

## Előterjesztés

### Az egyszerűsített eljárással megkezdett HÉSZ módosítás tartalmának véglegesítéséről

1. előterjesztés száma: 159/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozati javaslat
  - 2. melléklet – az egyszerűsített eljárással folyó HÉSZ véglegesített programja
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
  - ☐ Gazdálkodási Bizottság
  - ☐ Jóléti és Szociális Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

A 130/2022. (V.26.) Képviselő-testületi határozat döntött az egyszerűsített eljárással folyó HÉSZ módosítás tartalmi kiegészítéséről.

A korábbi tartalommal egybeszerkesztett tartalmat a mellékelt dokumentum tartalmazza, amely az egyeztetési dokumentáció alapját képezi.

Páty, 2022. június 9.

Tisztelettel:



Székely László  
polgármester

**1. melléklet a 159 /2022. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy:** Az egyszerűsített eljárással megkezdett HÉSZ módosítás tartalmának véglegesítéséről

Páty Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- az egyszerűsített eljárással megkezdett HÉSZ módosítás melléklet szerinti tartalmát jóváhagyja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester  
települési főépítész

## **2. melléklet a 159/2022. előterjesztéshez**

Páty Község Önkormányzata Képviselő testületének hatáskörében eljáró Páty Község Önkormányzat Polgármesterének 83/2021. (IV.29.) határozatával döntött településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról. A 130/2022. (V.26.) képviselő testületi határozat döntött a pontok kiegészítéséről.

A településrendezési eszközök módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32.§ (1) bekezdése b) pontjában meghatározott egyszerűsített eljárás szerint történik.

### **1. - A hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata:**

- A településrendezési eszközök összhangba hozása a magasabb szintű jogszabályokkal, és a területrendezési tervekkel

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
( a továbbiakban ÉTV)

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről ( a továbbiakban MaTrT)

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről ( a továbbiakban OTÉK)

#### **a.)**

A változó jogszabályi közeg miatt a településrendezési eszközökben nem kell kötelező jellegű változtatást végrehajtani. A Településszerkezeti tervben és a Szabályozási tervlapokon (SZT-1, SZT-2, SZT-3) megjelenítendő elemeket a területrendezési terv új adatainak átvételével kell megtenni. A vizsgálati és alátámasztó munkarészeknél már a megváltozott törvényi előírásokat kell figyelembe venni.

#### **b.)**

Az egyes telkeken belül elhelyezésre kerülő rendeltetésekhez (funkciókhoz) tartozó parkolószámot az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) „Járművek elhelyezése” című 42. § előírásai, valamint az OTÉK 4. számú melléklete szabályozza, amelynek 1.pontja minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység után számítandó parkolószámot egy db személygépkocsi számban határozta meg.

Miután az OTÉK országos jogszabály, és a jogszabályi hierarchia miatt a települési helyi építési szabályzat (HÉSz) az országos jogszabályban megfogalmazott szabályt, azt megismételve nem tartalmazhat, a helyi jogszabály (HÉSz) ezért csak abban az esetben tartalmazott az egyes rendeltetésekre esően a telken belül elhelyezendő parkolószámra vonatkozó szabályozást, amennyiben az OTÉK-nál szigorúbb követelményt akart megállapítani, azaz pl. parkolás esetében egynél több parkolószámot is előírhatott a HÉSz adott települési körülmény miatt.

Tehát, amennyiben a településen nem állt elő olyan rendkívüli körülmény, amely miatt a lakórendeltetéshez telken elhelyezendő parkolószámot egynél több parkoló számban akarta volna megállapítani a HÉSz nem tartalmazott a lakórendeltetéshez kötelezően elhelyezendő parkolószám szabályozást.

Ez az eset jellemzi Páty HÉSZ-ét is, azaz nem tartalmaz a lakórendeltetések után elhelyezésre kerülő parkolószám szabályozást.

Idén tavasszal azonban a lakó- és üdülő rendeltetés után számítandó szabályozás tekintetében változás állt elő. A Kormány 190/2021.(IV.21.) Korm.rendeletével módosította az OTÉK-nak a parkolással kapcsolatos előírását a lakás és üdülő rendeltetéssel összefüggésben. Az OTÉK 42. § előírásai a következőképp módosultak:

*"(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

*(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő."*

A módosítás okán az OTÉK Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása című 4. mellékletének 1. pontja (amely korábban a lakás és üdülő rendeltetésre vonatkozóan egy parkolószámot írt elő kötelezően) törlésre került!

