



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916

Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486

Felelős tervező: Szilberhorn Erzsébet TT 1/É-03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



RÉM

**Helyi építési szabályzatának 425/2025.(IX.3.) KT. határozattal
kezdeményezett módosítása**

**a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi egyeztetési példánya**

2026. március

ALÁÍRÓLAP

BEVEZETŐ

1.
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ
Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása
...../2026.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet

2.
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
2.1. Vizsgálat
2.2. Javaslat

ALÁÍRÓLAP

Tervező:



Szilberhorn Erzsébet TT1 03 0105



Dr. Pravetz Tamás
okl. geográfus, okl. településmérnök

Térségi főépítész:



Szabó József

BEVEZETÉS

Rém Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 0309/1 és 0309/2 helyrajzi számú telkekre beruházást tervező telektulajdonos kérelmére kezdeményezte a helyi építési szabályzat módosítást. Kérelmét azzal indokolta, hogy az általános előírásoknál szigorúbb max 30%-os beépítettség érték nem területtakarékos.

Képviselő-testület a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Ezért a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban lefolytatható

Vhr. 68.§ szerinti tárgyalásos eljárás szabályainak megfelelően partnerségi egyeztetésre készült jelen dokumentáció.

Rém településrendezési eszközei 2013. január 1-jén már hatályban voltak, ezért jelen módosítás Eljr. átmeneti rendelkezéseinek figyelembevételével az országos településrendezési és építésügyi előírásairól szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 2016. augusztus 6-án hatályos rendelkezéseinek megfelelően készült.

1.
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ
Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása
...../2026.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet

Rém Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(...) önkormányzati rendelete Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendeletének módosításáról

- (1) Rém Község Önkormányzata Képviselő-testületének célja az ipari terület építésügyi előírásainak beépítettséget érintő újraszabályozása, jogharmonizáció és a helyi építésügyi szabályozás értelmezést segítő kiegészítése
- (2) Rém Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és 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 szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljáró
- Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Alsó-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Ütügyi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály és a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet hozza:

1.§

- (1) Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendelet 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
- „(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építési munkát végezni zöldfelületet alakítani rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletek szerint lehet:
- a) 1. melléklet: Igazgatási terület $m=1: 10\ 000$ méretarányú (SZ-1) szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Belterületi térség $m=1: 2\ 000$ méretarányú (SZ-2) szabályozási terv
- (2) Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendelet 1.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
- „(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek.

2.§

- (1) Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendelet 8.§ (4) bekezdése b) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gksz-1) általános övezet előírásai]

„b) Beépítés módja: szabadonálló: 5 m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel”

3.§

Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendelet 9.§(4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„4) (Gip-1) majorsági építési övezetben

a) Elhelyezhető:

- aa) szolgálati lakás
- ab) iroda
- ac) üzemanyagtöltő
- ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is
- b) Kialakítható telek: min 1000m²
- c) Beépítés módja: szabadon álló
- d) Beépítettség: max 50 %
- e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.
- g) Zöldfelület: min 20%
- h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.”

3.§

(1) Rém Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 10/2008.(VI.26.) rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4.§

E rendelet 2026.....lép hatályba.

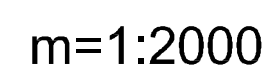
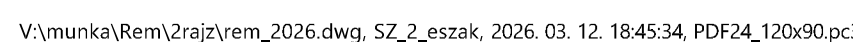
Papp Imréné
polgármester

