

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

Településszerkezeti terv változása

Az érvényes településszerkezeti terv kerékpárúttal és a kerékpározható mezőgazdasági úttal kiegészül.

A kerékpárutas kiegészítés jelen módosítás alapját képező közlekedési terven túl az 5301. jelű út északi oldalán és a belterületi főutcán is tartalmaz kerékpárutat.

Állami adatok átvételeként a régészeti lelőhelyek aktualizálása is a módosított településszerkezeti tervbe kerül.



○ ○ ○ ○ ○ Kerékpárút

■ ■ ■ ■ ■ Kerékpározható mezőgazdasági út

Aktualizált régészeti lelőhelyek



Szabályozás változása

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

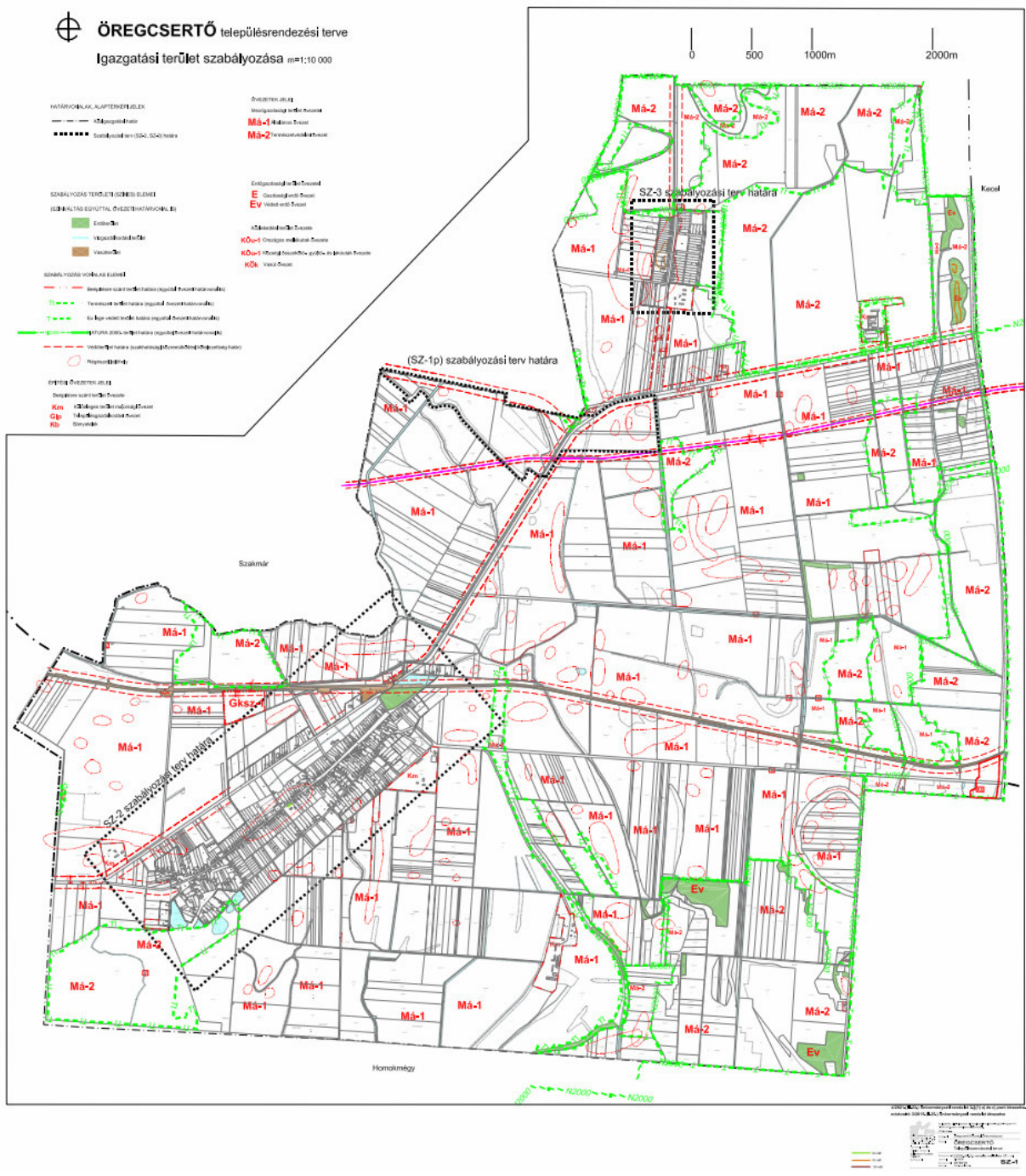
- 14.§ (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete
 - b) (KÖu-2) községi összekötő-, gyűjtő-, és lakóutak övezete
 - c) (KÖu-3) egyéb utak övezete
 - d) (KÖk) vasút övezet
 - e) (KÖu-4) kerékpárút övezet
 - f) (KÖu-5) kerékpározható mezőgazdasági út övezet
- (3) A (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak övezete
- b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
 - c) Belterületen kétoldali járda és forgalmi adatok szerint kerékpárút alakítandó ki.
- (4) (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutcák övezete
- a) szabályozási szélessége: min 12 m ill. kialakult helyzet
- (5) (KÖu-3) egyéb utak övezete
- a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
 - b) hálózati jelentőségű külterületi út min 12 m, amely szakaszosan is kialakítható
 - c) természeti- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak stabilizált földút alakítható ki.
- (6) (KÖk) vasút övezetbe a szabályozási terven lehatárolt vasúti terület tartozik.
- (7) (KÖu-4) kerékpárút övezet és (KÖu-5) kerékpározható mezőgazdasági út övezet a 2. mellékleten lehatárolt.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

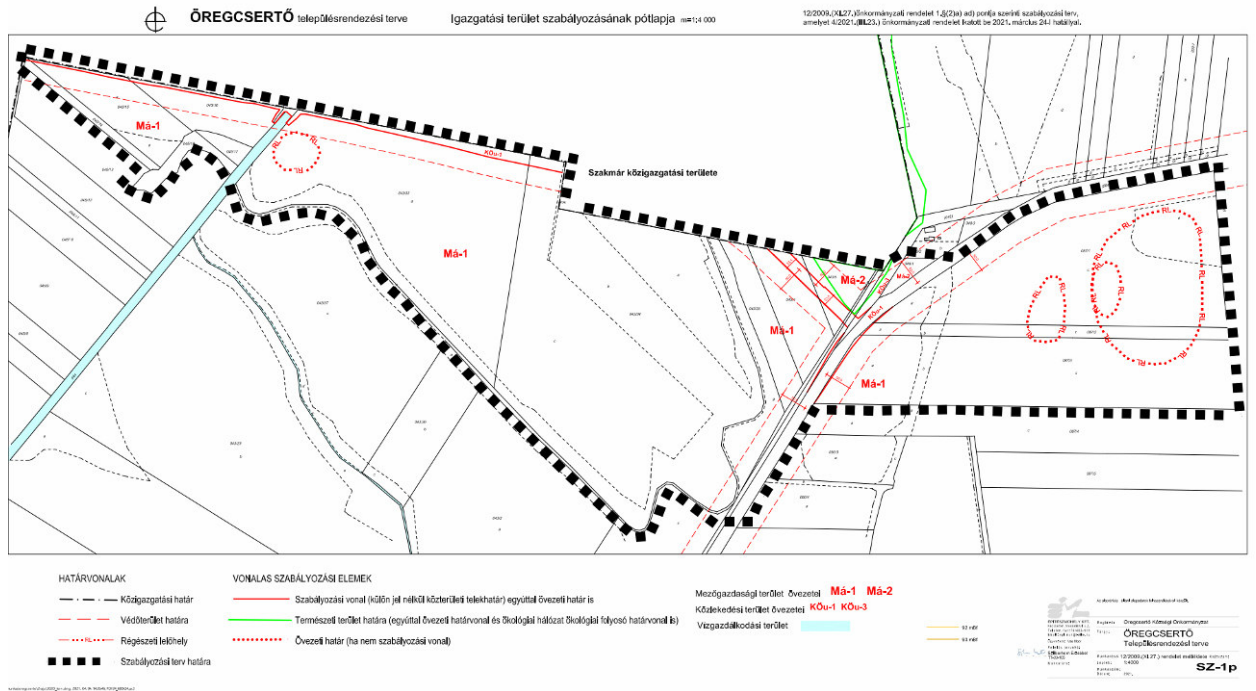
- 25.§ (1) A szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében Öregcsertő Község Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
- a) építési tilalom
 - b) helyi közút céljára történő lejegyzés
 - c) beültetési kötelezettség
 - d) kisajátítás
- (2) Közútnyitás érdekében építési tilalom van a Kossuth utca 278 hrsz-ú és 78 hrsz-ú telkein
- (3) Helyi közút céljára a szabályozási terv szerinti telekrészek lejegyezhetők.
- (4) Beültetési kötelezettség a szabályozási terv szerinti telekrészekre vonatkozik.
- (5) Országos közúthálózat fejlesztési érdekébenből kisajátítandók:
- a) az (SZ-1p) szabályozási terven a 4. mellékleten jelölt (KÖu-1) övezetbe tartozó területek.
 - b) a 4. mellékleten jelölt (KÖu-4) és (KÖu-5) övezetbe tartozó területek

SZ-1 jelű szabályozási terv

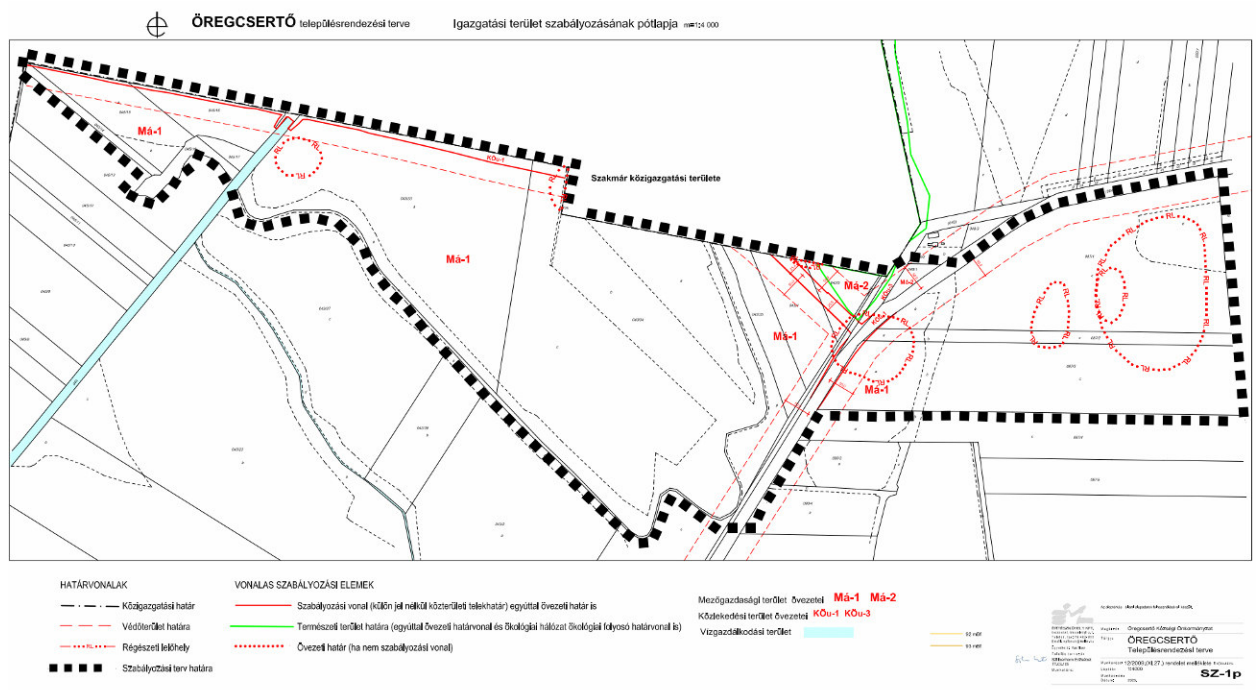
Hatályos



SZ-4 jelű szabályozási terv Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Változó elemek
régészeti lelőhelyek

HÉSZ jogtechnikai és értelmezést segítő kiegészítései

¹Öregcsertő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2009. (XI. 27.)

önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról

Hatályos: 2021. 03. 24

Öregcsertő Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Öregcsertő közigazgatási területére terjed ki.

(2) **a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületeryüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint lehet:

aa)² 1. melléklet Igazgatási terület m= 1:10 000 méretarányú (SZ-1)

ab)³ 2. melléklet Központi belterület m=1:2000 méretarányú (SZ-2),

ac)⁴ 3. melléklet Egyéb belterület (Csorna) m=1:2000 (SZ-3),

ad)⁶ 4. melléklet Igazgatási terület szabályozásának m=1:4000 méretarányú (SZ-1p) jelű pótlapja

e) 5. melléklet Régészeti lelőhelyek

b) (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek, az országos településrendezési és építési követelmények vonatkozásában a településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), 121.-122.§-ok figyelembevételével, valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

2. § (1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- közterületek (utak) szabályozása

(2) Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédosági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

- telekhatár,
- védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával)
- építészeti értékvédelemben részesülő e rendelet 3. számú függeléke szerinti épületek meghatározása

(3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új)

¹ <https://or.njt.hu/eli/v01/337463/r/2009/12>

telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(4) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

(5) Bármely létesítmény védőterületi igénye saját telken belül biztosítandó.

