




É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T
6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1/A.
Telefon, fax: 76/482 916
Levél cím: 6001 Kecskemét Pf 486


tervező: Szilberhorn Erzsébet 06/30-349-68-74
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



ÉRSEKHALMA

Helyi építési szabályzatának 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. április

Tartalomjegyzék

1.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Rendelettel jóváhagyandó

...../2026.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

2.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szakmai összefoglaló

3.

MELLÉKLETEK

3.1. Módosítást indító döntés (35/2026.(III. 30.) határozat)

3.2. Feladat-meghatározás

¹**3.3.** Hatályos településrendezési eszközök

¹ Papíralapú csak a HÉSZ rendelet szövegét tartalmazza

BEVEZETÉS

Érsekhalma Község Hildpuszta helyi építési szabályzatának módosítását kezdeményezte 35/2026.(III.30.) határozatában.

Érsekhalma Község Önkormányzata járdafelújításra pályázik, ami többek között Hildpuszta 402 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú járdát is érinti. A pályázathoz benyújtandó műszaki terv alapján a 402 hrsz-ú út nyilvántartású telek határának korrekciójára van szükség, mivel a felújítandó járda erdőterületi nyilvántartású telekbe nyúlik át.

A telek határának módosítását a *helyi építési szabályokról szóló 4/2000.(IV.11.) Ktr. számú önkormányzati rendelethez* (továbbiakban: HÉSZ) tartozó szabályozási terven (HÉSZ 2. sz. melléklete) jelölni kell, mivel a közterületi telekhatár csak a szabályozási terv szerint változtatható.

A módosítás egyeztetése 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 történik.

A 35/2026.(III.30.) határozat mellékletét képező települési főépítési feljegyzésben a tervezési feladat az alábbi:

„Egyeztetési munkarészek tartalma

Jelen módosításhoz a Vhr. 8.§(2) bekezdés alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

Vhr. 8.§(3) bekezdés alapján a megbízott településtervező által szakmai összefoglaló készítendő, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.”

A módosítási helyszín az igazgatási terület alaptérképén jelölve



**1.
JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

Rendelettel jóváhagyandó

...../2026.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

**Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 4/2000.(IV.11.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

- (1) Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testületének célja Hildpuszta közterületi szabályozása illetve jogharmonizáció és a helyi építésügyi szabályozás értelmezést segítő kiegészítése
- (2) Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről 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 Útügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Útügyi 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) A helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani építési munkát végezni valamint zöldfelületet alakítani általános érvényű és e rendelet előírásainak megfelelően szabad.”
- (2) A helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelet 1.§(3) bekezdés b) pont helyébe a következő rendelkezés lép:
[A rendelet az alábbi melléletekkel együtt érvényes és alkalmazható:]
„b) 2. sz. Melléklet: Érsekhalma Hildpuszta 2db térképszelvényből álló 1: 4000 ma. szabályozási terve.”

2. §

A helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelet 3.§ a következő

(4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Kialakítható telekterületek:

- a) Mezőgazdasági területen. min 800m²
b) Erdőterületen: min 1500m²”

3. §

A helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelet 16.§ (9) bekezdés b) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[A KÖ-4 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:]

„b) Meglévő, megmaradó kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti.”

4.§

A helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5.§

Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

Bekő Csaba
polgármester

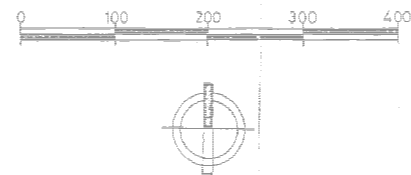
Kucsoráné dr. Drégelyi Zita
jegyző

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

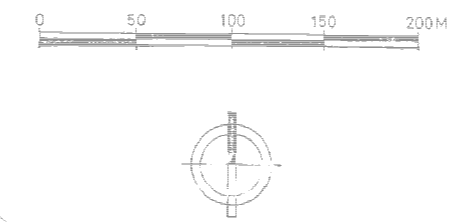
„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

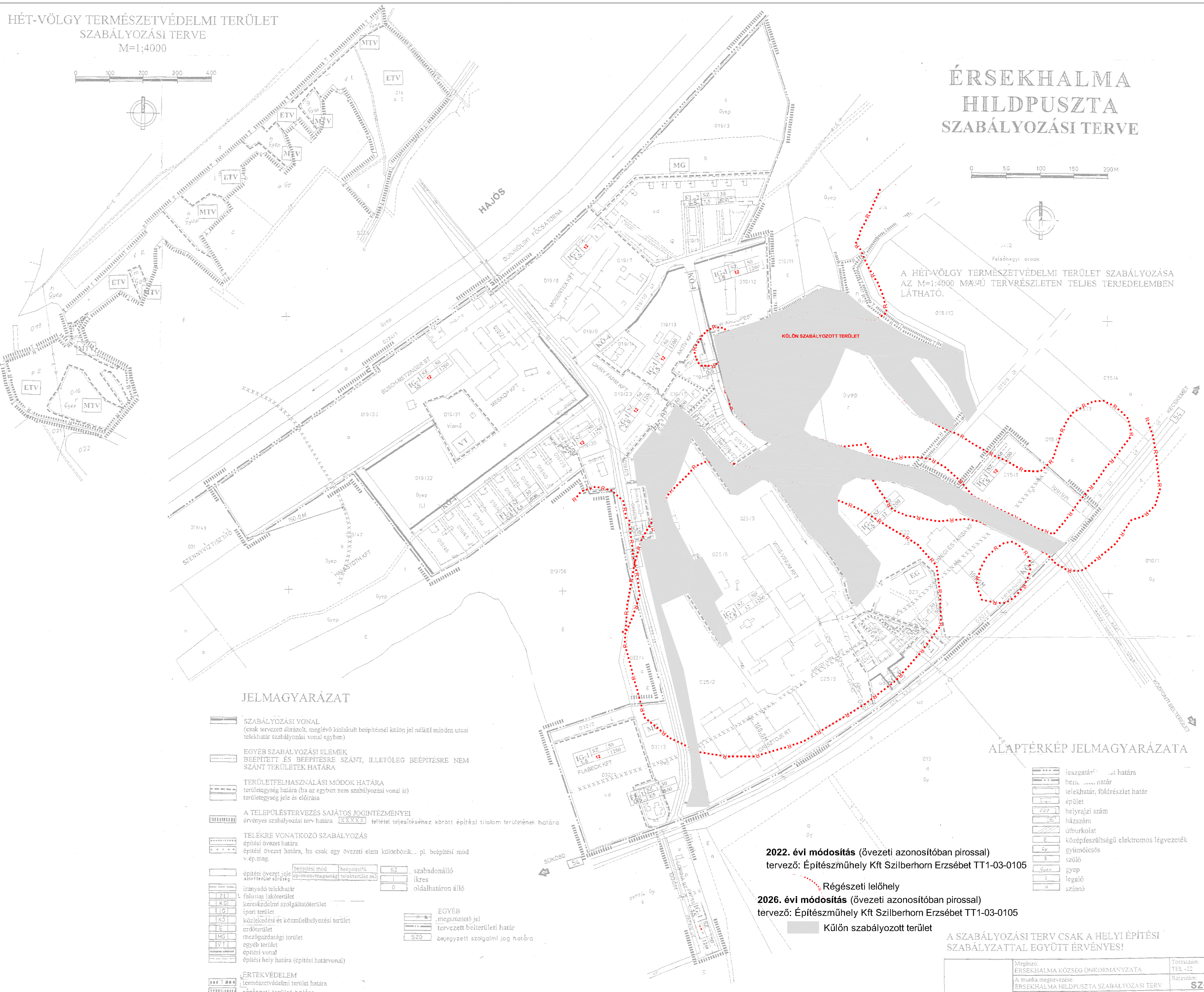
HÉT-VÖLGY TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:4000



ÉRSEKHALMA
HILDPUSZTA
SZABÁLYOZÁSI TERVE



A HÉT-VÖLGY TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET SZABÁLYOZÁSA
AZ M=1:4000 MŰV TERVRSZLETEN TELJES TERJEDELEMBEN
LÁTHATÓ.



