

Vaskút Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2025. évi I. módosítása
egyszerűsített egyeztetési eljárásban



**TERVLEÍRÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT
SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS
A HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ**

2025. december

Megbízó
Vaskút Nagyközség Önkormányzata
(Alszegei Zoltán polgármester)

Telefon: 06/79/472-088

Települési főépítész: Szabó József

Felelős tervező:

Balogh Tünde okl. építészmérnök

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.

Szeged, Pécskai utca 15.

Tel. 06/62/421-256, 06/20/429-07-02

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

(Magyar Építész Kamara TN: TT-06-0006)



Előzmények

Vaskút Nagyközség Önkormányzata (továbbiakban: Megbízó) a hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat) **módosítását kezdeményezte.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljárási rendelet) **szerinti egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra a módosítás.**

Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési és településrendezési döntések

Vaskút Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója 2016-ban került elfogadásra, a 130/2016. (X. 27.) Kt. határozattal. A fejlesztési koncepció elfogadása után a rendezési terv (Szerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) „frissítésére” nem került sor. A hatályos településszerkezeti terv a 2/2000. (I. 10.) Kt határozattal, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei pedig az 5/2000. (V. 29.) rendelettel kerültek megállapításra. A településrendezési eszközök (HÉSZ és Szabályozási Terv) legutóbbi alkalommal 2024-ben került módosításra, mely során az egyes belterületi tömbökben kijelölt vízgazdálkodási területek szabályozási módja változott meg, felülvizsgálatra került továbbá a Kossuth utca, Bokodi út és a 87. helyrajzi számú csatorna által határolt tömb szabályozása.

Jelen módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-ai állapotának megfelelő településrendezési szabályok alapján készül.