Az OTÉK 42. § (2a) pedig úgy módosult, hogy a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

Fentiek értelmében tehát az a jogi helyzet állt elő, hogy a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban lehet előírni személygépkocsi elhelyezést, amely szabályozás azonban legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezésre vonatkozó kötelezést jelenthet.

Mivel Pátyon nincs olyan övezet, ahol üdülő rendeltetésű épületet lehetne létesíteni, ezért csak a lakó rendeltetés esetében kell módosítani a HÉSZ-t.

A helyi építési szabályzat 28. Építés általános feltételei alfejezet 29. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

Tervezett HÉSZ szöveg:

*"(4) Lakórendeltetés megvalósítása esetén, az ingatlan területén belül, lakásonként egy db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani. "*

#### c.)

Az OTÉK 44. § (6) bekezdése korábban szabályozta az építhető tömör kerítés magasságát. A megengedett magasság 2,50 méter volt, ha támfallal együtt került kialakításra akkor összesen 3 méter lehetett az együttes magasság. Korábban a Helyi építési szabályzat nem kívánt ennél szigorúbb előírással élni. Az OTÉK 44. § (6) bekezdését a 217/2018. (XI. 27.) Korm. rendelet 3. § e) pontja hatályon kívül helyezte. Jelenleg nincs előírás a telekhatáron építhető tömör kerítés magasságára. A magasság korlátozására jelenleg csak a Helyi építési szabályzatban van lehetőség. A Helyi építési szabályzat 31. § előírásai között találhatók a tereprendezés, támfal és kerítés előírásai.

A 31. § a következő bekezdéssel egészülne ki:

Tervezett HÉSZ szöveg:

"(7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg."

**2. - A Településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelet megalkotása miatti változtatások:**

**a.)**

A Településkép védelmi rendelet megalkotásával a Helyi építési szabályzatban levő előírások egy részét, (helyi védelemre, anyaghasználatra, színhasználatra, tetőmeredekségre, utcaképre vonatkozó előírások) mivel azok átkerültek a Településképi rendeletbe a Helyi építési szabályzatból törölni kell.

5.§(2) bek.

6.§(3) bek.

7.§

8.§

32. § (4)-(5);

35.§ (5)-(7) bek.

36.§(2)bek. l) pont 2. mondata "A tetőforma az utcával párhuzamos, vagy merőleges idomú lehet.";

36.§ (4) bek. o) pont

36.§ (10) bek. m) pont

36.§ (21) bek. h) pont

36.§ (22)bek. h)pont

36.§ (24) bek. h) pont

36.§ (25) bek. h) pont

37.§ (4)-(6) bek.

38.§ (1) bek. k) pont 2. mondata "A jellemző tetőforma az utcára merőleges gerincű, kontyolás nélküli nyeregtető, vagy 16 m-nél szélesebb telekszélesség esetén az utcával párhuzamos gerincű tetőforma."

39.§ (6)bek.

41.§(4) bek.

42.§ (8) bek. k) pont

42.§ (9) bek. i)pont

42.§ (13)bek. i) pont

57.§ (2) bek. következő szövegrésze: „ természetes anyagból (fából, kőből, nádból) készüljön, vagy drótkerítés legyen."

57.§ (4)

57. § (5) bek. első mondata " "Kívülről láthatóan ..."

**b.)**

A településkép védelméről szóló rendeletben a helyi értékvédelmi területek és a helyi értékvédelem alatt álló épületek listája pontosítva lett. A helyi építési szabályzat 4. és 5. függelékét ennek megfelelően módosítani kell.

### **3. - Hibajavítások:**

#### **a.)**

Az SZT-2 szabályozási tervlapon a hrsz. 0157/4 övezeti jele tévesen szerepel. A Gksz-SZ-12 helyett a Gksz-SZ-9 a helyes övezeti jel. Ez korábbi tervi előzményekkel igazolható. A rajzi hibát meg kell szüntetni, az SZT-2 szabályozási tervlapon a hrsz. 0157/4 földrészleten az övezeti jelet Gksz-SZ-12-ről Gksz-SZ-9 -re kell javítani.

#### **b.)**

Az 1694/1 hrsz-ú ingatlan az 1694/2 hrsz-ú közút folytatása, korábban abból lett leválasztva 1998-ban. A területe az ingatlan-nyilvántartásban mint kivett gazdasági épület és udvar szerepel. Tévedésből a területre is rákerült az Köu területekre vonatkozó alapszínezés. A terület a szomszédos telkekhez hasonlóan az Lke-SZ-01 kertvárosias lakó építési övezetbe tartozik. Az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot ennek megfelelően javítani kell.

#### **c.)**

Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép a településen több helyen változott. Változtak a telekhatárok is, ennek megfelelően, ahol szükséges javítani kell azokat az övezethatárokat, ahol azok korábban is telekhatárhoz voltak kötve.

