

Gyöngyöspata Városi Önkormányzat
Helyi építési szabályzata
Jóváhagyva a 7/2003. (V.26.) sz. rendelettel

Módosította:

az 5/2004. (II.23.); a 11/2011. (V.31.); a 16/2011. (IX.27.); a 15/2012. (VIII.9.); a 10/2016. (VIII.03.); a 13/2018. (IX.12.), az 5/2019. (III.28.), a 12/2020. (XII.10.) Ör. rendeletek

**Gyöngyöspata Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2003. (V. 26.) önkormányzati rendelete a
Helyi Építési Szabályzatról**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2013. (VIII.26.) Ör. szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet hatálya

(1) A rendelet Gyöngyöspata egész közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet rendelkezései szerint szabad, figyelembe véve az országos érvényű rendelkezéseket és hatósági előírásokat is /főbb jogszabály e rendelet alkotásakor: 1997. évi LXXVIII. sz. törvény: Ét., a 253/1997./XII.20./ Korm.rendelet /OTÉK/

(3) A rendelet a területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező / rajzi melléklet: T-SZK, T-SZ1, TSZ-2, TSZ-3, Tm-1SZ jelű szabályozási tervek./

1/A.§

Általános építési szabályok

(1) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szinterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

2.§

A beépítésre szánt terület terület- felhasználási egységei

Az OTÉK szerinti terület-felhasználási egységek/:

- Lakóterület:/Lf/
- Településközponti vegyes terület/Vt/
- Kereskedelmi gazdasági terület/Gksz/ és ipari gazdasági terület /Gip/
- Üdülőterület/Üh/
- Különleges területek: sportterület, temető, bányatelek /K-/

3. §

A lakóterület

- (1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.
- (2) Falusias lakóterület építési szabályai:
 - a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m² legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m².
 - b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés.
 - c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.
 - d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.
 - e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.
 - f) Az építménymagasság igazodjék a két szomszédos, végleges épület magasságához, de max. 4,5 m.
 - g) Magastető kötelező. A tető jellemző gerinc iránya igazodjék a kialakulthoz.
 - h) Beépítettség a szabályozási tervlapok szerint. Szintterület-sűrűség max. 0,5.
 - i)
 - j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.
 - k)
 - l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m²-t sem elérő telkek összevonandók.
 - m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.

4. §

A településközponti vegyes terület

- (1)
- (2) A területen az OTÉK 16. § szerinti épület helyezhető el, kivétel a sportépítmény, a parkolóház és üzemanyagtöltő, továbbá a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény és a termelő kertészeti építmény.
- (3) A Vt jelű övezet építési előírásai:
 - Az előírás az övezetben lévő és csak lakófunkciót szolgáló lakótelkekre nem vonatkozik.
 -
 -
 - A beépítettség max. 30 %. Szintterület-sűrűség: 0,7. Zöldfelület min. 10 %.

- Építménymagasság a szabályozási tervlapok szerint.
- Magastető kötelező /a Művelődési Ház utólagosan magastetővel látandó el/
- Utcai kerítés a 3. § j) pont szerint.

5. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari gazdasági terület

(1)

(2) A Gksz jelű terület építési előírásai:

- A telkek a funkciós igények szerint alakítandók ki.
- A beépítési mód: szabadon álló.
-
-
- Az OTÉK 19. § szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épület
- Beépítettség max.: 30%
- Min. zöldfelület: 40%
- Építménymagasság: a szabályozási tervlapok szerint.
- Szintterület-sűrűség: max.: 1

(3) Gip jelű ipari gazdasági terület építési előírásai:

- a) Az újonnan kialakítható ipari telek mérete min.: 2.400 m² lehet.
 - b) A beépítési mód szabadon álló
 - c) A beépítettség max. 30%
 - d) A max. építménymagasság 7,50 m, ez nem vonatkozik a technológiai berendezésre.
 - e) A megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség: 1,2
 - f) A legkisebb zöldfelület: 40%
- A telekhatár mentén 20m széles védőzöld létesítése a tulajdonos feladata.
- g) Új ipari telek beépítésénél az elő, -oldal, -hátsó kert min. 10 m legyen. /a meglévő ipari gazdasági terület kivétel/.

