



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



Szám: I/73-6/2021.

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

4/2021.(II.12.) önkormányzati rendelete

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

Maglód Város Önkormányzat Polgármestere a Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogalkotói hatáskörében eljárva, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével kihirdetett 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.§ (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a 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 módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

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

„a) teljes közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lk, Lke, Vt és K-sp/3 jelű építési övezet telkein,”

2. §

A Rendelet 21. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„21. § Háztartási kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének műszaki követelményei:

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,*
- b) dőlés távolsága egyik irányból sem eshet a telepítéssel érintett telekkel szomszédos ingatlanok területére,*
- c) nem telepíthető a településkép védelmi rendeletben tiltott területeken.”*

3. §

A Rendelet 25.§ (7) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) utcai homlokzati síkja az utcai telekhatártól legfeljebb 10,0 méterre helyezhetők el, mely szabályt nem kell alkalmazni a magánúttal feltárásra kerülő Ecseri út – Sugár út – Nap utca tömbben kialakuló kertvárosi lakóterületek (Lke) építési telkei esetében.”

4. §

A Rendelet 26.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervlapon ábrázolt építési helyen belül vagy a jelen rendelet és a vonatkozó jogszabályok együttes figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad. A Szabályozási Tervlapon ábrázolt „javasolt telekhatár”-okhoz rendelt kötelező építési helyek határvonalai megváltoztathatók a tényleges telekalakítási vázrajz szerinti telekhatárokhoz igazítottan.”

5. §

A Rendelet 27. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„27. § Közterületi telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.”

6. §

A Rendelet 29. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Árusító-, szolgáltatópavilon legfeljebb 6,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal létesíthető.”

7. §

A Rendelet 33. § (3) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) 550 m²-nél nagyobb telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.”

8. §

A Rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az Lke építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában több épület elhelyezhető: telkenként legfeljebb két rendeltetéssel, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.”

9. §

(1) A Rendelet 36. § (1) bekezdés 2. számú táblázatának 7. sora helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	legkisebb telekszélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
7	Lke/4	900	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-

„

(2) A Rendelet 36. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében:

- a) Amennyiben két egymás mellett fekvő, szomszédosan beépített telkekkel közrezárt ingatlanok szélessége nem éri el az előírt érték kétszeresét, úgy a táblázatban szereplő „legkisebb telekszélessége” érték helyett a minimum 14,0 méter telekszélesség kialakítása megengedett.*
- b) Telekosztás a Dózsa György utca mentén fekvő ingatlanokon nem megengedett.*
- c) Az Lke/2 jelű építési övezetben saroktelkek esetében a kialakítható telek legkisebb terület: 600 m², a legkisebb telekszélesség: 16,0m.*

10. §

A Rendelet VIII. fejezete a következő 40/A. és 40/B. alcímekkel egészül ki:

„40/A. Az intézményi vegyes (Vi jelű) területek általános előírásai

40/A. §

- (1) Az intézményi terület elsősorban olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A Vi építési övezetben több épület és épületen belül több önálló rendeltetés vegyesen is elhelyezhető.
- (2) Az intézményi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi- szolgáltató,
 - c) szálláshely-szolgáltató,
 - d) vendéglátó,
 - e) közösségi szórakoztató,rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A Vi építési övezeteiben **nem elhelyezhető rendeltetések:**
 - a) lakó
 - b) üzemanyagtöltő.
- (4) A Vi építési övezetben **kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.**
- (5) A Vi jelű építési övezetben **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állatól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (6) A településen a Vi területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a Vi/1 jelű építési övezet.

40/B. A Vi jelű építési övezetek egyedi előírásai

40/B. §

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

4/A. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	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 szinterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vi/1	750	-	SZ	45	(-) – 7,5	25	-

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

11. §

A Rendelet 42. § (1) bekezdés 5. számú táblázatának 7. sora helyébe az alábbi rendelkezés lép:

7	Gksz/4	3000		SZ	40	(-) - 6,0	30	-
---	--------	------	--	----	----	-----------	----	---

12. §

(1) A Rendelet 45.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Különleges építési övezeteiben kizárólag a K-sp/1 jelű építési övezetben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületként:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, az önálló rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,
- c) porta.”

(2) A Rendelet 45.§ (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) A településen a Különleges területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei: K-t jelű temető és K-sp/1, Ksp/2, Ksp/3 jelű sport építési övezetek.”

