

Kőszárhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Kőszárhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízüdelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó olyan építési telek, mely nem minősül sarokteleknek,
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség, saroktelek esetében a rövidebb közterületi határvonal,
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül,
- d) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, faskamra, szerszámháza, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.

2. §

A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Kőszárhegy belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Kőszárhegy külterületi szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) tervezett belterület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) országos ökológiai hálózat magterület,
- c) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- d) vízminőségvédelmi terület határa,
- e) bányatelek határa,
- f) honvédelmi terület határa,
- g) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) kerékpárút,
- d) közművezetékek.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhető

- a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló stb),
- b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
- c) szobor, emlékmű, utcabútor,
- d) park és játszótér építményei,
- e) árusító pavilon,
- f) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.

(2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybevehető:

- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza,
- b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon stb.,

- c) időszakos árusító pavilon,
- d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.

(3) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

4. Táj- és Természetvédelem

5. §

(1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete (magterület), Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosóval érintett terület (ökológiai folyosó) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Magterületen és az ökológiai folyosó területén – a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával – építeni és a területet használni csak úgy szabad, hogy az az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse. Biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát.

(3) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

(4) Magterületen és az ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

5. Környezetvédelem

6. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót falusias lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen és különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Az állattartó épületet az utcafronti építési vonaltól számított 15 m-en túl, lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmény telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- d) Nagylétszámú állattartó telep nem létesíthető a településen.
- e) Új állattartó telep belterülettől 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Gazdasági területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel és övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles háromszintes zöldfelületet kell létesíteni.

6. A vízminőség védelme

7. §

(1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Kőszárhegy település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható és a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(6) A vízbázis külső, a hidrológiai „A” és „B” védőövezetén belül építeni és egyéb tevékenységet folytatni a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet.

7. A levegő védelme

8. §

(1) Kőszárhegy község az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni és meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

8. A termőföld védelme

9. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(3) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(4) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

9. A zaj elleni védelem

10. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

10. Védőterületek, védőtávolságok

11. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, és védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények, műtárgyak,

(2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belüli építésnél a kijelölés alapjául szolgáló mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

(3) A közüzemi szennyvízátelő védőtávolsága 10 m .

11. Telekalakítás

12. §

(1) Telekalakítás – a telekhatárrendezés és a telekegyesítés kivételével - csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(3) Új közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési

telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Telekösszevonás csak azonos övezetben és építési övezetben levő építési telkek esetében lehetséges.

(6) Saroktelek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

12. Közművek általános előírásai

13. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

13. Vízellátás

14. §

(1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

14. Szennyvízelvezetés

15. §

(1) A településen az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés kiépített. A fejlesztési területek szennyvízelvezetése a meglévő rendszer bővítésével létesítendő.

(2) A talaj, talajvíz védelme és vízminőségvédelem érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos. Közműpótlóként a szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig zárt szennyvíztározót kell létesíteni.

(3) A szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően az ingatlanok szennyvíz gerincvezetékre történő rákötése kötelező.

(4) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(5) Azokon az építési telkeken, melyeken szennyvíz gerincvezeték húzódik, az építési hely meghatározásánál a szennyvízvezeték figyelembe kell venni. Nem építhető építmény a szennyvíz gerincvezetékre.

16. §

(1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható,
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m^3 -t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

15. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

17. §

(1) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közüzemi szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

16. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

18. §

(1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Kőszárhegy település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny, a település vízminőségvédelmi területtel érintett.

(2) A szabályozási terven ábrázolt vízminőségvédelmi területen belül meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

(3) A felszíni vízelvező rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(5) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

17. Villamosenergia ellátás

19. §

Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

18. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

20. §

Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 100 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

19. Az építés általános feltételei

21. §

(1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.

(2) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.

(3) A 10 % lejtést meghaladó telkek esetében az építési övezetre, övezetre előírt épületmagasság értéke 10 %-al megnövelhető.

22. §

(1) E rendelet előírásainak nem megfelelő, meglévő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.

(2) Melléképület építési helyen belül építhető.

(3) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

23. §

(1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt

(3) Legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.

(4) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.

