

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő- testületének 8/2017 (VI.2.) önkormányzati rendelete a Pellérd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005.(V.30.) rendelet módosításáról

Pellérd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, figyelemmel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § -ában foglaltakra, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati határozatban nevesített partnerek véleményét kikérve a helyi építési szabályzatának módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

- (1) Pellérd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005. (V.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) hatályára vonatkozó 1. § (2) bekezdésének utolsó mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai alkalmazandók, valamint a 2012. augusztus 6-án hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK). „

- (2) A HÉSZ hatályára vonatkozó 1. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A rendelet az SZ-1, SZ-2 rajzszerű tervlapokkal és a 2. 3. mellékletekkel együtt érvényes.”

2. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 1. § (3), (4), (5) bekezdése.
(2) Hatályát veszti a HÉSZ 2. §-a.
(3) Hatályát veszti a HÉSZ 3. § 1-3 felsorolása.

3. §

A HÉSZ 3. §-ában „ a 0321 és a 0326/2 hrsz alatti területek belterületbe vonása és lakótelkek kialakítása céljára történő hasznosítás esetén a területre talajmechanikai szakvélemény készítenendő” szövegrész helyébe a „0321 és a 0326/2 hrsz alatti területek belterületbe vonása és lakótelkek kialakítása céljára történő hasznosítás előtt tisztázni kell az igénybevett közettér állapotát, az építés feltételeit. szöveg lép.”

4. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 4. § (1), (4), (5), (7) bekezdése.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 5. § (4) bekezdése.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ 7. § (1), (3), (4) bekezdése.
- (4) Hatályát veszti a HÉSZ 8. § (1), (3) bekezdése, a (4) bekezdés a), c) pontja.

5. §

A HÉSZ 8. § (5) bekezdésében a „Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerint bárhol létesíthető, de :” szövegrész helyébe a „*Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, de.*” szöveg lép.

6. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 8. § (5) bekezdés b), c), e) pontja az (5) bekezdés d) pontjának második mondata.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 9. §-a.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ 10. §-a.
- (4) Hatályát veszti a HÉSZ 11. §-a.

7. §

A HÉSZ 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A község belterületét növelni a szabályozási terven jelölt területtel lehet.

8. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 12. § (2) bekezdése.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 16. § (1) bekezdés második, harmadik mondata.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ 16. § (2) bekezdésében az „*OTÉK 1. számú mellékletének 23. pontja szerint*” szöveg.

9. §

- (1) A HÉSZ Falusias lakóterületre vonatkozó 17. § (3) bekezdés b) pontjában „a gazdasági épület telekhatáron álló vagy csurgóközzel a telekhatáron álló épületrésznél,” szöveg helyébe: „*a gazdasági épület telekhatáron álló épületrésznél*” szöveg lép.

10. §

(1) A HÉSZ 17. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron helyezhető el.

11. §

Hatályát veszti a HÉSZ 17. § (9) bekezdése, a (10) bekezdés a), b) illetve c) pontjának táblázatában szereplő OTÉK előírásokra vonatkozó oszlop, a (11) bekezdés második mondata és a (12) bekezdés.

12. §

(1) A HÉSZ 17. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:”

(2) A HÉSZ 17. § (10) bekezdés a) pontja (Lf-1 jelű építési övezet táblázata) a következő megjegyzéssel egészül ki:

*„*oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is”*

(3) A HÉSZ 17. § (10) bekezdés b) pontja (Lf-2 jelű építési övezet táblázata) a következő megjegyzéssel egészül ki:

*„*oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is”*

13. §

(1) A HÉSZ Településközpont vegyes területre vonatkozó 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:”

14. §

Hatályát veszti a HÉSZ 18. § (3) bekezdés táblázatában szereplő OTÉK előírásokra vonatkozó oszlop.

15. §

Hatályát veszti a HÉSZ 19. § (2) és (4) bekezdése, a (3) bekezdés a) valamint b) pontjának táblázatában szereplő OTÉK előírásokra vonatkozó oszlop.

16. §

- (1) A HÉSZ Gazdasági jellegű terület-felhasználási egység, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területre vonatkozó 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

- a) **Gksz-1** jelű építési övezet;
b) **Gksz-2** jelű építési övezet.”

17. §

Hatályát veszti a HÉSZ 20. § (2) és (4) bekezdése, a (3) bekezdés a) pontjának táblázatában szereplő OTÉK előírásokra vonatkozó oszlopa.

18. §

- (1) A HÉSZ Gazdasági jellegű terület-felhasználási egység, egyéb ipari területre vonatkozó 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:”

- a) **Gip-1** jelű építési övezet.
b) **Gip-2** jelű építési övezet.”

- (2) A HÉSZ Gazdasági jellegű terület-felhasználási egység, egyéb ipari területre vonatkozó 20. § (3) bekezdés a) pont táblázatának *A beépítettség megengedett legnagyobb mértékére* vonatkozó paraméter helyébe a következő rendelkezés lép:

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
---	----	---

- (3) A HÉSZ Gazdasági jellegű terület-felhasználási egység, egyéb ipari területre vonatkozó 20. § (3) bekezdése a következő táblazattal egészül ki:

Gip-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	2000	m ²
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>	20	m
<i>A beépítési mód</i>	oldalhatáron álló*	
<i>A megengedett legnagyobb építménymagasság</i>	9,0	m
<i>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	50	%
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	25	%

* oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadonálló is

- (4) A HÉSZ 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A beépítést megelőző, a teherviselő altalaj helyzetét valamint az építés hidrológiai viszonyokat tisztázó vizsgálat szükséges.

- (5) A HÉSZ 20. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az építési övezetben, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.”

19. §

Hatályát veszti a HÉSZ 21. § (3) bekezdésének táblázatában szereplő OTÉK előírásokra vonatkozó oszlop.

20. §

(1) A HÉSZ Különleges területekre vonatkozó 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

a) **K-1** jelű építési övezet

b) **K-2** jelű építési övezet”,

egyúttal a korábbi (2) bekezdés K-1 jelű építési övezetre (Temető, Kálvária) és a (3) bekezdés K-2 jelű építési övezetre (Sportterület) vonatkozó táblázatok a továbbiakban a (3) bekezdés a) és b) pontjaként kerülnek újraszámozásra.

(2) A HÉSZ 21. § újraszámozott (3) bekezdés a) pontja szerinti - K-1 jelű építési övezetére vonatkozó táblázata - a következő sorral egészül ki:

Technológiai szempontból – harangtorony, harangláb. üzemeltetéséhez - szükséges építmények magassága.		9,0	m
---	--	-----	---

21. §

Hatályát veszti a HÉSZ 22. § (2) bekezdésének második mondata valamint az (5), (7) és (8) bekezdések.

22. §

A HÉSZ Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési területre vonatkozó 22. § - a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A külterületi közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását az SZ-2 jelű (külterületi szabályozási) tervlap tünteti fel: A közúti hálózat elemeinek felsorolása.”

23. §

A HÉSZ Zöldterületekre vonatkozó 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„E terület-felhasználási egységbe (területbe) az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak.”

24. §

Hatályát veszti a HÉSZ 24. § (2), (3), (5) és (6) bekezdése.

25. §

A HÉSZ Erdőterületekre vonatkozó 24. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű (Eg) erdőterületen.

A területen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.

a) Épület kialakításának feltételei:

aa) az épület földszintes legyen

ab) legnagyobb építménymagasság 4,5 m

b) A technológiai szempontból szükséges építmények (kilátótorony, magasles) esetében a legnagyobb építménymagasság mértéke 10 m lehet.”

26. §

A HÉSZ Vízgazdálkodási területre vonatkozó 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízmű területek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.”

27. §

Hatályát veszti a HÉSZ 25. § (2) és (3) bekezdése.

28. §

A HÉSZ Mezőgazdasági területre vonatkozó 26. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A település mezőgazdasági területei - építési szempontból - Má jelű - általános és nem beépíthető mezőgazdasági területek. A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint az ezekhez tartozó lakás helyezhetők el.”

29. §

A HÉSZ Mezőgazdasági területre vonatkozó 26. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Má-1 jelű, általános mezőgazdasági terület, telekalakítási és építési előírásai:

<i>Beépítési mód</i>	<i>SZ</i>
<i>Minimális telekméret</i>	<i>50 000 m²</i>
<i>Minimális szélesség</i>	<i>100 m</i>
<i>Beépíthetőség</i>	<i>3 %, lakóépület max 1,5 %</i>
<i>Minimális zöldfelület</i>	<i>90 %</i>
<i>Maximális építménymagasság</i>	<i>4,5 m</i>

- a) Az építménymagasság mértéke a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló) esetében legfeljebb 10 m lehet.
- b) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- c) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest/birtokközpont alakítható ki az OTÉK 29.§ 5.-7. bekezdése szerint.
 - ca) A birtokközpontban/kiegészítő központban, lakó funkció esetében legfeljebb 5,5 m, gazdasági funkció esetében legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. Az építménymagasság mértéke a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló) esetében legfeljebb 10 m lehet.
 - cb) A birtokközponton belül egy-egy épült maximális alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t.
- d) Az **Má-0** jelű övezetben építmény nem helyezhető el."

30. §

Hatályát veszti a HÉSZ 26. § (2), (3), (4), (5) és (7) bekezdése.

31. §

A HÉSZ Mezőgazdasági területre vonatkozó 26. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.

32. §

A HÉSZ Mezőgazdasági területre vonatkozó 26. § - korábban törölt - (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**Mk** jelű, kertes mezőgazdasági terület, telekalakítási és építési előírásai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	1200 m ²
Minimális szélesség	18 m
Beépíthetőség	3 %
Minimális zöldfelület	90 %
Maximális építménymagasság	4,0 m

- a) *Az övezetben a családi szükséglet mértékét meghaladó, állattartásra szolgáló építmény illetve lakóépület nem építhető.*
- b) *Az előkert mélysége a dűlőutak tengelyétől minimálisan 5,00m.*
- c) *A telken garázs nem létesíthető.*
- d) *A gazdasági épület előírásai:*
 - da) *A mezőgazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú és 6,5 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.*
 - db) *Az épület 40-45^o-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes jelleget adó bitumenes zsindeley lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható.*
 - dc) *Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog, fa). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag, hullámlemez, műpala nem alkalmazható.*
- e) *Pince, támfal:*
 - ea) *Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.*
 - eb) *A pince építési helyen belül helyezhető el, közterület vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1m-re közelítheti meg.*
 - ec) *A meglévő vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező. A támfal magassága az 1,5 m-t ne haladhatja meg.*

33. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 27. § (1) bekezdés, c), d) pontja.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 30. § (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) és (9) bekezdése.
- (3) Hatályát veszti a HÉSZ 31. § (1) bekezdés 2. alpontjának második mondata, a 3. és 4. alpont, az 5. alpont második mondata, a 6. alpont második mondata, a 7., 9., és 10. alpontok.
- (4) Hatályát veszti a HÉSZ 31. § (3) bekezdése.

34. §

A HÉSZ Növénytelepítési előírásokra vonatkozó 32. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) ⁴ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m,

ab) 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m,

ac) 3 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb fa valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 4,0 m,

b) Az ingatlan északi és keleti határától:

ba) 1 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény esetében 0,8 m,

bb) 2 m-nél magasabbra nem növényöző bokor (élősövény) esetében 1,2 m,

bc) 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb fa esetében 3,0 méter

bd) 3 méternél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb fa valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,0 méter.

(2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját tulajdonú külterületi általános mezőgazdasági területen végzik:

a) 1 méternél magasabbra nem növényöző bokor (élősövény) esetében 0,8 méter,

b) 2 méternél magasabbra nem növényöző bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,

c) 2 méternél magasabbra növényöző bokor (élősövény) esetében 2,0 méter,

d) fa esetében 8,0 méter.

(3) Közúton és közterületen az építési terület határai és a növények között az (1) és (2) bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növényöző fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m,

b) a 3 méternél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

(4) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

(5) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni, ahol a rendezett településkép érdekében egységes fasorok kialakítására kell törekedni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

(6) Beültetési kötelezettséget háromszintű növényállománnyal kell kialakítani. A növényzet kialakítását (fafajok, cserjék stb.) szaktervező bevonásával kell megtervezni.

(7) Az inváziós, tájidegen fajok és az allergén fajok betelepítését meg kell akadályozni. A meglévő egyedek fokozatos leváltásáról gondoskodni kell.

(8) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint fásítani kell.

(9) A településen ültetésre javasolt és nem javasolt fafajok felsorolását a 2. számú függelék tartalmazza.

35. §

(5) Hatályát veszti a HÉSZ 33. § (2) bekezdés a) pontja.

36. §

A HÉSZ 33. § (2) bekezdés c) pontjában „a tervezett kiszolgáló és lakóutak” szövegrész helyébe „ a tervezett kiszolgáló és lakó valamint kerékpár utak” szövegrész kerül.

37. §

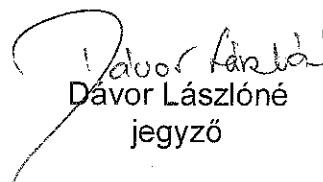
- (1) A HÉSZ 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A HÉSZ SZ-2, SZ-3 jelű Szabályozási tervlapjának, jelen rendelet által lehatárolt tömbterületekre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete normatartalma lép.

38. §

- (1) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba és a hatálybalépést követő 15. napon hatályát veszti, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendelet megfelel a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvében foglaltaknak.



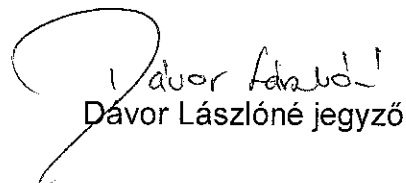
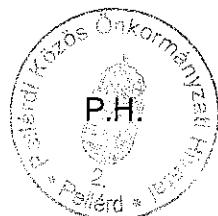
Taji Zoltán
polgármester



Dávor Lászlóné
jegyző

ZÁRADÉK

A rendeletet a Képviselő-testület 2017. május 18-án megtartott ülésén fogadta el.
A rendelet 2017. június 2. napján kihirdetésre került.



Dávor Lászlóné
jegyző