



**ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.**  
Kecskemét, 6000 Wesselényi utca 1.  
Tel.,fax.:76/482-916

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1 03 0105  
06/30-349-68-74

---



## **TASS**

### **településrendezési eszközeinek 154/2024.(IX.23.) határozattal kezdeményezett módosítása**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partneri egyeztetési munkarészei

2025. január

**T e r v e z ő k**

**Településtervezés:**



okl. építésmérnök TT1-03 0105

Dr Právetz Tamás

okl. geográfus okl. településmérnök

## Tartalomjegyzék

### **BEVEZETÉS, MÓDOSÍTÁS INDOKA**

#### **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

##### **Településszerkezeti terv módosítása**

.../2025.(...) határozat mellékletekkel

##### **Helyi építési szabályzat módosítása**

.../2025.(...) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról mellékletekkel

### **VIZSGÁLAT**

### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

## BEVEZETÉS MÓDOSÍTÁS INDOKA

Tass Község Képviselő-testülete 157/2024.(IX.23.) határozatában a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosítását kezdeményezte.

TRE módosítás indoka, hogy az ÁGOTA Alapítvány a 0370/74 hrsz-ú ifjúsági táborának telkét bővíteni szándékozik rendezvényter és parkoló céljára. A határos 0370/84 hrsz-ú telekből 0,5 ha erre alkalmas, a művelési ág váltással kapcsolatos ügyintézés már megtörtént. A kibővített telek kialakítása nincs lehetőség, mivel a 0370/74 hrsz-ú telek különleges beépítésre szánt területbe tartozik a 0370/84 hrsz-ú telek pedig mezőgazdasági területi besorolású.

A településrendezési eszközök módosításával a kibővített telek egységesen különleges beépítésre szánt ifjúsági tábor területi kategóriába tehető és a telekösszevonás megvalósítható.

Az indító határozatban a módosítási helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása is megtörtént. Így az egyeztetés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

Egyszerűsített eljárásban a Vhr 68.§(2) és 75.§(1) bekezdések szerinti partnerségi egyeztetést Tass Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017.(V.26.) önkormányzati rendelet figyelembevételével kell elvégezni.

10/2017.(V.26.) önkormányzati rendelet 3.§-a értelmében:

„A partnerségi egyeztetésben az alábbiak vesznek részt (a továbbiakban: partnerek):

- a) a településen lakcímmel vagy ingatlanulajdonnal rendelkező lakosok,
- b) valamennyi, a településfejlesztéssel, településrendezéssel összefüggésbe hozható építészeti, mérnöki szakmai érdekképviselői szervezet,
- c) valamennyi, a településen működő és bejegyzett érdekképviselői, civil szervezet,
- d) valamennyi, a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet
- e) valamennyi, a településen működő elismert egyház.
- e) f) Tassi Helytörténeti Egyesület
- e) g) Tassi Kulturális Egyesület”

Partnerségi egyeztetésre a módosítás tervezete -a jóváhagyásra kerülő munkarészek- kerülnek. A további egyeztetés során az alátámasztó munkarészek és az államigazgatási szervek észrevételek alapján a lényegi tartalmat nem érintően kiegészítések, változtatások lehetségesek.

## **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

**Településszerkezeti terv módosítása**

.../2025.(...) határozat mellékletekkel

**Helyi építési szabályzat módosítása**

.../2025.(...) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról mellékletekkel