(5) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

24. §

Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

20. Beépítési mód, beépítési hely

25. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az építési övezetekben az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, ennek hiányában:

- a) vegyes és lakó építési övezetben a szomszédos 2-2 telek figyelembevételével kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni, vagy minimum: 5 m ,
- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m , kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni,

- c) egyéb építési övezet esetében minimum: 5 m .
- (3) Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló beépítés esetén:
- az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,0 m, vagy
 - az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult, de legalább 6 m.
- (4) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje:
- az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - lakóterületen és vegyes területen 3,0 m ,
 - az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt homlokzatmagasság fele, de legalább 3,0 m ,
 - gazdasági területen a tényleges távolság fele, de legalább 3 m.
- (5) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m , kivéve:
- ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 m , vagy a kialakult állapot szerinti,
 - fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.

I. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

21. Beépítésre szánt területek tagozódása

26. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;
- Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- Gip – rövidítéssel jelölt egyéb ipari terület
- K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület;
- K-Mű - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- K-Közmű - rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;

22. Falusias lakóterület

27. §

(1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - helyi igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó rendeltetésű főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(4) A két utcára nyíló telkeknél két önálló lakóépület is elhelyezhető, de az 1000 m²-nél kisebb telkeken legfeljebb 2 lakás építhető. Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló épület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.

(5) Az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében a beépítési % keretein belül többfő épület is elhelyezhető.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

23. Településközpont terület

28. §

(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető több önálló rendeltetést magában foglaló épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattartó építmény,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

29. §

(1) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy 200 m-en belül a közterületen is kiépíthetők a szükséges parkolók, amennyiben ahhoz az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a megépítendő közterületi parkolók helyét.

(2) A technológiai berendezés magassága az építés övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

24. Kereskedelmi, szolgáltató terület

30. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a)* a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b)* kereskedelmi, szolgáltató;
- c)* a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- d)* gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

25. Ipari terület

31. §

(1) Ipari terület Gip jellel jelölt egyéb ipari építési övezetben elhelyezhető épület:

- a)* a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - b)* energiaszolgáltatási és településgazdálkodási;
 - c)* az ipari tevékenységhez tartozó egyéb;
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az ipari építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

26. Különleges sport terület

32. §

(1) Különleges sport K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a sportolással összefüggő építmények és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Sp építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(3) Az építési övezet telkein több önálló épület is elhelyezhető.

27. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

33. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, szolgálati lakás és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén

- a) a mezőgazdasági termeléshez szükséges épületek,
- b) állattartó épület,
- c) terménytároló,
- d) szerszám- és géptároló,
- e) vegyszertároló,
- f) terményfeldolgozó,
- g) mezőgazdasági gépjavító,
- h) őrház,
- i) termékvezeték és annak műtárgya,
- j) komposztáló telep építménye elhelyezhető.

(3) A K-Mű építési övezet építési telkeit hiányos közművesítéssel kell ellátni.

28. Különleges közmű terület

34. §

(1) Különleges közmű, K-Közmű jellel jelölt építési övezet közművesítéssel és az azzal összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben történő építésnél a szükséges parkolók száma – 50%-al csökkenthető. A parkolókat elsődlegesen saját telken belül kell elhelyezni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy 500 m-en belül a közterületen is kiépíthetők a szükséges parkolók. A közterületi parkolók helyét az önkormányzattal egyeztetni kell.

(3) Az építési övezet építési telkei hiányos közművesítés esetén is beépíthetők.

(4) Különleges közmű terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

29. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

35. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
- b) Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület – közkert,
- c) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
- d) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület,
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület,
- f) Különleges beépítésre nem szánt területek
 - fa) Kb-Sp - rövidítéssel jelölt sport területe,
 - fb) Kb-B - rövidítéssel jelölt bánya területe,
 - fc) Kb-T - rövidítéssel jelölt temető területe.

30. Közlekedési területek általános előírásai

36. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Kőu jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el és utcafásítás végezhető.
- (3) Közlekedési területen elhelyezhető épületek a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhatnak.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

31. Zöldterületek általános előírásai

37. §

- (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kk övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el.
- (4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

32. Erdőterület

38. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

33. Általános mezőgazdasági terület

39. §

- (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) mezőgazdasághoz kapcsolódó rendeltetésű épület megléte esetén lakóépület.

(3) Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Má-1jelű általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m ,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) az épületmagasság legfeljebb 7,5 m,
- e) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

40. §

(1) Általános mezőgazdasági Má-1 jelű övezetben birtokközpontot az OTÉK előírásai szerint lehet létesíteni.

(2) Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 10 ha nagyságú terület szükséges.

(3) A birtokközpont telkének legalább az 1,0 ha (10.000 m²) területet el kell érnie.

(4) A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 40% lehet, az épületenkénti alapterület nem korlátozott.

