

Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelete

Márianosztra község Helyi Építési Szabályzatáról

Márianosztra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Márianosztra község közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek;
2. főépület: az építési övezetben vagy övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület;
3. kialakult beépítés: Az adott területen, telken vagy utcában a célzott hasznosítás jellege, a telkek területfelhasználása, a beépítési módja, méretei, a beépítettség mértéke, az építmények magassága, az épületek rendeltetése a tömb beépítése következtében már jellemzően meghatározott.
4. közlekedést kiszolgáló építmények: azon építmények, melyeket a közúti és kötöttpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek;
5. fedett gépkocsi tároló: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet,
6. melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetés rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
7. parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízilétesítmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;

8. támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított terepszint alatti előkert szelvény tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m;
9. terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti épületszerkezetek bruttó alapterületének együttese;
10. zárványtelek: telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.
11. vendéglátás: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

3. Szabályozási tervlapok

3. §

(1) A szabályozás elemeit a rendelet 1. mellékletét képező SZT jelű 1 db szelvényből álló Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A szabályozás alap elemei:

- a) szabályozási vonal
- b) méretvonal szélesség,
- c) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa és
- d) kötelező megszüntető jel.

(3) A szabályozás másodlagos és egyéb szabályozási elemei:

- a) meglévő és tervezett gyalogút, és
- b) tervezett kerékpárút.

(4) Más jogszabályból következő szabályozási elemek:

- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- b) művi értékvédelem
 - ba) műemlék
 - bb) műemléki környezet határa és
 - bc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- c) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek határa,
- d) Natura 2000 terület határa.
- e) Tájképvédelmi terület és
- f) Nemzeti park határa.

(5) Helyi szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- a) helyi egyedi védelem és
- b) helyi egyedi műtárgy.

II. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

4. A telekalakítás előírásai

4. §

(1) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok e rendelet övezeti előírásainak megfeleljenek. Kivéve a közműtelkek, közútelkek és egyéb közcélra kialakítandó telkek esetén, ahol az övezeti előírásnál kisebb telek is kialakítható, és az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paramétereinek teljesülését a telekalakítás során biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.

(2) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az meglévő zárványtelkek feltárására szolgál és közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható. A nyél szélességének legalább 3 méternek kell lennie.

(3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.

(4) Új telekalakítás során egy telek egy övezetbe, építési övezetbe tartozhat.

5. §

(1) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 12 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(2) Lakó építési övezetekben kialakult állapotú területen a (1) pontban és a 2. mellékletben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

5. Elővásárlási jog

6. §

(1) Márianosztra Község Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési célok megvalósulása érdekében intézményi funkciók fejlesztése céljából elővásárlási jog illeti meg a rendelet 5. mellékletében felsorolt ingatlanok vonatkozásában a meghatározott céloknak megfelelően.

(2) Az elővásárlási joggal érintett területek lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

7. §

(1) Beépítésre szánt övezetben lévő ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége,

- a) legfeljebb 4 lakás kiszolgálása esetén legalább 6,0 méter,
 - b) 4-nél több, de 10-nál kevesebb lakás kiszolgálása esetén legalább 8,0 méter,
 - c) 10 és annál több lakás kiszolgálása esetén legalább 12,0 méter legyen,
- a szükséges magánvezetékek, és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.

(2) Beépítésre nem szánt övezetben lévő ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége legalább 8 méter lehet.

(3) 12 méternél keskenyebb magánút csak közvetlen közúti kapcsolattal létesíthető.

(4) A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie.

III. Fejezet **ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

7. Általános építési előírások

8. §

(1) A szabályozási terv szabályozási elemeit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az övezet, építési övezet telekalakítási és beépítési szabályai a 2. melléklet szerint, az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések 3. melléklet szerint alkalmazhatók. Ha egy kialakult falusias lakó és településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott kialakítható minimális telekterület, - és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza - , az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.

8. Az elő-, oldal és hátsóker kialakításának szabályai

9. §

(1) Általános esetben oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 0,5 méter beépítetlen telekrész maradjon, amennyiben a telek szélessége eléri a 12 métert.

(2) A lakó (Lf) és településközpont vegyes (Vt) területeken az előkert, oldalkert és hátsóker nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes építési övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Az oldal- és hátsóker kialakítására a vonatkozóan az OTÉK magasabbrendű jogszabály szerinti meghatározás az irányadó.
- b) új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
- c) Az előkert határa egyben -eltérési lehetőséggel szabályozott- építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön.
- d) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert
 - da) lakóövezetek esetében 5 méter, mely egyben építési határvonal, melyre a (3) c) pont vonatkozik
 - db) üdülőövezetek esetében 5 méter, melyre nem vonatkozik a (3) b) pont
 - dc) településközpont vegyes területek esetében 5 méter, melyre nem vonatkozik a (3) c) pont.