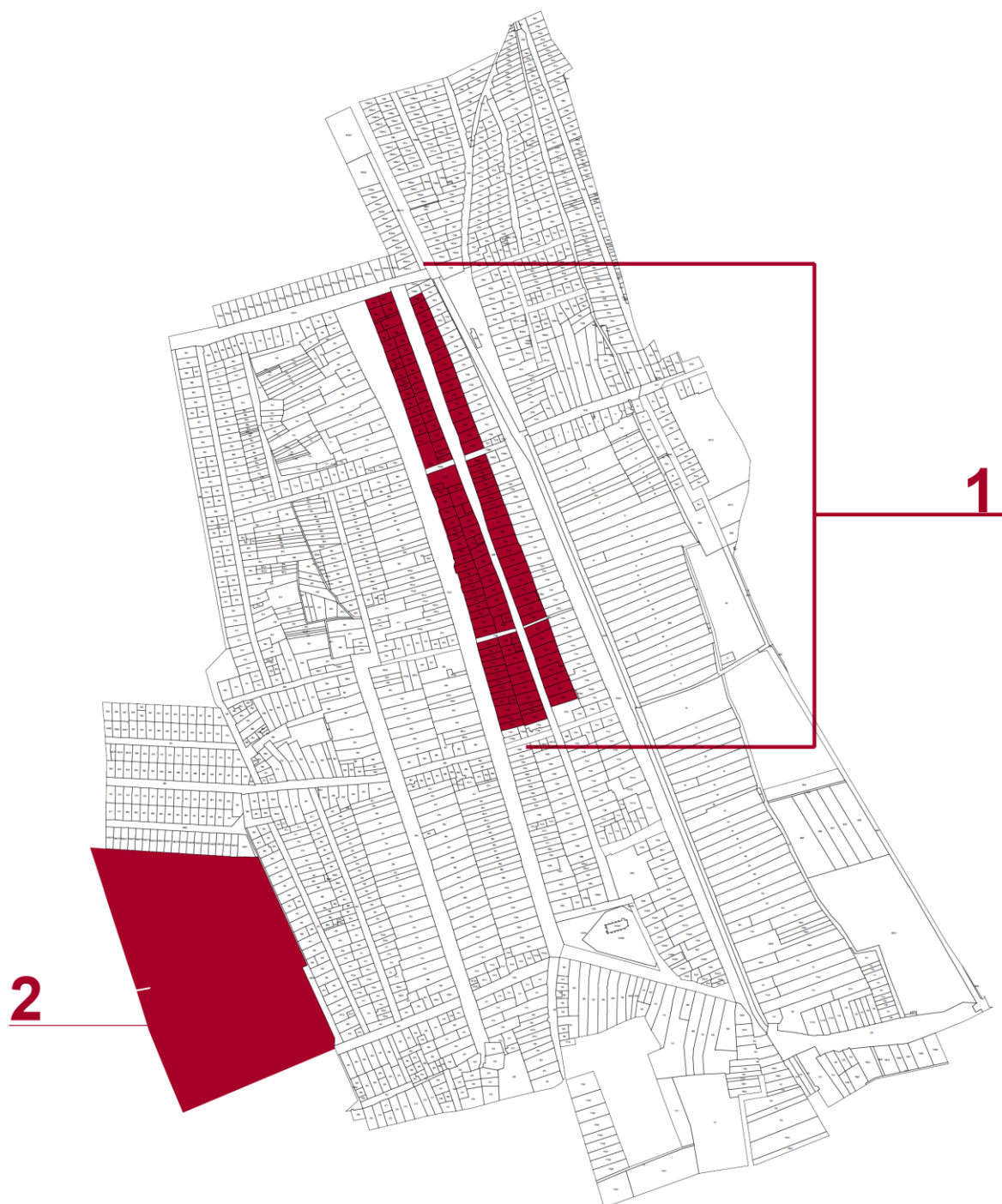
A módosítási helyszínek bemutatása

Jelen módosítás jellemzően a belterületi térséget érinti:

- 1.) A **Damjanich, a Szeremlei, a Kossuth és az Alkotmány utcák által határolt településrész**en még több, falusias lakóterületi építési övezetbe sorolt utcaszakasz található. Elmondható, hogy ezen területen belül is több lakóingatlan van, ami meghaladja a falusias lakóterületi építési övezetekben, az országos településrendezési követelményekben meghatározott beépítettséget, ami a telekterület maximum 30%-a. **Vaskút belterületének központi része, így egységesen kisvárosias lakóterületi építési övezetbe kerül.** (Az Alkotmány utca és a Batthyány utca közti részen jelenleg sincs falusias lakóterületi építési övezet.) A lakossági, tömbön belüli telekhatár rendezések szintén könnyebben kivitelezhetőek lennének a tervezett módosítással.
- 2.) Lakossági kérelem alapján, a Vaskút, külterület 0144/10. helyrajzi számú ingatlanon, mely a község rendezési tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2000. (V. 29.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján EG gazdasági erdőterületbe sorolt. Az ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonú és megosztása tervezett. **A tervezett telekalakítást befolyásolja az ingatlan északi telekhatárával párhuzamosan kijelölt szabályozási vonal, mely tárgyi ingatlanból 14 m szélességű területet jegyez le útkialakítás céljára. Ezen út kialakítása Vaskút Nagyközség Önkormányzata részéről hosszú távon sem tervezett, így az ingatlanon kijelölt szabályozási vonal ezen szakasza törlésre kerül.** Az ingatlan keleti telekhatárával párhuzamosan kijelölt szabályozási vonal, mely a Szélső sor közterületi ingatlanának szabványos kialakítása miatt került megállapításra, továbbra is megmarad.

A tervezett módosítások nem építési beruházáshoz kapcsolódnak, így az Eljárási rendelet 19.§-ban előírt telepítési tanulmányterv nem készül a tervezett módosítás megkezdése előtt.