13. §

(1) A Rendelet 46. § (1) bekezdés 7. számú táblázata alábbi sorokkal egészül ki:

”

6	K-sp/2	10 000	-	SZ	10	(-) – 4,5	80	-
7	K-sp/3	8000	-	SZ	40	(-) – 10,5	40	-

”

(2) A Rendelet 46. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A K-sp/1 jelű építési övezetben:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
- b) klubház, lelátó, öltöző,
- c) vendéglátó,
- d) a terület fenntartásához szükséges

rendeltetésű építmények helyezhetők el.”

(3) A Rendelet 46.§-a kiegészül az alábbi (4) - (5) bekezdésekkel:

„(4)A K-sp/2 jelű építési övezetben:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
- b) szabadtéri sport,
- c) vendéglátó, szolgáltató,

rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(5) A K-sp/3 jelű építési övezetben:

- a) sport,
- b) szálláshely szolgáltató,
- c) vendéglátó, szolgáltató,
- d) nevelési, oktatási, egészségügyi,

rendeltetésű építmények helyezhetők el.”

14. §

A Rendelet 59.§ (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Az M4/4 jelű általános mezőgazdasági területek övezetében a gyümölcsstermesztés és azzal kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények, helyezhetők el.”

15. §

A Rendelet 60. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) Az övezetekben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el. Meglévő lakóépület felújítása, korszerűsítése, bővítése az alapterület bruttó 200 m²-t elérő mértékéig megengedett.”

16. §

(1) A Rendelet 64. alcím címe helyébe a következő alcím lép:

„64. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek/1, Kb-Mű, Kb-Köz, Kb-T, Kb-Hr jelű) területek általános előírásai”

(2) A Rendelet 64.§ (4) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

*„e) **Kb-Hr** jelű különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs terület övezete.”*

17. §

A Rendelet IX. fejezete a következő 68./A alcímmel egészül ki:

„68/A. Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezet (Kb-H jelű) egyedi előírásai

68./A. §

A Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezetben kizárólag a rekultiváció elvégzését szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² és 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó építmény elhelyezése megengedett. Az övezetben legfeljebb 2000 m² telek alakítható ki.”

18. §

A Rendelet 2. számú mellékletét képező fogalommagyarázat az alábbi fogalommal egészül ki:

telek beépítési módja:	Az építési telek beépítési módja meghatározásával azonos fogalom.
------------------------	---

19. §

A Rendelet 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázata a 2. városrészre vonatkozóan az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

2	Vi/1	1. Az építési övezetben csoportház kialakítása megengedett. 2. Fekvő telek esetén az előkert a telek DNy-i homlokvonala felől értelmezendő, ahol az előkert mértéke 2, 00 méter, az oldal-, és hátsókert mérete az OTÉK szabályai szerint számítandó csakúgy, mint a nem fekvő telek esetén az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókerti méretek. 3. A kialakított rendeltetésre OTÉK szerint számított parkolószám 50%-át kell csak telken belül teljesíteni, a fennmaradó parkolószám telken kívül, annak 100 méteres körzetében közforgalom elől el nem zárt magánúton vagy közterületen is biztosítható az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel.
---	------	--

20. §

A Rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-01M, SZ-02M5, SZT-06M1, SZ-07M4, SZT-09M1, SZT-10M1, SZT-11M, jelű tervlapok a tervezési területre vonatkozóan, valamint az SZT-JM2 jelű jelkulcs e rendelet

- a) 1. számú mellékletét képező SZT-1M jelű módosító szabályozási tervlap,
- b) 2. számú mellékletét képező SZT-2M jelű módosító szabályozási tervlap,
- c) 3. számú mellékletét képező SZT-3M jelű módosító szabályozási tervlap,
- d) 4. számú mellékletét képező SZT-4M jelű módosító szabályozási tervlap,
- e) 5. számú mellékletét képező SZT-5M jelű módosító szabályozási tervlap,
- f) 6. számú mellékletét képező SZT-JM2 jelű jelmagyarázat

mellékletei szerint módosulnak és megnevezésük SZT-01, SZ-02, SZT-06, SZ-07, SZT-09, SZT-10, SZT-11, valamint az SZT-J jelre változik.