JELMAGYARÁZAT

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
(csak tervezett ábrázolt, meglévő kialakult beépítésnél külön jel nélkül minden utcai telekhatár szabályozási vonal egyben)
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
BEEPÍTETT ÉS BEEPÍTÉSRE SZÁNT, ILLETŐLEG BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA
területi egység határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is) területi egység jele és előírása
- A TELEPÜLÉSTERVEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI
érvényes szabályozási terv határa (XXXXXX) feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom területének határa
- TELÉKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS
építési övezet határa
építési övezet határa, ha csak egy övezeti elem különbözik... pl. beépítési mód v. ép.mag.
- építési övezet jele
szintterület sűrűsége
- beépítési mód
- beépítési mérték
- építménymagasság
- telekterület m²
- SZ2 szabadonálló
- I ikres
- O oldalhatáron álló
- EGYÉB
megszüntetendő jel
- tervezett belterületi határ
- SZO bejegyzett jog határa
- ÉRTÉKVEDELEM
természevédelmi terület határa
- régészeti terület határa

ALAPTÉRKÉP JELMAGYARÁZATA

- igazgatási terület határa
- beépítési terület határa
- telekhatár, földrészlet határ
- épület
- helyrajzi szám
- házszám
- útburkolat
- középvezetési elektromos légvezeték
- gyümölcsös
- szőlő
- gyep
- legelő
- szántó

2022. évi módosítás (övezeti azonosítóban pirossal)
tervező: Építésműhely Kft Szilberhorn Erzsébet TT1-03-0105

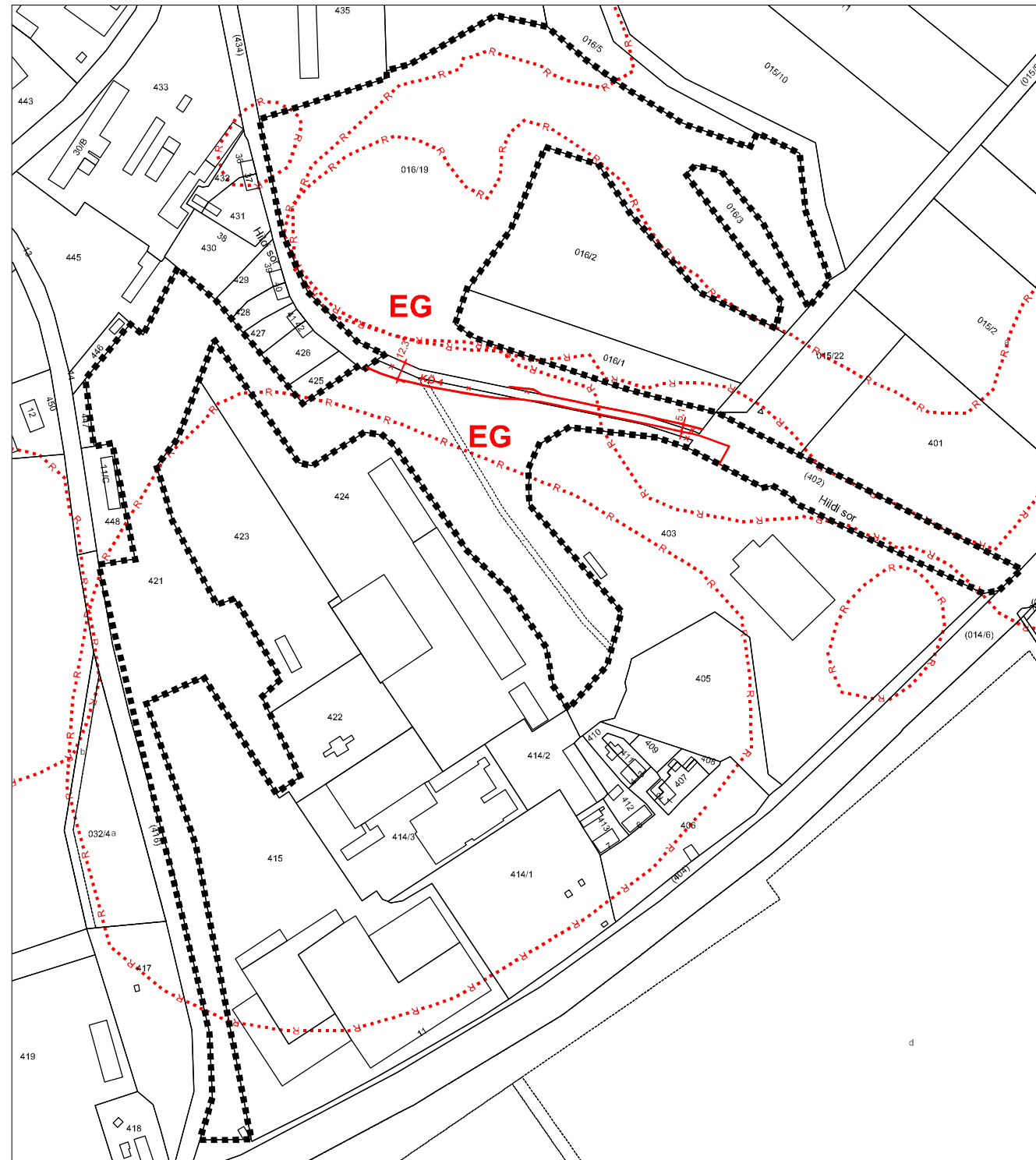
2026. évi módosítás (övezeti azonosítóban pirossal)
tervező: Építésműhely Kft Szilberhorn Erzsébet TT1-03-0105

Külön szabályozott terület

A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK A HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!




A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP A KALOCSAI VÁROSI FÖLDHIVATAL
1:4000 MA-Ú NYILVÁNTARTÁSI TÉRKÉPÉNEK 1:2000 MA-RA
TÖRTÉNŐ FELNAGYÍTÁSÁVAL ÉS HELYSZINI KIEGÉSZÍTÉSSEL
KÉSZÜLT.

Megbízó: ÉRSEKHALMA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Törzsszám: TEL-22
A munka megnevezése: ÉRSEKHALMA HILDPUSZTA SZABÁLYOZÁSI TERV	Rajzszám: SZ-2
A munkafélsz megnevezése:	Lépték: M=1:400
Tervező: Markóczy László	Dátum: 2000.04.05.



ÉRSEKHALMA HILDPUSZTA SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLÖN LAPJA

m=1:4000

-  Szabályozási terv határa
-  Szabályozási vonal
(külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
-  Régészeti lelőhely

Alaptérkép állami alapadatok felhasználásával készült.
(Lecher Tudásközpont adatszolgáltatása: 2026. márc.)



ÉPÍTÉSMŰHELY KFT.
Kecskeméti, Westselényi u.1.
Telefon: fax: 76/482-916
Email: epimuh@t-online.hu
Ügyvezető: Vas Tibor
Felelős tervező:

Szilberhom Erzsébet
TTI-03-105
Munkatárs:

Megbízó: Érsekhalma Község Önkormányzata

Tárgy: Érsekhalma Hildpuszta
szabályozási terv külön lapja

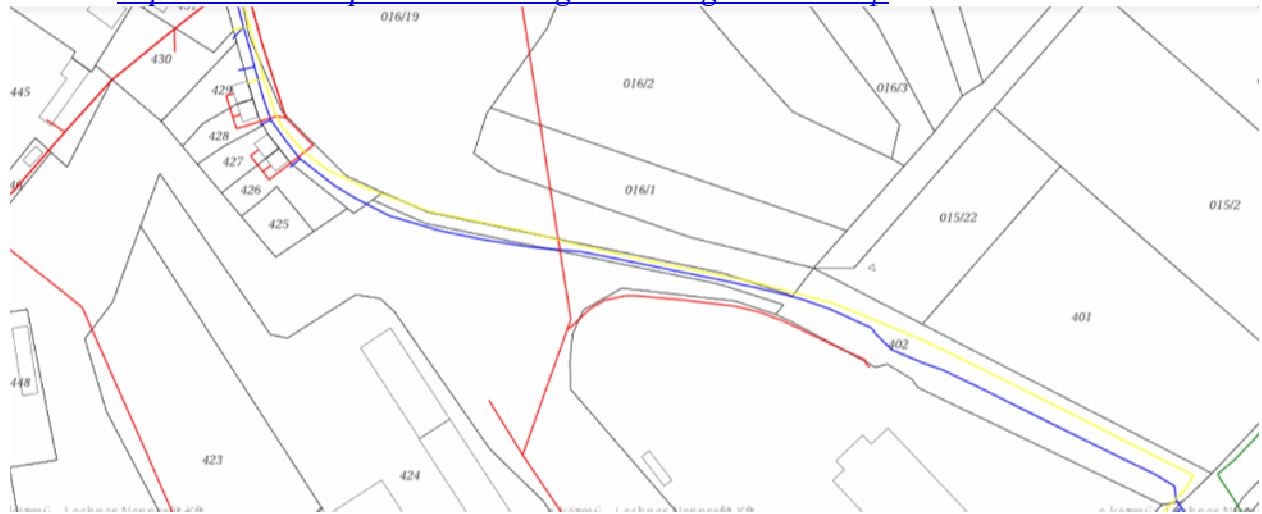
Munkarész: 4/2000.(IV.11.) önk.rend. 2. melléklete
Lépték: 1:4 000
Munkaszám:
Dátum: 2026.

Rajzszám:
SZ-2

402 hrsz-ú út (Hildi sor) szabályozásának módosítása

Alaptérkép

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



Légifotó a térségről (Google Earth 2023. okt.)



Hildpu szta

Hildi sor

54. sz. főút

Települési bekötőút

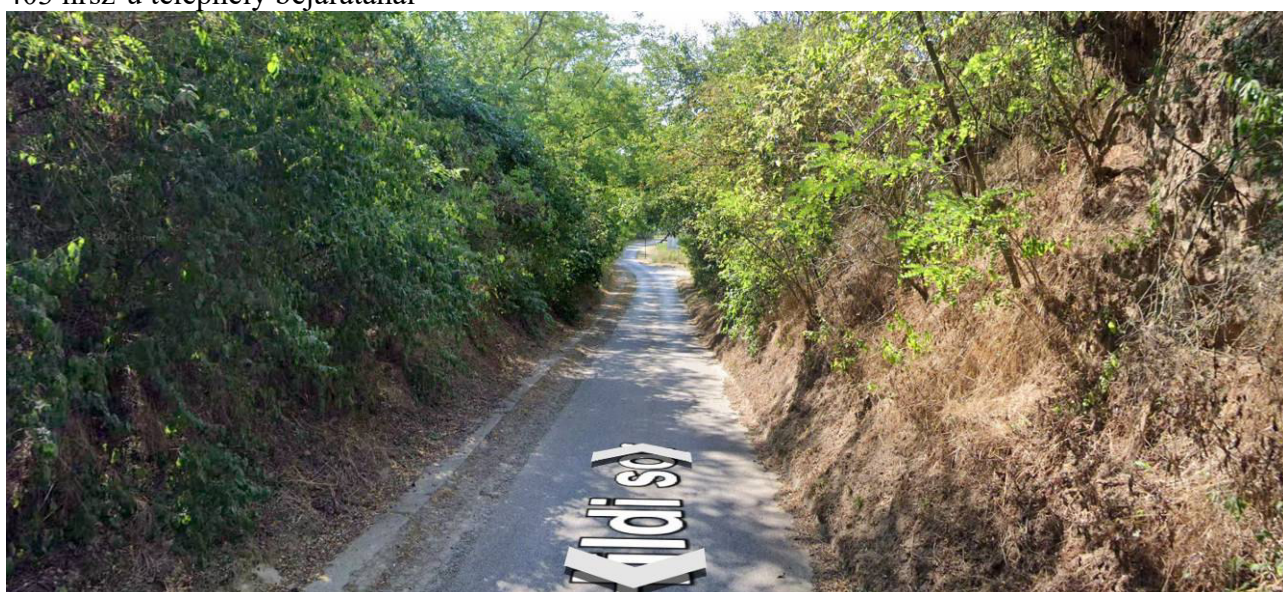
Képek (Google Earth 2024. okt.)



54. sz. főút felőli induló szakasz



403 hrsz-ú telephely bejáratánál



Földvár alatt



Úttervezési szakasz vége

Erdészeti nyilvántartás



Helyzeteírás és javaslat

Hildpuszta 54. sz. főúti bekötőútja a Hildi sor (402 hrsz)

A járda és az egyirányú forgalomra alkalmas kiszolgálóút helyét ténylegesen a domborzati adottságok és a meglévő erdő művelésbe tartozó területek Határozzák meg. Ez a földnyilvántartás szerinti 402 hrsz-ú önkormányzati útként bejegyzett ingatlantól különbözik. A nyilvántartás és a tényállapot közötti különbség feloldását szolgálja jelen módosítás.

Településszerkezeti terv változásával a módosítás nem jár.

Jelen módosítás közvetlen előzményének útépítési kiviteli terv tekinthető, az ahhoz készült geodéziai felmérés alapján történik a 402 hrsz-ú út szabályozási tervi bevezetése.

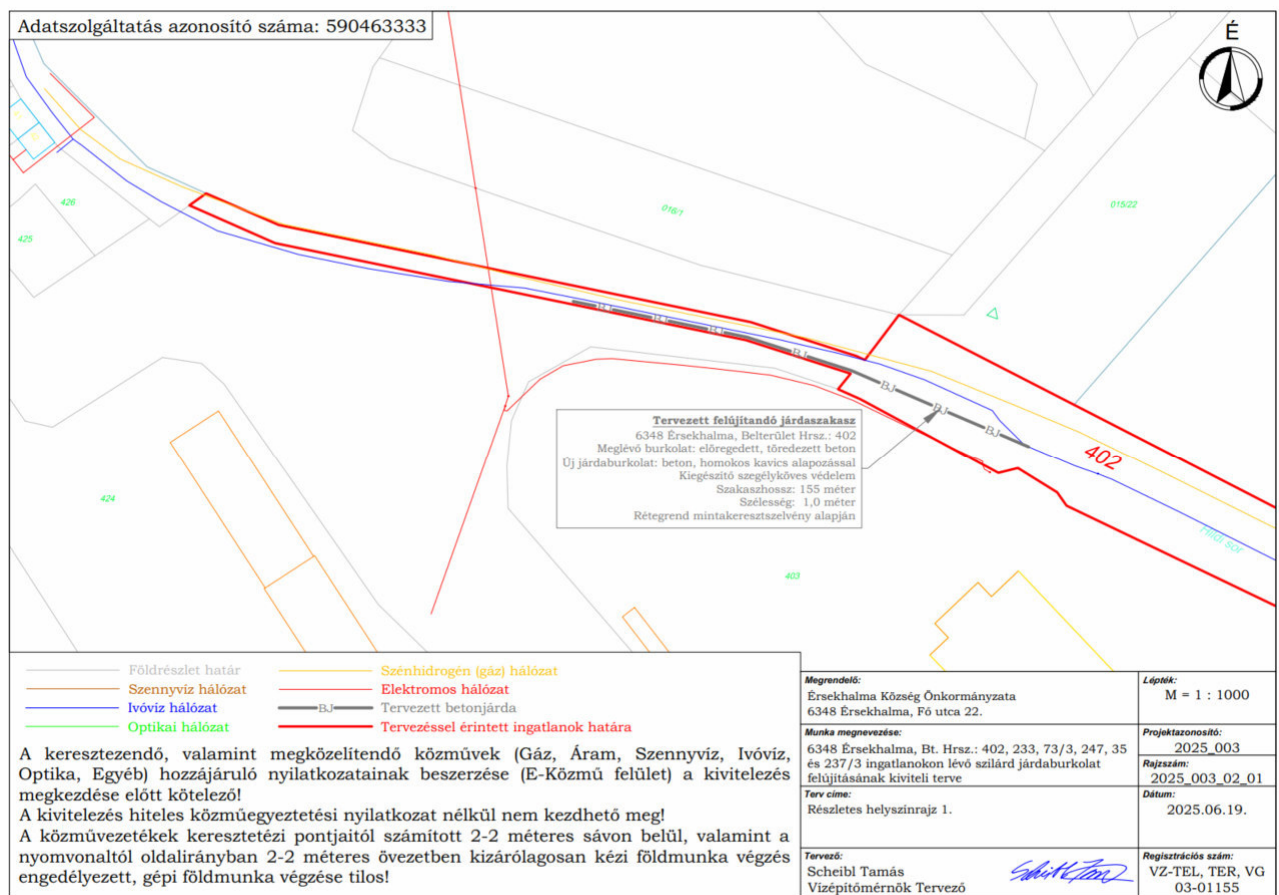
Közlekedési terv (tervező: Scheibl Tamás vízellátó mérnök)

Tárgy: Szilárd Járdaburkolat felújítása

Műleírás

4.1. Hildi szakasz –Hrsz.: 402 – Szakaszhossz: 155 méter

A meglévő burkolatot (beton burkolat) a bekötőúttól keleti irányban 155 méter hosszúságban, 1 méter szélességben terveztem kiváltani. Az új betonburkolat déli oldalról, a rézsű felől szegélykő/támfalelem megerősítést kapott, mely a rézsűről lezúduló csapadékvíz erodáló hatását hivatott megelőzni.