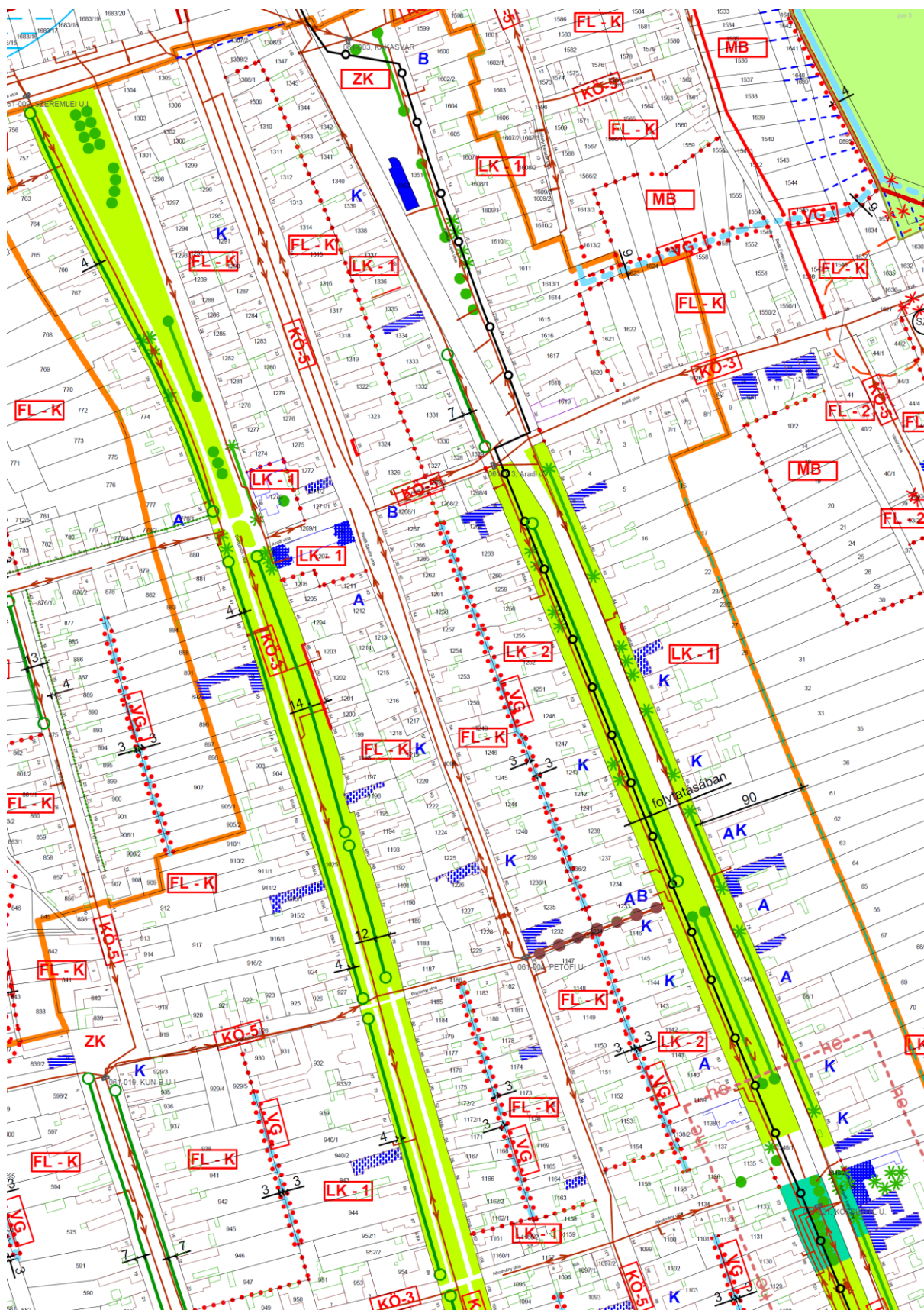
A módosítási helyszínek elhelyezkedése



A belterületi térség nyugati része a hatályos Településszerkezeti Terven



Az 1. helyszín a hatályos Szabályozási Terven



A kialakult falusias lakóterületekre vonatkozó HÉSZ előírások

3.§ (5) Építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, korábbi jogszabályok szerint jelen rendelet 2000. május 29-i hatályba lépése előtt létrejött építménymagasság, telekterület, beépítési mód vagy beépítettség kialakult állapotként az illeszkedési szabályok szerint veendő figyelembe.

