



Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

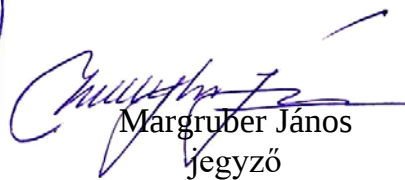
16/2020.(X.26.) önkormányzati rendelete ¹

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

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2020. október 26.




Margruber János
jegyző

¹ A rendeletet Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2020. október 22-én megtartott ülésén fogadta el.

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének**16/2020.(X.26.) önkormányzati rendelete****Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló****4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet****módosításáról****(Városházpont)**

Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú 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 (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 25. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7)Eltérő rendelkezés hiányában az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben fekvő és 35 métert meghaladó mélységű telkek esetében új fő rendeltetésű épületet

- a) a telkek utcafronti telekhatárától mért 35 méteren belül,
- b) az oldal-, és hátsókerterek megtartása mellett,
- c) az utcai homlokzati sík utcai telekhatártól mért legfeljebb 10,0 méteres távolságra kell elhelyezni a d) pontban sorolt esetek kivételével.
- d) Önkormányzati fenntartású közintézmény elhelyezése és saroktelkek pozíciójú telkek beépítése esetén az a)-c) pontok betartása nem kötelező.”

2. §

A HÉSZ 33. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lk területek szabályzatban meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4, Lk/5 jelű építési övezetek.”

3.§

(1) A HÉSZ 34. § (1) bekezdésének 1. számú táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

„1. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Építési övezet jele	A kialakítható telkek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telkeszélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szinterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lk/1	450	17,0	O	40	(-) - 5,5	20	-
5	Lk/2	750	17,0	O	50	(-) - 7,5	50	-
6	Lk/3	800	17,0	O	40	(-) - 5,5	20	-
7	Lk/4	800	17,0	SZ	50	(-) - 7,5	20	-
8	Lk/5	750	17,0	SZ	50	(-) - 7,5	50	-

„

(2) A HÉSZ 34. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Lk/4 és Lk/5 jelű építési övezetekre vonatkozó részletes előírásokat a 3. számú melléklet, „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.”

4. §

A HÉSZ 39. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Vt építési övezeteiben -eltérő rendelkezés hiányában- **nem helyezhető el:**

- a) üzemanyagtöltő, autómosó,
- b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- d) zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
- e) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
- f) (helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.”

5. §

A HÉSZ 40. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Vt/5 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat a 2. számú melléklet, Lehatárolt városrészek egyedi előírásai elnevezésű táblázata tartalmazza.”

6. §

A HÉSZ 1. számú mellékletét képező SZT-02M3 jelű tervlap és SZT-JM jelű jelkulcs helyébe

- a) e rendelet 1. és 2. számú mellékletét képező SZT-1 és SZT-2 jelű módosító szabályozási tervlapok tartalma szerint módosuló SZT-02M4 jelű szabályozási tervlap szelvény, valamint
- b) e rendelet 3. számú mellékletét képező SZT-JM2 jelű jelmagyarázat lép.

7. §

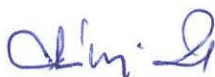
A HÉSZ 3. számú mellékletét képező táblázat helyébe e rendelet 4. számú mellékletében szereplő táblázat lép.

8. §

A HÉSZ 4. számú függeléke helyébe e rendelet 1. számú függeléke lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.


Tabányi Pál
polgármester

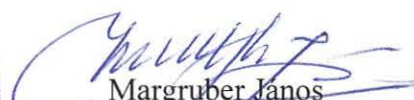



Margruber János
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2020. október 26.