6.§

Üdülőterület, hétvégi házas terület

(1)

(2) Az üdülőterület építési előírásai:

- A telek min. szélessége: 14 m
- A telek min. területe: 700 m²
- A beépítési mód: oldalhatáron álló
- A beépítettség: max. 15%
- Az építménymagasság: 4,5 m
- Magastető kötelező. A tetőtér beépíthető . A tetőhajlásszög 35-45 fok. A tetőgerinc irány útra merőleges. Oromfalas tetőidom kötelező.
- Szintterület- sűrűség max.0,2
- Zöldfelület: min. 60%
- Előkert: 5 m
- oldalkert: min.4,5 m
- Hátsókert: min.6,0 m

7.§

Különleges területek

(1) Sportterület: A területet zöldfelületként /gyep, fásított terület/ kell fenntartani. Területén csak a sportot kiszolgáló építmény létesíthető.

(2) Temető terület

-
- A meglévő temetőből a védősávba eső területen kegyeleti park alakítandó ki, ezen a részen csak a fel nem használt kettős sávba lehet temetni.
- A temetőt körbe kell keríteni, a kerítés mentén örökzöld sövény telepítendő.
- A temetőhöz parkolóhely alakítandó ki.
- A temető területén csak a funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- A különleges temetőterület legnagyobb beépíthetősége 15%.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke 4,5m.
- A beépítés módja kialakult.

(3)¹ Bányatelek:

-
- A bányatelek határai között fekvő ingatlan telekalakításához, azon tervezett építéshez a bányavállalkozó hozzájárulása is szükséges.
- A felhagyott bánya rekultiválása a bányatulajdonos feladata.
-

(4) A pincehelyek előírásai:

- A feltáró útja és a nem beépített terület, közterület.
- Az útburkolat lehetőleg patakkő/görgeteg-kő/legyen
- A be nem épített terület közparkként alakítandó ki, ahol padok, kilátóhely, nyársaló hely is létesíthetők egységes kertészeti terv alapján.
- A borházak szélessége a 6 métert, a hossza a 10 métert nem haladhatja meg.
- A borház utcai homlokzatmagassága max.3,50 m
- A borház útra merőleges irányú magastetővel építhető, a tetőhajlásszög egységesen 40 fok, piros színű cserépfedés. A tetőtér nem építhető be.
- A borház homlokzatképzése terméskő és vakolt, fehérre meszelt fal. A nyílás méretek, anyaghasználata a meglévőkével legyen azonos.
- A már meglévő borház felújítása a meglévő állapot teljes megtartásával engedélyezhető./azonos méretek, azonos anyagok és szerkezetek/
- A meglévő borház bontása után annak helyén építendő új borházra vonatkozó előírás:
 - az eredeti befoglaló/alapterületi/ méret nem változhat
 - az építménymagasság, a két szomszéd borház átlaga, attól +-0,5m eltérés lehetséges.
- Elhelyezhető: borház/présház, de csak kiskapacitású, kereskedelmi létesítmény/borozó melegkonyhával, büfével.
- A szükséges közművek/víz, villany, szennyvízkezelés/megoldandó.

a)

b)

¹ Módosította a 16/2011. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. IX. 28-tól.

- c)
- d)
- e)

8.§

Beépítésre nem szánt terület, terület-felhasználási egységei

A beépítésre nem szánt terület terület-felhasználási egységei az OTÉK szerint:

- Közlekedési és közműterület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Egyéb terület