A BELTERÜLET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

1. Falusias lakóterületek

4. § (4) Lakásonként illetve kereskedelmi egységenként legalább 1 gépkocsi telken belüli tárolását biztosítani kell.

(5) FL- K jelű lakóövezetek a kialakult lakóterületek övezetei, ahol az építés az SZ-2 terven bejegyzett előkerttel, ennek hiányában a kialakult állapothoz igazodóan utcafrontra, és oldalhatárán állóan történhet, de a

a) kialakítható telekterület min. 800 m²

b) beépíthető telek szélessége min. 14,0 m

c) építménymagasság max. 6,0 m

d) beépítettség max. 30%

e) az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete a szabályozási terven bejegyzett érték, ennek hiányában az arra néző építménymagassággal megegyező mértékig csökkenhető, illetve elmaradhat, ha az arra néző homlokzat nyílás nélküli és az egyéb előírások teljesülnek.

Szemponatok a környezeti értékelés készítésének megítéléséhez

Megbízó, az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) sz. Kormányrendelet 4. § (3) pontja szerint a következő tájékoztatást adja a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

A terv címe: Vaskút Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2025 évi I. módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.

A módosítás lényege, a változás iránya: Vaskút nagyközségben a belterület jelentős részén nem szabályos, egységesen parcellázott telektömbök jöttek létre. A telekméretük igen nagy szórást mutatnak. A kialakult utcaképekben sok helyen jellemző a hézagosan zárt sorú beépítés, az utcafronton vagy a telkek hátsó traktusában meglévő melléképületekkel. Megtalálható a sváb hagyományokra jellemző keresztcsűrös beépítés is több helyen.

A módosítással érintett tömbökben (tömbrészekben) **a telkek 38%-a meghaladja, a falusias lakóterületre vonatkozó 30%-os maximális beépíthetőségi előírást.** Több helyen az oldalkertek már beépültek. A hatályos HÉSZ a tárgyi tömbökben az előírt beépítést a kialakult állapot szerint határozza meg legalizálva az alaptérképen már meglévő, az országos előírások szerinti oldalhatáron álló beépítési módnak nem megfelelő beépítéseket. **Az ilyen, történetileg kialakult beépítéseknél, véleményünk szerint szakmailag nem indokolt a túlszabályozás.**

A falusias lakóterületi tömbökre meghatározott, fent említett országos beépíthetőségi korlát, több helyen nem teszi lehetővé évtizedek óta meglévő épületek / épületrészek legalizálását. (alaptérképi feltüntetését)

Mivel a telekstruktúra is a történelmi idők lenyomata és kisebb léptékben, de folyamatosan alakul, így az sem indokolható, hogy egy telektömb két eltérő építési övezete tartozzon, mivel ez esetben a meglévő építési övezethatár a meglévő telekhatárokat „konzerválja.” A kialakult beépítés közt nincs szignifikáns eltérés a tömbök két oldalán (pl. Kossuth utca és Petőfi utca északi szakasza)

A módosítással érintett tömbben jelenlegi építési övezethatár nem teszi lehetővé a meglévő nemzetiségi óvoda udvarának telekköszvevonással történő bővítését. A 1270 és a 1271/2. helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítését.

A 2. számú módosítási helyszínnél a Segesvári utca lakóingatlanainak hátsókerti telekhatára mentén kiszabályozott 14 m szélességű tervezett utat, Megbízó Önkormányzat hosszú távon sem tervezi megépíteni. Továbbá a terület terepviszonyai miatt az út csak jelentős földmunkával megvalósítható.