(5) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Az előkert mérete 5 m, az oldal- és hátsókert legkisebb mérete 10,0 m lehet.

(6) A legnagyobb épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet. A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, szárító stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

41. §

(1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, vízvédelmi (környezetvédelmi) és fejlesztési területbiztosítási okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) (4) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 1 % lehet,
- b) a beépítés módja szabadon álló,
- c) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m,
- d) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(4) Általános mezőgazdasági Má-2 jelű övezetben birtokközpontot nem lehet létesíteni.

34. Vízgazdálkodási terület

42. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei,
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok,
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei,
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse és szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

35. Különleges beépítésre nem szánt temető terület

43. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt temető Kb-T jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület: temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A temető területén belül a telekhatároknál 10-10 m intenzív zöldterületet kell biztosítani.

(4) A zöldterületen belül urnafal létesíthető.

(5) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 5 %, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(6) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

36. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

44. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt sport Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely kizárólag a sportolás, szabadidő eltöltés, rekreáció építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különlegesbeépítésre nem szánt terület – sport övezeteiben elhelyezhető épület sportoláshoz és a szabadidő eltöltéshez, rekreációhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 2 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

37. Különleges beépítésre nem szánt bánya terület

45. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt bánya Kb-B jellel jelölt övezet, mely a település területén működő bánya területét foglalja magában.

(2) Az övezetben a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények, építmények helyezhetők el.

(3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 5 %, a legnagyobb épületmagasság 5,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

II. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

46. §


Hatályát veszti a Kőszárhegy teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló Kőszárhegy község képviselő testületének 18/2009 (XII.30..) önkormányzati rendelete.

47. §

Ez a rendelet 2023. február 1-jén lép hatályba.


Borján Péter
polgármester




dr. Bodor Katalin
jegyző

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1. 1.	A	B	C	D	E	F	G
2. 2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Falusias lakóterületek						
4.	Lf-1	O	-	700	30	5,5	40
5.	Lf-2	O	-	800	30	5,5	40
6.	Lf-3	O	18	1000	25	5,5	40
7.	Lf-4	O	18	1000	30	5,5	40
8.	Lf-5	O	18	1000	20	5,5	40
9.	Településközponti vegyes területek						
Településközponti vegyes területek							
10. 4	Vt-1	SZ	-	700	40	7,5	30
11. .	Vt-2	O	-	700	40	6,0	30
12.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek							
13.	Gksz	SZ	20	1000	30	5,0	30
14.	Ipari terület						
15.	Gip-1	SZ	30	2000	50	9,0	25
16.	Gip-2	SZ	30	2000	50	16,0	25
17.	Különleges területek						
Különleges területek							
18.	K-Sp-1	SZ	-	2000	40	7,5	50
19.	K-Mü	SZ	20	5000	20	4,5	50
20.	K-Közmű	SZ	-	400	30	6,5	40

2. melléklet a 11/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1 Belterületi Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 11/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2 Külterületi Szabályozási Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) és a partnerségi egyeztetésről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása megtörtént.


A Fehér Vártervező Kft által elkészített tervdokumentációt az érintett államigazgatási szervek és a partnerek véleményezték, a Képviselő-testület a véleményezési szakaszt határozattal lezárta. A Képviselő-testület döntését követően a tervet megküldtük a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére végső szakmai véleményezés céljából.

Az állami főépítész záró szakmai véleményét a FE/ÁF/01205-11/2022. számú levélben ismertette. A vélemény az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A záró szakmai vélemény 1.1-1.2 pontban fogalmazott meg észrevételeket és tartalmazza a 2. pontban a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró államigazgatási szerv véleményét is. A tervezők a tervet javították a záróvéleményben foglaltak alapján.

Kőszárhegy, 2022. december 21.




Borján Péter
polgármester

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a következők:

1. A jogszabály megalkotásának szükségessége: a helyi építési szabályzat aktualizálása vált szükségessé vonatkozó jogszabályváltozások miatt.

2. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások: A jogszabálynak társadalmi hatása a helyi lakosságra jelentős, közvetlen gazdasági hatása, költségvetési hatása kiadási oldalon jelentős.

3. Környezeti és egészségügyi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti és egészségügyi hatása nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai jelentősek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotásának elmaradása törvényességi felhívást vonhat maga után.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek: A rendelet elfogadása nem igényel többlet személyi, szervezeti és pénzügyi feltételt.

Kőszárhegy, 2022. december 21.



dr. Bodor Katalin
jegyző