A térképi változásokhoz kell igazítani a fennálló szabályozási vonalakat is azokon a területeken, ahol az alaptérkép pontosítva lett.

Megtörtént kiszabályozások esetén a már felesleges szabályozási vonalakat el kell távolítani a térképről.

#### **d.)**

A HÉSZ-be tévesen került be az Lke-Z-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírás. A 36.§ (18) bekezdését törölni kell.

#### **e.)**

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírásoknak a településszerkezeti tervben kell megfelelni. A helyi építési szabályzatban a szintterületi mutató értékét lehet szabályozni.

A HÉSZ 36.§ (19) bek. d) pontjában levő " A beépítési sűrűség maximális értéke: " szöveget cserélni kell a következőre " A szintterületi mutató maximális értéke:"

#### **f.)**

A HÉSZ 44.§ (11) bek. i) pontja egy téves befejezetlen előírást tartalmaz, az i) szövegét törölni kell.

#### **g.)**

A HÉSZ 45.§ (2) bekezdése tévedésből két g) pontot tartalmaz. A második, h) pontot követő pont sorszámozását javítani kell, a pont helyesen i) pont lesz.

#### 4. - Pontosítások, értelmezési kiegészítések, pontatlanságok, ellentmondások megszüntetése, egyéb kiegészítések:

##### a.)

A pontosítások érdekében HÉSZ 3.§ előírásai a következő fogalom meghatározásokkal egészülnek ki:

*"21. Út szélessége: Az ingatlan-nyilvántartásban útként szereplő földrészlet telkének legkisebb szélessége az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen.*

*22. Gépkocsival járható út: Nem jármű specifikusan, azaz minden típusú gépjárművel időjárási viszonyoktól függetlenül járható, a környezetvédelmi és forgalombiztonsági követelményeknek, valamint az adott közterületre vagy magánútra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő kialakított út, ami legalább stabilizált alappal rendelkezik."*

##### b.)

A közterület igénybevétele mértékét a közterület csatlakozások esetében szabályozni szükséges. A gépkocsi behajtók túlzott mértékű területhasználata, valamint a telken kívül kialakított egyéb burkolt felületek sok helyen teljes mértékig megszüntetik a közterületi zöldfelületeket. A behajtók kialakításai megnehezítik a tervezett csapadékvíz elvezető nyílt árkok későbbi megvalósítását. A HÉSZ 5.§ előírásai között szerepelnek közterületre vonatkozó előírások.

A HÉSZ 5.§ előírásai a következő bekezdésekkel egészülnek ki.

*"(3) Kiszármazott lakó- (Lk), kertvárosias lakó- (Lke), falusias lakó- (Lf), településközpont (Vt) építési övezetekben és kertes mezőgazdasági (Mk) övezetben levő telkek esetében a közterület csatlakozás során a következőket kell betartani*

*a) a közterület csatlakozás összes szélessége*

*aa) 16 méter közterületi telekhatár hosszig 4,00 méter*

*ab) 16 méter közterületi telekhatár felett a telekhatár hossz 25%-a de összességében legfeljebb 12 méter*

*lehet a gépkocsi behajtó szélessége,*

*b) a közterület csatlakozáshoz*

*ba) közbenső telek esetében, kivéve a bb) pontban szereplő esetet 1 db,*

*bb) közbenső telek esetében ha a telek szélessége eléri a 25 métert, és a telek területe az övezetben meghatározott minimális telekméret másfélszeresét legfeljebb 2 db,*

*bc) saroktelek esetében legfeljebb 2 db*

*gépkocsi behajtó létesíthető*

*c) tervezett nyíltárkos vízelvezetés esetén a közterület csatlakozás szélességét és mennyiségét a 24.§ (7),(8) bekezdései szerint kell meghatározni.*

*d) a közterület csatlakozás kialakítása során a terület adottságait, meglévő növényzet, közmű elemek, utcabútorok terep adottságai figyelembe kell venni.*

*(4) Egyéb, nem gépkocsi behajtóként használt burkolt terület kialakítása*

*a) egyedi esetekben a (3) bek. a) pontjában meghatározott, de gépkocsi behajtónak fel nem használt maradék terület mértékéig lehetséges*

*b) a teljes utat, vagy az út jelentős mértékű részét érintő esetekben a burkolt terület mértékét külön, előre egyeztetett tervezési programban kell meghatározni.*

*(5) Közforgalom előtt el nem zárt magánutak esetében is be kell tartani a (3) és (4) bekezdés előírásait.*

##### c.)

A HÉSZ 16. § (6) bekezdése a lakó építési övezetekben a kialakítható legnagyobb telek méretet a kialakítható legkisebb telekméret háromszorosában határozza meg. Ez módosulna oly módon, hogy a felső korlát a minimális telekméret hatszorosában lenne meghatározva, ugyanakkor a beépíthetőség számítása során legfeljebb a minimális telekméret háromszorosát lehet csak figyelembe venni.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.	(6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret hatszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges. (6a) Lakóépület építése esetén a beépíthetőség szempontjából a telek területe legfeljebb a minimális telekméret háromszorosáig vehető figyelembe.