(3) Gksz-1 jelű Gazdasági építési övezetben az elő-, oldal és hátsóker nagysága 6 méter .

(4) K-Sp-1 jelű különleges sportterület és K-lo jelű lőtér, K-Tu-1 jelű turisztikai építési övezetben elő, oldal és hátsókert nagysága 10 méter K-Mű jelű különleges mezőgazdasági üzemi, K-Re-1, K-Re-2 jelű különleges rekreációs és K-Bv jelű büntetésvégrehajtási építési övezetben az elő-, oldal és hátsókert nagysága 6 méter .

9. Építmények elhelyezésének általános feltételei

10. §

(1) Az Lf jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek vonatkozásában az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 méter lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(2) Az Lf jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az elhelyezhető melléképítmények vonatkozásában az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 70 méter lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

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

(4) A Damásdi-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 m-en belül épület nem építhető. Az érintett telekrészekben kötelezően zöldfelület alakítandó ki, kivétel a patak kezelési sávja.

(5) A patak vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos 3-3 m-es sávot ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni a mederkarbantó számára. A karbantartás lehetőségét szolgálmi joggal kell biztosítani.

(6) Épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(7) Amennyiben azt külön előírás nem szabályozza, a terepszint alatti építmény nem nyúlhat be az oldalkert területébe.

(8) Lakó és vegyes övezetek közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül fedett gépkocsi tároló nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek már kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db fedett gépkocsi tároló elhelyezhető, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 30 m² lehet.

(9) A lakó- és üdülő-övezetekben építési telkek nem vízáteresztő burkolatú felületeinek aránya nem haladhatja meg az építési telekméret 10%-át. A burkolt felület kialakítása mellett biztosítani kell az övezetekben megengedett legkisebb zöldfelületi arányt.

11. §

Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.

10. Kerítésekre vonatkozó előírások

12. §

- (1) Beépítésre szánt területen, Üdülőterületen és a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területeken - a büntetés végrehajtási intézet kivételével - a közterület felöli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet.
- (2) Gazdasági övezetben és állandó ott-tartózkodás céljára is felhasznált területen legfeljebb 1,8 méter magas kerítés építhető.
- (3) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállományvédelme indokolja. Mk kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 m magas kerítés, illetve élősövény létesíthető.

11. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

13. §

- (1) Lejtős terepen szükség esetén támfal, rézsú létesíthető.
- (2) Lakóterületen tereprendezés esetében a telekhatárhoz képest egy méteren belül a szomszédos telek szintjéhez képest legfeljebb 80 cm-es szintkülönbség alakítható ki.
- (3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.
- (4) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal
 - a) legfeljebb 2 m magas és
 - b) a szomszédos telek felé eső szélé, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van. Utcafronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése abban az esetben lehetséges, ha az építési telek előkerti része a terep természetes adottságánál fogva 30%-nál meredekebb lejtésű.

12. Állattartás céljára szolgáló építmények

14. §

- (1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (2) Állattartó épületet, építményt
 - a) közepes- és nagytestű állat tartására szolgáló építmény esetén
 - aa) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 15 méter,
 - ab) ásott kúttól 15 méter és
 - ac) fúrt kúttól 10 méter,
 - b) kistestű állat tartására szolgáló építmény esetén
 - ba) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 10 méter,
 - bb) ásott kúttól 10 méter és

bc) fűrt kúttól 10 méter
védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

(3) Trágya- és trágyalé tárolót

a) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 10 méter,

b) ásott kúttól 15 méter és

c) fűrt kúttól 10 méter

védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

(4) A meglévő állattartást szolgáló építmény és trágyatároló bővítésekor, átalakításakor az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

IV. Fejezet

ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEK

15. §

(1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A beépítésre szánt területek vonatkozásában elsősorban a 3. melléklet 1. pontja, a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában az 3. melléklet 2. pontja előírásai alkalmazandók.

13. Lakó építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

16. §

(1) Lakóterület építési övezetek hátsókertjében, ahol az építési telek hátsókertje építési övezet területével határos a kötelező oldalkert megtartásával melléképítmény, tárolóépület (gépkocsi tároló, szerszám és kertibútor tároló), állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el. Ahol az építési telek hátsókertje nem építési övezet területével határos, ott ez a távolság 1,5 méterre csökkenthető.

(2) A lakóterületek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

a) közműpótló műtárgy,

b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

(3) A lakóterületek építési övezeteiben üvegház, fóliasátor az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül, a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.