## **HATÁROZAT-TERVEZET**

**Tass Község Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:**

1. A melléklet szerint:

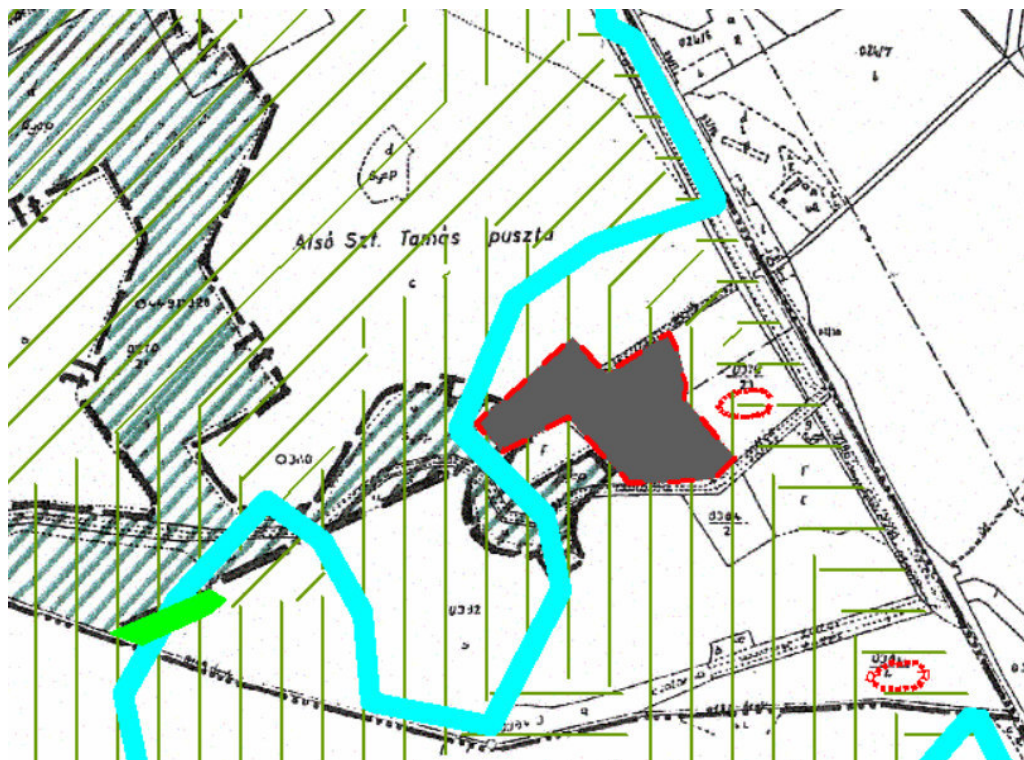
- 1.1. Településfejlesztési döntés alapján különleges beépítésre szánt területet kiterjeszti.
- 1.2. Területrendezési tervi megfelelés érdekében általános mezőgazdasági terület helyén erdőterület jelöl

2. Hektárban számolva 3,42 biológiai aktivitásérték többletet rögzít.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025.(...) határozat melléklete



**Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(....)  
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 9/2004. (IV.15.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§(1) bekezdése, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, 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.) Kormányrendelet 68. § szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban véleményezési jogkör eljáró partnerek és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF 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 BGF Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, mint államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A helyi építési szabályokról szóló 9/2004. (IV.15.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2.§**

Ez a rendelet 2025..... lép hatályba.

**Németh Gábor**  
polgármester

**Bálintné dr. Mag Melinda**  
jegyző

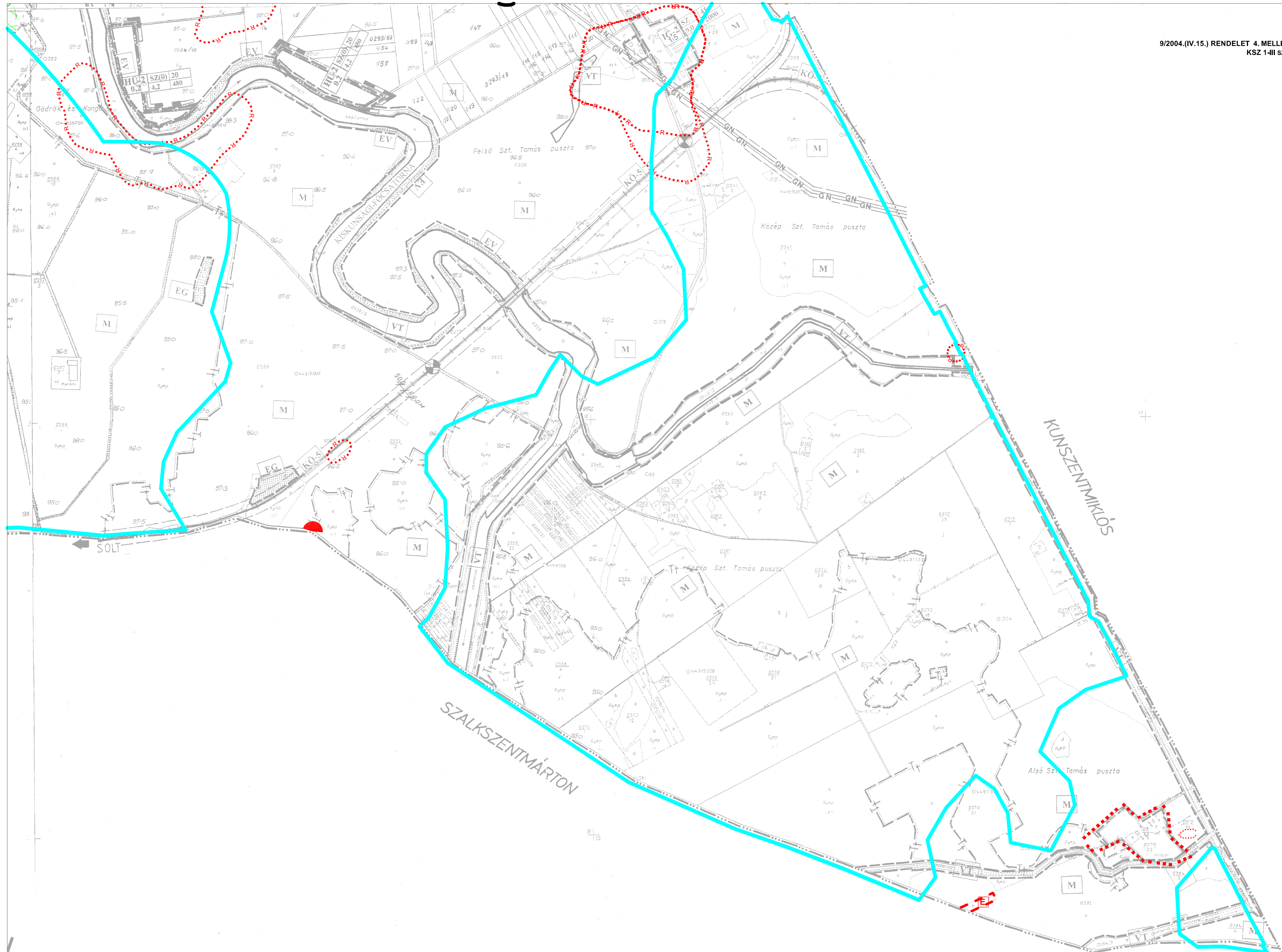


<sup>1</sup>„4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) KSZ-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

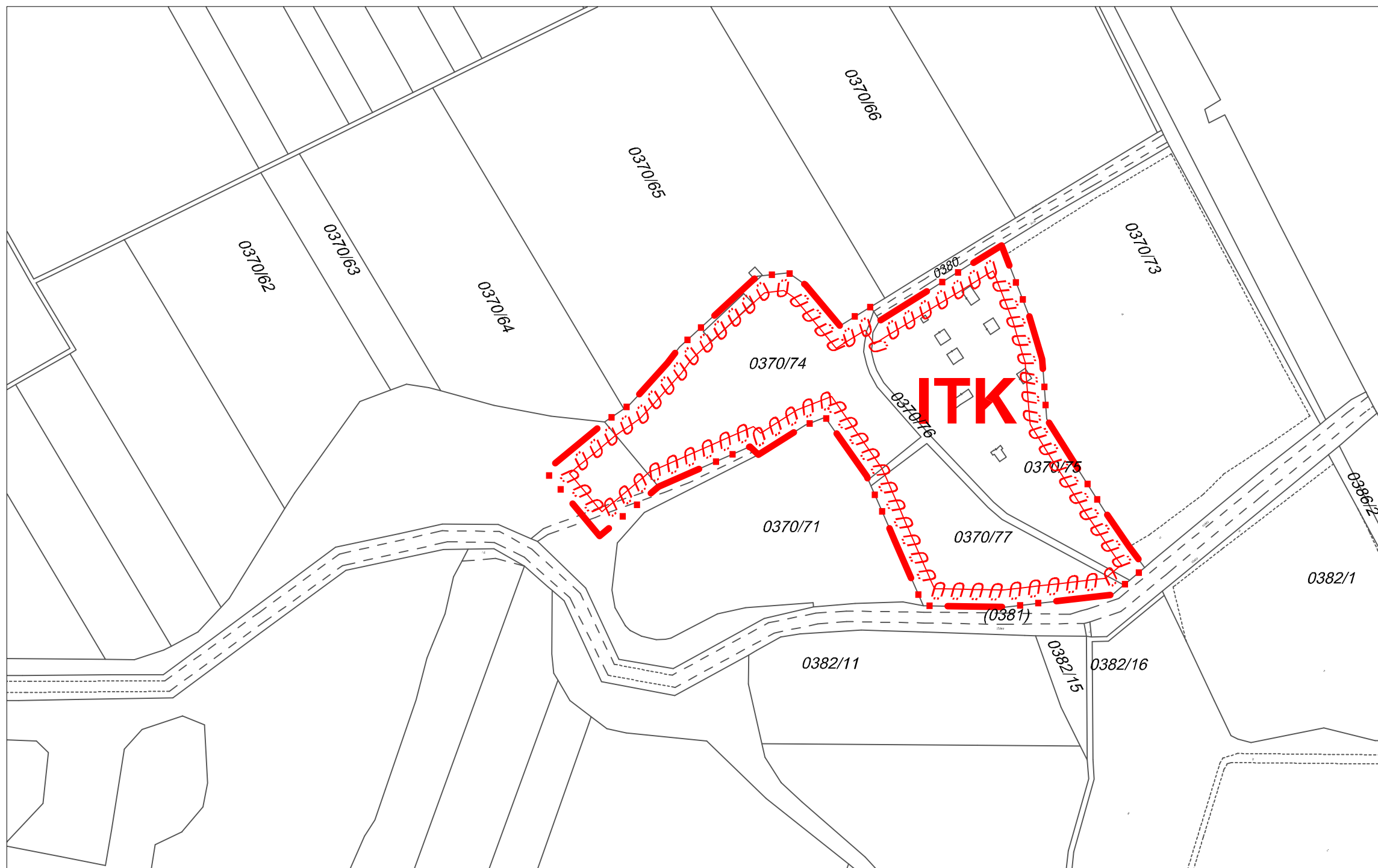
---

<sup>1</sup> Egyeztetési munkarész csak a módosuló szelvényeket tartalmazza



KSZ-1 III.

KSZ-1-I	KSZ-1-II
KSZ-1-IV	KSZ-1-III



Beépítésre szánt terület határa

Beültetési kötelezettség (méretezett telekhatártól számítva)

Különleges beépítésre szánt terület : ifjúsági tábor



ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.  
Kecskemét, Wesselényi u.1.  
Telefon, fax: 76/482-916  
Email: epltmuh@codhe.hu  
Ügyvezető: Vas Tibor  
Felelős tervező:

Megbízó: Tass Község Önkormányzata  
Tárgy: TASS

Szilberhom Erzsébet  
TT1-03-105  
Munkatárs:

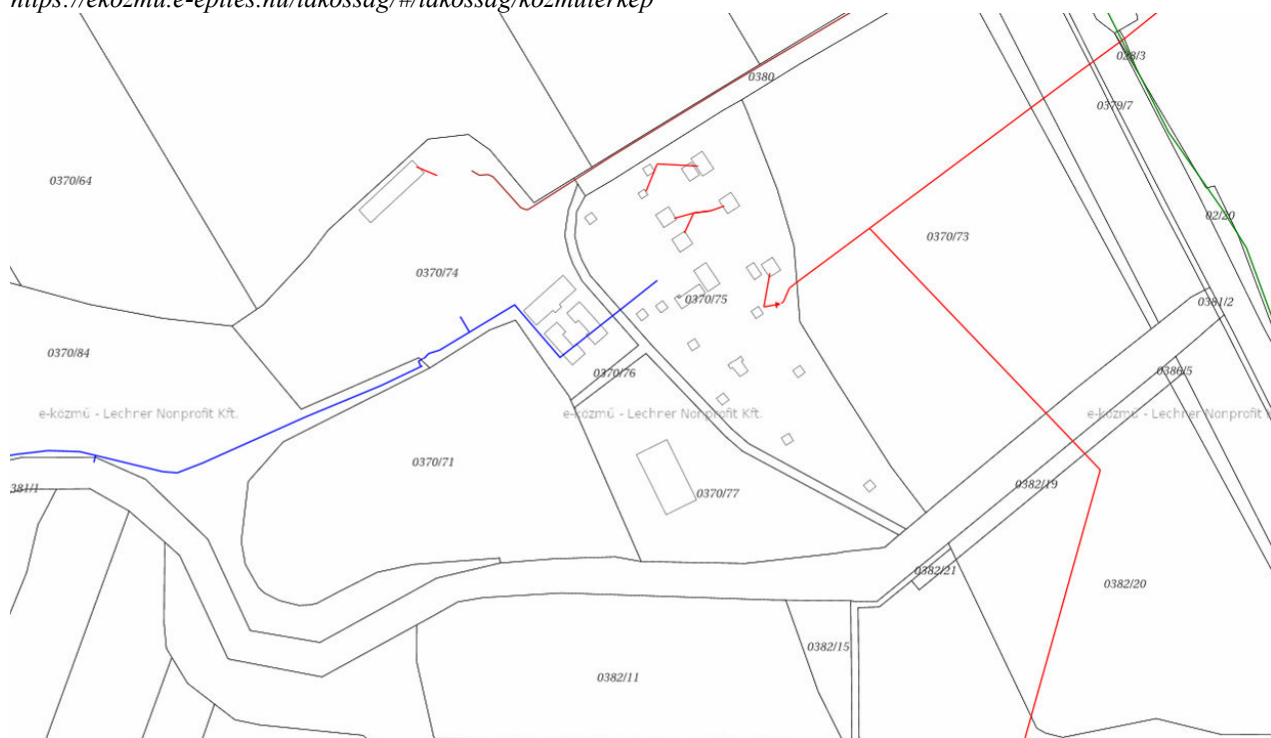
Munkarész: 9/2004.(IV.15.) önkorm. rendelet 4. melléklet Rajzszám:  
Lépték: 1:2 000  
Munkaszám:  
Dátum: 2024.

**KSZ-1-III-pótlap**

# VIZSGÁLAT

## Helyszín

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



## Helyszín

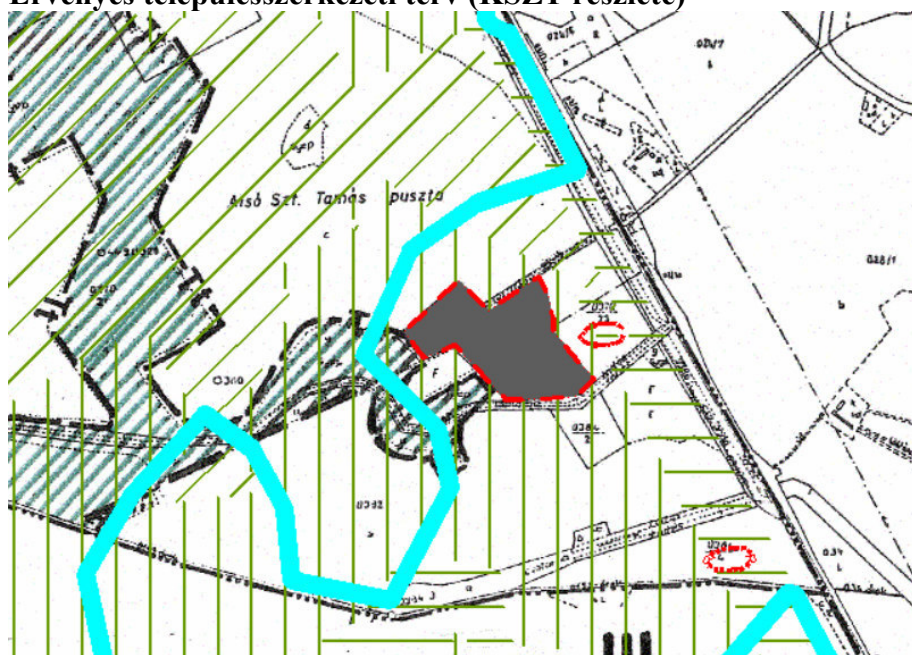
<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



Tervezett erdőterület (0,86 ha)

Tervezett új beépítés (0,52 ha)

## Érvényes településszerkezeti terv (KSZT részlete)



**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**15. §.**

- (1) *A különleges területbe azok a területrészek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a 6-11. §-ok szerinti területekről eltérőek.*
- (2) *Tass különleges területei az alábbi építési övezetekre tagolódnak:*
  - a) *SPK jelű sportterület*
  - b) *TK jelű temető*
  - c) *HK jelű hulladéklerakó*
  - d) *TUK jelű lovasturisztikai terület*
  - e) *Mü jelű mezőgazdasági üzem*
  - f) *ITK jelű ifjúsági tábor*

.....

**IFJÚSÁGI TÁBOR**

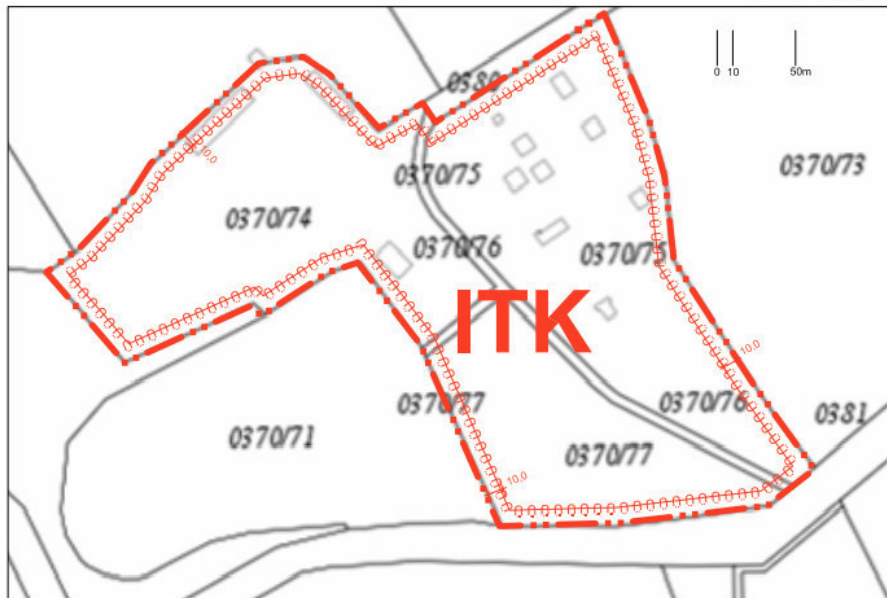
**18/C.§**

- (1) *Ifjúsági tábor ITK jellel a szabályozási terven lehatárolt.*
- (2) *Az építési övezetben:*
  - a) *az ifjúsági tábor funkcióval összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei,*
  - b) *egyházi,*
  - c) *szálláshely szolgáltató,*
  - d) *sport,*
  - e) *oktatási,*
  - f) *kereskedelmi,*
  - g) *egészségügyi,*
  - h) *kulturális épületek helyezhetők el.*
- (3) *Beépíthető telek: területe min. 1 ha*
- (4) *Beépítés módja: szabadon álló 5,0 m-es előkerttel, kötelező építési vonal nélkül.*
- (5) *Beépítettség: max. 40%,*
- (6) *Építménymagasság: max. 7,5 m*
- (7) *Részleges közművesítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlékként zárt szennyvízgyűjtő vagy egyedi szennyvíztisztító létesíthető,*
- (8) *Zöldfelület: min. 40%*



# Hatályos szabályozási terv



**TASS**  
**Külterület szabályozási terv**  
 KSZ-1-III. szelvény pótlapja m=1:2000



4/2020.(III.14.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdés átvézetve

 Beépítésre szánt terület határa  
 Beültetési kötelezettség (méretezett telekhatártól számítva)  
**ITK** Különleges beépítésre szánt terület: Ifjúsági tábor

Önkormányzat neve: Tass Községi Önkormányzat Község: TASS Községi tanács elnöke:	Készítette: TASS Községi Önkormányzat Dátum: 2020. május 14. Tervező:
Készítette: TASS Községi Önkormányzat Dátum: 2020. május 14. Tervező:	Tervező: TASS Községi Önkormányzat Dátum: 2020. május 14. Tervező:

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Módosítással általános mezőgazdasági terület helyére különleges beépítésre szánt terület: ifjúsági tábor kerül.

Az beépítéssel egyidejűleg annak méretét 0,34 ha-ral (65%-kal) nagyobb erdőterület került mezőgazdasági terület helyére.

Biológiai aktivitásérték kedvező irányú változásának igazolása

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín (hrszt)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
0370/71 rész	Ált. mezőgazdasági terület	0,52	3,7	1,92
0382/14	Ált. mezőgazdasági terület	0,86	3,7	3,18
				5,10

