

---

## BAGAMÉR NAGYKÖZSÉG

### Településrendezési eszközének módosítása

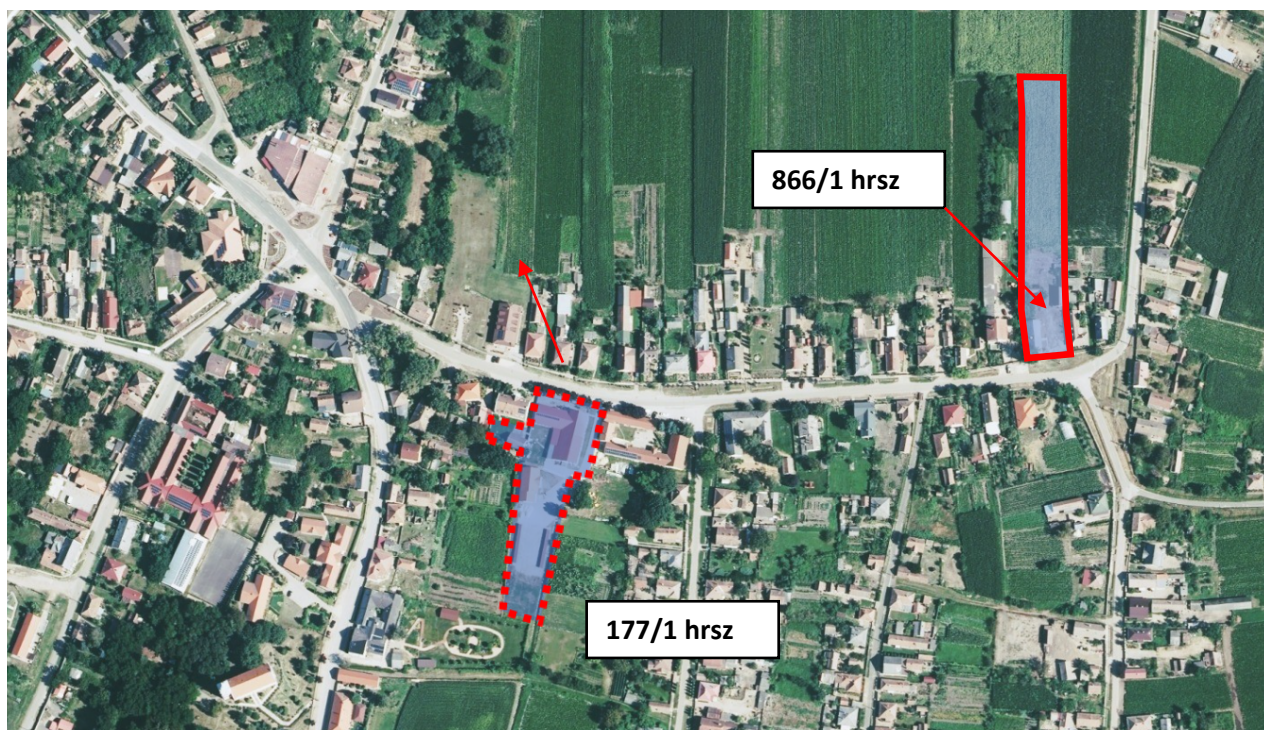
---

#### **A.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN ÜZLET MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN**

A Deák Ferenc u. – Dobó u. – Kossuth u.- Báthori tér által határolt területrészen belül

#### **B.) A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN TERMELŐI PIAC MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN**

A Kossuth utca - Nagybercsényi utca - Pap sikátor - Bocskai utca által határolt területrészen belül



## ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

### RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Felelős tervező:

Véghe József

okl. építészmérnök, településtervező,  
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0124

2022. augusztus

## RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### Tartalomjegyzék:

Bagamér Nagyközség helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 15/2007.(X.31.) KT számú rendelete önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

A R. 1.§. (3) pontjában rögzített T-2M belterületre vonatkozó szabályozási terv módosításaként a tervezési területre vonatkozóan a **T-2M./2022.** rajzszámú **Szabályozási tervlap M= 1:4000** léptékbe

## BAGAMÉR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..../2022. (.....) önkormányzati rendelete

### Bagamér Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 15/2007.(X.31.) KT számú önkormányzati rendelet módosításáról

Bagamér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint a magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és az egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. § és 4. §-a alapján

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában 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 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter

Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1.§

Bagamér Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 15/2007.(X.31.) KT számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4.§. (1) bekezdésének a.) pontja az alábbiak szerint módosul:

a., a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik:

jele

|                      |                                   |                |
|----------------------|-----------------------------------|----------------|
| - lakóterület:       | - falusias                        | Lf, <b>Lf*</b> |
| - vegyes terület:    | - településközpont vegyes terület | Vt, <b>Vt*</b> |
| - gazdasági terület: | - kereskedelmi és szolgáltató     | Gksz           |
|                      | - nem zavaró hatású ipari         | Ge             |

|                       |   |                                 |
|-----------------------|---|---------------------------------|
| - különleges terület: | - ipari gazdasági terület<br>- sportolási<br>- szabadidős, turisztikai<br>- mezőgazdasági üzemi | Gip<br>Ki-sp<br>Ki-sz-re<br>Kmü |
|-----------------------|---|---------------------------------|

## 2.§

A R. 4.§ (2) bekezdésének táblázata az alábbiak szerint módosul:

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

| A terület-felhasználási egységre vonatkozóan |   | Az építési telekre vonatkozóan          |   |                                   |
|--|---|---|---|-----------------------------------|
| általános használat szerinti terület         | sajátoshasználat szerinti terület       | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | megengedett legnagyobb építménymagasság (m) | legkisebb zöldfelület aránya *(%) |
| lakóterület                                  | falusias Lf, Lf*                        | 25                                      | 4,5   | 50                                |
| vegyes terület                               | településközpont vegyes terület Vt, Vt* | 30 <sup>a</sup>                         | 7,5 <sup>2,4</sup>                          | 30                                |
| gazdasági terület                            | ipari gazdasági terület                 | 30 !                                    | 9,5   | 30 <sup>1</sup>                   |
|  | kereskedelmi – szolgáltató Gksz         | 30 !                                    | 9,5   | 30 <sup>1</sup>                   |
|  | egyéb gazdasági Ge                      | 35 !                                    | 9,5   | 30 <sup>1</sup>                   |
| különleges terület                           | sportolási célú Ki-sp                   | 10                                      | 4,5-8,0 <sup>3</sup>                        | 40                                |
|  | szabadidős, rekreációs célú Ki-sz-re    | 25                                      | 7,5   | 40                                |
|  | mezőgazdasági üzemi Kmü                 | 25!                                     | 9,5   | 40                                |

## 3.§

A R. 6.§ - a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/A lakóterületek/

(1) A falusias (Lf, Lf\* jelű) lakóterületen mező és erdőgazdasági üzemi építmények, üzemanyag töltő, nem helyezhetők el.

(2) Lf, Lf\* falusias lakóövezetben

a) elhelyezhető:

1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. szálláshely szolgáltató épület,
4. kézműipari építmény,
5. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sport építmény,
7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

b) az elhelyezhető épületek két önálló rendeltetési egységet tartalmazhatnak melyek együttes telkenkénti parkoló igénye nem több

ba) Lf falusias lakó építési övezetben 6 személygépkocsinál,

bb) Lf\* falusias lakó építési övezetben 8 személygépkocsinál.

c) átmenő telken mindkét utca irányából elhelyezhetők az a) pont szerinti épületek.

- (3) A lakóterületek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetén, építmény szabadon állóan is elhelyezhető, az **építési** övezeti **követelmények** betartásával.
- (4) Utcafronton lakóépület  $\leq 5$  m előkert esetén önálló **gépkocsi** tároló építménnyel, még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a **gépkocsi** tároló egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a **gépkocsi** tároló az épület tömegében, annak utcafronti szélességének max. felét foglalja csak el és nem nagyobb, mint **3 méter** utcafront irányában megvalósuló tömegmozgatással épül, az épület többi részének homloksíkjától legfeljebb **3 méterrel** az utcafront felé előre építve jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető.
- (5) A falusias lakóterületek építési övezet paramétereinek összefoglaló táblázata:

| lakóterület                |   | telek                |              |                            |                        |                   |                        |
|----------------------------|---|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                            |   | legkisebb alakítható |              |                            |                        | legnagyobb        |                        |
| sajátos építési használata | alkalmazható építési övezet (beépítési mód) | szélessége (m)       | mélysége (m) | területe (m <sup>2</sup> ) | aktív zöldfelülete (%) | beépítettsége (%) | építmény magassága (m) |
| falusias                   | Lf – O<br><b>Lf*-O</b>                      | 16                   | 60           | 900                        | 50                     | 25                | 4,5                    |

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

- (6) A falusias lakóterületek építési övezeteinek közművesítettségének **mértéke** részleges.
- (7) Az építési övezetekben (Lf, Lf\*) a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:
- az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, és közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított. **Az Lf\* építési övezet területén az oldalkert mérete 4,0 méterre csökkenthető, amennyiben a szomszédos telek építési oldalon megvalósult épületének határfalán 0,4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nyílás nem került kialakításra.**
  - a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni. Utcai teleksávon az előkert legkisebb mélységi méretétől mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon az előkert legkisebb méretétől mért 30 métertől a hátsókertig, de legfeljebb a 70 m mélységig terjedő sávot kell érteni. Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell. Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max.30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától betartva kell érteni.
  - A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított legfeljebb **70,0 m** az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a **legkisebb** mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.



- d. a gazdasági sávban **lakóépület kivételével a (4) bekezdés b) pontja szerinti rendeltetések is elhelyezhetők, valamint** a fő rendeltetési egység használatát kiegészítő, kiszolgáló funkciók, melléképületek helyezhetők el az övezeti előírások szerint, állattartó épület a fő rendeltetési funkciótól, lakástól legalább 10 m távolságra lehet.
- e) az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában nagyobb, mint 0,0 m előkert esetén az épület földszinti padlószintje nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.  
Előkert nélküli utcai homlokvonalon történő építés esetén a lakás földszinti padlóvonala a járdához képest + 0,75m és +1,2 m közé kerülhet, egyéb rendeltetési egység földszinti padlóvonala kerülhet +0,30 m-re, **gépkeszi** tároló padlóvonala +0.15 m-re is.
- f) Az OTÉK szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
- lakó sávban helyezhető el a kerti építmény, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tető, tűzrakóhely
  - A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a siló, ömlesztet anyag- és gáztároló, húsfüstölő, zöldségverem, szélkerék
  - A hátsó kertben a megfelelő védőtávolságok megléte esetén elhelyezhető a zárt közműpótló műtárgy, a zárt trágyatároló műtárgy, komposztáló
  - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 45cm-nél magasabb terasz, pavilon, egyéb elárúsító építmény.

(8) Lakóterületen az építményekhez számított **személygépkocsi parkolót** telken belül kell elhelyezni **és lakásonként egy parkolót kell biztosítani.**

(9) Ahol a szabályozási tervlap beépítési mód nélküli építési övezetet jelöl, ott a Hész beépítési móddal kiegészített építési övezetét kell érteni.

#### 4.§

**A R. 7.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

**(4) A vegyes területek építési övezet paramétereinek összefoglaló táblázata:**

| sajátos építési használat | alkalmazható                          | A telek              |              |                            |                        |                   |                              |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------|
|                           |                                       | legkisebb alakítható |              |                            |                        | legnagyobb        |                              |
|                           | építési övezet jele (beépítési módja) | szélessége (m)       | mélysége (m) | területe (m <sup>2</sup> ) | aktív zöldfelülete (%) | beépítettsége (%) | utcai építmény magassága (m) |
| település-központi vegyes | Vt-1-O                                | 16                   | 35           | 400                        | 30                     | 30 <sup>1,2</sup> | 7,5                          |
|                           | Vt-2-O<br>Vt-2*-O                     | 16                   | 50           | 600                        | 30                     | 30 <sup>1,2</sup> | 7,5                          |

Megjegyzés:

O = oldalhatáron álló

1 = oktatási-nevelési intézmények esetén az ott engedélyezhető max. 25%.

2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, ill. a 4§ (2) bek. szerinti

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1métert térhet el.

## 5.§

A R. 7.§ (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(7) A **Vt-1, Vt-2 és a Vt-2\*** övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a) -

b) a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.

c) **Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek a** meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és ettől nagyobb mélységű telek esetében a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.

~~a~~ d) **Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek** az utcai épület (ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max.40 m lehet.

Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő-távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).

e) A közterület felől **gépkocsi** tároló bejárat nem nyílhat. (de üzlet bejárat és portál több is)

f) Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.

g) oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

(8) Ahol a szabályozási tervlap beépítési mód nélküli építési övezetet jelöl, ott a Hész beépítési móddal kiegészített építési övezetét kell érteni.

## 6. §

A R. az alábbi 7/A.§ -al egészül ki:

**(1) A Vt-2\* építési övezet területén közcélú rendeltetésű épület megvalósítása, bővítése, átalakítása esetén a telek teljes területének figyelembevételével kell megállapítani a telek beépítési és az aktív zöldfelületi mutatóit.**

**(2) A Vt-2\* építési övezet területén az utcai teleksávban megvalósuló épületek mögötti épület(ek) amennyiben a telekszélesség 20 méternél szélesebb, építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők(ek).**

## 7. §

A R. 1.§. (3) pontjában rögzített belterületre vonatkozó szabályozási tervlap az 1. melléklet szerint módosul.

## 8. §

Ez a rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba, **rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.**

Nyíri Béla sk.  
jegyző

Erdős Tibor sk.  
polgármester