Szabályozás változása

Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendeletE (továbbiakban: HÉSZ) 16.§-a a következők szerint tartalmazza a közlekedési terület szabályait.

402 hrsz-ú telek (KÖ-4) jelű övezetbe tartozik:

16. §

[Közlekedési-, és közműterületek]

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeket és azok szabályozási szélességeit az 1., 2., 3. sz. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:
 - a) A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények,
 - b) Közművek és hírközlés építményei.
- (3) A közlekedési és közműterület az alábbi területrészeket foglalja magába:
 - a) KÖ-1 jelű övezet gyorsforgalmi út részére,
 - b) KÖ-2 jelű övezet országos főút részére,
 - c) KÖ-3 jelű övezet települési gyűjtőút részére,
 - d) KÖ-4 jelű övezet települési kiszolgáló utak részére,
 - e) KÖ-5 jelű övezet kerékpárút részére,
 - f) KÖ-6 jelű övezet gyalogút részére.
- (4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- (5) Közlekedési övezetbe sorolt és védett fasorokat tartalmazó közhasználatú területsávon:
 - a) Fakivágás csak a növényállomány egészségi állapotának, esztétikai értékének megtartása, javítása érdekében történhet,
 - b) Fapótlás azonos fajjal vagy kertépítészeti, dendrológiai szakvéleményben megadott fafajjal történhet, min. 14/16 szabvány sorfával,
 - c) Védett fasor vonalában hirdető- és reklámtábla nem helyezhető el.
- (6) A KÖ-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
 - a) Az övezet az M-9 jelű tervezett gyorsforgalmi utat foglalja magába 60,0 m. széles építési területtel,
 - b) A gyorsforgalmi út mentén, annak tengelyétől számított 100,0 m. távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (7) A KÖ-2 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
 - a) Az övezet az 54. jelű főközlekedési utat foglalja magába a kialakult szabályozási szélességgel,
 - b) A főközlekedési út mentén, annak tengelyétől számított 100,0 m. távolságon belül új építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (8) A KÖ-3 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
 - a) Az övezet magába foglalja települési gyűjtőútként
- kialakult szabályozási szélességgel a Fő utcát és folytatásában az érsekhalmi bekötő utat,
 - b) A települési gyűjtőút burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.
- (9) A KÖ-4 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
 - a) Az övezet a település kiszolgáló útjait foglalja magába, amelyeket az 1., 2., 3. sz. mellékletek határolnak le,
 - b) **Meglévő, megmaradó kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti, változatlan, míg új kiszolgáló út min. 14,0 m. szabályozási szélességgel létesülhet,**
 - c) A kiszolgáló út burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.

Módosítással a KÖ-4 övezet előírásai fent jelöltek szerintire változnak

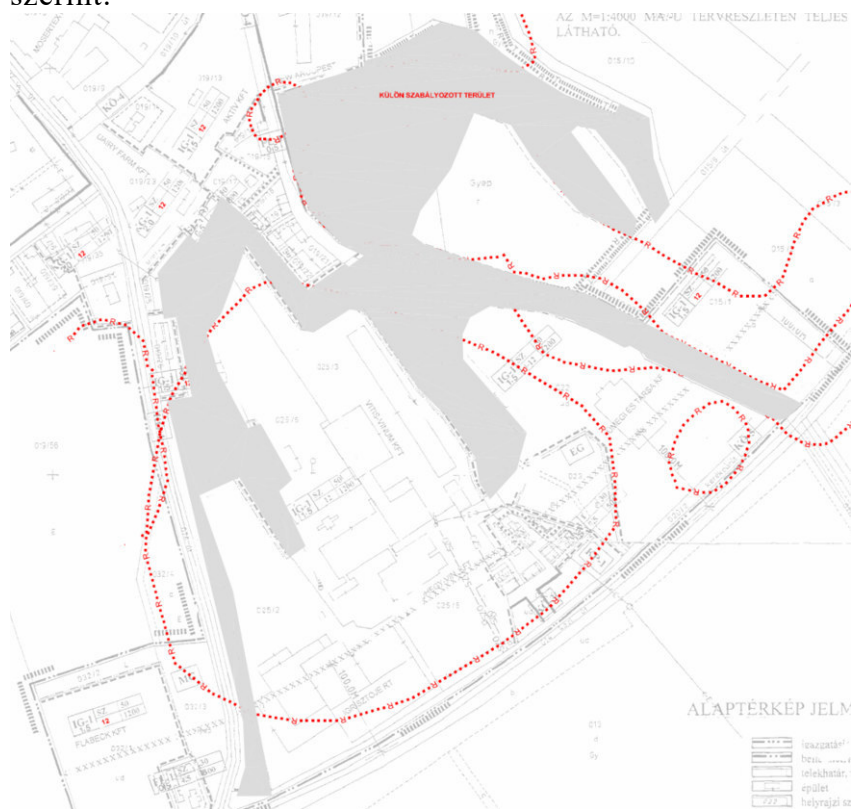
HÉSZ 2. mellékletét képező SZ-2 jelű Hildpuszta szabályozási terv tartalmazza a Hildi sorra vonatkozókat.

Hatályos SZ-2 szabályozási terv részlete

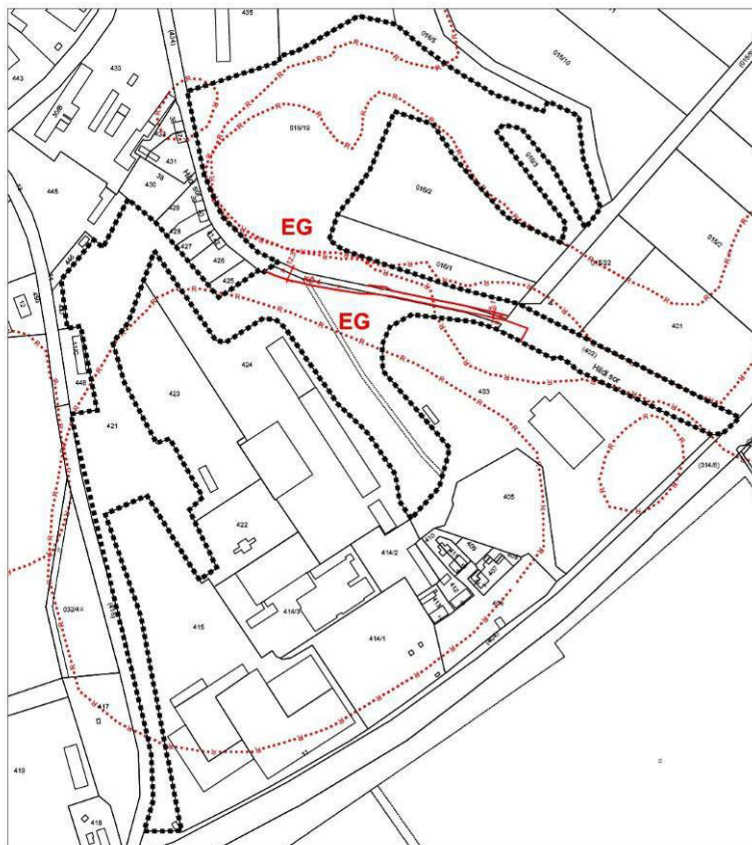


Módosított szabályozási terv részlete

Módosítással a Hildi sorra vonatkozó hatályos térképi nyilvántartásra külön szabályozási részletterv kerül bevezetésre, amelynek lehatárolásával az SZ-1 terv kiegészül a következők szerint:



Külön szabályozott terület terve



ÉRSEKHALMA HILDPUSZTA SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLÖN LAPJA m=1:4000

- Szabályozási terv határa
- Szabályozási vonal
(külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
- ... Régészeti lelőhely

Alaptérkép állami alapadatok felhasználásával készült.
(Lecher Tudásközpont adatszolgáltatása: 2026. márc.)



ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT. Kecskeméti, Hildpuszta u.1. Telefon: fax: 76983 919 Email: epimuh@ersekhalma.hu Ügyvezető: Vár Toor Felsőfokú tervező	Megbízó: Érsekhalma Község Önkormányzata Tárgy: Érsekhalma Hildpuszta szabályozási terv külön lapja	
Szálkapcsolt Erőszabot ÉPÍTÉSI TERV Készítette:	Munkaszám: 4/2005.(IV.11.) önk.rend. 2. melléklete Lépték: 1:4 000 Munkaszám: Dátum: 2026.	Rajzszám: SZ-2

HÉSZ jogharmonizációs és tartalmat nem érintő kiegészítésére is sor kerül jelen módosításban, amit az alábbiak szemléltetnek:

Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2000. (IV. 11.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról

Hatályos: 2023. 03. 16

Érsekhalma Község Képviselőtestülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 6. §. (3) bekezdés a.) pontja alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

1. §

[A rendelet hatálya]

- (1) A rendelet hatálya Érsekhalma közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, ~~építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka)t végezni~~ valamint zöldfelületet alakítani¹ és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű ~~hatósági előírásoknak~~ és a rendelet ~~építési, zöldfelületalakítási és környezetvédelmi~~ előírásainak² megfelelően szabad.

Jogharmonizációs kiigazítás

- (3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
 - a) 1. sz. Melléklet: Érsekhalma központi belterület 1 db térképszelvényből álló 1: 2000 ma. szabályozási terve.
 - b) 2. sz. Melléklet: Érsekhalma Hildpuszta 2db térképszelvényből álló 1: 4000 ma. szabályozási terve.

- c) 3. sz. Melléklet: Érsekhalma Szőlőtelep-Elma Rt. 1 db térképszelvényből álló 1: 2000 ma. szabályozási terve.
- d) 4.sz. Melléklet Régészeti lelőhelyek
- (4) E rendelet alkalmazásában: Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény
- (5) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az [OTÉK](#)) 121. §-ban foglaltak figyelembevételével.

3/A. §⁹

[Telekalakítás szabályai]

- (1) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével építési tevékenység, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elismert telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,
- c) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
- d) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
- e) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.
- (2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (3) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
- a) bármelyik övezetben/építési övezetben legalább 4m-es szélességben, legfeljebb 3 telek kiszolgálására kialakítható,
- b) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.
- (4) Kialakítható telekterületek:
- a) Mezőgazdasági területen. min 800m²
- b) Erdőterületen: min 1500m²

hiányos szabályozás kiegészítés

3.

MELLÉKLETEK

3.1. Módosítást indító döntés (35/2026.(III. 30.) határozat)

3.2. Feladat-meghatározás

¹3.3. Hatályos településrendezési eszközök

¹ Papíralapú csak a HÉSZ rendelet szövegét tartalmazza

K I V O N A T

Érsekhalma Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 30. napján megtartott ülés jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

Érsekhalma Község Önkormányzata
35/2026. (III.30.) határozata
Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezése

Érsekhalma Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő településfejlesztési döntést hozza:

- 1.) A helyi építési szabályzat Hildpuszta 042 hrsz-ú járda felújítása érdekében módosítandó
- 2.) A módosítási helyszínt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- 3.) A terv egyeztetésére és tartalmára vonatkozó jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja.
- 4.) Árajánlat alapján felkéri polgármestert a szükséges teendők elvégzésére.

Határidő: azonnal
Felelős. polgármester

Bekő Csaba sk.
polgármester

Kucsoráné dr. Drégelyi Zita sk.
jegyző



A kivonat hitelül: Balla Szilvia

35/2026.(III.30.) határozat melléklete

Feljegyzés Érsekhalma helyi építési szabályzatának módosításához

Egyeztetés

A helyi építési szabályzat módosítására egyeztetési eljárást követően van lehetőség. Az egyeztetési eljárást A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) szerint kell lefolytatni.

A módosítás jellege alapján Vhr. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban történhet a módosítás.

Egyeztetési munkarészek tartalma

Jelen módosításhoz a Vhr. 8.§(2) bekezdés alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A módosításban érintett telken nyilvántartott régészeti lelőhely van, tekintettel arra, hogy a módosítás már meglévő járda érdekében történik a közvetlen régészeti érintettség nem áll fenn.

Vhr. 8.§(3) bekezdés alapján a megbízott településtervező által szakmai összefoglaló készítendő, amely tartalmazza a módosítást, annak indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

Kecskemét. 2026. március 30.

Bárány Éva sk.
települési főépítész

**Érsekhalma Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2000. (IV. 11.)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról¹**

Hatályos: 2023. 03. 16

Érsekhalma Község Képviselőtestülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 6. §. (3) bekezdés a.) pontja alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

1. § [A rendelet hatálya]

(1) A rendelet hatálya Érsekhalma közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani¹ és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és a rendelet építési, zöldfelületalakítási és környezetvédelmi előírásainak² megfelelően szabad.

(3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) 1. sz. Melléklet: Érsekhalma központi belterület 1 db térképszelvényből álló 1: 2000 ma. szabályozási terve.

b) 2. sz. Melléklet: Érsekhalma Hildpuszta 1 db térképszelvényből álló 1: 2000 ma. szabályozási terve.

c) 3. sz. Melléklet: Érsekhalma Szőlőtelep-Elma Rt. 1 db térképszelvényből álló 1: 2000 ma. szabályozási terve.

d)³ 4.sz. Melléklet Régészeti lelőhelyek

(4)⁴ E rendelet alkalmazásában: Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény

(5)⁵ E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az OTÉK) 121. §-ban foglaltak figyelembevételével.

2. § [Szabályozási elemek]

(1) A szabályozás

a) kötelező és

b) irányadó

elemeket tartalmazza.

(2) A kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabbak, ezért módosításuk csak a melléklet szerinti szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek:

a) belterületi határ

b) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása

c) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása

d) közterületek (utak) szabályozása

e) védett és védőterületek lehatárolása, valamint a sajátos jogintézmények által (tilalmak, telekalakítás, helyi közút céljára történő lejegyzés) érintett területek lehatárolása.

¹ Módosításokkal egységbe szerkesztve, hatályba lép: 2023. március 16. (változások njt.hu web felületen)

(3) Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások, a szomszédsági illeszkedés ill. a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók.

Ezek:

- a) telekhatár
- b) védősávok, védőterületek meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulása alapján)
- c) ⁶
- d) ⁷

3. § [Belterületi határvonal]

(1) ⁸

(2) A fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ezáltal a belterületté nyilvánított terület felhasználása is időszerű.

(3) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyek beépítésre-, és belterületbe szántak, a belterületbe való bevonásukig építmény nem helyezhető el.

3/A. §⁹ [Telekalakítás szabályai]

(1) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

a) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével építési tevékenység, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.

b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetstett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,

c) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek

d) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,

e) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.

(2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(3) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:

a) bármelyik övezetben/építési övezetben legalább 4m-es szélességben, legfeljebb 3 telek kiszolgálására kialakítható,

b) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.

4. § [A teljes közigazgatási területre vonatkozó általános környezetvédelmi előírások]

(1) Az 1995. évi LIII: törvényben foglaltak szerint

- a föld,
- a víz,

- a levegő,
- az élővilág,
- a zaj- és rezgés elleni védelem érdekében az alábbiak tartandók be:

(2) Föld- és talajvédelem érdekében:

- a) A földhasználó köteles a termőföldet a művelési ágának megfelelően termeléssel hasznosítani.
- b) Más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak az arra kijelölt övezetben levő telek gyengébb minőségű termőföldi része vehető igénybe az illetékes földhivatal engedélyével.
- c) Állattartás csak a keletkező szennyező anyagok területen történő, környezetet nem károsító ártalmatlanításával vagy elszállításával és az állattartásra vonatkozó rendelet betartásával lehetséges.
- d) Jelentősebb terepfelszín átalakított igénylő munkák megkezdése előtt gondoskodni kell a termőréteg letermeléséről és termőtalajként történő felhasználásáról.
- e) Szennyvízöntözés csak előzetes hatásvizsgálatok alapján, egyedi elbírálással meghatározott módon történhet.
- f) Műtrágyázás az integrált növényvédelem előírásai szerint történhet.

(3) A víz védelme érdekében:

- a) A föld felszínre és nyílt felszíni vízfolyásba, vízfelületre szennyvíz bevezetése tilos.
- b) Talaj és talajszennyezést okozó szabadtéri tevékenység csak vízzáró burkolatú aljzaton végezhető, a lefolyó csapadék és szennyvizet előkezelés után lehet közcsonnába juttatni.
- c) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, csatornába vezetni vagy elhelyezni.
- d) Öntözőtelepek létesítése engedélyköteles.

(4) A levegő védelme érdekében:

- a) Érsekhalma teljes közigazgatási területe Védett I. levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik.
- b) Szabadba telepített technológia káros légszennyezettséget, porszennyezést nem okozhat.
- c) Üzemi területek, utak, nyitott anyagtárolók pormentesen tartásáról a terület kezelője köteles gondoskodni.
- d) ¹⁰ Újonnan telepített, felújított, vagy korszerűsített technológiát úgy kell tervezni és telepíteni, hogy ne okozzon káros légszennyezést, azaz légszennyezőanyag kibocsátása ne haladja meg a területi kategóriára vonatkozó általános előírások szerinti levegőminőségi határértékeket.
- e) Az allergikus megbetegedéseket okozó gyomnövények irtásáról – kül- és belterületen egyaránt – a terület tulajdonosa gondoskodni köteles.
- f) Az allergikus megbetegedéseket okozó fákat fokozatosan le kell cserélni. Új telepítéskor allergiát okozó fajok nem alkalmazhatók.
- g) A defláció okozta légszennyezés mérséklésére – egyéb kedvező hatásuk mellett – a 10 ha-nál nagyobb külterületi szántóföldek földrészletein belül legalább 10,0 m széles mezővédő erdősávokat kell telepíteni.

(5) ¹¹ Az adott zajtól védendő területre vonatkozó zajterhelési határértékeket az általános előírások szerint kell meghatározni.

(6) Hulladékok káros hatásai elleni védelem érdekében:

- a) Az engedély nélküli hulladék-elhelyezés tilos.
- b) Illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni.
- c) Ha települési szilárd hulladék bomló szerves anyagokat tartalmaz, elszállítását heti egy alkalommal el kell végezni.

- d) Lomtalanításáról (nagyobb méretű berendezési tárgy, falomb, kerti hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról) évente legalább egy alkalommal kell gondoskodni.
- e) Építési törmelék lerakása kizárólag a kijelölt törmeléklerakó helyen lehetséges.
- f) A települési folyékony hulladék (szippantott szennyvíz) gyűjtése és szállítása az erre a célra engedélyezett zárt rendszerű eszközzel végezhető.
- g) Állati tetemeket csak a kijelölt dögtemetőben szabad elhelyezni.
- h) Az állattartó gazdálkodó szervezeteknek az Állategészségügyi Szabályzat 41/1997. (V. 28.) FM. r. szerint kialakított hulladékgyűjtő helyet kell fenntartani.
- i) Termelő és szolgáltató tevékenységet végző létesítmények üzemeltetői kötelesek gondoskodni a tevékenységük során keletkező veszélyes hulladékok telephelyen belüli biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és ártalmatlanításáról (elszállításáról vagy hasznosításáról).
- j) Veszélyes hulladék egyéb hulladékkal való keverése tilos.
- k) A település teljes területén, bármely építési övezetben a telek előtti közterületi sáv tisztántartása (pormentesítés, fűvágás, gyomnövények irtása, növényzet öntözése...) a telektulajdonos kötelezettsége, mulasztása esetén bírsághozható.

5. § [Érsekhalma beépítésre szánt területeire vonatkozó előírások]

(1) A beépítésre szánt területek az 1., 2., 3. sz. mellékletekben lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) Lakóterület
Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület
Településközponti vegyes terület
- c) Gazdasági terület
Kereskedelmi szolgáltatóterület
Ipari terület
- d) Különleges terület
Sportterület
Temető
Szennyvízkezelő terület

(3) A mellékletben az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Beépítési mód általában max. beépítési %
max. építménymagasság min. telekterület (m²)

(4) Meglévő beépítettségi % adottságnak tekinthető.

(5) Valamennyi terület zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:

- a) Bármilyen közterületi fa kivágása engedélyköteles.
- b) Bármilyen 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fafaj egyedek kivágása csak a növény rossz egészségi állapota, vagy sürgőszerű – más módon és helyen véghez nem vihető – építési munka, ill. életveszélyes állapot megszüntetése érdekében történhet.
- c) Az építés miatt kivágásra kerülő fát az övezeti előírás mértékéig pótolni kell.
- d) Közterületen lombos fa és tű- vagy pikkelylevelű örökzöld telepítése engedélyköteles.
- e) Közmű, elektromos és egyéb mély- és magasépítési munkák során a növényzetben keletkezett kár a faérték számítás alapján az építésügyi hatóság megváltási árat szabhat ki.
- f) Fa és cserje a következő előírások betartásával telepíthető:

- kiskoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 2,0 m-re
 - közép- és nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 3,5 m-re
 - cserje és örökzöld telekhatártól, épülettől min 4,0 m-re
- Utcai fasor következő előírások betartásával telepíthető:
- kiskoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 2,5 m-re
 - ajtó és ablak tengelyétől min. 2,5 m
 - kapubehajtótól min. 0,8 m
 - törzsmagasság min. 2,0 m
 - középkoronájú fa telekhatár és épülettől min. 3,0 m-re
 - ajtó és ablak tengelyétől min. 2,5 m
 - kapubehajtótól min. 0,8 m
 - törzsmagasság min. 2,2 m
 - nagykoronájú fa telekhatár és épülettől min. 3,5 m
 - ajtó és ablak tengelyétől min. 3,0 m
 - kapubehajtótól min. 1,0 m
 - törzsmagasság min. 2,5 m
- h) Bármely funkciójú telken és közterületen építés csak a csatlakozó közterületen minimális kertészeti rendezésével és kiépített gyalogos és gépjárműkapcsolat biztosításával lehetséges.
- i) A beépítésre kerülő telekterület minimális zöldfelületi szintmutatójába csak a min. 0,6 m. földtakarású területrészek ill. a vízfelületek 50%-a számíthatók bele.

6. § [Lakóterületek]

Lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) Érsekhalma község valamennyi lakóterülete a falusias lakóterületbe tartozik.
- (2) A terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- FL-1 gazdálkodó övezet
 - FL-2 kistársasházás övezet
 - FL-3 ikerházás övezet
- (3) Az FL-1 jelű övezetben elhelyezhető:
- a) lakóépület (telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni),
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény
- (4) Az FL-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
- a) Új telek szélessége min. 16,0 m
 - Hossza min. 50,0 m
 - Területe min. 800 m²
 - b) A beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően szabadonálló ill. oldalhatáron álló vagy ikres, az előkert kialakult helyzet szerinti,
 - c) Beépítettség max. 30 %,
 - d) Építménymagasság max. 4,5 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
 - f) Zöldfelület min. 40 %,
 - g) Környezetterhelési határérték a lakóterületre előírtak szerint ZÜ 2,

- h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott,
- i) Szintterületi mutató max. 0,5.

(5) Az FL-2 jelű kistársasházazs övezet a kistársasházak telkei mellett a dohánytelep többalakásos volt cselédházainak telkét is magába foglalja.

Az övezetben elhelyezhető:

- a) Lakóépület (telkenként több lakás és több – lakásokat magukba foglaló – épület is elhelyezhető),
- b) Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) Szálláshely szolgáltató épület,
- e) Kézműipari építmény.

(6) Az FL-2 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Új telek szélessége min. 16,0 m
Hossza min. 50,0 m
Területe min. 800 m²
- b) A beépítés szabadonálló, az előkert kialakult helyzet szerinti,
- c) Beépítettség max. 30 %
- d) Építménymagasság max. 7,5 m
- e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
- f) Zöldterület min. 40 %
- g) Környezetterhelési határérték a lakóterületre előírtak szerint ZÜ 2,
- h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott,
- i) Szintterületi mutató max. 0,5

(7) Az FL-3 jelű ikerházazs övezet a Hildpusztán kialakult ikerházazs lakóterületek telkeit foglalja magába.

Az övezetben elhelyezhető:

- a) Lakóépület (telkenként egy lakás),
- b) Mező- és erdőgazdálkodási (üzemi) építmény,
- c) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) Szálláshely szolgáltató épület,
- e) Kézműipari építmény.

(8) Az FL-3 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Új telek szélessége min. 14,0 m
Hossza min. 30,0 m
Területe min. 500 m²
- b) A beépítés ikerházazs, az előkert kialakult helyzet szerinti,
- c) Beépítettség max. 30 %
- d) Építménymagasság max. 4,5 m
- e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
- f) Zöldterület min. 40 %
- g) Környezetterhelési határérték a lakóterületre előírtak szerint ZÜ 2,
- h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott,
- i) Szintterületi mutató max. 0,5

7. § [Vegyes terület]

Településközpont vegyes terület

(1) A településközponti vegyes terület elsődlegesen a települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) A terület az alábbi övezetet foglalja magába:

TV-1 településközponti vegyes övezet.

(3) A TV-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) Lakóépület,
- b) Igazgatási épület,
- c) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület.
- d) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) Sportlétesítmény.

(4) A TV-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Új telek szélessége min. 16,0 m
Hossza min. 40,0 m
Területe min. 600 m²
- b) A beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően szabadonálló ill. oldalhatáron álló, az előkert kialakult helyzet szerinti,
- c) Beépítettség max. 60 %
- d) Építménymagasság max. 6,0 m
- e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
- f) Zöldfelület min. 10 %
- g) Környezetterhelési határérték a lakóterületre előírtak szerint ZÜ 2,
- h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott,
- i) Szintterületi mutató max. 2,0
- j) Az övezet zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:
- fapótlásként 1,0 m. magasságban mért törzsátmérőnek megfelelő fák telepítendőek, legkisebb ültetési méret 6/8 törzskörméretű díszfa.

8. § [Gazdasági területek]

(1) Gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület az alábbi területrészeket foglalja magába:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület,
- b) Ipari terület.

9. § [Kereskedelmi terület]

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A terület az alábbi övezetet foglalja magába:

KG-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet

(3) A KG-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) Igazgatási, egyéb irodaépület,

d) Üzemanyagtöltő.

(4)¹² A KG-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

a) Új telek

aa) szélessége min. 20,0 m

ab) Hossza min. 40,0 m

ac) Területe min. 1200 m²

b) a beépítés módja: szabadon álló 5,0 m-es előkerttel, 6 m-es -oldal és hátsókerettel

c) Beépítettség max. 50 %

d) építménymagasság: max. 12 m, toronyszerű építmények esetén: max. 25m

e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,

f) Zöldfelület min. 20 %

g) Környezetterhelési határérték ZÜ 2,

h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott

i) Szintterületi mutató max. 2,0

j) Az övezet zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:

ja) A szabadon maradó zöldfelületek min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 60 %-a cserjefelülettel fedett legyen.

jb) Fapótlásként 1,0 m. magasságban mért törzsmérőnek megfelelő fák telepítendők, legkisebb ültetési méret 8/10 törzskörméretű díszfa.

k)¹³ KG-1* alövezetre a c-j) szerintiék és az alábbiak az érvényesek:

ka) telek területe: min 1200m²

kb) beépítés módja: szabadonálló min 5m-es elő-, oldal-, és hátsókerettel.

kc) építménymagasság: max. 7,5m

10. § [Ipari terület]

(1) Az ipari területbe a kül- és belterület egyéb területbe ill. övezetbe nem sorolt gazdasági területei tartoznak. Az övezetben mindenfajta gazdasági tevékenységhez kapcsolódó létesítmény elhelyezhető, itt helyezhetők el a mezőgazdasági feldolgozó létesítmények építményei is.

(2) A terület az alábbi övezetet foglalja magába:

IG-1 jelű ipari gazdasági övezet.

(3) Az IG-1 jelű övezetben elhelyezhető:

a) Mindenfajta, nem jelentős zavarú hatású ipar-, mezőgazdasági feldolgozó épület,

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) Egészségügyi, szociális épületek.

(4)¹⁴ Az IG-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

a) Új telek

aa) szélessége min. 20,0 m

ab) Hossza min. 50,0 m

ac) Területe min. 1200 m²

b) a beépítés módja: szabadon álló 5,0 m-es előkerttel, 6m-es, oldal és hátsókerettel

c) Beépítettség max. 50 %

d) építménymagasság: IG-1* alövezet kivételével max 12m, toronyszerű építmények esetén: max 25m

e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,

- f) Zöldfelület min. 25 %
- g) Környezetterhelési határérték ZÜ 2
- h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott,
- i) Szintterületi mutató max. 1,5
- j) Az övezet zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:
 - ja) A szabadon maradó zöldfelületek min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 60 %-a cserjefelülettel fedett legyen.
 - jb) Fapótlásként 1,0 m. magasságban mért törzsátmérőnek megfelelő fák telepítendők, legkisebb ültetési méret 8/10 törzsméretű díszfa.
 - k) IG-1* övezetben az építménymagasság: max 7.5m

11. §¹⁵ [Különleges területek]

Érsekhalma igazgatási területén az alábbi különleges területek találhatóak:

1. Sportterületek SPK jelű
2. Temető TK jelű
3. Szennyvízkezelő terület SZT jelű
4. Lovasturisztikai terület LSK jelű

12. § [Sportterület]

(1) A sportterületen a sport- és szabadidős tevékenység, a pihenés létesítményei, valamint a területet igénybevevők ellátását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(2)¹⁶ Az SPK jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) A kialakult terület nem osztható.
- b) A beépítés módja: szabadon álló 5,0 m-es előkerttel, 4,5 m-es oldal- és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max. 2 %
- d) Építménymagasság max. 4,5 m,
- e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
- f) Zöldfelület min. 60 %, ill. a kialakult helyzet,
- g) Környezetterhelési határérték ZÜ 2,
- h) Terepszint alatti létesítmény nem helyezhető el,
- i) Szintterületi mutató max. 0,01
- j) Az övezet zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:
 - ja) A szabadon maradó zöldfelületek min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 60 %-a cserjefelülettel fedett legyen.
 - jb) A telek körülfásítandó, 1,0 m. magasságban mért törzsátmérőnek megfelelő fák telepítendők, legkisebb ültetési méret 10/12 törzskörméretű sorfa vagy parkfa.

12/A. § [Lovasturisztikai terület]

LSK jelű lovasturisztikai terület előírásai:

(1) Elhelyezhetők:

- a) turizmussal és lósporttal kapcsolatos építmények
 - b) szolgálati lakás
 - c) szálláshely szolgáltató épület
- (2) Telek: min 1500m²
- (3) Beépítés: szabadonálló
- (4) Építménymagasság: max 9 m
- (5) Beépítettség: max 40%
- (6) Zöldfelület: max 40%

13. § [Temetőterület]

(1) A temető változatlan területtel megtartandó létesítmény.

(2) A TK jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben ravatalozó, kápolna és síremlék kivételével építmény nem helyezhető el,
- b) A temető telekhatárától 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor építhetők fel, ha azok kegyeleti szempontból nem zavaróak,
- c) Új parcellaépítésnél előfásítás szükséges még a temetkezés megkezdése előtt.

14. § [Szennyvízkezelő terület]

(1) A szennyvízkezelő területen a szennyvízkezelés létesítményei helyezhetők el.

(2) Az SZT jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a)¹⁷ a beépítés módja: szabadon álló 5,0 m-es elő, oldal- és hátsókerttel
- b) Beépítettség max. 40 %,
- c) Építménymagasság az alkalmazott technológiától függ,
- d) Közművesítés az alkalmazott technológiától függ,
- e) Zöldterület min. 40 %
- f) Környezetterhelési határérték ZÜ 2,
- g) Terepszint alatti létesítmény az alkalmazott technológia függvényében építhető,
- h) Szintterületi mutató max. 1,5.

15. § [Érsekhalma beépítésre nem szánt területeire vonatkozó előírások]

(1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közműelhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e)¹⁸ Vizgazdálkodási terület

16. § [Közlekedési-, és közműterületek]

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeket és azok szabályozási szélességeit az 1., 2., 3. sz. mellékletek tartalmazzák.

(2) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:

- a) A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények,
- b) Közművek és hírközlés építményei.

(3) A közlekedési és közműterület az alábbi területrészeket foglalja magába:

- a) KÖ-1 jelű övezet gyorsforgalmi út részére,
- b) KÖ-2 jelű övezet országos főút részére,
- c) KÖ-3 jelű övezet települési gyűjtőút részére,
- d) KÖ-4 jelű övezet települési kiszolgáló utak részére,
- e) KÖ-5 jelű övezet kerékpárút részére,
- f) KÖ-6 jelű övezet gyalogút részére.

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési övezetbe sorolt és védett fasorokat tartalmazó közhasználatú területsávon:

- a) Fakivágás csak a növényállomány egészségi állapotának, esztétikai értékének megtartása, javítása érdekében történhet,
- b) Fapótlás azonos fajjal vagy kertépítészeti, dendrológiai szakvéleményben megadott fajjal történhet, min. 14/16 szabvány sorfával,
- c) Védett fasor vonalában hirdető- és reklámtábla nem helyezhető el.

(6) A KÖ-1 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet az M-9 jelű tervezett gyorsforgalmi utat foglalja magába 60,0 m. széles építési területtel,
- b) A gyorsforgalmi út mentén, annak tengelyétől számított 100,0 m. távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(7) A KÖ-2 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet az 54. jelű főközlekedési utat foglalja magába a kialakult szabályozási szélességgel,
- b) A főközlekedési út mentén, annak tengelyétől számított 100,0 m. távolságon belül új építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(8) A KÖ-3 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet magába foglalja települési gyűjtőútként - kialakult szabályozási szélességgel a Fő utcát és folytatásában az érsekalmi bekötő utat,
- b) A települési gyűjtőút burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.

(9) A KÖ-4 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet a település kiszolgáló útjait foglalja magába, amelyeket az 1., 2., 3. sz. mellékletek határolnak le,
- b) Meglévő, megmaradó kiszolgáló utak szabályozási szélessége változatlan, míg új kiszolgáló út min. 14,0 m. szabályozási szélességgel létesülhet,
- c) A kiszolgáló út burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.

(10) A KÖ-5 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet magába foglalja az 54. jelű főközlekedési út és az érsekalmi bekötő út melletti kerékpárút területét,
- b) A kerékpárút burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.

(11) A KÖ-6 jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet magába foglalja a Fő utcát és a Petőfi Sándor utcát összekötő önálló gyalogút területét,
- b) A gyalogút burkolata és az esetleges úttartozékok feleljenek meg a környezetbe illeszkedés feltételeinek.

17. § [Zöldterület]

(1) A zöldterület a KP-1 jelű közparki övezetet foglalja magába.

(2) A zöldterületen elhelyezhető:

- a) A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter, stb.)
- b) Vendéglátó épület,
- c) A terület fenntartásához szükséges berendezések,
- d) Meglévő közmű a kiváltásig.

- (3) A KP-1 jelű közparki övezet előírásai az alábbiak:
- a) Területrendezés, növényfelújítás előnevelt faanyaggal, min. 12/14-es méretben történhet,
 - b) Burkolatépítés, felújítás elsősorban kiselemes térburkoló anyaggal történhet,
 - c) Az övezet fenntartásához szükséges öntözőberendezéseket ki kell építeni,
 - d) A kihelyezett köztéri berendezések egységes hangulatban, karakterben és a környezethez alkalmazkodóan készüljenek.

18. § [Erdőterület]

- (1) Az erdőterület az alábbi területrészeket foglalja magába:
- a) EG jelű gazdasági erdő övezet,
 - b) ETV jelű erdő övezet a természetvédelmi területen.
- (2) Az EG jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
- a) Az EG jelű gazdasági erdő övezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület,
 - b) A területen az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el,
 - c) Új telek szélessége min. 50,0 m
Hossza min. 150,0 m
Területe min. 20000 m²
 - d) A beépítés szabadonálló min. 5 m. előkerttel, valamint min. az épületmagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel,
 - e) Új telek beépítettsége max. 0,5 %, míg a meglévő telkek esetében a beépítettség nem haladhatja meg a 2000. január 1-ig kialakult beépítettséget,
 - f) Építménymagasság max. 4,5 m, de technológiai indokoltság esetén ettől el lehet térni,
 - g) Részleges közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető,
 - h) Környezetterhelési határérték ZÜ 2,
 - i) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.

(3) Az ETV jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) A területen a régészeti kutatás létesítményein kívül építmény nem helyezhető el,
- b) Nem változtathatók meg az övezet felszíni és talajvíz viszonyai.

19. § [Mezőgazdasági terület]

- (1) A mezőgazdasági terület az alábbi területrészeket foglalja magába:
- a) MG jelű mezőgazdasági övezet
 - b) MTV jelű mezőgazdasági övezet a természetvédelmi területen.
- (2) Az MG jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:
- a) Az MG jelű övezet elsődlegesen a mezőgazdasági termelés céljára szolgáló terület,
 - b) Az övezet területén építményt elhelyezni az OTEK 29. §-ának megfelelően lehet, a legelő és gyepterület művelési ágban nyilvántartott területek kivételével, ahol csak a természeti kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények a külön előírások szerint, köztárgyak, honvédelmi és belbiztonságot szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az MTV jelű övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) A területen a régészeti kutatás létesítményein kívül építmény nem helyezhető el,
- b) Nem változtathatók meg az övezet felszíni és talajvíz viszonyai.

20. § [Közművek védőterületei]

- (1) Csatornák mentén a partéltól biztosítandó védőterület:

- a) Dunavölgyi főcsatorna mentén: 6,0-6,0 m.
- b) a többi csatorna mentén: 3,0-3,0 m.

(2) Hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei:
Elektromos légvezeték (20-30 kV) 5,0-5,0 m,
Nagyközépnomású gázvezeték 10,0-10,0 m,
Vízműkutak – vízügyi előírások szerint.

21. § [19 Vizgazdálkodási területek]

Érsekhalma ²⁰vizgazdálkodási területei a vízmedrek és vízgazdálkodási területek.

22. § [Építészeti értékvédelem]

(1) Érsekhalma területén országos jelentőségű, egyedileg védett létesítmény „műemlékjellegű” megjelöléssel a volt érseki nyaraló. Az épület fenntartásával, felújításával kapcsolatban az általános szabályok mérvadók.

(2) ²¹ Érsekhalma területén helyi védelem alatt áll a volt intézői lakás (Dózsa Gy. u. hrsz. 254/2) és az önálló helyi értékvédelmi rendelet szerinti szerinti építmények.

(3) ²² A helyi védelem alatt álló épületek a település számára kiemelkedő értékkel bírnak, ezért bontás a csak indokolt, esetben lehetséges. Bontás esetén az épületet fel kell mérni, és a felmérési rajzokat, fotókat archiválni kell.”

(4) A helyi védelem alatt álló épületek felújítása, esetleges átalakítása során az épület építészeti jellege (tömegképzés, homlokzati nyílások aránya, ritmusa, homlokzati tagolás, díszítés, anyaghasználat, tetőidőm jellege) megőrzendő, illetve helyreállítandó.

23. §²³ [Régészeti értékvédelem]

E rendelet mellékletei szerinti nyilvántartott lelőhelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak.

24. § [Természetvédelem]

(1) Érsekhalma területén országos természeti védettséget élvez a Hét-völgy területe, amely a teljes 016. hrsz.-ú területre kiterjed.

(2) A természetvédelmi terület alapvető védelmi és kezelési előírásai az alábbiak:

a) A természetvédelmi területet vagy annak rendeltetését érintő tervek jóváhagyásához, illetve módosításához, a hatósági engedélyek kiadásához az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

b) A védett terület művelési ág megváltoztatásához, valamint a földnyilvántartási földrészek alakjának és terjedelmének módosításához az illetékes természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

c) Nem engedélyezhető a terület felszíni és talajvíz viszonyainak negatív megváltoztatása.

d) A területen rovarirtószert, növényvédőszer, gyomirtót, mű- és szerves trágyát használni tilos!

e) Gyepfelújítás a védett területen nem végezhető.

f) A gépjármű közlekedés – a természetvédelmi kezelési, hatósági és mezőgazdasági feladatokat teljesítő járművek kivételével – csak a kijelölt dűlőutakon megengedett.

g) A gyepek legeltetése tilos.

h) A természetvédelmi terület kezelését, értékeinek megőrzését, bemutatását a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága látja el.

(3) Helyi védelem alatt állnak az alábbi területek, utcák, utak fasorai, facsoportjai:

- a) A Sasheverő domb,
- b) Az érsekhalmi bekötő út hársfái,
- c) Az ún. Cigánysor végi 5 db kőrisfa,
- d) A volt intézői lakás 3 db fenyőfája,
- e) A volt érseki nyaralóhoz vezető hársfasor,
- f) A szentgyörgyi erdészeti irodánál lévő kőrisfa.

(4) A helyi védelem alatt álló fasorok és facsoportok fenntartási munkái ill. kivágása csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.

25. § [Tilalmak]

Az 1. sz. mellékletben lehatárolt azon mezőgazdasági területeken, amelyek beépítésre-, és belterületbe szántak, a belterületbe való bevonásukig építmény nem helyezhető el.

26. § [Zárórendelkezések]

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyeknél is alkalmazni kell.

(2) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti Hajós Nagyközségi Közös Tanács 2/1987. (III.18.) sz. rendelete.

27. §²⁴ [Jogharmonizációs záradék]

E rendelet a belső piaci szolgáltatásról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Érsekhalma, 2000. április 10.
Szabados István Boromisza Tibor
jegyző polgármester
Kihirdetve: 2000. április 11-én
Szabados István
jegyző