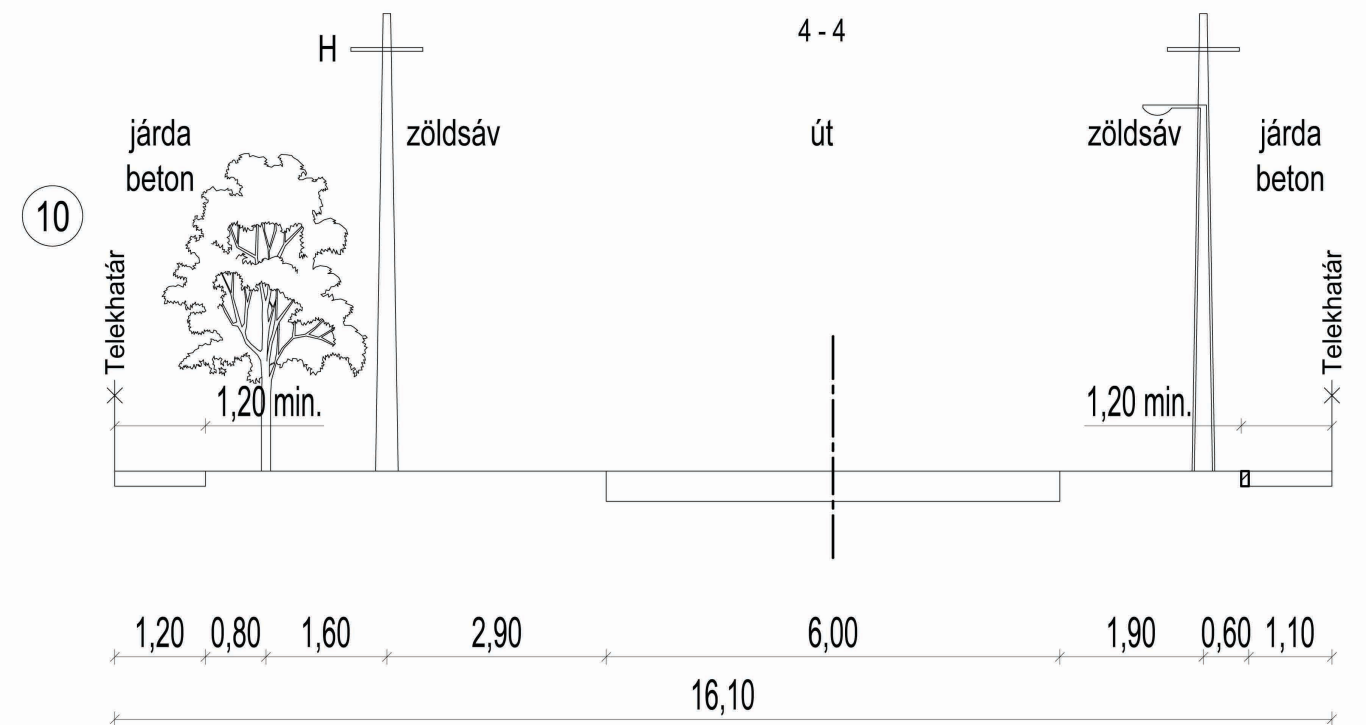
Petőfi utca



Fő utca

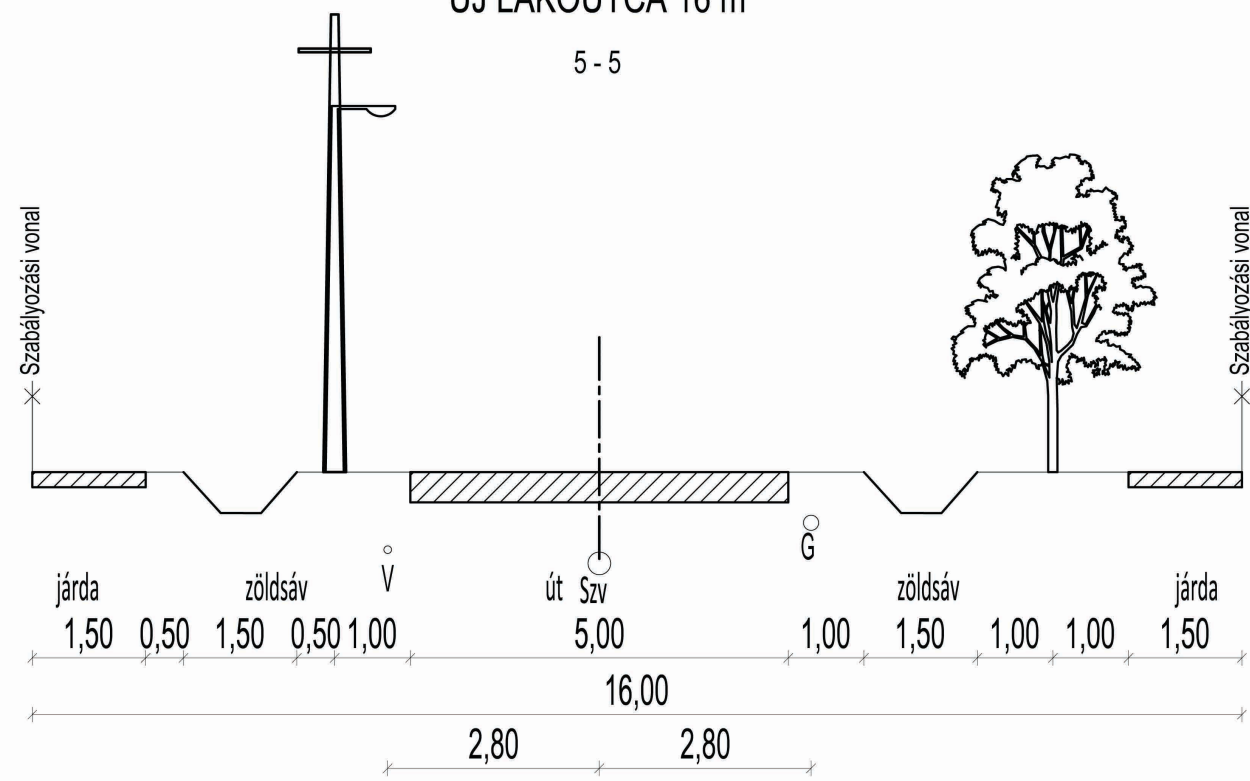


Ruzsai út



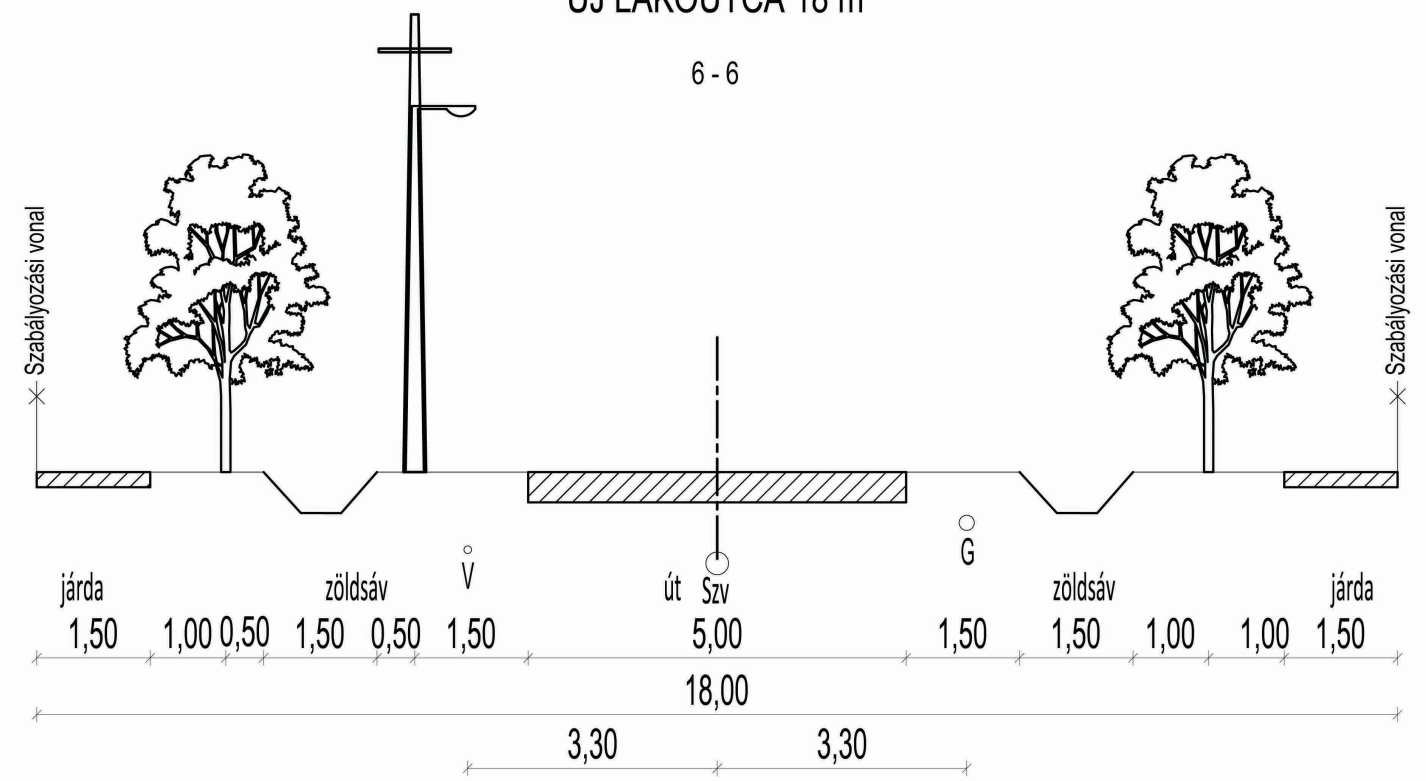
ÚJ LAKÓUTCA 16 m

5-5



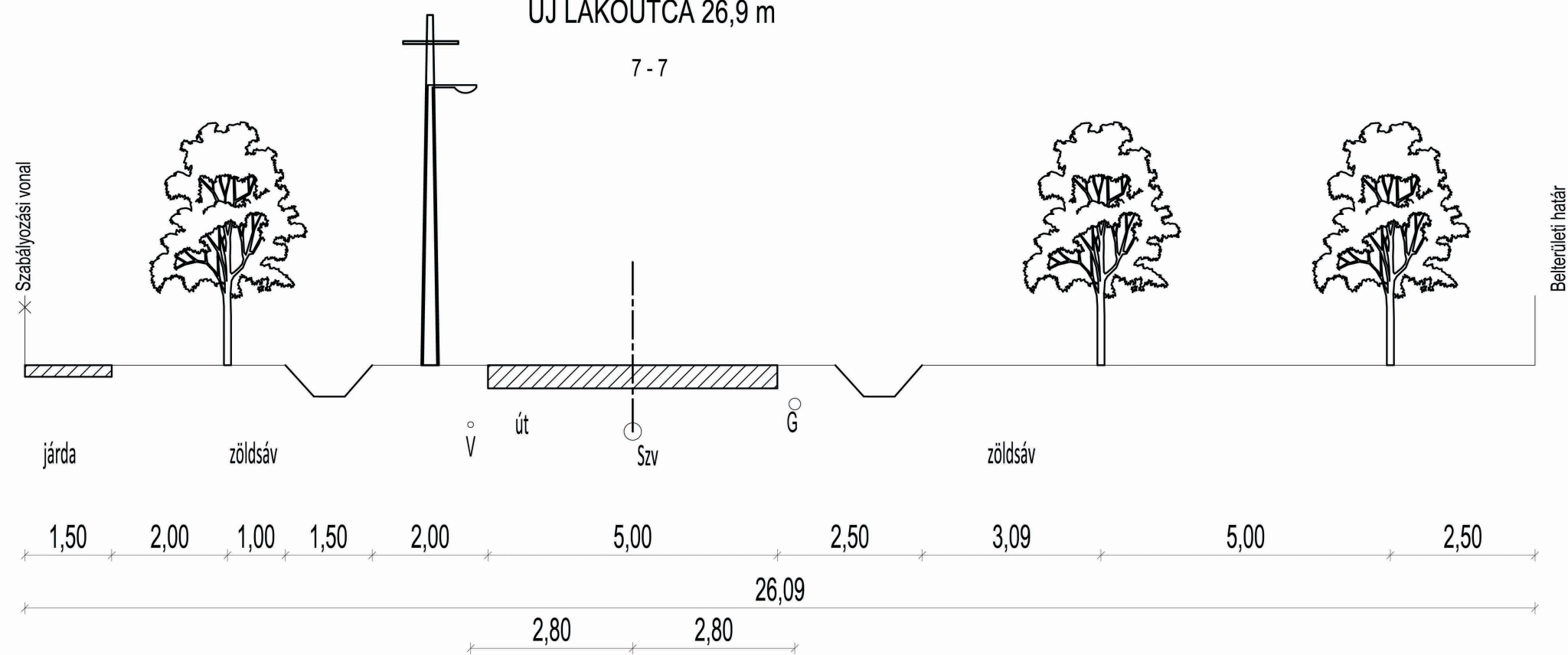
ÚJ LAKÓUTCA 18 m

6-6



ÚJ LAKÓUTCA 26,9 m

7-7



## 2. függelék a 14/2023. (XII.19.) Önkormányzati rendelethez

## Régészeti lelőhelyek listája

<b>Lelőhely azonosító</b>	<b>A lelőhely neve</b>	<b>EOV Y koordináta</b>	<b>EOV X koordináta</b>	<b>HRSZ</b>
37877	Templomhegy	699250	102228	072/19, 066/74, 072/18, 067
37883	Vajda-féle szélmalom	699252	102103	071, 072/18, 070/43
37890	Hegedűs Sándor tanyája	699419	102378	072/2, 072/27
37906	Fodor Imre tanyája	697675	100127	0121/55, 055/97
37910	Gátsori-csatorna I.	698082	99366	0121/40