Margruber János
jegyző

Mellékletek

Maglód

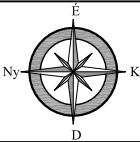
Városmközpont HÉSZ módosítás

SZT-1

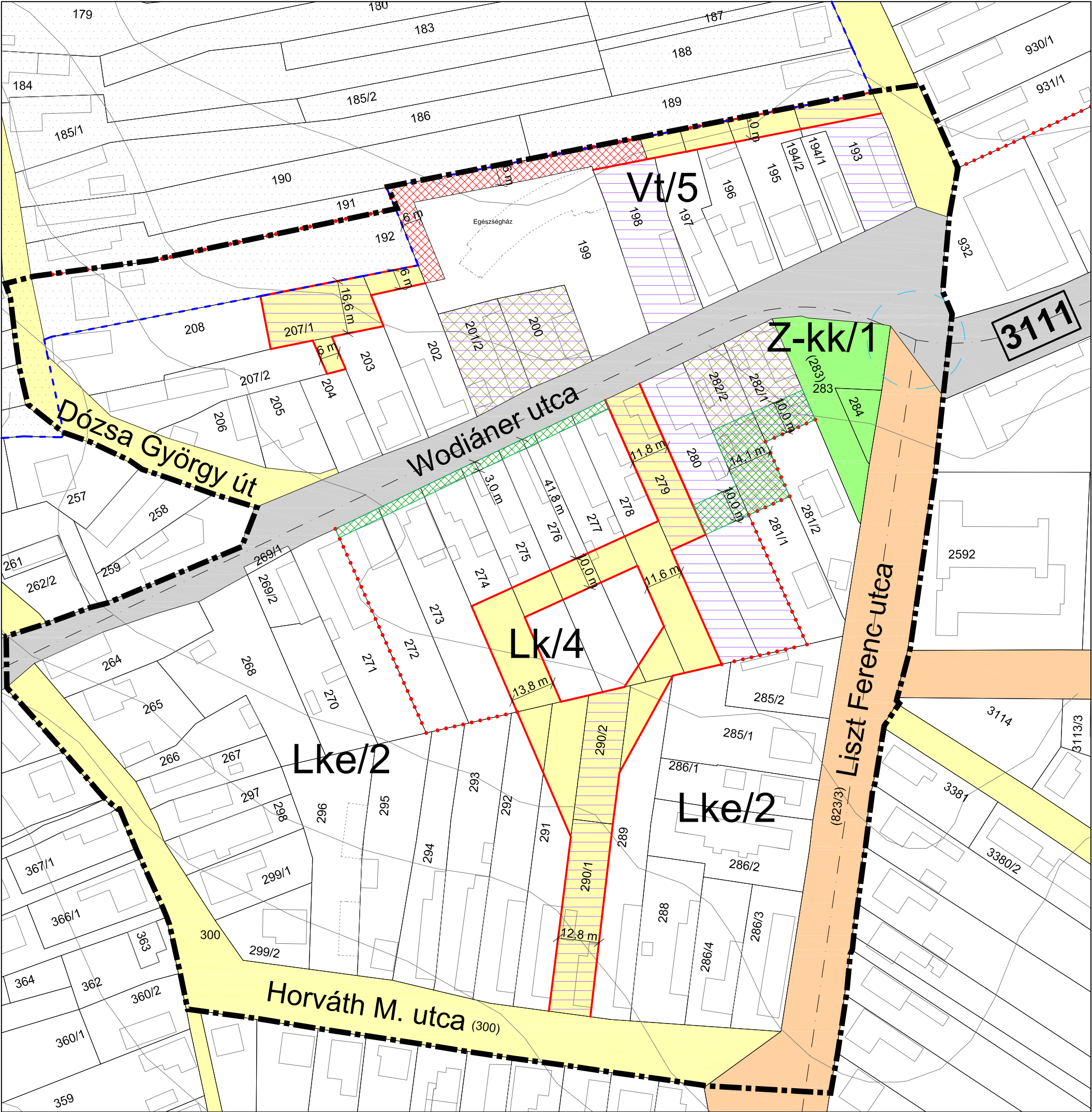
JELMAGYARÁZAT:

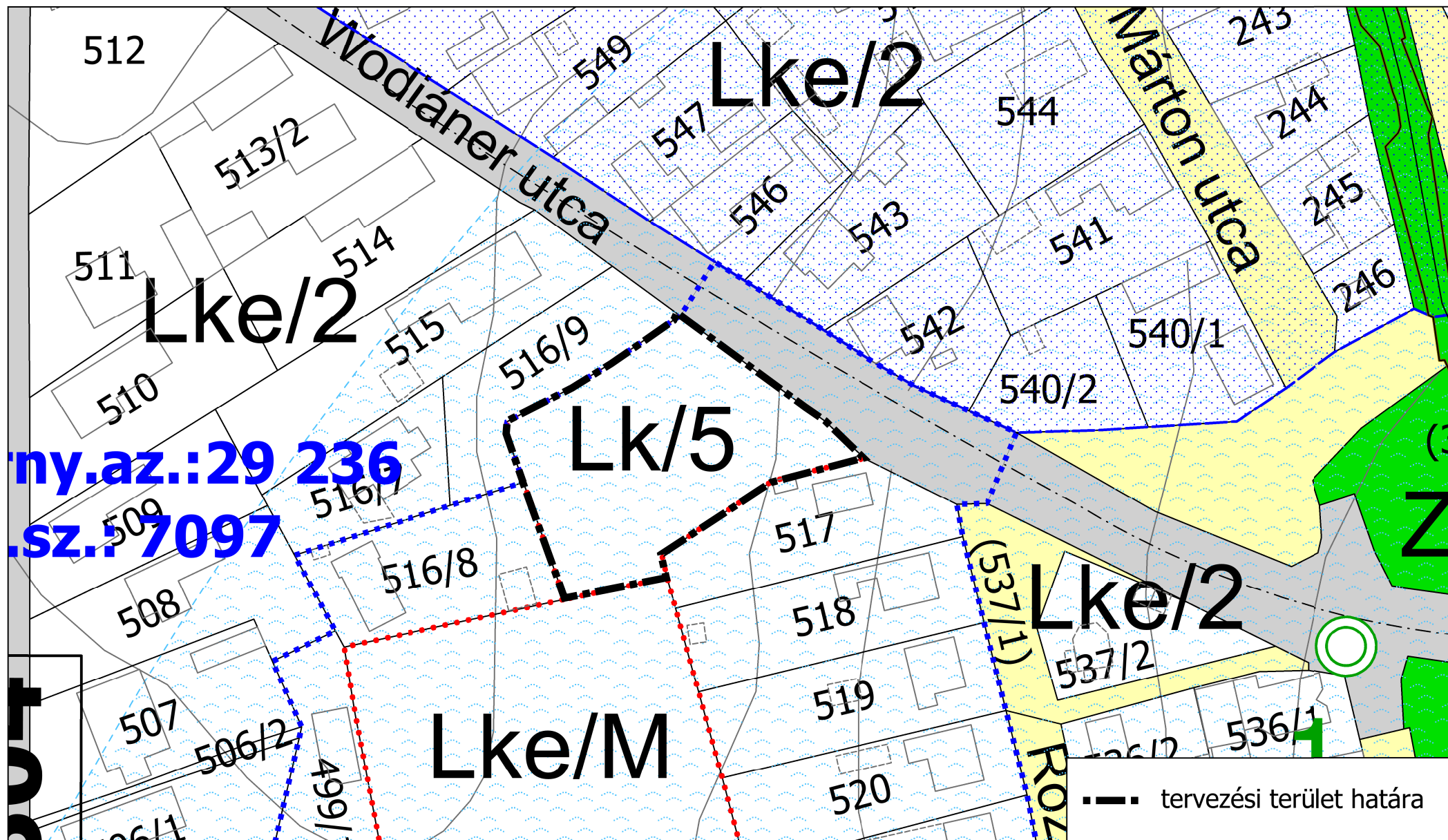
tervezési terület határa

M 1:1000



mérnöki
manager
iroda





Maglód Városközpont HÉSZ módosítás

SZT-2

M 1:1000



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 JOGSZABÁLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEEK

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

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

„3. melléklet a 4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelethez

Lehatárolt városrészek egyedi előírásai

	A	B	C
1.	városrész- rész lehatárolás sorszama	vonatkozó építési öve- zet, övezet jele	részletes előírás
2.	1.	Gksz/6	A (4287/1) hrsz út és (4287/15) hrsz-úttól északra eső építési övezetekben meghatározott maximális épületmagasság önálló reklámhordozó részére max. 30,0 méter magasságig növelhető.
3.	2.	Lke/2	Amennyiben a telek mérete az építési övezetben megállapított minimum telekméret másfélszerese vagy azt meghaladó méretű, telkenként két lakó rendeltetés elhelyezése megengedett.
4.	6.	Vt/6 Vt/7	1. az épület bruttó szintterületének maximum 50%-ában megengedett lakó rendeltetés kialakítása, 2. az épület bruttó szintterületének 40%-át meghaladó mértékű a lakó rendeltetés kialakítása esetén a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke 35%.
5.	9. 11.	Lk/1	Az építési övezetben új épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat.
6.	12.	Vt/5	1. Az építési övezet területén önálló parkolóterület kialakítható. 2. A meglévő reklámhordozókon túlmenően új reklámfelület legfeljebb A1 ívméretű (tartalmilag összefüggő) összes reklámhordozó felülettel engedélyezhető, kivéve: a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítést, b) új épület létesítése, valamint meglévő épület rendeltetésének részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az építési engedély részeként engedélyezett, az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati reklámtáblát, cégért, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg annak tevékenységére vonatkozik. c) közérdekű információt jelző tábla (különösen közlekedési, környezetvédelmi, önkormányzati tájékoztatási tábla) nem minősül reklámhordozónak, így az elhelyezhető, d) plakát, falragasz csak az e célból rendszeresített és engedélyezett reklámhordozón és az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el, e) önálló reklámhordozó építmény magassága legfeljebb 2,0 m, alapterülete legfeljebb 1,0 m ² lehet, f) fényreklámot elhelyezni bármely épületen vagy önálló szerkezeten csak a reklámhordozókra vonatkozó szabályok szerint lehet. A fényreklám nem alakítható ki 10 másodpercnél gyakoribb változó fényerejű, villogó effektussal.

	A	B	C
	városrész- rész lehatárolás sor- száma	vonatkozó építési öve- zet, övezet jele	részletes előírás
8.	13	Lk/5	Az építési övezetben új épület építése esetén telkenként 145 m ² /telek egy- ségszámú lakó rendeltetés helyezhető el.
9.	16	Gksz/3 Gip-e/3	Az építési övezetben meghatározott maximális épületmagassága önálló reklámhordozó részére max. 30,0 méter magasságig növelhető.
10.	16	Gksz/3	Az egyes építési telkek építési helyét a.) az előkert 7,0 méter, b.) az oldalkert 9,0 méter, c.) a hátsókert 7,0 méter.
11.	16	Gip-e/3	Az egyes építési telkek építési helyét a.) az előkert minimum 15,0 méter, b.) az oldalkert minimum 9,0 méter, c.) a hátsókert minimum 15,0 méter.
12.	16	Gip-e/4	1./Az építési övezet beépítési paramétereinek a kialakult telekméretre vo- natkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl, mely építési övezetbe sorolt telkek nem megoszthatók. 2./ Az építési övezetben kizárólag a mezőgazdasági üzemi (növényter- mesztés, állattenyésztési és termény-, és élelmiszer feldolgozási) tevé- kenységek, valamint közművek és hírközlés létesítményei helyezhetők el.

„4. függelék: A településrendezési célból elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája

A településrendezési célból elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája

Maglód, Wodiáner utcai városközpontrészt érintő ingatlanok:

1. Városközponti önálló parkolóterület vagy közintézményi funkciójú épület kialakíthatóságának szándékával érintett ingatlan:

Maglód 193 hrsz

Jogcím: HÉSZ 13. § értelmében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpontban önálló parkolóterület vagy közintézményi funkciójú épület tervezett kialakítása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében.

2. Az újonnan kialakított Egészségházhoz kapcsolódó közhasználat céljára átadandó zöldfelület fejlesztés céljából érintett ingatlanok:

Maglód 200, 201/2 hrsz

Jogcím: HÉSZ 13. § értelmében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpontban közhasználat céljára átadandó zöldfelület fejlesztés tervezett kialakítása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében (tervezett telekösszevonás az 199 hrsz-on álló egészségház telkével).

3. Az újonnan kialakított Egészségházhoz kapcsolódó egészségügyi vagy városi szintű ellátó-szolgáltató funkciókat tovább erősítő fejlesztés céljából érintett ingatlan:

Maglód 198 hrsz

Jogcím: HÉSZ 13. § értelmében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpontban egészségügyi vagy városi szintű ellátó-szolgáltató funkciók tervezett kialakítása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében.

4. Az újonnan kialakított Trianoni emlékmű és környezetének rendezése és bővítése céljából közhasználatra átadandó zöldfelület fejlesztéssel érintett ingatlanok:

Maglód 280, 282/1, 282/2 hrsz

Jogcím: HÉSZ 13. § értelmében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpontban egészségügyi vagy városi szintű ellátó-szolgáltató funkciók, valamint annak részeként a Trianoni emlékmű és környezetének rendezése és bővítése céljából közhasználatra átadandó zöldfelület fejlesztésre tervezett kialakítás, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében.

5. A városközpont közlekedése és közösségi szolgáltatásainak fejlesztése céljából érintett ingatlanok:

Maglód 207/1, 279, 290/1, 290/2 hrsz

Jogcím: HÉSZ 13. § értelmében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpontban a közlekedés és közösségi szolgáltatások fejlesztésének tervezett kialakítása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében.

Maglód, Wodiáner utcai városközpontrészen kívüli városközponti ingatlanok:

255/1, 258, 259, 260, 261, 262/1, 262/2, 1391, 1392/2, 1393, 1424, 2502