Ezzel összefüggésben az Lke-SZ-06 jelű övezetnél szereplő maximális telekméretre vonatkozó előírást - 36. § (10) bek. l) pontban szereplő érték 10 000 m<sup>2</sup>-re változik.

#### d.)

A HÉSZ 16.§ előírásai között szerepelnek a telekalakításra vonatkozó előírások.

Az Lke-SZ-01 és Lke-SZ-02 jelű kertvárosi lakó építési övezetben jelenleg 1000 m<sup>2</sup> a kialakítható minimális telekméret. A korábbi előírásban a minimálisan kialakítható telekméret volt 700 m<sup>2</sup> volt. Ebben a két építési övezetben indokolt lehet, hogy kialakult telkek esetében két telek közti telekhatár rendezése során a minimális telekméret legalább 700 m<sup>2</sup> legyen, amennyiben a telekhatár rendezésnek csak ez lenne az akadálya.

Pontosítani szükséges, hogy kiszabályozás végrehajtása során a visszamaradó telekre a minimális telekméretre vonatkozó előírást nem kell figyelembe venni.

A HÉSZ 16.§ előírásai a következő új bekezdésekkel egészülnek ki:

"(9) Az Lke-SZ-01 és Lke-SZ-02 jelű építési övezetekben meglévő telkek közötti telekhatár rendezés során, amennyiben a tervezett telekhatár rendezés csak a minimális telekméretre vonatkozó előírás miatt nem valósítható meg az építési övezetben előírt minimális telekmérettől a következők szerint lehet eltérni:

- a) hátsókert felőli telekhatár megváltoztatása során az új telekhatár a szomszédos telekhatárokhöz való igazodást eredményez
- b) a kialakuló kisebbik telekre vonatkozóan a minimális telekméret 700 m<sup>2</sup> lehet
- c) a kialakuló nagyobbik telekre vonatkozóan a maximális telekméret 1800 m<sup>2</sup> lehet.

(10) Kiszabályozáshoz kapcsolódó telekalakítás során a kiszabályozás után visszamaradó földrészletnél nem kell figyelembe venni a földrészlet övezetére, vagy építési övezetére megadott minimális telekméretet."

#### e.)

A HÉSZ 24.§-a tartalmaz előírásokat a csapadékvíz elvetéssel kapcsolatban. Az (5) és (6) bekezdés szövege változna, pontosodna, valamint az előírás további bekezdésekkel egészülne ki.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
24.§ (5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árkok, telkenként 3,5 m-nél hosszabb szakaszon nem fedhetők le és zárt csatornás elvezetésűvé nem	24.§ (5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árkok 4,0 m-nél hosszabb szakaszon nem fedhetők le és zárt csatornás elvezetésűvé nem alakítható át, sem



alakítható át, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.	parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízállító képességét nem korlátozhatják,	(6) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával.
a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, b) a vízállítás akadálymentes legyen. c) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető, amelynek szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb d) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával.	(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízállító képességét nem korlátozhatják, a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, b) a vízállítás akadálymentes legyen, c) az áteresz szélessége 4,0 méternél nem lehet nagyobb (8) Kisvárosias lakó- (Lk), kertvárosias lakó- (Lke), falusias lakó- (Lf), településközpont (Vt) építési övezetekben és kertes mezőgazdasági (Mk) övezetben levő telkek esetében ingatlanonként egy áteresz létesíthető, kivéve a saroktelkeket, ahol két áteresz létesíthető. (9) Nyílt árkos vízelvezető hálózat esetén a (8) bekezdésben meghatározottakon túl személybájtáró létesítéséhez további egy darab 1,50 széles áteresz létesíthető, amely a kocsibehajtótól legalább 1,50 méterre helyezhető el.

