Városföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Városföld Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet a következő 35.§- (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha:
a) a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg, azzal a feltétellel, hogy az építési hely kijelölése során az OTÉK telepítési távolságokra, tűz- és egészségvédelemre vonatkozó előírásait be kell tartani, vagy
b) az adott övezet, építési övezet eltérően rendelkezik, különös tekintettel a kialakult állapothoz való illeszkedés követelményére.”

2. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet a következő 36/A.§- al egészül ki:

„36/A. § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett kertvárosias, családi házas beépítésű területek tartoznak.
(2) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületen a közművesítettség közüzemi ellátással vagy hatóságilag engedélyezett egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet.
(4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 darab főépület, abban legfeljebb 1 darab önálló fő rendeltetési egység helyezhető el.
(5) Telkenként legfeljebb 2 darab melléképület helyezhető el. A lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához lakásonként legalább 2 személygépkocsi elhelyezését a telken belül kell biztosítani. A 2 darab parkolóhelyből legalább 1 darabot az épülettel egy tömegben (garázsban) vagy önálló garázsépületben kell kialakítani.
(6) A fő rendeltetési egységet kiszolgáló melléképület, gépjármű- és egyéb tároló a főépülettel egy tömegben vagy önállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

(7) Az építési övezet területén – a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő különálló melléképítményként – elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) csapadékvíz-tároló
d) kerti építmény, pergola,
e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem
f) építménynek minősülő kirakatszekrény
(8) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is- elhelyezhetők.
a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy
b) hulladéktartály-tároló,
c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) csapadékvíz-tároló.
(9) A hátsókertben valamennyi (7) bekezdés szerinti építmény, továbbá kerti konyha, szauna, szerszám- és tűzifatároló elhelyezhető a védőtávolságok betartásával.
(10) Oldal- és hátsókertben elhelyezhető egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető (max. 3,0 m magassággal), valamint a megújuló energiaforrások műtárgyai, amennyiben a szomszédos ingatlanok használatát nem korlátozzák.
(10) Pince építése csak akkor lehetséges, ha a talajvíz- és belvíz viszonyok azt lehetővé teszik.
*(11) Az **Lke- 1** jelű építési övezet részletes előírásai:*
a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m^2): 700
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 30
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 5,5
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
f) kialakítható legkisebb telekszélesség 16 méter”

3. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet a következő 38.§- (8) bekezdéssel egészül ki:

„38.§ (8). A Gksz 4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m2): 1000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 60
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 60
*e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 9,0**
**A technológiai berendezések az építménymagasságba nem számítandók be (siló, kémény, szellőzőkürtő, gabonaszárító, stb.)*
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20”

4. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet a következő 46.§- (1) bekezdése c) ponttal egészül ki:

„c) Ee jelű *egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet.”*

5. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet 46.§- (3) bekezdése a következők szerint módosul:

„c) Ee jelű *egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet.”*

(3)A (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti erdő övezetek területén az OTÉK 28. § (3)–(4) bekezdésében foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.

6. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet a következő 46.§- (4) bekezdéssel egészül ki:

***„46.§** (4) Az **Ee** jelű egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet előírásai*

a) A legkisebb beépíthető telek területe (m2) 10.000

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

d) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs, oktatási célokat szolgáló építmények, valamint az erdőgazdálkodáshoz szükséges üzemi építmények helyezhetők el.”

7. §

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet 55/B.§-al egészül ki:

„55/B§ (1) „A Kb-lk jelű övezet előírásai:

- ***a)*** *A kialakítható legkisebb telek terület (m2) 5000*
- ***b)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 3*
- ***c)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 3*
- ***d)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 6*

(1) *Az övezet beépíthető telekrésze a közterülettől legalább 10 méterre és a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méterre határolható le.*

(2) *A Kb-lk jelű övezetben elhelyezhető építmények:*

- ***a)*** *turisztikai és kulturális célú bemutató, valamint kiállító épület*
- ***b)*** *kulturális, hitéleti épület*
- ***c)*** *a turisztikai és kulturális funkciókat kiszolgáló irodai, szociális, gazdasági és tároló rendeltetésű épület;*
- ***d)*** *vendéglátó, szállás épület,*
- ***e)*** *településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetésű épület*
- ***f)*** *pince*

(3) *Az övezetben nem helyezhetők el:*

- ***a)*** *lakó rendeltetetésű épület*
- ***b)*** *üdülő rendeltetetésű épület*
- ***c)*** *kereskedelmi rendeltetésű épület*

(4) *Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:*

- ***a)*** *közmű becsatlakozási műtárgy,*

b) *közműpótló műtárgy,*
c) *hulladéktartály-tároló,*
d) *önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény*
e) *kerti építmény, pergola*
f) *építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.”*

8. §

(1) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet közigazgatási terület szabályozási terve (K6) szelvénye helyébe az 1. melléklet lép és a „módosítással érintett területek határa” jellel körülhatárolt területeken módosul.
(2) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet közigazgatási terület szabályozási terve (K14) szelvénye helyébe a 2. melléklet lép és a „módosítással érintett területek határa” jellel körülhatárolt területeken módosul.
(3) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet beépítésre szánt területek szabályozási terve (B20) szelvénye helyébe a 3. melléklet lép és a „módosítással érintett területek határa” jellel körülhatárolt területeken módosul.
(4) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet beépítésre szánt területek szabályozási terve (B23) szelvénye helyébe a 4. melléklet lép és a „módosítással érintett területek határa” jellel körülhatárolt területeken módosul.
(5) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet Közigazgatási terület szabályozási terve (SZ-1) helyébe az 5. melléklet lép.
(6) A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet Beépítésre szánt területek szabályozási terve (SZ-2) helyébe az 6. melléklet lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) K-6 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) K-14 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) B-20 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) B-23 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZ-1 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZ-2 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)