9. §

Közlekedési és közműterület

- (1) A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművek helyezhetők el. Az utak mentén a fásítás, gyepesítés kötelező!
- (2)
- (3)
- (4) A gyalogos forgalom részére minden belterületi úton legalább az egyik oldalon járda készítendő.
- (5) Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni az OTÉK 42. §-a szerint a mindenkori érvényes/vonatkozó rendelet betartásával.
- (6)
- (7)
- (8) Az igazgatási területen lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (9) A külterületi közművek védőtávolságait/biztonsági sávjait/a szolgáltató/tulajdonos/ állapítja meg. A közművek közelében történő létesítéséhez a közmű tulajdonos/kezelő/engedélyét is be kell szerezni, pl. villamos-gáz energia vezeték, hírközlési vezetékek, víz-szennyvíz vezeték, csapadékvíz hálózat, olajvezeték, stb. A védőtávolságon belül a létesítés tilos vagy a közmű tulajdonos feltételei szerint legyen.
- (10)
- (11) A közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a betartása mellett lehet. A beépítési mód: szabadon álló.

10. §

Zöldterület

- (1)
- (2) A zöldterületeket fokozatosan, terv alapján kell kialakítani és fenntartásukról állandóan gondoskodni. Az utak menti zöld sávot az érintett ingatlan tulajdonosa köteles fenntartani.
- (3) A zöldterületen az OTÉK 27. §-a szerinti építmény helyezhető el, max. 2 %-os beépítettséggel. A beépítési mód szabadon álló. Építmény magasság max. 4,50 m.

- (4) A védett helyi természeti értékek fenntartása, védelme a tulajdonos feladata.
- (5) A temetői védősáv kegyeleti parkként alakítandó ki. Temetési helyként való megszüntetése a helyi temetésről, temetőkről szóló rendelet és az országos vonatkozó jogszabály alapján történhet.

11.§

Erdőterület

- (1)
- (2) Az új erdők létesítéséig az eredeti művelési ág szerint kell használni a területet.
- (3)
- (4)

12. §

Mezőgazdasági terület

- (1)
- (2)
- (3) A mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§-a szerint lehet építményt létesíteni (növénytermesztési, állattenyésztési stb. épületek). Ez alól kivétel a PÓC-tetői romkert védősávja, ahol semmiféle építmény nem létesíthető. A mezőgazdasági telepek út és közmű (min.víz-, és villamosenergia ellátás) létesítése, a dolgozók szociális létesítményeinek szennyvízgyűjtése, ártalmatlanítása megoldandó.
- (4) Ha a létesíthető lakóépület, annak építménymagassága max. 3,5 m, magastető lehet és a meglévő tanyák építési hagyományai szerint legyen kialakítva (pl.: fa oromzat, kb. 40 fokos tetőhajlás, cserépfedés, tornác stb.)
- (5) A meglévő tanyák (önálló helyrajzi számú és „ud” (udvar) megjelölésű földrészletek) beépítési előírása:
 - Beépítés szabadon álló, illetve a kialakult („udvaros”)
 -
 - Építmény magasság lakóházaknál max. 3,5 m, egyébként max. 7,5 m.
 - Magastető kb. 40 fok.
 -
- (6)
- (7)
- (8) Az Mk (kertes mezőgazdasági terület) belterületi területén építmény nem helyezhető el.

13. §

Egyéb terület

(vízgazdálkodási terület)

- (1)
- (2) A belterületre vízrendezési terv készítendő.
- (3) A belvízelvezető árkok, csatornák létesítése, karbantartása a tulajdonos feladata.
- (4) A belterületi utak kiépítésével vagy korszerűsítésével egyidejűleg meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést is.

- (5) A vízügyi szabályozási szélességben építmény, fa nem telepíthető, illetve létesíthető. A külterületi patakok tengelyétől mért 50-50 méteres sávban semmiféle létesítés nem engedélyezhető.
- (6) Az élővízfolyásokba növényvédő szer, szerves vagy műtrágya bejuttatása tilos! A patakok mentén talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzeg használható.
- (7) Ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható, illetve a zöldterületi fejezetben előírt művelés engedélyezhető.
- (8) A tavak, víztározók karbantartása a tulajdonos feladata. Vízügyi célon felüli hasznosítása vízjogi és építésügyi engedély alapján lehetséges.