#### f.)

Építési helyen kívül álló meglévő épületek bővítése csak az építési hely felé lehetséges a jelenlegi előírások szerint. A meglévő épületnek az az épület tekinthető ami rendezett státuszú és ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási térképen fel van tüntetve. A teljes mértékig építési helyen kívül álló épület bővítése az építési hely felé sem megoldható, mivel a bővítés egy része még lehetséges, hogy építési helyen kívülre kerül. Hátsókertben álló épületek esetében az építési hely felé való bővítés nem minden esetben megoldható. Amennyiben az épület bővítése a szomszédos ingatlanok jogszerű beépítését nem korlátozzák, akkor bizonyos esetben indokolt lehet a hátsókertben a meglévő épületek bővítését megengedni. Erre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 29.§ (1) bek. tartalmaz. A módosítás azt tenné lehetővé, hogy amennyiben a telken álló főépület a telek hátsókerti részében áll részben vagy egészében és az épület bővítésére nincs más lehetőség akkor az épület bővíthető legyen az övezet szerinti oldalkert vonaláig.

A HÉSZ 29.§-a következők szerint módosulna:

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
29.§ (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.	29.§ (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész az (1a) és (1b) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.  (1a) Teljes egészébe hátsókertben álló meglévő épület az építési hely felé bővíthető oly módon is, hogy a bővítés egy része a meglévő épület és az építési hely közé esik a következő feltételek

	<p>teljesülése esetén:</p> <p>a) a meglévő épület főépület és további főépület nem áll a telken</p> <p>b) az építési helyen kívüli bővítés eresz és gerinc magassága nem magasabb a meglévő épület eresz és gerincmagasságánál</p> <p>c) az építési helyen kívül levő bővítés az övezetre előírt oldalkertre vonatkozó távolságot az oldalsó telekhatártól tartja</p> <p>d) a bővítés a szomszédos ingatlan jogszerű beépíthetőségét nem korlátozza</p> <p>(1b) Részben, vagy teljes egészében hátsókertben álló meglévő épület a hátsókertben is bővíthető az oldalkert vonaláig a következő feltételek teljesülése esetén</p> <p>a) a meglévő épület főépület és további főépület nem áll a telken</p> <p>b) az építési hely felé való bővítés nem megoldható</p> <p>c) a bővítés magassági paraméterei illeszkednek a meglévő épület magassági paramétereihez</p> <p>d) a bővítés a szomszédos ingatlan jogszerű beépíthetőségét nem korlátozza</p>
--	--

#### g.)

Terepszint alatti beépítés esetében tisztázni szükséges, hogy ez milyen esetben használható ki többletként egy adott területen. Szintén tisztázni szükséges, hogy azokban az övezetekben, ahol nincs megadva külön a terepszint alatti beépítés mértéke ott ezt hogy lehetséges számolni.

A HÉSZ 30.§ (1) bekezdése a következő módosul.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.	<p>(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető a következők szerint</p> <p>a) ahol nincs külön terepszint alatti beépítés mértéke meghatározva, akkor annak mértéke megegyezik a terepszint feletti beépítés mértékével,</p> <p>b) terepszint feletti beépítés megléte esetén, a terepszint alatti beépíthetőség 25 %-a lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől</p> <p>c) terepszint feletti beépítés létesítése esetén tervezett, vagy meglévő terepszint alatti beépítés a terepszint alatti beépíthetőség 25%-ban lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől</p> <p>(1a) Beépítésre nem szánt területek esetében is be kell tartani a (1) bekezdés előírásait. Beépítésre nem szánt terület esetében építési helynek a telek azon területe számít, ahol az előírás megengedi épület elhelyezését.</p>

#### h.)

A HÉSZ 30.§ (2) bekezdése tartalmaz előírást az építési helyen kívül építhető építményekkel kapcsolatban, valamint a kerti építmény műtárgyakkal kapcsolatban. Az előírást pontosítani szükséges.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
<p>(2) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:</p> <p>a) közmű-becsatlakozási műtárgy;</p> <p>b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, vagy 4 m<sup>2</sup> alapterületig;</p> <p>c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.</p> <p>ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető</p> <p>cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m<sup>2</sup> lehet.</p>	<p>(2) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, a következők kivételével:</p> <p>a) közmű-becsatlakozási műtárgy az előkertben</p> <p>b) hulladéktartály tároló építmény 2 méter magasságig és legfeljebb 4 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig az előkertben a kerítéssel egybeépítve</p> <p>c) kerti építmény műtárgyak, a tetővel fedett vagy a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével</p> <p>(2a) Tetővel fedett vagy tárolásra szolgáló kerti építmény műtárgyból</p> <p>a) telkenként legfeljebb 2 db létesíthető</p> <p>b) a műtárgy tetejének vízszintes vetülete építményenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet</p> <p>c) a kerti építmény műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet</p> <p>(2b) A (2b) bekezdés szerinti kerti építmény műtárgy a telek hátsókerti részén is elhelyezhető, a telekhatároktól legfeljebb 3 méterre.</p>

#### i.)

A HÉSZ 30.§ (8) pontja tartalmaz előírást azzal kapcsolatban, hogy kertvárosias és falusias lakó övezetekben oromfalas épület esetében milyen kedvezmény vehető igénybe az épületmagasság számítása során. A kedvezményre jogosító oromfalnak nem a magassága, hanem a szélessége lesz a továbbiakban meghatározva.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
<p>(8) Beépítésre szánt területeken a kertvárosias lakó, falusias lakó, településközponti vegyes és intézményi építési övezetekben az oromfalas épületeknél, amennyiben az oromfal az épület rövidebb homlokzatán helyezkedik el és <u>magassága legfeljebb 6,0 méter</u>, akkor az építési övezetben megadott épületmagasság mértéke az oromfal(ak) homlokzati felületének (O) és az épületmagasság számítása során számított homlokzathosszak összegével (L) való osztásból (O/L) eredő értékkel megemelhető. A számítás során legfeljebb három oromfal vehető figyelembe.</p>	<p>(8) Beépítésre szánt területeken a kertvárosias lakó, falusias lakó, településközponti vegyes és intézményi építési övezetekben az oromfalas épületeknél, amennyiben az oromfal az épület rövidebb homlokzatán helyezkedik el és <u>szélessége legfeljebb 8,0 méter</u>, akkor az építési övezetben megadott épületmagasság mértéke az oromfal(ak) homlokzati felületének (O) és az épületmagasság számítása során számított homlokzathosszak összegével (L) való osztásból (O/L) eredő értékkel megemelhető. A számítás során legfeljebb három oromfal vehető figyelembe.</p>

#### i.)

A HÉSZ 31.§ (1) és (2) bekezdései tartalmaz előírásokat a tereprendezéssel kapcsolatban. Az OTÉK azt mondja ki, hogy építési helyen kívül tereprendezés csak a HÉSZ előírásai alapján lehetséges. Pontosítani kell ennek megfelelően az előírásait, valamint jelezni azt is, hogy az előírások akkor is betartandóak, ha nem történik építkezés.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
<p><b>31.§ (1)</b> Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.</p> <p>(2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.</p>	<p><b>31.§ (1)</b> Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.</p> <p>(1a) Épületelhelyezéstől független tereprendezés során is be kell tartani az (1) bek. előírásait.</p> <p>(2) Építési helyen kívül tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.</p>

#### k.)

A 32. § tartalmaz előírásokat az építési hellyel kapcsolatban. Az övezetkenél az elő- oldal- és hátsókert előírásai minden építési övezetben meg lettek határozva, ezért az itt szereplő ezekkel kapcsolatos előírások csak zavaróan hathatnak, törölni szükséges azokat. 32. § (6) bek. (7) bek. (13) bek. (14) bek.

Pontosítani szükséges, hogy a HÉSZ 32.§ (12) bekezdésében megfogalmazott előírás abban az esetben érvényes, ha a beépítés módja oldalhatáron álló.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(12) A helyi értékvédelmi területeken 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 4,0 méter lehet.	(12) A helyi értékvédelmi területeken oldalhatáron álló beépítés mód esetében a 12 m szélességet el nem érő telkeknél a telek oldalkertje minimum 4,0 méter lehet.

#### l.)

Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken szabályozva van a kialakítható legnagyobb telekszélesség is. Ezek az előírások törlésre kerülnek.

Törlendők a következők: 35. § (4) bek. ; 36. § (5) bek. I) pont; 36. § (6) bek. I) pont; 36. § (11) bek. I) pont;

#### m.)

A falusias lakóterületen egy építési telken három épület helyezhető el. Telkenként két lakás létesíthető, azonban csak egy lakóépület építhető. A szabályozás úgy módosulna, hogy egy telken belül csak a lakásszám lenne korlátozva. A "lakóterület" szót javítani kell "lakóterületen" szóra.

A HÉSZ 37.§ (1) bek. a) pontja a következők szerint módosul:

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
<p><b>37.§ (1)</b> A falusias lakóterület elhelyezhető:</p> <p>a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,</p>	<p><b>37.§ (1)</b> A falusias lakóterületen elhelyezhető:</p> <p>a) telkenként legfeljebb két lakás,</p>

**n.)**

A Vt jelű településközpont terület építési övezeteiben legfeljebb két épület építhető, ebből egy épület lehet lakóépület amiben legfeljebb két lakás alakítható ki. A terület jelentős része továbbra is lakó rendeltetésű. Indokolt lehet az is, ha a két lakás két különálló épületben szeretnék kialakítani. Ennek megfelelően a HÉSZ 39.§ (4) bekezdése a következők szerint módosul:

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(4) Az építési övezetben telkenként egy lakóépület helyezhető el, legfeljebb két lakással,	(4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el

**o.)**

Az építési övezetek egy részénél meg lett határozva, hogy a zöldfelületet három szintű (gyep-cserjefa) növényállománnyal kell kialakítani. Ezt az előírást a lakó és településközponti vegyes terület övezeteire is ki kell terjeszteni.

A HÉSZ előírásai a következőkkel egészülnének ki.

**33.§** "(3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani"

**35.§** "(8) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani"

**37.§** "(8) A falusias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani"

**39.§** "(7) A településközpont terület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani"

**p.)**

A haszonállat tartására szolgáló állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos előírásokat pontosítani kell.

A kisvárosias lakóterületre vonatkozóan a HÉSZ 33.§-a a következők szerint módosul

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
-	(4) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben haszonállattartó építmény nem helyezhető el.

A kertvárosi lakóterületre vonatkozóan a HÉSZ 35.§-a a következők szerint módosul

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
-	(9) Haszonállattartó építmény építési helyen belül helyezhető el, a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m; b) hátsó telekhatártól legalább 10,0 m; c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 10,0 m; d) ásott kúttól legalább 20,0 m; e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra

A falusias lakóterületre vonatkozóan a HÉSZ 37.§ (3) bekezdése a következők szerint módosul

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(3) Az állattartás célját szolgáló gazdasági épület utcai telekhatártól mért távolsága legalább 20 méter.	(3) Haszonállattartó építmény építési helyen belül helyezhető el, a) az utcai telekhatártól legalább 20,0 m;

	b) hátsó telekhatártól legalább 6,0 m; c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 8,0 m; d) ásott kúttól legalább 20,0 m; e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra
--	---

A Vt jelű településközpont területekre vonatkozóan a **39.§ (3)** bekezdése a következők szerint módosul

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(3) Településközpont terület építési övezeteiben használatartó épületek az utcai telekhatártól 25 méterre helyezhető el az egyéb védőtávolságok betartásával.	(3) Használatartó építmény építési helyen belül helyezhető el, a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m; b) hátsó telekhatártól legalább 6,0 m; c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 10,0 m; d) ásott kúttól legalább 20,0 m; e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra

A Vi jelű intézményi területekre vonatkozóan a **41.§ (3)** bekezdése a következők szerint módosul

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(3) Intézmény terület építési övezeteiben használatartó épületek az utcai telekhatártól 25 méterre helyezhetők el az egyéb védőtávolságok betartásával.	(3) Az intézményi területek építési övezeteiben használatartó építmény nem helyezhető el.

#### r.)

A 40. Közlekedési és közműterületek alfejezetben szerepel előírása az "Északi gyűjtőút" forgalomcsillapításával kapcsolatban. A gyűjtőút kiszabályozott szélessége nem indokolja az egyirányúsítást, ennek megfelelően módosul a 53. § (5) bekezdése.

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(5) Az átmenő forgalom kizorítása érdekében az „Északi gyűjtőúton” forgalomcsillapítást és, közlekedési tanulmánytervben kidolgozott javaslat esetén, szakaszos egyirányúsítást kell alkalmazni.	(5) Az átmenő forgalom kizorítása érdekében az „Északi gyűjtőúton” közlekedési tanulmánytervben kidolgozott javaslat esetén forgalomcsillapítást lehet alkalmazni.

#### s.)

A mezőgazdasági területek (Má és Mk övezetek) esetében is egyre több terület az ingatlan-nyilvántartásban művelésből kivett területként van nyilvántartva. Ezek a területek kikerültek a földtörvény hatálya alól, ugyanakkor az építési jog alapján továbbra is mezőgazdasági területnek számítanak. A mezőgazdasági területek övezeteiben is szabályozni szükséges az épület elhelyezésére nem alkalmas területek kérdését, a zöldfelületek mértékét, valamint a burkolható területek arányát.

A HÉSZ **57.§** a következő bekezdésekkel egészül ki:

- " (9) A (3) bekezdésben meghatározott területekre az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.  
 (10) Szilárd burkolat legfeljebb a terület megengedett beépítésének mértékéig alakítható ki.  
 (11) Művelésből kivett területek esetében a terület 75%-án háromszintű növényállományú zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani."

**t.)**

Az SZT-1 és SZT-2 jelű tervlapokon az Lke-SZ-09; Lke-SZ-10; Lke-SZ-15; Lke-SZ-16; Vi-SZ-13 és Gksz-SZ-09 jelű építési övezetekben jelölt építési hely feltüntetése nem indokolt, az az övezeti előírásoknál meghatározott elő-, oldal- és hátsókerterek által határolt építési helyhez képest többlet információt nem tartalmaz, ezeket törölni kell.

**u.)**

Az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon a Gksz-SZ-10 jelű övezethez tartozó korábbi 2701/1 és 2701/2 hrsz-ú telkek össze lettek vonva. A területen a belógó fa lombkoronája miatt jelölt területet a telek be nem építhető részeként kell jelölni a továbbiakban.

**5. A korábbiakat kiegészítő 130/2022. (V.26.) képviselő testületi határozattal elfogadott kiegészítő módosítási elemek:**

**a.)**

A már kialakult településrészekben a lakóingatlanok számának növekedésének gátat kell szabni. Jelenleg néhány építési övezet kivéve ingatlanonként a telek méretétől függetlenül két lakó rendeltetési egység létesíthető.

Szabályozni szükséges a falusias lakó, a kertvárosias lakó és a településközponti építési övezetekben a második lakó, vagy egyéb rendeltetési egység létesítésének lehetőségét. A második rendeltetési egység létesítése telekmérethez legyen kötve, arra abban az esetben legyen lehetőség, ha a telekméret meghaladja az övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.

A HÉSZ építési övezetekre vonatkozó előírásai a következőkkel egészülnének ki.

**35.§ "(10) A kertvárosias lakóterület Lke-O-01; Lke-O-02v; Lke-SZ-01; Lke-SZ-02; Lke-SZ-03; Lke-SZ-04; Lke-SZ-05; Lke-SZ-08; Lke-SZ-12 jelű építési övezeteiben a telken második rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.**

**37.§ "(9) A falusias lakóterület építési övezetben a telken második rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.**

**39.§ "(8) A településközponti területek Vt-O-01; Vt-O-02 jelű építési övezeteiben a telken második lakó rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.**

**b.)**

A magánutak létesítését is szigorítani szükséges. Az Lf, Lke, Vt és Vi építési övezeteken belül a legfeljebb két rendeltetési egységet megközelítő magánút legalább 6 méter széles legyen, több rendeltetési egységet megközelítő magánút szélessége legalább 12 méter széles legyen. A 16. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
(5) A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négyenél több lakás vagy	(5) A gazdasági (Gksz, Gíp, Gá), vegyes (Vt, Vi), vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell

<p>üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.</p>	<p>lennie.</p> <p>(5a) Lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf)</p> <p>a) a legfeljebb két rendeltetési egységet megközelítő magánút szélességének legalább 6 méternek</p> <p>b) a kettőnél több rendeltetési egységet megközelítő magánút szélességének legalább 12 méternek kell lennie.</p>
---	---

**c.)**

Az Mk-1/A mezőgazdasági kertes övezet előírásai a következők szerint módosuljanak: az épület az utca felőli telekhatártól 6 méter legyen elhelyezhető, a kaput a kerítés vonalától ne kelljen visszahúzni, a beépíthetőség feltételeként a minimális telekszélesség 12 méterre csökkenjen, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,50 méterre változzon, valamint az épület pinceszintes, földszintes, tetőtér beépítéses lehessen. Az Mk-1/A övezet 58. § (1a) bek alábbi pontjai a következők szerint módosulnak

Hatályos HÉSZ szöveg	Tervezett HÉSZ szöveg
b) Az övezetben telkenként egy db földszintes mezőgazdasági épület építhető, a legalább 15 m szélességű földrészleten, amennyiben	b) Az övezetben telkenként legfeljebb egy db alappincézett, földszintes, tetőtér beépítéses mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben
d) Az épület legnagyobb épületmagassága 3,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.	d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
f) Épület a közterületi telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.	f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.
h) Kerítés: könnyen bontható lehet, amelyet az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni, a kapukat az úttengelytől legalább 6 méterre hátrahúzza kell kialakítani.	h) Kerítés: könnyen bontható lehet, amelyet az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.

**d.)**

A Kökény utca északi kikötését ki kell alakítani a Kuckóhegyi utca felé.

-Ezzel kapcsolatban külön dönt a képviselő-testület. Ennek a döntésnek az eredménye épül be ehhez a ponthoz.

**e.)**

A 65/2022. (III.21.) határozattal elfogadott, a 691/153 hrsz-ú ingatlant érintő övezethatár módosítást is be kell építeni az eljárásba.

- Az értékbecslés elfogadásáról és a végleges megállapodásról a képviselő testület külön dönt. Ennek függvényében a 691/152 és 691/153 hrsz-ú telkek között módosul az övezethatár.

Tusnádý Zsolt  
települési főépítész