A beépítettség vizsgálata az 1. módosítási helyszínen meglévő falusias lakóterületi építési övezetekben



A módosítás célja: A módosítások célja elsősorban a kialakult állapotokhoz jobban igazodó szabályozás meghatározása, tervezett telekalakítási eljárás elősegítése.

Változással érintett terület nagysága:

Az 1. módosítási helyszínen lévő tömbökben, a meglévő falusias lakóterületi építési övezetek területe: 12,49 ha

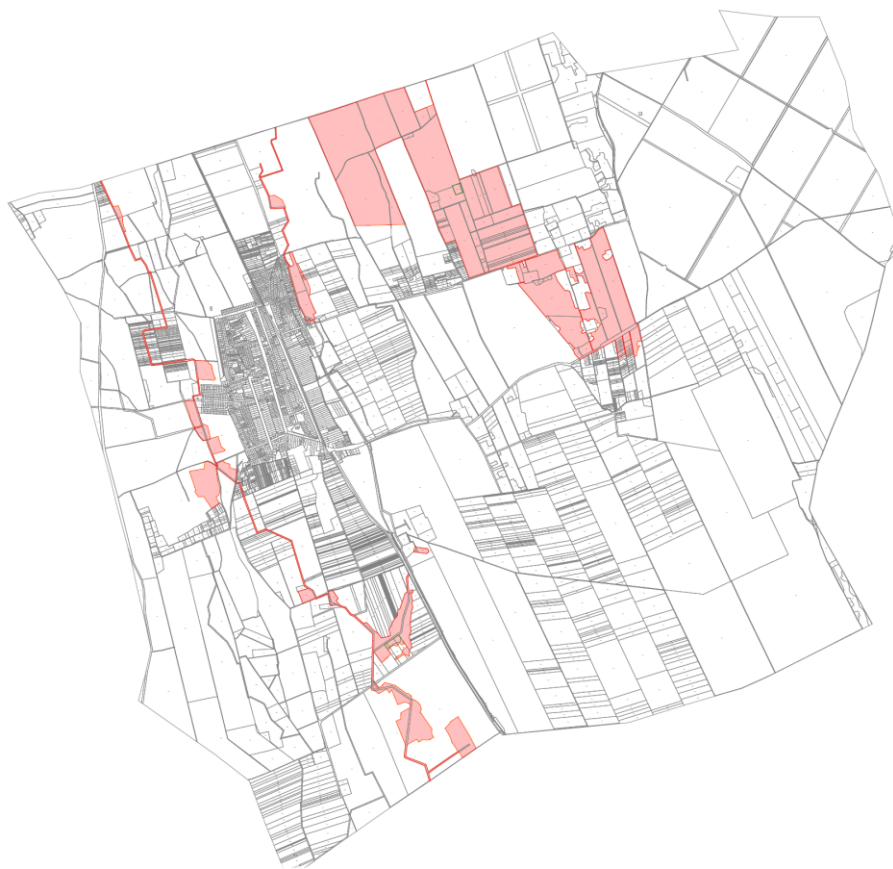
A 2. módosítási helyszínen a megszűnő útszabályozással érintett terület: 0,47 ha