Tervezett területfelhasználás adatai

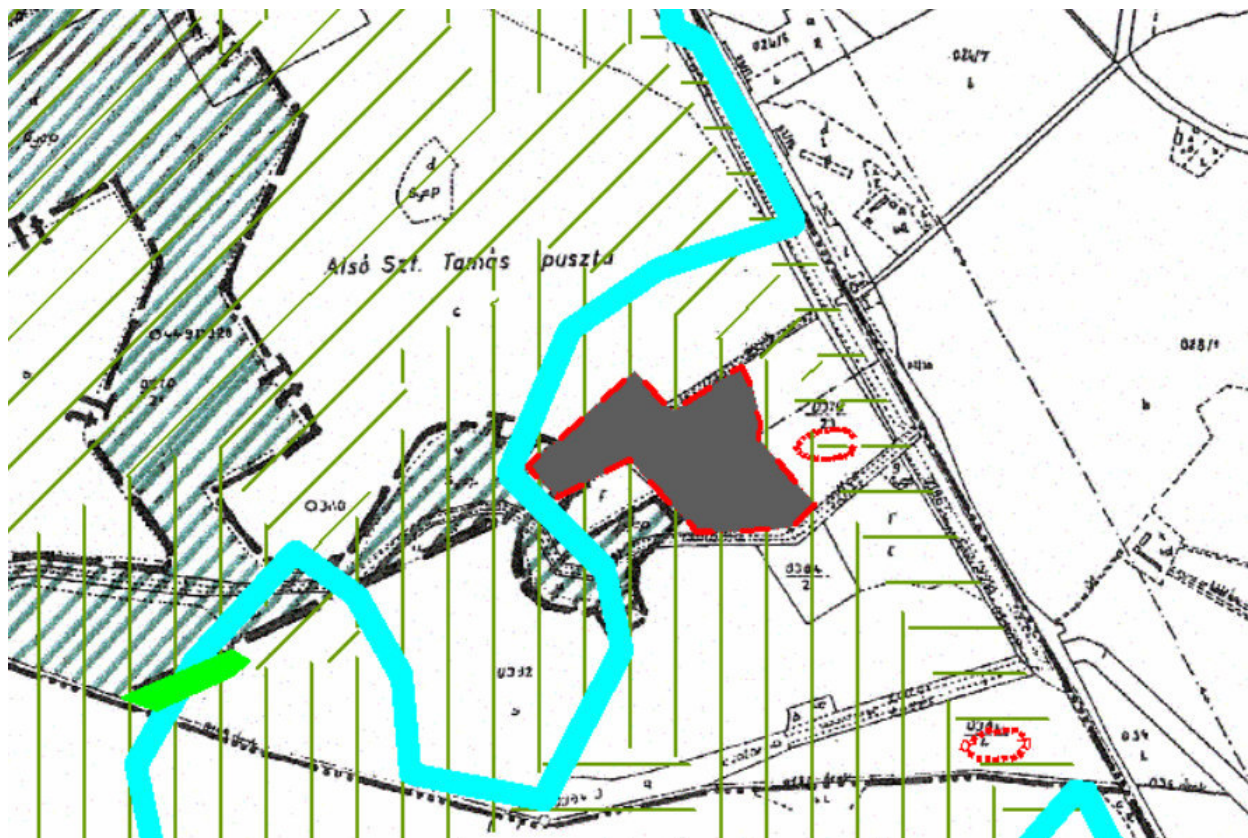
Módosítási helyszín (hrszt)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
0370/71 rész	Különleges beépítésre szánt terület	0,52	1,5	0,78
0382/14	Erdő	0,86	9	7,74
				8,52

A meglévő és tervezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték különbözete:  $8,52 - 5,10 = 3,42$ , ami jelen módosítással számított biológiai aktivitásérték többletként rögzíthető.

A módosítást az indokolja, hogy a már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az újonnan bevezetett beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelne.