(4) Lakóterület építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

(5) Lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(6) Az Lf-4 építési övezet területén telkenként kialakítható lakó rendeltetések számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken lakásonként legalább 500 m² telekhányad biztosítható legyen. Az

övezet területén legfeljebb 4 lakásos lakóépületek alakíthatók ki egy tömegben az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett.

14. Vegyes építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

17. §

(1) A vegyes építési övezetek hátsókertjében a kötelező oldalkert megtartásával melléképítmény, tárolóépület (gépkocsi tároló, szerszám és kertibútor tároló), állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

(2) A vegyes építési övezetek területén alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetőek el.

- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

(3) A vegyes építési övezetek területén telkenként a nem lakó rendeltetés főépítmény esetén legfeljebb 1 szolgálati lakás elhelyezhető.

(4) A Vt-3 építési övezet területén telkenként kialakítható lakó rendeltetések számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken lakásonként legalább 250 m² telekhányad biztosítható legyen. Az övezet területén legfeljebb 6 lakásos lakóépületek alakíthatók ki egy tömegben az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett.

15. Üdülő építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

18. §

Üdülőházas és hétvégi ház as üdülőterületen egy telken az üdülőépületen belül kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki, melynek területe legfeljebb nettó 100 m² lehet.

16. Gazdasági építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

19. §

(1) Gazdasági övezet területén egy telken kizárólag 1 db szolgálati lakás vagy tulajdonosi lakás alakítható ki a fő rendeltetésű gazdasági épület kiszolgálása. A szolgálati vagy tulajdonosi lakás gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhető. A szolgálati vagy tulajdonosi lakás területe melynek területe legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(2) Az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 6,0 m, a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.

17. Különleges építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

20. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni, ahol az építmények legmagasabb pontja:

- a) antenna, víztorony, céljára: 40,0 m .
- b) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.

(2) Különleges mezőgazdasági üzemi övezetben egy telken kizárólag egy szolgálati lakás vagy tulajdonosi lakás alakítható ki a fő rendeltetésű gazdasági épület kiszolgálása. A szolgálati vagy tulajdonosi lakás gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhető. A lakás területe melynek területe legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

18. Általános mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

21. §

(1) Má-1, -Má-2 jelű mezőgazdasági övezet területén a következő előírásokat kell betartani:

- a) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;
- b) gazdasági épület beépített alapterülete legfeljebb bruttó 1000 m² lehet.

(2) Az Má-1 övezetben a beépíthető telek legkisebb területe művelési ágtól függően:

- a) szántó művelési ágban min. 2 ha;
- b) ültetvény (gyümölcsös, szőlő) művelési ágban min. 0,5 ha;
- c) gyeper (rét, legelő) művelési ágban min. 5 ha; nádas művelési ág nem építhető be.

(3) Az általános mezőgazdasági övezetek elő, oldal és hátsókert mérete 10 méter.

(4) Má-3 övezet területén kizárólag a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, élelmiszerfeldolgozás gazdasági épületei és állattartás épületei helyezhetők el. A gazdasági épületek egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhetők.

(5) Az Má-3 övezet területén telkenként maximum 500 m² bruttó alapterületű beépítés alakítható ki.

(6) Mezőgazdasági övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni, ahol az építmények legmagasabb pontja:

- a) antenna, víztorony, céljára: 15,0 m.
- b) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 15 m.

(7) Nádas művelési ág kivételével bármely művelési ágban elhelyezhető lakó és gazdasági (gép- és szerszámtároló, terménytároló, feldolgozó üzemi) épület az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.

- a) ezen felül üvegház, fóliasátor, pince: szántó és ültetvény művelési ágakban,
- b) istálló, karám: gyeper, rét, legelő és szántó művelési ágakban. A terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb gazdasági és közműépítmény.

19. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos rendelkezések

22. §

Az Mák-1 és Mák-2 övezet területén épület nem építhető.

20. Kertes mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

23. §

- (1) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 8,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 4 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (2) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén Fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (3) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén saroktelkek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 3,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A közterületi telekhatár és a beépíthető telekrész közötti területen áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- (5) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén a zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (6) Az Mk-2 övezet területén telkenként maximum 150 m² bruttó alapterületű beépítés alakítható ki a 2. melléklet és a 3. melléklet előírásainak betartása mellett.
- (7) Az Mk-3 övezet területén övezet területén épület nem építhető.