21.§

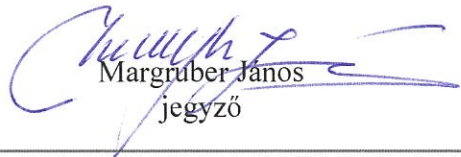
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 6.§ (1) d) pontja, és (3), (4), (5) bekezdései,
- b) III. fejezete
- c) 14.§-a,
- d) 15.§ (3) bekezdés a) pontja,
- e) 19.§-a
- f) 22.§-a
- g) 23.§-a,
- h) 28. § (9) b) pontja,
- i) 29. § (1) a) és i) pontja,
- j) 29. § (5) pontja.
- k) 30.§-a
- l) 32.§-a,
- m) 41.§ (8) és (9) bekezdései,
- n) 43.§ (5) és (6) bekezdései,
- o) 3. melléklet 12. városrész Vt/5 jelű építési övezetéhez rendelt 2. pontja.



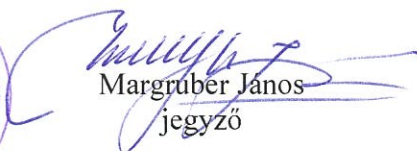
Tabányi Pál
polgármester



Margruber János
jegyző

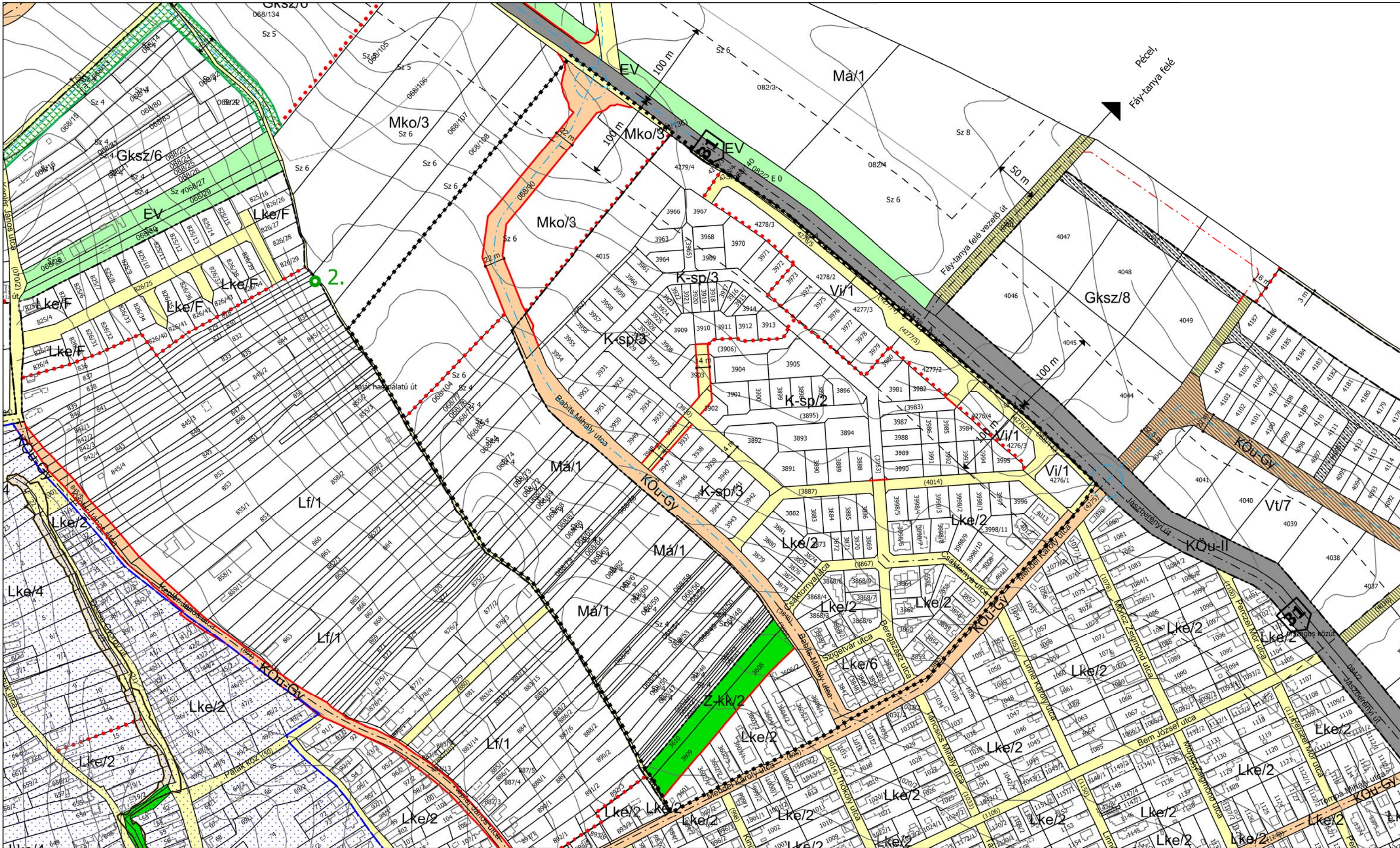
Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2021. február 12.

