

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Építtető: Miller Márk, 2360 Gyál, Bercsényi Miklós utca 103.
Tárgy: Gazdasági épület építése
Építés helye: 3033 Rózsaszentmárton, zártkert, hrsz.: 1501/19.

Építtető képviselőjében az építésztervező Mészáros Marcell okl. építészmérnök É 10-0276 a jogszabályoknak megfelelő tartalmú tervdokumentációt nyújtott be a tárgyi ingatlanon gazdasági épület településképi bejelentési dokumentációjának főépítési konzultációjához, véleményezéséhez.

A benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett új lakóépület építését, mint a települési önkormányzat főépítésze településképi szempontból

ajánlom

Mészáros Marcell okl. építészmérnök É 10-0276 településképi bejelentést tett a tárgyi gazdasági épület csatolt terveire. A kérelem az elfogadott Rózsaszentmárton Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban TAK) és a Településképi Rendelet (TKR) figyelembevételével készült el. Mint a település főépítésze véleményemet az alábbiak szerint rögzítem:

Az elkészült tervdokumentációt tartalma és szakmai színvonala alapján alkalmasnak tartottam a szakmai konzultáció lefolytatására.

Rózsaszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete

IV. Fejezet

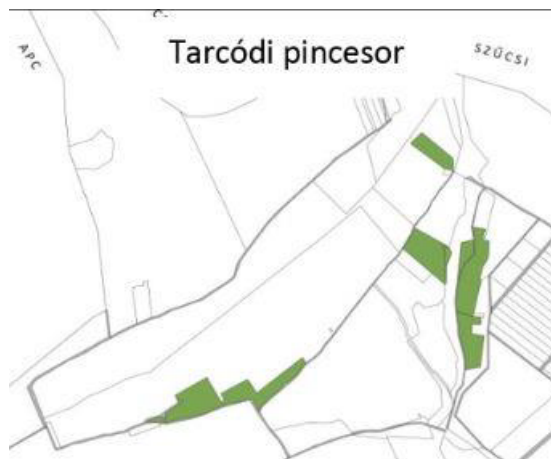
A településképi követelmények

13. Az egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

35.§ Az egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények: A területen a nem természetes anyaghasználatú és jellegű (minőség, szín) építmények, a nem egységes arculatú berendezési tárgyak elhelyezése tilos.

36.§ Az egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területen az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:

- a) Az épület homlokzatán, illetve kerítésen, rendeltetési egységenként legfeljebb 1 darab, maximum 0,5 m² nagyságú cégtábla, üzletfelirat, illetve cégér elhelyezése megengedett.
- b) Az épületeken elhelyezhető cégtáblák, üzletfeliratok, cégek szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.
- c) Kültéri világítás biztosításánál kerülni kell a hideg fehér fényű, kültéri világítótestek alkalmazását.
- d) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt jellemzően csak oda irányítsa, ahol arra szükség van.
- e) A közterületek, utcák megvilágításának kiépítése – különösen a természetes területek szomszédságában - egyenletes fényvel, csak a szükséges mértékű intenzitással történjen a fényszennyezés csökkentése érdekében.



**Rózsaszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2004. (IX.16.)
önkormányzati rendelete
Rózsaszentmárton helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről
(Hatályos: 2023.10.04.)**

A területfelhasználási egységek tagozódása

Mezőgazdasági területek

16. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.

b) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

(3) A mezőgazdasági terület az szabályozási tervben jelölteknek megfelelően az alábbi általános és kertes mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

- az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - az **Má-ff** jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
 - az **Má-ü** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű gyümölcs-szőlő-ültetvények művelése a jellemző,
 - az **Mk-k** jelű hagyományos kertövezet, ahol a kert művelési ág, illetve az intenzív kertészeti hasznosítás a jellemző,
 - az **Mk-b** jelű belterületi kertövezetet, ahol a kert művelési ág a jellemző.
- f) (4) Az **Má-á** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)
 - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya), illetve lakás.