Pápay László Imre
jegyző

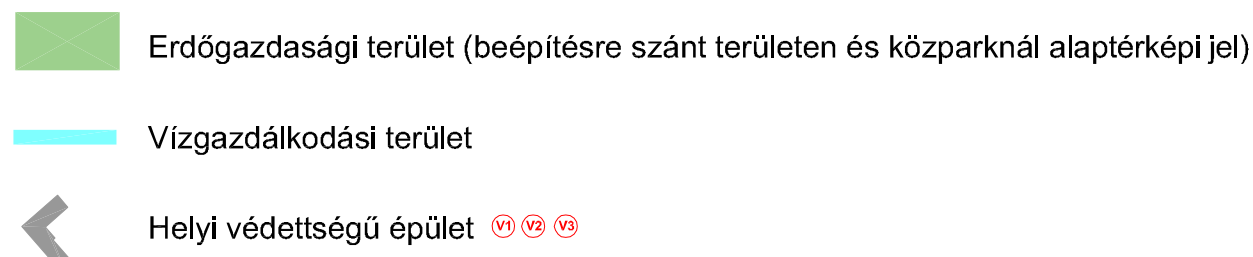
1. melléklet a.../2026.(...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

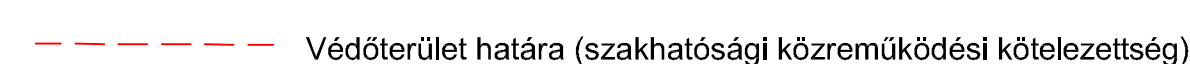
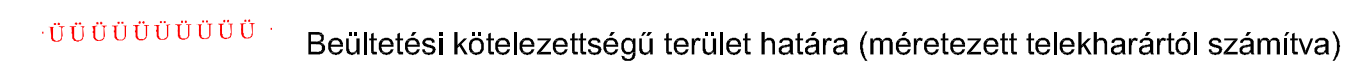
(A melléklet szövegét a 2. melléklet a 10/2008.(VI.26.) önkormányzati rendelethez pdf fájl tartalmazza)



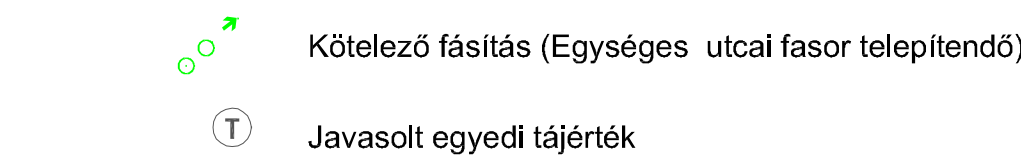
(SZÍNVÁLTÁS EGYÜTTAL ÖVEZETI HATÁRVONAL IS)



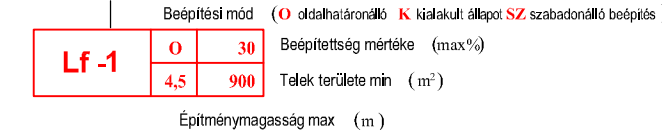
— Szabályozási vonal (ha nem közterületi telekhatár)