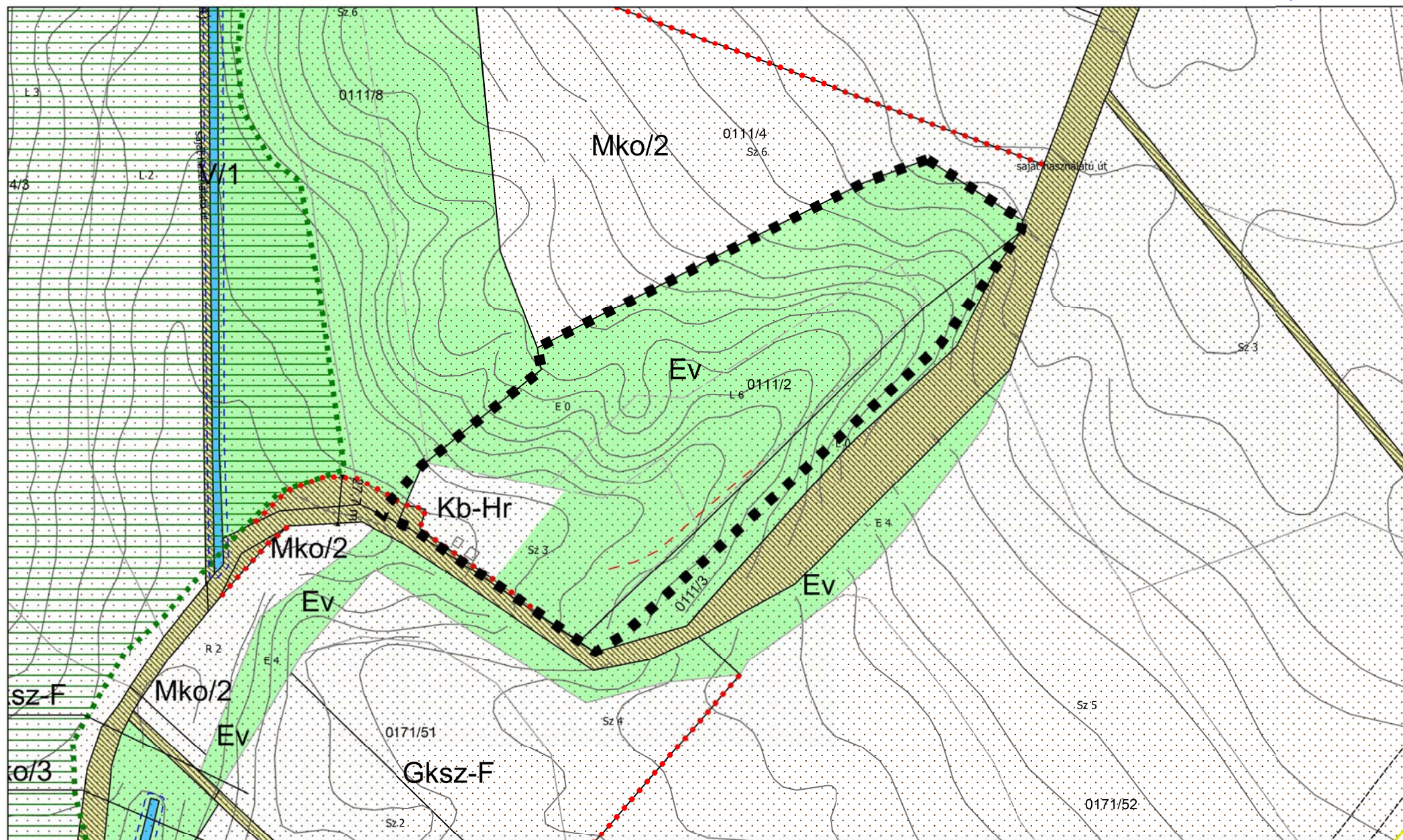


Margruber János
jegyző

Mellékletek



SZT-1M	MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat	M 1:4000
	A .../2020. (.../...) számú önkormányzati módosító rendelet 1. számú melléklete	 Lehatárolt terület	 KASIB mérnöki manager iroda