14. §

15. §

Környezetvédelem

- (1) A keletkező szennyvizet, ahol a szennyvízcsatorna még nem épült meg zárt tárolóban kell tárolni és rendszeresen el kell szállítani a hatóságilag engedélyezett helyre. Ha az épületben nincs WC- berendezés, árnyékszékkel kell építeni zárt pöcegödörrel, telepítése a lakóháztól min. 10 m. Termőföldön történő szennyvízelhelyezés esetén a mindenkor érvényes / vonatkozó rendeletet be kell tartani. A nem fekáliás eredetű kommunális szennyvíz előírt elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (2)
- (3)
- (4)
- (5) Az állati tetemeket dögkútban kell elhelyezni. (Szücsi község dögkútjában).
- (6) Az igazgatási területen olyan létesítmény, amely a környezetét bármely módon szennyezheti, csak a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján létesíthető. Ez vonatkozik a már meglévő létesítményekre is, illetve az ilyen jellegű rendeltetésváltozásra is.
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11) A szennyvízhálózat kiépítése után az új létesítmény szennyvizét a szennyvízhálózatba kell bekötni.
- (12) A nem használt szennyvíztárolókat szakszerűen kell megszüntetni / kitisztítás, fertőtlenítés, földfeltöltés/.
- (13) A vízbázisok védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építés folytatható, illetve a művelés a 13§ (6) bekezdés figyelembevételével lehetséges.
- (14) Az állattartó telepeken korszerű trágyakezelési módszert kell alkalmazni.
- (15) A talajerózió elleni védelem megoldandó.
- (16) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- vagy csapadékvizet bevezetni tilos!

16. §

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

(1) Az Ét. 17.§ szerint a sajátos jogintézmények:

- építésjogi követelmények
- tilalmak,
- telekalakítás
- elővásárlási jog,
- kisajátítás,
- kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,
- településrendezési kötelezések,
- kártalanítási szabályok

(2) Építésjogi követelmények.

a)

b)

c) Az építési telek vízzel és villamos energiával legyen ellátott.

d)

e)

f)

g) Az előírt védőtávolságban építmény nem létesíthető. Ez vonatkozik a közmű-vezetékek biztonsági sávjára is.

(3)

(4) Telekalakítás

A terven jelölt telekosztás javasolt, nem kötelező.

(4)

(5) Kisajátítás

Az e terv megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok- a jogszabályok adta keretek között és módon- kisajátíthatók.

Kisajátítással érintett ingatlanok az 519/5 és 519/8 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészletek - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontjára és a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott közérdekű célokra figyelemmel - konferenciaközpont, állandó kiállítóterem és kiszolgáló helyiségek építése céljából.

(6)

(7) Településrendezési kötelezések

a)

b)

- A védett épület tulajdonosát értesíteni kell a védelem alá helyezéséről.
- Az önkormányzatnak a helyi védelem tényét az ingatlan- nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.
- A védett létesítmény tulajdonosát kötelezni kell a fenntartásra és az állag megóvására.
- A helyi védelem alatt álló értékekről az önkormányzatnak elővételi joga van.

(8)

•

•

(10)

17.§

Kapcsolódó rendeletek

- (1) E helyi építési szabályzathoz témája szerint kapcsolódó helyi önkormányzati rendeleteket e szabályzat alkalmazása során figyelembe kell venni.
- (2)
- (3) Ezt a rendeletet módosítani kell, ha a jóváhagyott országos és megyei területrendezési terv azt szükségessé teszi.

17/A.§

A helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos helyi fogalmak

E rendelet alkalmazásában:

1. Homlokzatmagasság:

Az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

F érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének összege

L érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének a vízszintesen mért hosszának összege

18.§

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2003. június 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről, a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.
- (3)
- (4)² Építési bírságolást a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályozza.
- (5) E rendelettel a város rendezésére vonatkozó eddigi községi rendeletek, határozatok hatályukat veszítik.

Gyöngyöspata, 2003. május 26.

Molnár Károly

Gubancsik László

² Módosította a 16/2011. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2011. IX. 28-tól.

polgármester

jegyző