○○○○○○○○○○○○○○○ · Kerékpárút

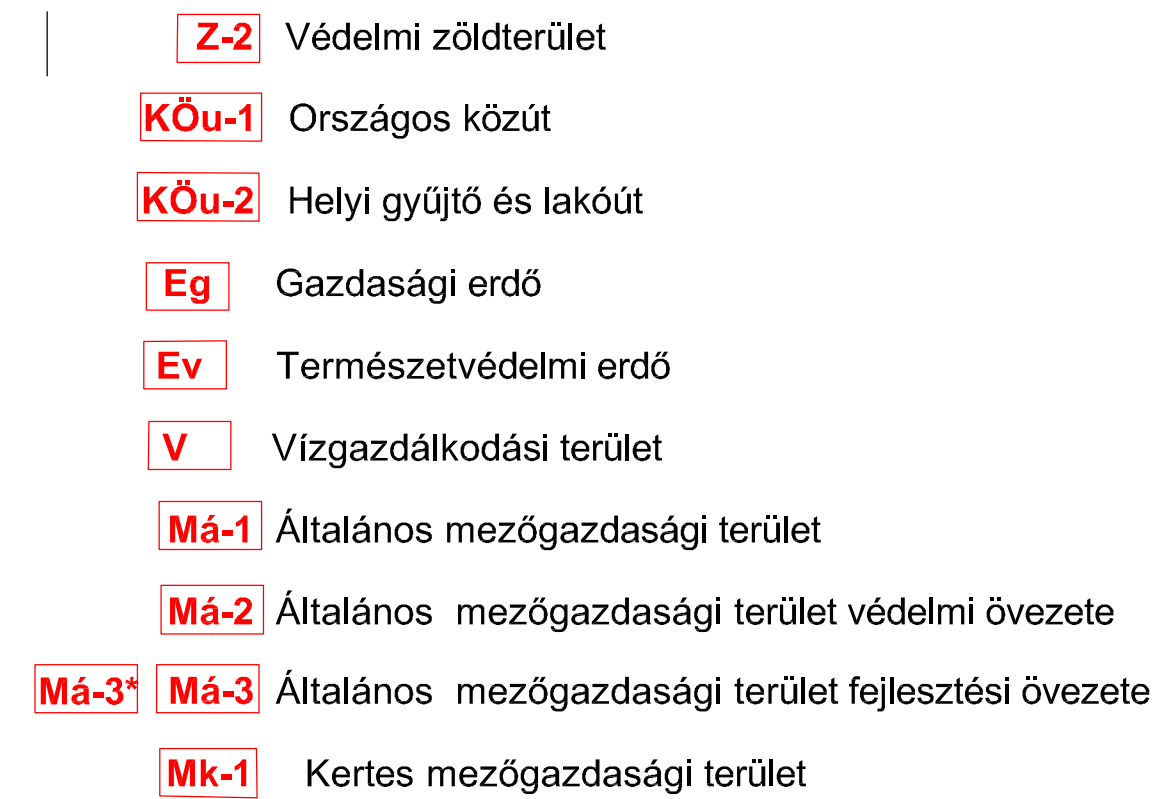


ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE



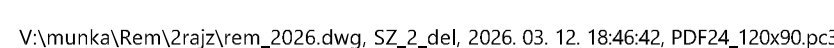
Térkezeléshozzájáruló mód: **Lk** lakatlan lakóterület
Glp ipari gazdasági terület
Vt településközpont végső területe **Gks** kereskedelmi szolgáltató terület

Z-1* **Z-1** Településközponti park



- Kt** Temető
- Ksp** Sportterület
- Kh** Lezárt hulladéklerakó
- Kk** Kegyeleti park





2.1. VIZSGÁLAT

Településrendezési előzmények

Rém hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

39/2008.(VI.26.) Kth.számú határozattal jóváhagyva

Településszerkezeti terv leírása

Módosító határozat: 145/2019.(VI.26.) KT

Tervek

Településszerkezeti terv	m=1:10 000	T-1
Belterületi térség szerkezeti tervei	m=1: 6 000	T-2

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

10/2008.(VI.26.) rendelet

Szabályozási tervek (HÉSZ mellékletei)

Igazgatási terület szabályozási terv m=1:10 000 SZ-1

Belterületi térség szabályozási terve m=1: 2 000 SZ-2 (2 db szelvény)

HÉSZ függelékei

1. számú függelék Övezeti összesítő
2. számú függelék Lakóövezetek beépítési mintalapja
3. számú függelék -
4. számú függelék: Utcafásítás

Ipari területek a településszerkezeti terven és helyi építési szabályzatban

(településszerkezeti terv leírásából átvéve)

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek és azok feltáró belső úthálózata sorolt.

A gazdasági területen belül kereskedelmi szolgáltató és ipari terület különíthető el.

Kereskedelmi szolgáltató területbe tartoznak a védőterületet nem igénylő vagy telken belüli védőterülettel rendelkező gazdasági célú területek.

A kereskedelmi szolgáltató terület szintterületi sűrűsége: max 2,0.

Ipari területbe a külterületi majorok és a településgazdálkodás területek (vízmű) tartoznak.

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

A településfejlesztési koncepciónak megfelelően további ipari területek kerülnek kijelölésre.

