

a Helyi Építési Szabályzatról

Egerág Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján. Valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Egerág község *a Petőfi Sándor utca, a 296 hrsz.-ú közút és a belterületi határ által lehatárolt* tömbterületére (a továbbiakban: tömbterület) terjed ki.

(2)¹ A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó e rendelet mellékletét képező tömbterületre kiterjedő szabályozási tervnek megfelelően lehet, 1. melléklet és 3. melléklet.

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. §

(1) A közterület határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási terv által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

3. Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) A tömbterületre kiterjedő szabályozási terven szabályozott területeken amennyiben a vonatkozó övezet illetve építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik, az illeszkedés szabályai szerint az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan, a kialakult beépítési vonalra helyezendő.

¹ Az 1. § (2) bekezdése az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(2) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(3) A településkép alakítására vonatkozó előírásokat külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.

(2) Közterületen az elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének s értékének megfelelően kell a telek tulajdonosának gondoskodnia.

5. A környezet védelmének általános előírásai

9. §

(1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

(4) A felszíni vízvezető rendszert a terület kialakításának részeként a vonatkozó műszaki és természetvédelmi előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően kell megvalósítani.

(5) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelőség érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

12. §

(1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) Az egyes övezetek közműellátásnak mértékét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák.

7. Telekalakítás általános szabályai

13. §

(1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott, kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(4) A lakó övezetben maximum két telek vonható össze, de a telek legnagyobb értéke a 2500 m²-t nem haladhatja meg.

(5) Műtárgy és melléképítmény az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

14. §

Az övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

8. Építés általános szabályai

15. §

(1) A tömbterületen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(2) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága az övezetre előírt magasság, de legfeljebb 5,0 m.

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 8/A. II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

9. Beépítésre szánt területek előírásai

16. §

A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület
- b) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.

10. Falusias lakóterület (Lf)

17. §

- (1) A terület elsődleges rendeltetése a hagyományos, falusi háztáji gazdálkodást is folytató új beépítésű lakófunkció.
- (2) A területen az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Az Lf-1 jelű Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (5)² Az Lf-1K jelű építési övezet a település történetileg kialakult, hagyományos, fésűs beépítésű szalagtelkein elsősorban lakófunkció elhelyezésére szolgál.

11. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

21. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.
- (4) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

11/A.³ Ipari gazdasági terület (Gipe)

21/A. §⁴

- (1) A terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A település ipari területei „Egyéb ipari terület” kategóriába sorolandók, melyeken az OTÉK 20. § (4) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

11/A.⁵

11/B.⁶ II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2 A 17. § (5) bekezdését az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

3 A 11/A. alcím címét az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

4 A 21/A. §-t az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

5 A 11/A. alcím címét az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 6. §-a hatályon kívül helyezte.

6 A 11/B. alcím címét az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

28. §⁷

A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési terület,
- b) zöldterületek.

28/A. §⁸

- (1) A település zöldterületeinek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A „Zkk” jelű övezet területei az első sorban kis területű, növényzettel fedett közkerti közterületek.
- (3) Az övezetben a következő előírásokat kell betartani.
 - a) Az övezetben épület nem helyezhető el.
 - b) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

13. Közlekedési és közműelhelyezési terület

29. §

(1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2)⁹ A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) **KÖ-u 4:** belterületi mellékutak, gyűjtőutak
- b) **KÖu-5:** lakóút, kiszolgáló út
- c) **KÖu-6:** kerékpárút, gyalogút, közös gyalogút és kerékpárút
- d) **magánút**

(3) Az utak tervezési osztályai:

- a) lakóutak, kiszolgáló utak: B.III.b
- b) kerékpárút, gyalogút, közös gyalogút és kerékpárút: B.IV.b

(4)¹⁰ A közutak elhelyezése céljára a következő építési területet kell biztosítani:

- a) a **KÖu-4:** belterületi mellékutak, gyűjtőutak
- b) a **KÖu-5** jelű övezetben legalább 12 m,
- c) a **KÖu-6** jelű övezetben legalább 4 m,
- d) a **magánút** legalább 6 m

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét.

7 A 28. § az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

8 A 28/A. §-t az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

9 A 29. § (2) bekezdése az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

10 A 29. § (4) bekezdése az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(6)¹¹ Magánút: legalább két telek közlekedési célú megközelítését szolgáló önálló helyrajzi számmal kialakított, útként nyilvántartott telek.

III. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. §

- (1) E a rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.
- (3) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti az Egerág Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/1999. (XII.07.) sz. önkormányzati rendelet V-2 jelű Belterületi szabályozási terv elnevezésű mellékletének *a Petőfi Sándor utca, a 296 hrsz.-ú közút és a belterületi határ által lehatárolt* tömbterületére vonatkozó rendelkezései.
- (5)¹² A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti az Egerág Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/1999. (XII.07.) sz. önkormányzati rendelet V-2 jelű Belterületi szabályozási terv elnevezésű mellékletének jelen rendelet 3. számú mellékletében lehatárolt tömbterületére vonatkozó rendelkezései.

Hegy Győző
polgármester

dr. Korossy Ildikó
jegyző

11 A 29. § (6) bekezdését az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdése iktatta be.

12 A 40. § (5) bekezdését az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

(A melléklet szövegét a(z) rendelet tervezet 2018 1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

13 Az 1. melléklet az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

Táblázat

A	B	C	D	E	F	G	H	I		K	L
1.	Övezeti jel	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség (%)	Maximális épületmagasság (m)	Kialakítható minimális telekméret (m ²)	Kialakítható min. utcai telekszélesség (m)	Minimális zöldfelület (%)	Közművesítettség feltétele	előkert (m)	oldal kert (m)	hátsó kert (m)
2.	Lakóterületek										
3.	Lf-1	O	30 de legfeljebb 480 m ²	4,5	900	16	40	Teljes közművesítés*	5	OTÉK szerinti	Szab. terv szerinti
3a ¹⁵	Lf-1K	O	30 de legfeljebb 480 m ^{2**}	4,5**	900	16	40	Teljes közművesítés*	0 m, illetve építési vonatkoztatás szerinti	OTÉK szerinti	Szab. terv szerinti
4.	Gazdasági területek										
5.	Gksz	SZ	40	6,0	2500	40	30	Teljes közművesítés*	10	10	10
6.	Gipe	SZ	40	6,0	2000	40	30	Teljes közművesítés*	10	10	10

*a szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótló alkalmazható

** az övezetben található helyi védettségű épületek, illetve a helyi védettségű utcaszakaszba tartozó épületek esetében a kialakult építménymagasság tartandó.¹⁶

14 A 2. melléklet az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

15 A 2. mellékletben foglalt táblázat 3a. sorát az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése iktatta be.

16 A 2. melléklet cím szövege az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

3. melléklet a 7/2018 (X.1.) önkormányzati rendelethez¹⁷

(A melléklet szövegét a(z) rendelet tervezet 2018 3 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

¹⁷ A 3. mellékletet az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VIII. 2.) önkormányzati rendelete 6. § (3) bekezdése iktatta be. A 3. melléklet az Egerág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.