A változással érintett terület összesen tehát: **12,96 ha.**

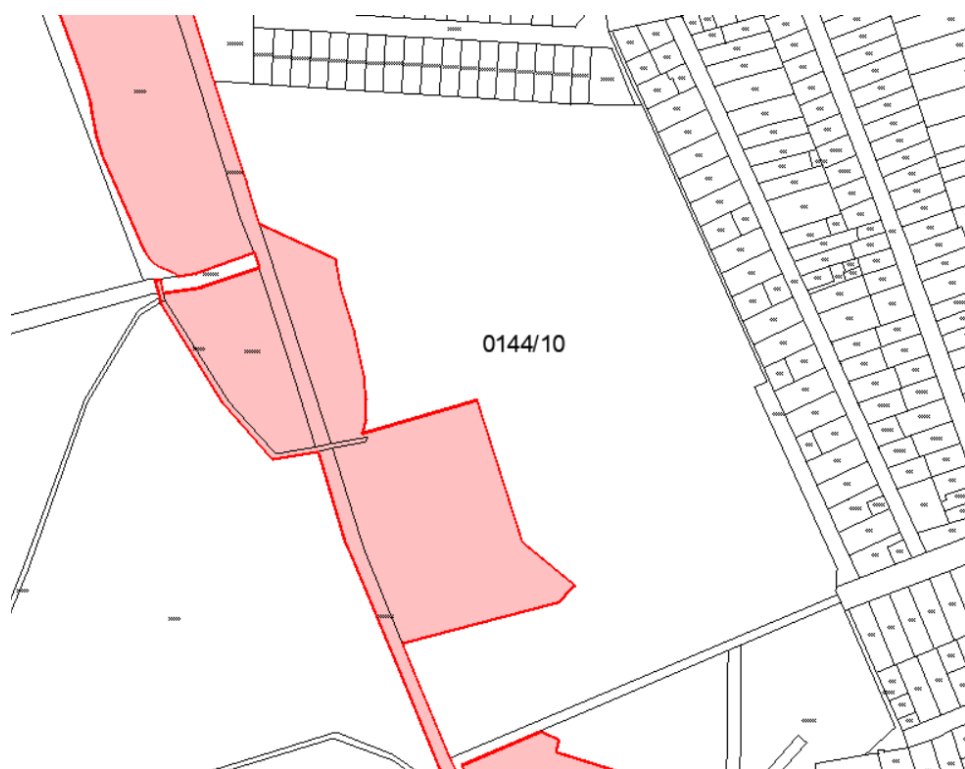
Szemponatok a tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, a rendelkezésre álló információk alapján - A 2/2005. (I.11.) K. r. 2. számú mellékletének felépítése szerint.

- A módosítás csak lokálisan kis területi egységeket érint, nem változtatja meg a település tájszerkezetét.
- A módosítás célja nem ellentétes a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal és azokra nincs befolyással.
- A fenntartható fejlődést nem befolyásolja. Az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.
- A tervezési területen jelenlegi környezeti problémákról nincs tudomásunk.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.
- A módosítás során a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.
- A tervmódosítással országhatáron áterjedő hatás nem prognosztizálható.
- A tervezett módosítások várhatóan nem idéznek elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- **A módosítás közvetlenül nem érinti ökológiai hálózat elemét. (magterület, ökológiai folyósó, pufferterület)** A belterülettel nyugatról határos ökológiai folyósó (Igali főcsatorna környezetében kijelölt) területe érinti a 0144/10. helyrajzi számú ingatlan nyugati részét. A megszüntetni tervezett szabályozási vonal azonban az ingatlan északi telekhatára mentén van kijelölve.

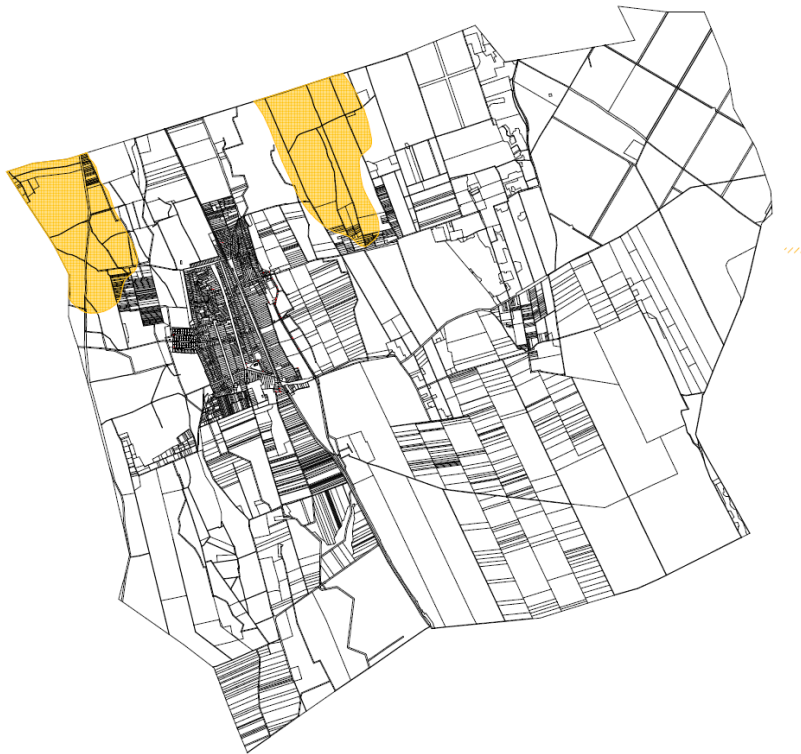
Ökológiai hálózatok a közigazgatási területen



A 0144/10. helyrajzi számú ingatlan ökológiai hálózati érintettsége



- A módosítással érintett területek tájképvédelmi területet nem érintenek.



- Az építészeti és kulturális értékvédelem szempontjai: nyilvántartott műemlék egy darab található Vaskúton a Kálvária dombon lévő kápolna épület melyet a módosítási helyszínek nem érintenek.

Több, helyi építészeti értékvédelemmel érintett épület található az 1. módosítási helyszínen belül.

A településképi érdekek érvényre juttatását, beleértve a helyi védelemmel érintett épületekre vonatkozó építészeti követelményeket a Településképi rendelet előírásai (melyek módosítása nem tervezett) továbbra is biztosítják. Értékvédelmi és településképi érdekek tehát nem sérülnek a módosítással. A készülő termódosítás megalapozó és alátámasztó munkarészeiben az épített környezet (beleértve a területen található helyi védett épületeket) részletesen bemutatásra kerül.

Régészeti érdekelttségű területek nem található a módosítási helyszínek közelében.

Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

Vaskút Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (... ..) számú rendelete a település rendezési tervéről, valamint kapcsolódó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2000. (V. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Vaskút Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi szabályozásának módosításával, az előírások megfelelő alakításával támogatja a közösségi, vállalkozói és lakossági építési szándékok összehangolt megvalósítását, elősegítve ezzel a település épített környezetének, műszaki infrastruktúráinak kiegyensúlyozott fejlődését.

[2] Vaskút Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§-ban kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat, Baja Megyei Jogú Város Önkormányzata, Bácsbokod Község Önkormányzata, Bácsborsód Község Önkormányzata, Gara Község Önkormányzata, Csátalja Község Önkormányzata, Bátmonostor Község Önkormányzata és *Vaskút Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályiról* szóló 9/2017 (V. 25.) rendelet szerinti egyeztető partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A település rendezési tervéről, valamint kapcsolódó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2000. (V. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**) 2. számú mellékletét képező SZ-2 jelű Szabályozási Terv helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

2. §

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Vaskút, 2026. ...

Alszege Zoltán
polgármester

dr. Élő Ferenc
jegyző

1. **melléklet** a .../2026. önkormányzati rendelethez (SZ-2 jelű szabályozási terv egyeséges szerkezetben a tervezett módosításokkal)

VASKÚT TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE SZ - 2 M = 1 : 5 0 0 0

Jelen szabályozási terv a Vaskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete
5/2000.(V.29.) számú rendeletével megállapított
Helyi Építési Szabályzat 2. számú melléklete.
Módosítva a 17/2002.(IX.17.), a 20/2002.(XII.5.), a 14/2012.(VI.15.),
1/2017.(I.16.), az 5/2020.(IV.30.), a 14/2022.(IX.8.), a
14/2023. (X.27.) és az 1/2025 (I. 31.) számú rendeletekkel.