37911	Gátsori-csatorna II.	698256	98914	0121/32, 0121/31, 0121/35, 0121/34, 055/97,
37912	Hármashatár	695755	102400	0123/94
37913	Öreg-Átokháza	696435	101827	0123/71, 0123/64
37914	Tanács-tanya	696248	101739	0123/15, 0123/59
37916	Baromjárás I.	699911	100974	0100/75
37917	Baromjárás II.	699664	101947	076/2
37919	Kőhatár	699434	106978	012/42
37923	Hajdú-tanya	699446	106838	012/42
37924	Ruzsai határ	699536	106688	013, 012/43, 014/48
37925	Belső-Öttömös	699311	106107	014/45
37926	Tanács-tanya II.	698893	106203	012/34, 012/4
37927	Belső-Öttömös II.	699374	105560	016/22, 016/19
37928	Belső-Öttömös III.	699541	105383	016/55, 016/33
37929	Belső-Öttömös IV.	699613	105391	016/33
37930	Belső-Öttömös V.	700012	105808	016/50, 016/49, 016/48
37931	Németh-tanya	700293	105529	018/16, 018/3, 018/15, 018/52, 018/58, 018/2, 018/57, 018/56; 018/54
37932	Ábrahám-tanya	700209	105161	018/5, 018/35, 018/46
37933	Lázár-tanya	700079	105492	017/5, 03/2, 018/52, 017/19, 017/18, 018/50, 018/51
37934	Molnár-tanya	700178	104675	019/11, 019/4
37935	Katona-tanya	700408	104867	019/5, 019/21, 019/15
37936	Belső-Öttömös VI.	700226	104804	019/22, 018/39, 019/11, 019/20; 019/21
70507	Angyal-sor.; (RL 3)	701498	99547	099/47, 099/55, 099/57, 055/45
87023	Dobó- dűlő	698555	101043	069/22, 069/12, 069/15, 069/19
87025	Petróczi iskola környéke	696605	101146	0123/50, 0123/111
93887	55 sz. főút mellett	697675	101386	057/38, 057/40, 063/1, 064/9, 055/63, 055/76, 055/67
99983	Farkas-tanyától É-ra	697820	102815	031, 037/36, 038/15
29474	Négyeshatár-Kőhalom	699195	107023	012/42
41168	Négyeshatár	699487	106957	012/42

## 3. függelék a 14/2023. (XII.19.) Önkormányzati rendelethez

## Egyedi tájértékek listája

	<b>HRSZ.</b>	<b>MEGNEVEZÉS</b>
<b>1.</b>	012/24	határhalom; Négyeshatár
<b>2.</b>	1	Kisboldogasszony templom (helyi védett lett)
<b>3.</b>	189	malom (elbontották)
<b>4.</b>	157/13	Magyar László Emlékpark
<b>5.</b>	014/26	mocsárrétek
<b>6.</b>	040/4	erdészház
<b>7.</b>	026/10	tanya
<b>8.</b>	085/2	kilátópont
<b>9.</b>	079	fa
<b>10.</b>		
<b>11.</b>	0126/46	nevezetes földrajzi pont kapcsolatos jelzés
<b>12.</b>	0122/79	feszület
<b>13.</b>	0122/79	harangláb
<b>14.</b>	0122/79	középület
<b>15.</b>		
<b>16.</b>	131	kopjafa
<b>17.</b>	106/2	lakóépület (Öttömös, Petőfi S. utca 6.)
<b>18.</b>	016/46	mocsárrétek
<b>19.</b>	021/25	mocsárrétek
<b>20.</b>	124	harangláb (temető)
<b>21.</b>	157/12	feszület
<b>22.</b>	035/36	feszület
<b>23.</b>	0102/6	fészek