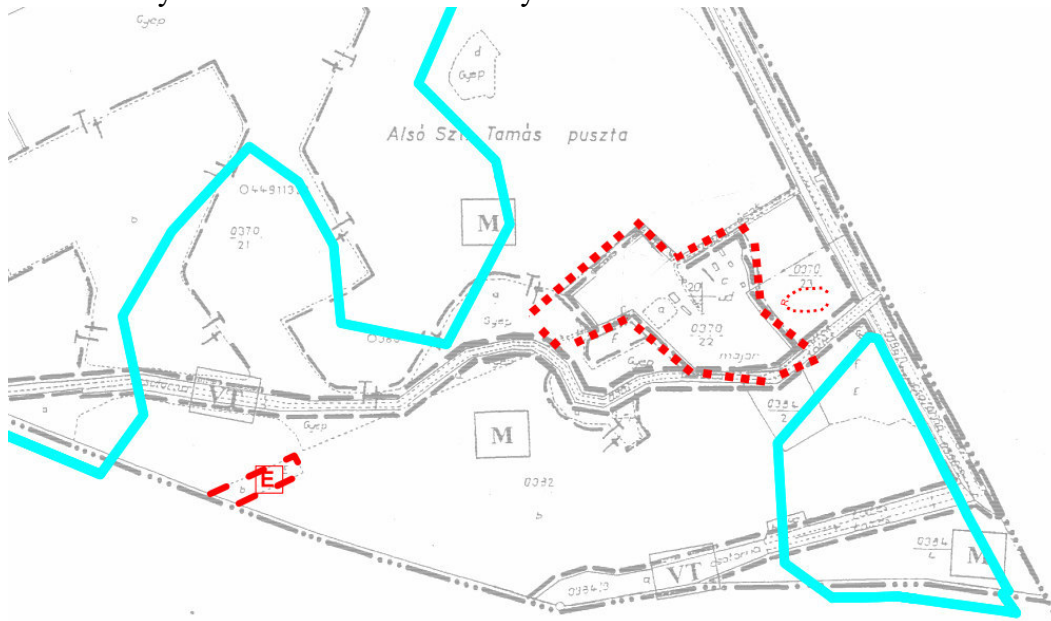


## Településszerkezeti terv (KSZT) módosított részlete

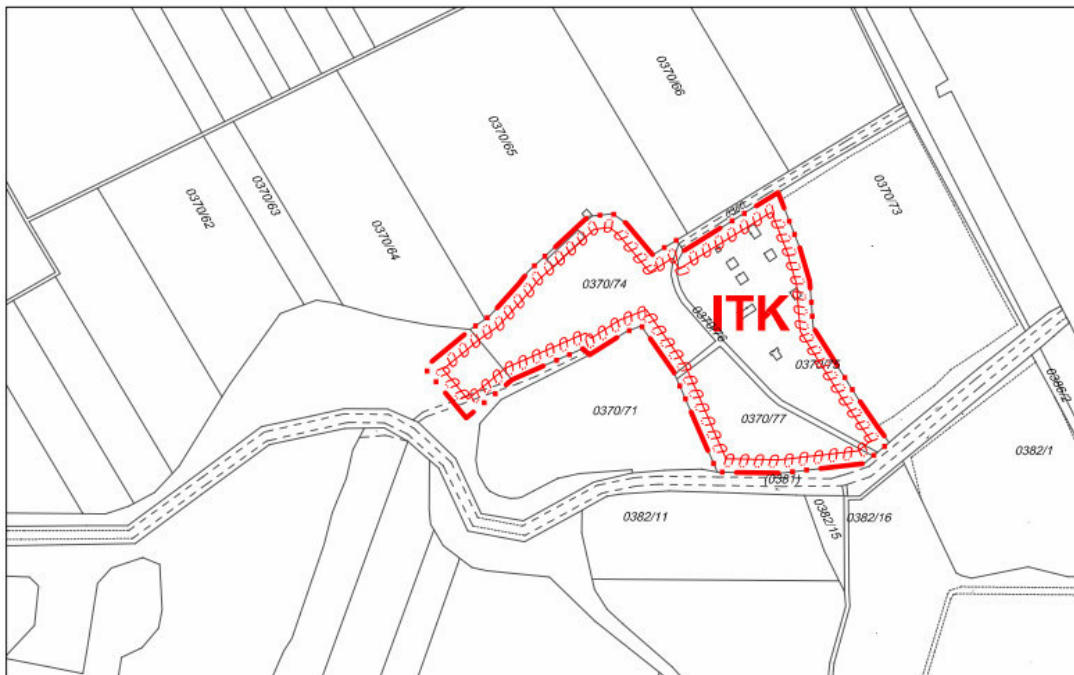





## Szabályozási terv módosítása

### KSZ szabályozási terv KSZ-III. szelvényének részlete



### KSZ-1 szabályozási terv pótlapja



-  Beépítésre szánt terület határa
-  Beültetési kötelezettség (méretezett telekhatártól számítva)  
**ITK**
-  Különleges beépítésre szánt terület: Iljúsági tábor

<p>                   ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG             </p>	<p>                 Megye: Tass Községi Önkormányzat                  Társaság: TASS             </p>
<p>                 TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG             </p>	<p>                 TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG                  TASS KÖZSÉG ÖRMEGKÖZSÉGSÉLYMŰVÉZLETI                  TÁRSASÁG             </p>

**KSZ-1-III-pótlap**