JELMAGYARÁZAT (MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT BELTERÜLET)

- Meglévő / tervezett belterületi határ
- Beépített és beépítésre szánt valamint beépítésre nem szánt terület határa (egyesben jelen terülp hasálya területen)
- Tervezett szabályozási vonal
- Övezet vezet határa, és jele
- Jelek magyarázata:
 - FL: felülhasznosított lakó
 - KL: községi lakó
 - LK: községi lakó
 - KG: kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági
 - IG: ipari
 - SK: különleges sport
 - KM: különleges mezőgazdasági üzemi
- Övezetek:
 - ZK: közpark
 - ZK: közpark
 - KO: községi közterület
 - MB: belterületi kert
 - KK: különleges kegyeleti kert
 - VG: vízgazdálkodási
- Ingyenadó elvárt határ
- Történelmi települési terület határa
- Helyi területi értékvédelem
- Országos műemléki védelem (Káhvárja kápolna)
- Helyi értékvédelem alatt álló épület
- Jelentős helyi értékvédelem épület
- Helyi értékvédelem épület
 - B - ajtó (bejárat)
 - A - ablak
 - K - kapu
- Helyi értékvédelem építmény (keresz, kút, stb.)
- Építési vonal
- Élőkert vonal
- Hátul- vagy oldalsó határ
- Elővárosi joggal terhelt terület határa
- Minimális szabályozási szélesség
- Kötelező fásítás
- Kerékpárút
- Kerékpáros és gyalogos út
- Tervezett út tengelyvonal
- Bevezető csatorna
- Tervezett bevezető csatorna
- Jelentős megőrzendő zöldfelület, nem kötelező célú közterület
- Kiemelt megőrzendő zöldfelület, nem kötelező célú közterület
- Jelentős megőrzendő lombhullató fa, fasor
- Jelentős megőrzendő örökzöld fasor, fasor
- Rendszeresen bevezetendő terület
- Megőrzendő terület
- Építési hely
- Talajon belüli védőterület
- Országos jogszabályban rögzített szabályozási elemek (A-mindenkor hatályos előírások szerint)
- Ökológiai hálózat - szelvényfolyó
- Régiészeti lelőhely
- 120 kV-os légvezeték és vezeték
- 20 kV-os légvezeték, transzformátor
- Tervezett transzformátor állomás és 10 m védőtávolság
- Szennyvíztisztító helye

Övezet jele	beépítési mód	beépítettség
FL-K	0	30/35
FL-1	0	30/35
FL-2	0	30
FL-3	0	30
LK-1	0	30
LK-2	0	30
LK-3	0	30
KG-1	0	30
KG-2	0	30
KG-3	0	30
IG-1	0	30
IG-2	0	30
IG-3	0	30
SK	0	30
KM	0	30

SZ - 2
VASKÚT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE
5/2000. (V.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete.
2025. február 1. napjától hatályos állapot.

ÚJ-LEPTÉK TERVEZŐ IRODA BT.
Sziged, Pécskai u. 15.
Főtervező: BALOGH Tünde építészmérnök (Cs.M. Építészakadémia TT1-06-0006)
Tervező: RÁCZ MÁRIA Tűz- és kármentesítésmérnök (Cs.M. Építészakadémia 06-0102)
Közvetítőtervező: PREKOP KÁZMER mérnök (BKM. Mémóri Kamara)
Vízgazdálkodási tervező: PREKOP KÁZMER mérnök (BKM. Mémóri Kamara)
Villamosenergia-előállítás és hálózati tervezés: SOMOSYI JÁNOS villamosmérnök (Cs.M. Mémóri Kamara 06-0407)
Környezetvédelem: NOVAI GYÖRGY, DI SZANKA KÁROLY
Gázvezeték-tervező: IVÁNKOVITS IMRE mérnök (Cs.M. Mémóri Kamara 06-0056)

Az alapterkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyomtatva: 2025. február hó