(5) Az **Má-ff** jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)

az övezetben lakóépület /tanya), illetve lakás nem helyezhető el.

(6) Az **Má-ü** jelű övezetben elhelyezhető építmények: az övezetben épület nem helyezhető el.

(7) Az **Mk-k** jelű övezetben elhelyezhető építmények: a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók).

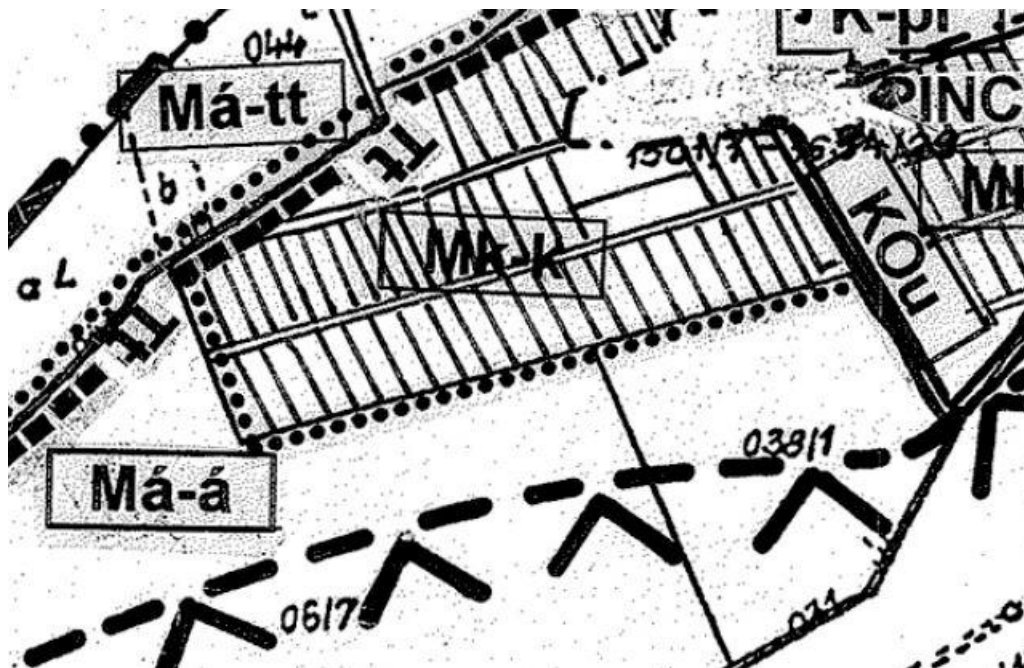
(8) Az **Mk-b** jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(9) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet		A telek										Az épület		
Sajátos terület használat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
			területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)					
			Legkisebb	Legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános övezet	Má-á SZ		10.000	-	200.000	500.00	50	50	0,2	0,1	-	-	4,5	4,5
Természeti területek ált. övezete	Má-ft SZ		10.000	-	1.000.000	-	50	-	0,03	-	-	-	4,5	-
Ültetvények ált. övezete	Má-ü -		3.000	-	50.000	-	50	-	1,0	-	-	-	4,5	-
Hagyományos kertövezet	Mk-k SZ		800	5000	720	-	12	-	3	-	2	-	4,5	-

A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

Technológiai igény esetén kétlépcsős engedélyezési eljárásban, Elvi Építési Engedély alapján az építhetőség magasabbat is engedhet



Jelen településképi vélemény kizárólag a település rendezési és a településképi szempontból mérvadó szabályok vizsgálatára terjed ki. Az eljárás során nem vizsgáltuk az egyéb jogszabályokkal és tervezési műszaki szabványokkal, előírásokkal való összhangot. (Méptv., TÉKA, OTSZ, stb.)

Rózsaszentmárton, 2026.március 26.

.....
Sisák Gábor
települési főépítész