A területi fejlesztés indoka az, hogy nincs gazdasági célra kijelölt beépítetlen terület.

A hatályos terv készítésekor érvényes 2008. évi általános előírások az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet a mezőgazdasági üzemi területet, mint különleges beépítésre szánt területet nem tartalmazta, ezért jellemzően a nagyszámú külterületi állattartó telepet és azokhoz kapcsolódó, azokat kiszolgáló ipari terület Gip-1 jelű majorsági építési övezetbe került. Ilyen besorolást kapott a belterületről délre lévő 0309/1-2 hrsz-ú telep is.

Majorsági építési övezetek légifotón



Igazgatási terület beépítési karakterei



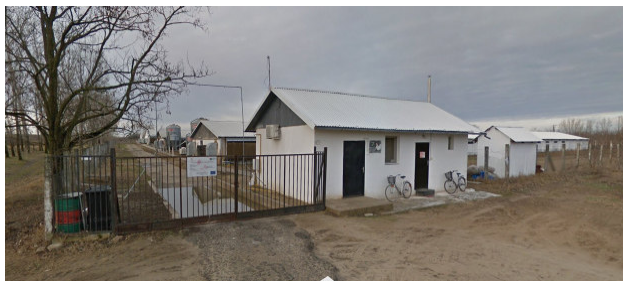
Településképi arculati kézikönyv a majorsági karakterű területek jeklölésével

Képek



0309/1-2 hrsz

Belterülettől északra lévő majorsági építési övezetbe tartozó telephelyek



Fentiek jól szemléltetik, hogy jelen módosítást igénylőhöz hasonló telephely több helyszínen, gyakorlatilag valamennyi Gip-1 építési övezetbe sorolt telken, van. A szabályozás normatív jellegéből adódóan tehát valamennyi Gip-1 építési övezetre ki kell terjeszteni a módosítást.

2.2. JAVASLAT

Módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, mert területfelhasználási váltás nem tervezett.

A helyi építési szabályzat módosítását a következők szemléltetik:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT **Rém Községi Önkormányzat 10/2008.(VI.26.) rendelete** **a helyi építési szabályokról**

Rém Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Rém közigazgatási területére terjed ki.

(2) ~~a)~~ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felhívítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni ~~(a továbbiakban együtt: építési munkát végezni)~~ valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó **alábbi mellékletek szabályozási tervek** szerint lehet:

a) **1. melléklet:** Igazgatási terület $m=1: 10\,000$ méretarányú **(SZ-1) szabályozási terv**

b) **2. melléklet:** Belterületi térség $m=1: 2\,000$ méretarányú **(SZ-2) szabályozási terve**

(3) ~~b)~~ E rendeletben nem szabályozott kérdésekben ~~az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági az általános~~ előírások az érvényesek.

.....

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

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

(2) A gazdasági terület : kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület

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

-szabályozási szélesség min. 14,0 m

-min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi, szolgáltató terület

8.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
- szolgálati lakás
- iroda,
- üzemanyagtöltő

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület **(Gksz-1)** övezetbe tartozik.

(4) (Gksz-1) általános övezet előírásai

a) Kialakítható telek: min 900m²

b) Beépítés módja: szabadonálló: **5 m-es** ~~legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti~~ oldal-, elő-, és hátsó kerttel

c) Beépítettség max 40%.

d) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.

e) Zöldfelület min 20%.

Ipari terület

9.§ (1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
- az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.

(3) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Gip-1) majorsági övezet

(Gip-2) településgazdasági övezet

(4) (Gip-1) majorsági építési övezetben

a) Elhelyezhető:

aa) szolgálati lakás

ab) iroda

ac) üzemanyagtöltő

~~sportépítmény~~

ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is

b) Kialakítható telek: min 1000m²

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max ~~30%~~ **50 %**

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.

g) Zöldfelület: min ~~40%~~ **25%**

h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.