21. Közlekedési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések

24. §

- (1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével, járdák és gyalogutak, közforgalmú vasutak, köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a közmű és a hírközlés építményei, valamint a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közutak, magánutak területén a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A közlekedési területek övezetei:
 - a) Köu jelű főúthálózat övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - b) Köu-k jelű kiszolgáló utak övezete a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - c) Köe jelű kötőpályás közlekedési terület közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.;
- (4) A külterületi települési utak esetében a telekhatáruktól számítva 10-10 m területen épület nem helyezhető el kivéve ahol az övezetekre vonatkozó előírás ettől eltérően rendelkezik.

(5) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

(6) Az új közutak szabályozási szélessége - a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén legalább 12 m,
- b) gazdasági övezet esetén legalább 14 m,
- c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben legalább 12 m.

V. Fejezet
A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKÉRE ÉS MÓDJA

22. Általános közműellátási előírások

25. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- b) Magán út esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
- b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

23. Közművesítés mértékének az előírása

26. §

Épület építése, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása esetén:

- a) a beépítésre szánt területen a vonatkozó engedélyezési eljárás lefolytatásáig biztosítható:
 - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi terület övezetén emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

24. Szennyvízelvezetés

27. §

(1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes területén tilos.

(2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi terület övezetén létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
- b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
 - ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül

- b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíttatni. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- c) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
- ca) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
- cb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) A szennyvízáttemelő műtárgy hatásterülete:
- a) védelem nélkül 150 m
- b) búzárral ellátva 20 m
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel történik.

25. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

28. §

- (1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (2) Új beépítés, illetve beépítés bővítés esetén a keletkező többlet csapadékvíz elvezetésre helyi vízvisszatartás egyidejű kiépítése kötelező (a helyi vízvisszatartásra szolgáló záportározó mérete minden megkezdett 50 m² új beépítés után 1 m³)

VI. Fejezet

A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

29. §

- (1) A Vt jelű építési övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani, de csak akkor, ha építményt érintő bővítés átalakítás, vagy rendeltetés változás történik. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.
- (3) Lakó, településközpont és üdülő területeken a közösségi közlekedést kiszolgáló megállóhely, vagy végállomás létesíthető.
- (4) Új lakóépület vagy új lakórendeltetési egység építése esetén a gépkocsitárolót a lakóépülettel közös tömbben kell elhelyezni, vagy a helyét biztosítani a későbbi megépítés érdekében.

(5) Meglévő lakóépület, lakórendeltetés esetén a gépkocsi tároló a hátsókertben elhelyezhető 16. § (1) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

VII. Fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

26. A föld védelmének általános előírásai

30. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

27. A vizek védelmének általános előírásai

31. §

(1) Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető a 27. § (3) és (4) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.

(3) A vízminőség védelmi terület övezetével érintett területen belül:

- a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- c) a 250 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

28. Zöldfelületek kialakítása

32. §

Az építési övezetekben a telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelület arány kialakítását a használatbavételi engedély kiadásáig biztosítani kell.

VIII. Fejezet

EGYÉB VÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

29. Országos és helyi építészeti örökség, valamint régészeti lelőhelyek védelme

33. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a rendelet 1. melléklete szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. melléklete szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (3) A helyi egyedi védelem objektumait a rendelet 1. melléklete szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.

30. A természeti értékvédelem általános előírásai

34. §

Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természet közeli állapotú területek közé a Duna-Ipoly Nemzeti Park területei, az országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület), és a Natura2000 hálózat területei tartoznak.

31. A települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

35. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni a 10. § (5) előírásainak figyelembevételével. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.
- (4) Minden új építési tevékenységnél a csapadékvíz elvezetésére a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni (28. § (2) figyelembevételével).

32. Biológiai aktivitásérték nyilvántartása

36. §

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek meghatározását a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

37. §

Hatályát veszti a Márianosztra Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2013.(XI.28.) önkormányzat rendelete.

38. §

Ez a rendelet 2024. június 27-én lép hatályba.

1. melléklet a 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Marianosztra_SZT_20240410_104x125cm.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_3_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_4_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 3/2024. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_5_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A hatályos jogszabályi környezethez igazodó, tartalmában is megújított helyi építési szabályzat elkészítése így több okból is időszerű és szükséges.

Az szabályzat támaszkodik az önkormányzat településrendezési koncepciójára és az önkormányzat gazdasági programjára, illetve az elmúlt időszakban készült egyéb településfejlesztést befolyásoló ágazati, szakpolitikai koncepciókra, tervekre, programokra is, és figyelembe veszi mindazokat a körülményeket, amelyek a település fejlesztésére hatással lehetnek. Mindezek együttesen beépülnek a hatályos jogszabályi követelmények szerint módosított HÉSZ-be.