(6) Meglévő tanyaudvarban tanya felújítás, építmény elhelyezése a tanyaudvar területének max 30%-os beépítettségével lehetséges.

(7) **a)** A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

b) A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. § (1) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

~~(2) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.~~

~~(3) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkor telekhatárral megegyezik.~~

(6) bekezdésben szabályozott

(4) A természetvédelmi nyilvántartásban lévő (ex lege, javasolt természeti terület, NATURA 2000.) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(5) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:

a) belterületen és a kertes mezőgazdasági területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében, 1,00 méter,

- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,

- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter

b) külterületnek az általános mezőgazdasági területen az alábbi ültetési távolságok tartandók:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,

- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,

- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,

- fa esetében 8,00 méter.

(6) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem szánt telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

b) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti vagy építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határ

telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.

- c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- d) Beépítésre szánt területen az építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt beépíthető, ha mérete az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületnek legalább 70%-a és egyéb építési szabályok teljesülnek.
- e) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:
 - ea) szélessége: közforgalom elől elzárt, legfeljebb 3 telek megközelítésére: legalább 4m, közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m
 - eb) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,
 - ec) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.

| |
|---|
| Jogharmonizációs változtatás |
| Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet figyelembevételével |

Gazdasági területek

6. § (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület

(3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
- szabályozási szélesség min. 14,0 m
- min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi, szolgáltató terület

7. § (1) a) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

b) A terület szintterületi sűrűsége: max 2,0.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
- szolgálati lakás
- iroda
- üzemanyagtöltő

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) építési övezetbe tartozik:

(4) (Gksz-1) övezet előírásai

- a) Kialakítható telek: min 900 m²
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság¹³ szerinti 5 m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max 40%
- d) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 20 %

.....

ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

21. § Régészeti lelőhelyeket e rendelet 5. számú ~~függeléke~~ **melléklete**-tartalmazza.

Helyi települési értékvédelem irányadó szabályozási elemei

22. § (1) Helyi értékvédelemre vonatkozókat az önkormányzat önálló rendeletben szabályozza, ~~a rendelet megalkotásig a (2) – (3) bekezdésben foglaltak az érvényesek.~~

~~(2) Helyi építészeti értékvédelemben részesülnek e rendelet 3. számú függeléke szerinti építmények~~

~~(3) a) V1 jelű épületek feltétlenül megtartandók.~~

~~b) V2 jelű épületek esetében a beépítés és az épület homlokzati elemeinek védelme biztosítandó.~~

~~e) V3 jelű épületek csak felmérést követően bonthatók el.~~

Természetvédelem

23. § (1) (1) Országos természet-, és tájvédelem alatt a szabályozási terven jelölt területek állnak.

.....

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

26. § (1) Jelen rendelet 2009. december 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) **fő rendeltetési egység:** Az övezetben elhelyezhető építmény lakóterületen elhelyezett háztartási helyiség kivételével

b) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)

c) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés, amely egyúttal építési hely

d) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület

e) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely

~~f) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó.~~

Jelen módosítással a szövegezésből kimarad

g) **kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény

h) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz

i) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda... stb)

1. melléklet a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez²⁴

2. melléklet a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez²⁵

3. melléklet a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez²⁶

~~1. függelék a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez~~

4/2021.(III.23.) önkormányzati rendelettel bevezetett régészeti lelőhelyek frissítve az 5. mellékletbe kerültek.

~~2. függelék a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez~~

Beépítési előírások a HÉSZ szövege és OTÉK alapján egyértelműen szabályozottak

~~3. függelék a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez~~

Külön rendelet tartalmazza

~~4. függelék a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez~~

Homlokzatmagasság fogalma és számítása jelen módosítással hatályon kívül

~~5. függelék a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez²⁷~~

5. mellékletre változik

~~6. függelék a 3. mellékletéhez²⁸~~

„Földtani adottságok”-ra HÉSZ rendelkezés nem vonatkozik

4. melléklet a 12/2009. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez²⁹