**SZT-3M**

MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

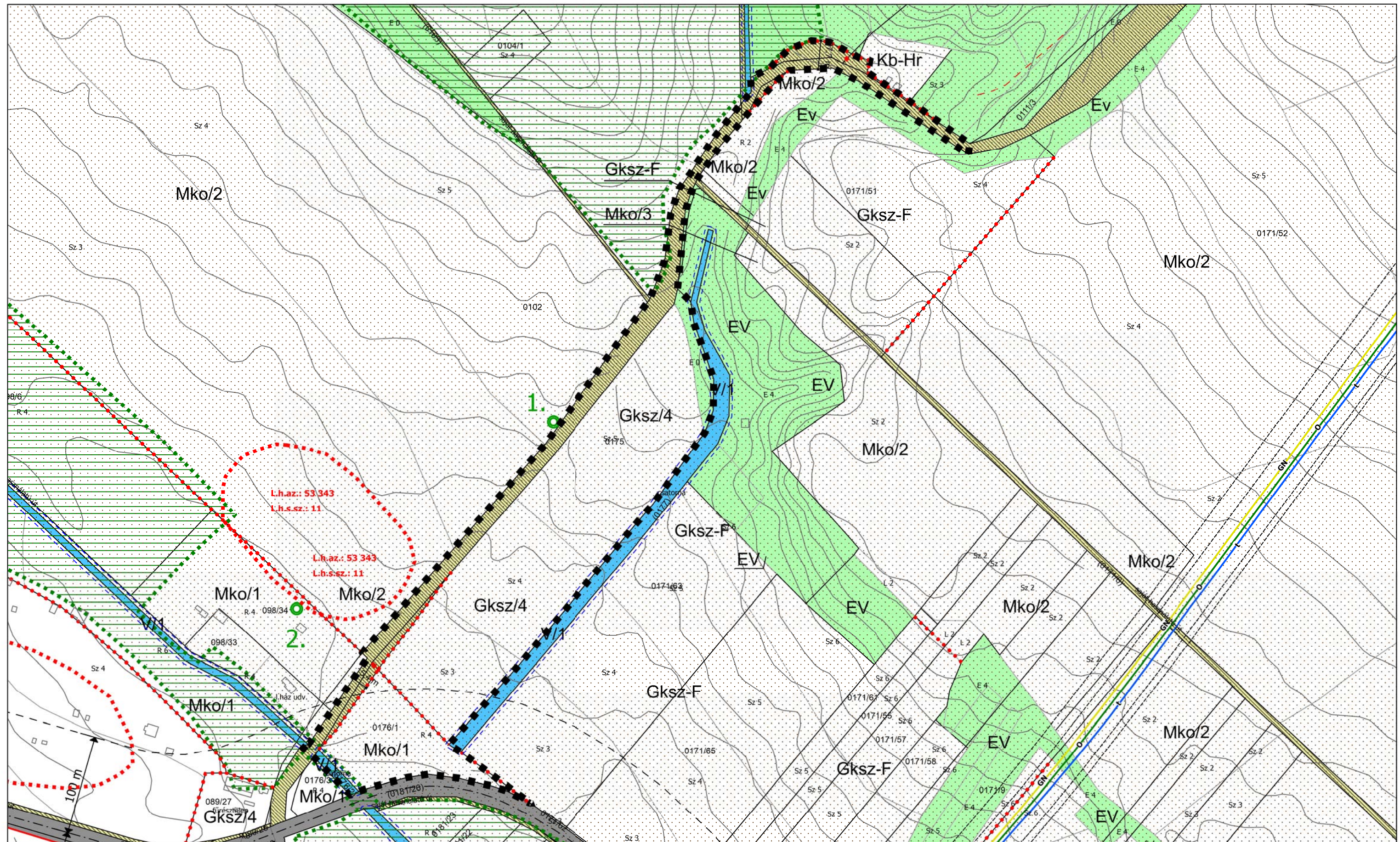
A .../2020. (.../...), számú önkormányzati módosító rendelet 3. számú melléklete

Jelmagyarázat



Lehatárolt terület

M 1:3000KASIB
mérnöki
manager
iroda

**SZT-4M**

MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító rendelet 4. számú melléklete

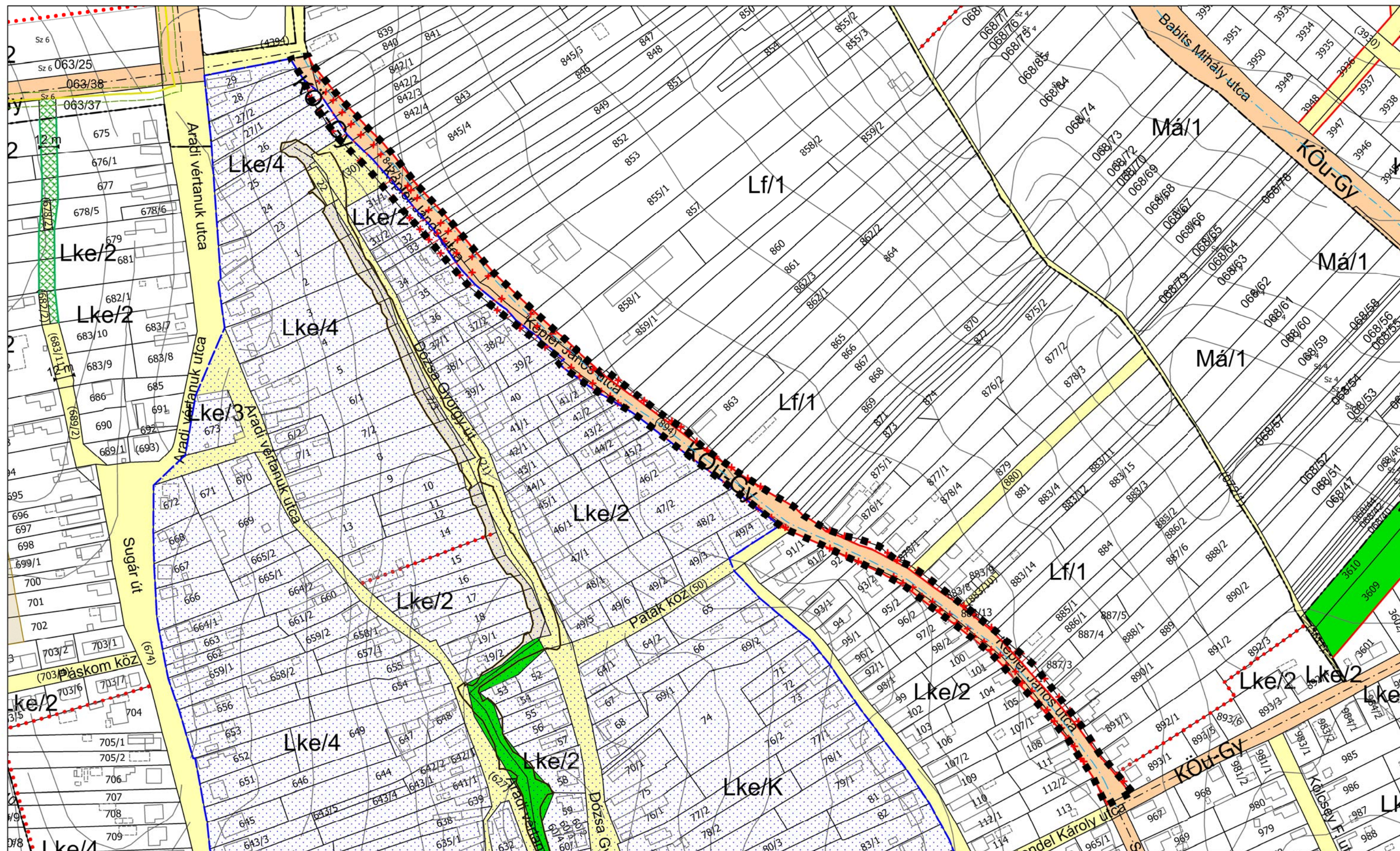
Jelmagyarázat



Lehatárolt terület

M 1:3500

KASIB
mérnöki
manager
iroda

**SZT-5M**

MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító rendelet 5. számú melléklete

Jelmagyarázat



Lehatárolt terület

M 1:2500
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
	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 JOGSZABÁLLYAL 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. KŐOLAJVEZETÉK)
	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 (ECSER FELŐL)
	SZENNYVÍZÁTEMLŐ 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
	SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT TERÜLETE
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT CSATORNAVEZETÉK
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK