



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2234 Maglód, Fő utca 12.

Tel: 06-29-326-217;

Fax: 06-29-326-219

Hivatali kapu: **MAGLODPH** KRID: **202270367**

E-mail: tabanyi.pal@maglod.hu



Ikt. szám: I/73-24/2021.

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

9/2021.(IV.27.) önkormányzati rendelete

Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Maglód Város Önkormányzat Polgármestere a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogalkotói hatáskörében eljárva, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével kihirdetett, és a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvénnyel meghosszabbított veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel, a 42. §-ban foglaltak szerint, a 9. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendelem el:

1. §

Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III.3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az egyes építési övezetekben, övezetekben megengedett telekhasználat és funkciók rendeltetésszerű: használatának közművesítettségi mértéke a jelen rendeletben foglalt közüzemi közműkiváltás lehetőségeinek feltételeivel:

- a) teljes közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lk, Lke, Vt és Gá jelű építési övezet telkein,
- b) részleges közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lf, Gksz, Gip-e és építési övezetekben,
- c) hiányos közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az a) és b) pontban fel nem sorolt építési övezetek telkein.”

2. §

A Rendelet 16. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) **Gksz, Gip-e, Gá**, valamint **K** építési övezetekben új vízhálózat: fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően kivéve, ha a szennyvízelvezetés és kezelés nem közüzemi ellátással, de biztosított.”

3. §

A Rendelet 17. § (3) bekezdés b) pontjának *ba)* alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ba) zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható, kivétel a 3. melléklet 16. városrészre vonatkozó előírás esetében.”

4. §

(1) A Rendelet 25. § (9) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) Gksz és Gip-e és Gá jelű építési övezetekben porta épület előkertben”

(2) A Rendelet 25. § (12) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) Gá/1 jelű építési övezetben műszaki és technológiai berendezés legmagasabb pontja az alkalmazott technológiának megfelelő értékű lehet. Totem oszlop a 3. melléklet Gá/1 jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásaiban rögzített szabályok szerint telepíthető.”

5. §

A Rendelet VIII. fejezete a következő 44/A. és 44/B alcímekkel egészül ki:

„44/A. Az általános gazdasági (Gá jelű) területek általános előírásai

44/A. §

(1) *Az általános gazdasági építési övezet elsősorban gazdasági, raktározási, logisztikai, valamint a környezetre jelentős környezeti hatást nem gyakorló ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) *A Gá építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:*

- a) mindenfajta raktározási és logisztikai,*
- b) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági,*
- c) kereskedelmi-szolgáltató,*
- d) iroda,*
- e) szálláshely-szolgáltató,*
- f) üzemanyag-töltő állomás.*

(3) *A Gá/1 jelű építési övezetben nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények:*

- a) önálló járműtároló,*
- b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító,*
- c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl.:szín, fészer, magtár, góré, csűr),*
- d) barkácsműhely,*
- e) műterem.*

(4) *A Gá/1 jelű építési övezetben nem elhelyezhető melléképítmények a trágyatároló és a komposztáló.*

(5) *A Gá/1 jelű építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában*

- a) az előkert mértéke 10,0 méter 10 000 m² telekméretig, azt meghaladó esetekben 25,0 méter,*
- b) az oldal-, és hátsókert mértékét az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.*

(6) *A településen a Gá területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezet a Gá/1 jelű építési övezet.*

44/B. A Gá/1 jelű építési övezet egyedi előírásai**44/B. §**

- (1) Az általános gazdasági terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

6/A. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4		Gá/1	5000	-	SZ	50	(-) – 18,0	25

- (2) A Gá/1 jelű építési övezet részletes előírásait a 3. számú melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.”

6. §

A Rendelet 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázatának 9. sorában a 16. városrészre vonatkozó előírásainak helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

9.	16	Gá/1	1. <i>műszaki és technológiai berendezések:</i> olyan sajátos technológiájú építmény mely az épület vagy építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges.” 2. Az építési övezetben telkenként több építmény, valamint totem oszlop elhelyezhető. 3. Totem oszlop építési helyen kívül is elhelyezhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 40,0 méter lehet és dőléstávolságán belül épület nem állhat. 4. Az építési övezettel lefedett tömb hat építési telket meghaladó számú telekosztása esetén a szabályozási tervlapon „be nem építhető terület” jelöléssel érintett telekrészen vagy a „közműkarbantartásra fenntartott terület” területének 9.b) pontban megengedett részén, legalább 15,0 méter széles berendezési sávban közhasználat elől el nem zárt magánút kialakítása és kiépítése kötelező a kiszabályozott, közterületi feltárási gyűjtő útba történő bekötéssel. 5. A Gá/1 jelű építési övezetben 6. 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani, 7. Meglévő építési telkek lakótelekkel határos telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább 1 sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani. 8. A meglévő és a tervezett közüzemi közműhálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük szolgalmi, vezetéki jogi bejegyzéssel kell fenntartani. 9. A Szabályozási tervlapon jelölt közműkarbantartásra fenntartott terület a) határán legfeljebb 2,5 méter magas kerítés építhető, b) a közmű védőtávolság határán kívüli területen szilárd burkolatú út és kapcsolódó műtárgyai kialakíthatók. 10. Az építési övezetben telkenként legfeljebb 20 m³ mennyiségig az elválasztott rendszerű, közüzemi szennyvízelvezetés kiépítéséig alkalmazható a zárt medencés szennyvízgyűjtés. A szennyvízelvezető rendszert a teljes Gá/1 jelű építési övezettel lefedett gazdasági területre méretezve kell megtervezni az ütemezett kiépítés lehetőségének figyelembe vételével. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medence felszámolásáról és a közcsontra csatlakozás kiépítéséről gondoskodni kell. 11. Az építési övezetben 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő, vagy tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.
----	----	------	--

7. §

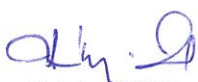
A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-03M2, SZT-04M, SZT-07 és SZT-08M2 jelű tervlap valamint SZT-J jelű jelkulcs helyébe e rendelet 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű módosító szabályozási tervlap tartalma szerint, a módosítással érintett területre vonatkozóan módosuló SZT-03, SZT-04, SZT-07 és SZT-08 jelű szabályozási tervlap szelvények, valamint e rendelet 2. mellékletét képező SZT-J jelű jelkulcs lépnek.

8. §

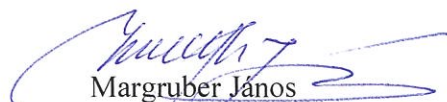
Hatályát veszti a Rendelet 3. melléklet „*Lehatárolt városrészek egyedi előírásai*” című táblázatának 10., 11., 12. soraiban a 16. városrészre vonatkozó előírásai.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



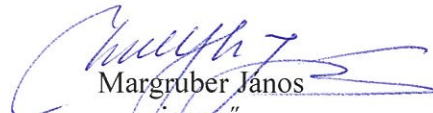
Tabányi Pál
polgármester



Margruber János
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2021. április 27.



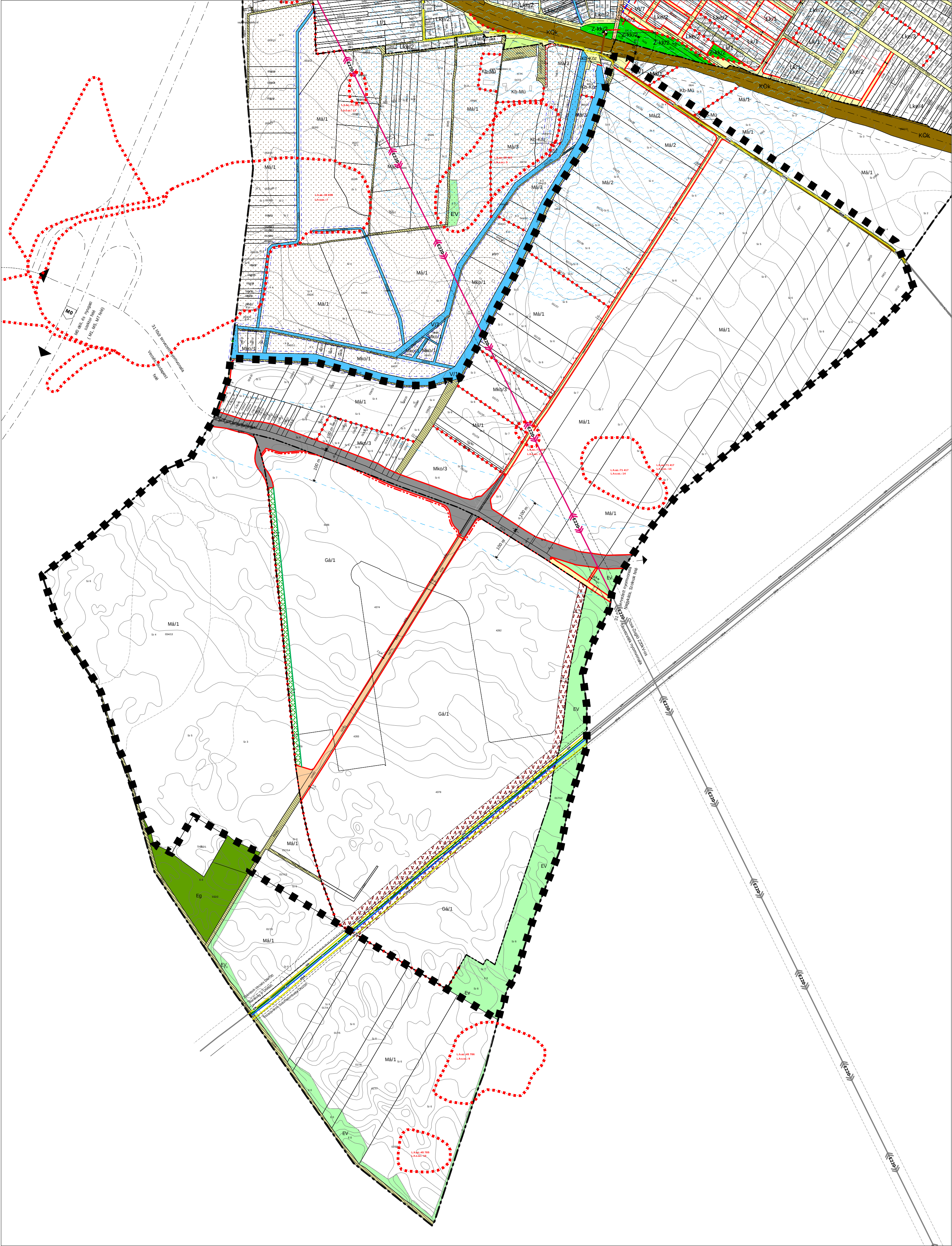
Margruber János
jegyző

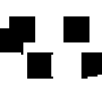
Mellékletek

a 9/2021.(IV.27.) önkormányzati rendelethez

Mellékletek

a 9/2021.(IV.27.) önkormányzati rendelethez



SZT-M1	Maglód Város, a Homoki zsellér gazdasági-kereskedelmi parkra vonatkozó TSZT és HÉSZ eseti módosítása A 4/2016.(III.3.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott és a 17/2020.(X.26.) sz. Ök. rendelettel módosított Helyi Építési Szabályzatának 1. sz. mellékletét módosító 9/2021.(IV.27.) sz. Ök. rendelet 1. sz. melléklete	Jelmagyarázat  Lehatárolt terület	M 1:7000 	KASIB mérnöki manager iroda
---------------	---	---	---	---

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMekre VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI VONAL
	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADANDÓ TERÜLET
	ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE, ÚT KIALAKÍTÁSA JAVASOLT
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE
	TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ILLETETT INGATLAN
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

MÁS JOGSZABÁLYVAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEEK

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIA FOLYOSÓ
	VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOMA
	KÖZMŰVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	KÖZÚTI VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA ÉS SORSZÁMA
	ORSZÁGOSAN NYILVÁNTARTOTT MŰEMLEK, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA
	ORSZÁGOS MŰEMLEK MŰEMLEK KÖRNYEZETE, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR
	HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, GEODÉZIAILAG BE NEM MÉRT ÉPÜLET

ÉRTÉKVÉDELEM

	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
	EGYEDI TÁJÉRTÉK: 1. - KERESZT, 2. - GÉMESKÚT, 3. - FASOR

KÖZLEKEDÉS

	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT, VASÚT) TENGELYVONALA
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT) TENGELYVONALA
	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT SZÁMA
	MÁSODRENDŰ FŐÚT SZÁMA
	GYORSFORGALMI ÚT SZÁMA
	JAVASOLT TELEKHATÁR

KÖZMŰVEK

	DN 600-AS TERMÉKVEZETÉK (BARÁTSÁG II. KÖOLAJVEZETÉK)
	DN 200-AS TERMÉKVEZETÉK (TISZAÚJVÁROS - SZÁZHALOMBATTA)
	NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (DN 700 ZSÁMBOK - VECSÉS)
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	400 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ALBERTIRSA - GÖD)
	220 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ÓCSA - ZUGLÓ)
	NYOMOTT SZENNVÍZ GERINCVEZETÉK (EC SER FELŐL)
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS 150 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	TAVAK ÉS FOLYÓVIZEK VALAMINT KÖZCÉLÚ CSATORNÁK KARBANTARTÁSI SÁVJA (3-3 M)
	KÖZMŰKARBANTARTÁSRA FENNTARTOTT TERÜLET

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	GAZDASÁGI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	KÖZPARK ÉS KÖZKERT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE
	GYORSFORGALMI UTAK TERÜLETE
	I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT TERÜLETE
	KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
	KÖTÖTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT CSATORNAVEZETÉK
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK