

Nagykőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítása több részterület módosítására vonatkozik. Nagykőrös Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet, illetve biztosítja a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[2] Nagykőrös város Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) *Vt-5 építési övezet telkein a beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen háromszintes növényállományt kell kialakítani, amelynek részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú fát kell telepíteni legalább 5,0 m-es közönként.*”

2. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:)

„g) *településüzemeltetési*”

(rendeltetési egységet tartalmazhat.)

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 50. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein - Gksz-3 és Gksz-4* építési övezet kivételével -, amennyiben lakóterülettel szomszédos, vagy 8,0 m-nél keskenyebb közterület választja el lakóterülettől

a) az épület - lakóterület felőli – homlokzatmagassága legfeljebb 12,0 m lehet, és

b) a lakóterület felőli oldal- és hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb

ba) 12,0 m-nél és

bb) az épület - lakóterület felőli – homlokzatmagasságának kétszeresénél kisebb mértéknél.”

3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet „Gksz-4 lakóterülettel határos beépítésű építési övezetre vonatkozó előírás” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Gksz-4 és Gksz-4* lakóterülettel határos beépítésű építési övezetre vonatkozó előírás”

4. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. §

(1) Gksz-4 és Gksz-4* építési övezetekben:

- a) a beépítési mód: szabadon álló;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

(2) Gksz-4 és Gksz-4* építési övezetek telkein a lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeknek kell teljesülniük.

(3) Gksz-4* építési övezet telkein a beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen háromszintes növényállományt kell kialakítani, amelynek részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú fát kell telepíteni legalább 5,0 m-es közönként.

(4) Gksz-4* építési övezet telkein a beültetési kötelezettség a telek megközelíthetősége érdekében megszakítható.”

5. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Gip-e3 településüzemeltetési építési övezetre vonatkozó előírás

59/A. §

(1) Gip-e3 építési övezetben:

- a) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

(2) Gip-e3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

(3) Gip-e3 építési övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – építmény nem helyezhető el.

(4) Gip-e3 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án alakítható ki.

(5) Gip-e3 építési övezet telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.”

6. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(5) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 11. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(6) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 12. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(7) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 13. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(8) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 19. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Nagykőrös, 2026. március 16.

Dr. Körtvélyesi Attila
polgármester

Dr. Ecsedi-Ország Viktória
jegyző

1. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„19. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 19. melléklet_Ép. övezetek telekal. és beép. előírásai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_mod10_jelmagy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_bel_3_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_bel_6_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„10. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_bel_9_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

6. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„11. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_kül_1_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

7. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„12. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_kül_2_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

8. melléklet a 6/2026. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

„13. melléklet a 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagykoros_SZT_kül_3_M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme. A társadalmi, gazdasági érdekek, továbbá a jogos magánérdek érvényre juttatása érdekében szükségessé vált a településrendezési eszközök újabb felülvizsgálata, amelyet a Képviselő-testület elmúlt évi döntései alapoztak meg. A felülvizsgálat során új telephelyet biztosítunk a Tűzoltóság épületének, lehetővé tesszük a Református temető melletti kereskedelmi egység bővítését, elősegítjük a Szurdok dűlői Safari park fejlesztését, megfelelő jogszabályi környezetet biztosítunk a Módra Metál Kft. működéséhez, valamint a strand vonatkozásában a valós és a tervi összhang megteremtésére kerül sor.