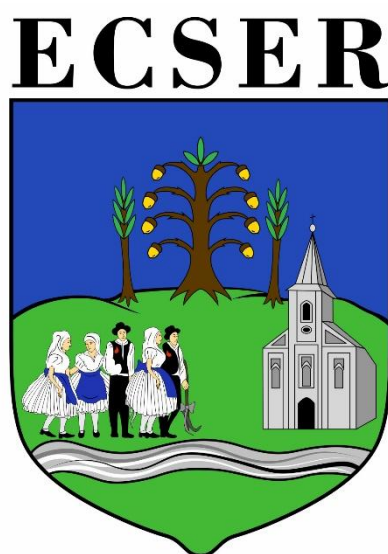


ECSER

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA



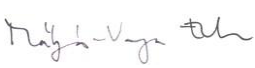
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI
DOKUMENTÁCIÓ

2021. február

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

ECSER NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés, előzmények	4
Településrendezési tervelőzmények.....	4
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	7
Településszerkezet.....	7
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek változása	8
A helyi építési szabályzat módosítása.....	8
Szabályozási terv módosítása	12
Zöldfelületek, környezetvédelem, tájhasználat	12
Közlekedés	12
Közművesítés	12
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE.....	13

Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz módosítás Ecser területén a helyi építési szabályzat részleges módosítására vonatkozóan Ecser nagyközség Önkormányzata megbízásából készül.

Ecser nagyközség közigazgatási területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. Készítette.

A településrendezés eszközök és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának készítése jelenleg is folyamatban van, azonban ezt megelőzően szükségessé vált a helyi építési szabályzat részleges módosítása néhány pontban.

A polgármester 3/2021. (II. 11.) számú határozatában rögzítette Településrendezési eszköz módosítási igényét.

A tervmódosítási feladatok és településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti eljárási követelményeinek megfelelően, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek megfelelően készülnek.

Munkánk során figyelembe vettük az Önkormányzat igényeit, a területek adottságait, a jóváhagyott településrendezési eszközök vizsgálati és tervi munkarészeinek készítése során rendelkezésünkre álló vizsgálatok eredményeit.

E munkával tehát módosításra kerül Ecser nagyközség Önkormányzatának 7/2008. (IV. 17.) Ök. rendelete a nagyközség helyi építési szabályzatáról.

Településrendezési tervelőzmények

A nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

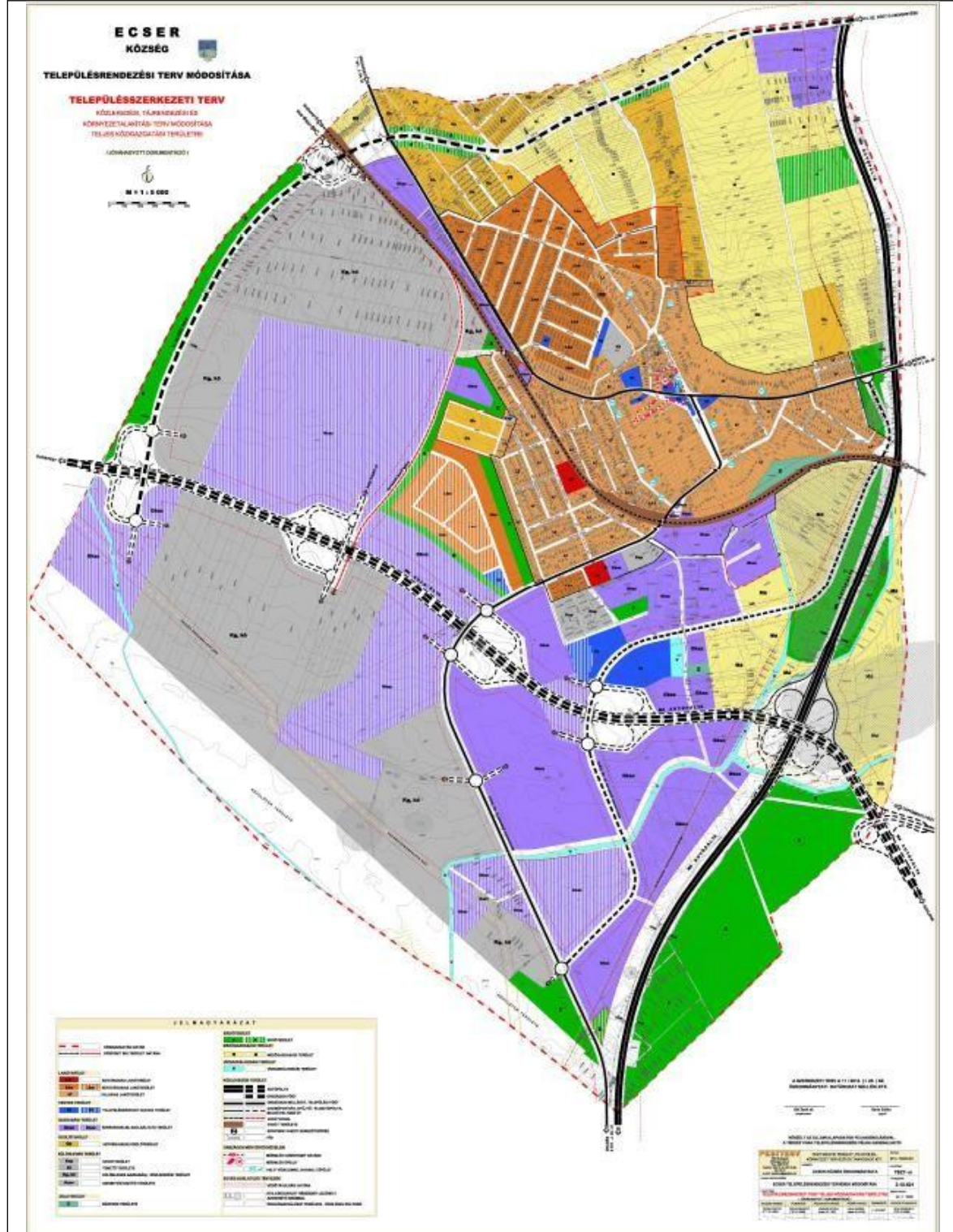
2006-ban készült el Ecser nagyközség közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási terve, valamint Helyi Építési Szabályzata (PESTTERV Kft.). A településszerkezeti terv a 11/2012. (I. 25.) Ök. Határozattal lett jóváhagyva, majd módosításra került a 233/2019. (XII. 20.) Ök. határozattal.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat az 7/2008. (IV. 17.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva, amely módosításra került az 1/2012. (I. 25.) sz., 22/2019. (XII. 20.) sz. rendeletekkel.

A jelenleg hatályos koncepció 2006-ban készült el. A tervi megoldások kidolgozásában a jóváhagyott településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

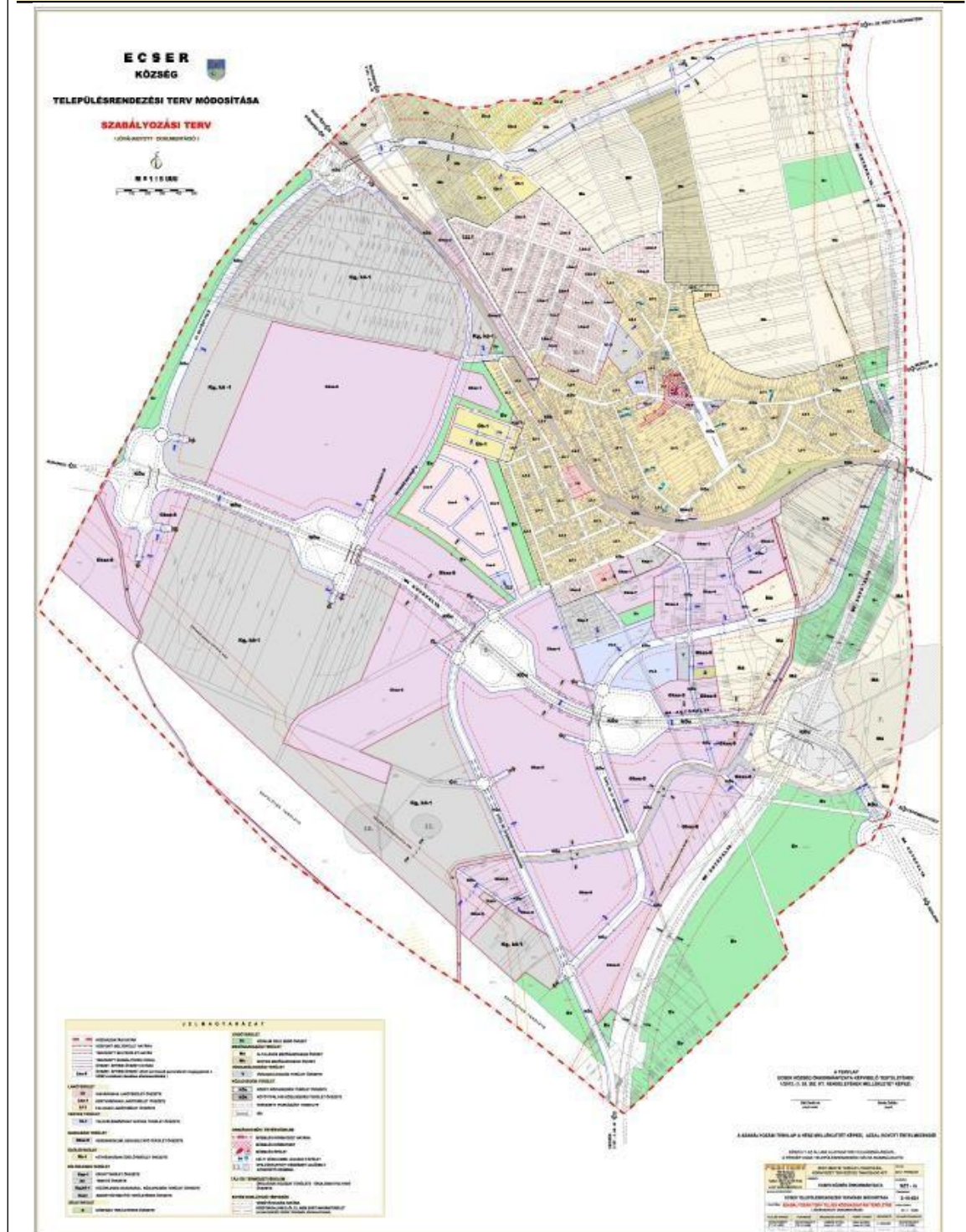
Ecser nagyközség hatályos Településszerkezeti terve

Ecser nagyközség Önkormányzatának 11/2012. (I. 25.) Kt. határozata
a 105/2006. (IX. 14.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosításáról



Ecser nagyközség hatályos szabályozási terve:

Ecsér nagyközség Önkormányzata Képviselő testületének 1/2012.(I. 25.) sz. önk. rendelete
a 7/2008. (IV. 17.) Kt. rendelet módosításáról



A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről közlte az az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTtT), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATtT)

Tekintettel arra, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a „Magyarország és egyes kiemelt térségei Területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” részeként (annak harmadik fejezeteként) került elfogadásra, annak tartalma teljes mértékben összhangban van az országos területrendezési szabályozással.

Ennek figyelembevételével Ecser településrendezési eszközei felülvizsgálatánál vagy módosításánál együttesen figyelembe kell venni az OTtT törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásait, a BATtT előírásait, valamint a BATtT törvény térségi szerkezeti tervének és övezeti tervlapjainak tartalmát.

A jelenlegi módosítás kizárólag a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítására terjed ki, nem érinti a települési térség kiterjedését, a módosítás során nem növekszik a települési térség.

A módosítással érintett területek nagy része a települési térségen belül, beépítésre szánt területen, lakóterületen, vegyes területen, gazdasági területen és üdülőterületen belül helyezkedik el.

Településszerkezet

Ecser településszerkezetét és területfelhasználását alapvetően meghatározzák a természet-, közlekedés- és gazdaságföldrajzi, táji, történeti adottságok. A nagyközség Budapesttől keleti, délkeleti irányban, a Gödöllői-dombság területén helyezkedik el, a főváros XVII. kerületével közvetlenül határos.

A település felépítésének jellegzetessége, hogy a Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonalával, valamint a településen átmenő 3101 j. úttal szerkezetileg szabdalt. Az összekötő utak áthaladnak a települési belterületen, helyenként szűk keresztmetszettel és környezetvédelmi szempontból zavaró hatásokkal. Ecser külterületének nyugati – délnyugati határa a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területe. Ecser a Budapesti Agglomeráció intenzíven hasznosított, ezért környezeti, táji szempontból túlterhelt, nagy funkcióúrságú térségében helyezkedik el.

Területfelhasználás szempontjából a belterület legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el. A központi terület lakótömbjei szinte teljesen beépítettek, a beépítés jellege döntően családiházas, de két kisebb lakótelep is található a településen. A település ősi, halmazos magjában kisméretű lakótelkek találhatók, az utcahálózat szabálytalan, nőtt településre utal.

Ecser településrészei kismértékben eltérőek, szerkezeti és karakterkülönbségeket mutatnak. Ecser keleti, központi része, az ősi településmag (a Széchenyi utca, Szent Imre utca és Bajcsy-Zsilinszky utak környezetében fekvő településrész) utcahálózata szabálytalan, nőtt településre utal. Ezzel szemben az észak-nyugaton fekvő Kálvária településrész már szabályos szerkezetű utcahálózattal és telkekkel rendelkezik.

A település külterülete a belterülettől északra területfelhasználás tekintetében jellemzően mezőgazdasági terület. Nagyobb összefüggő erdőterületek a közigazgatási terület déli és délkeleti részein találhatók.

A külterület belterülettől délre levő részei jellemzően gazdasági területek számára lettek kijelölve, kihasználva az M0 autót út közelségét, valamint annak a korábban az M4 autópálya bevezető szakaszával való tervezett csomópontjának elhelyezkedését. A belterülettől nyugatra Budapest közigazgatási határáig, valamint dél felé a repülőtér határáig terjedő területek – a *hatályos térségfejlesztési és a településfejlesztési célkitűzések szolgálatában* – már a jelenleg hatályos

településszerkezeti és szabályozási tervekben is különleges és gazdasági területekként kerületek kijelölve.

A település szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A belterületet átszelő 3101 és 3111 j. ök. utak nyomvonala,
- A Budapest – Nagykáta - Szolnok vasútvonal nyomvonala
- Jellemzően lakóterületi funkciójú központi belterület,
- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek,
- Nagyterjedésű ipari és kereskedelmi funkciójú gazdasági területek, a belterületől délre,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek,
- A repülőtér közelségét kihasználó különleges területek,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: mezőgazdasági és erdőterületek,
- Vízgazdálkodási területek,
- Kisebb táji jellegzetességet hordozó természeti-természetvédelmi területek

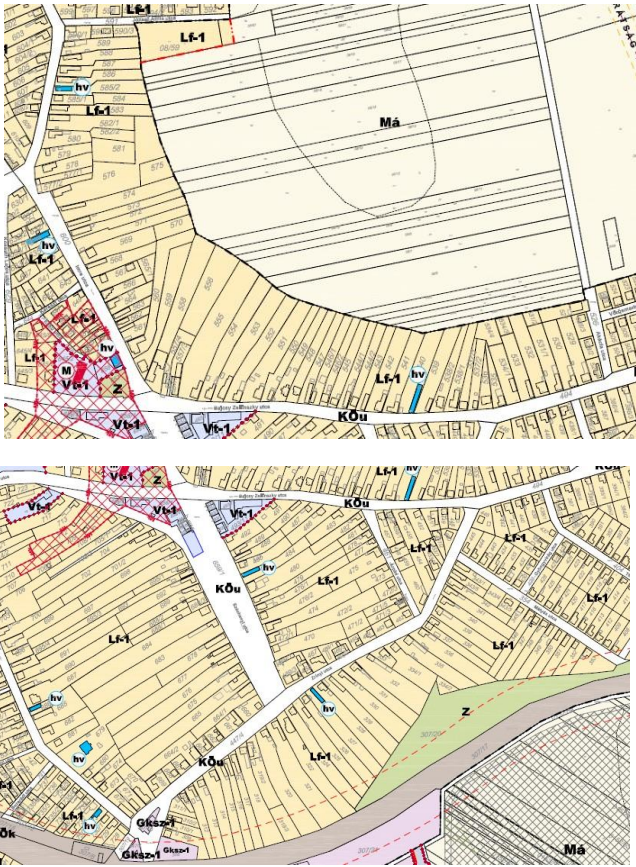
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek változása

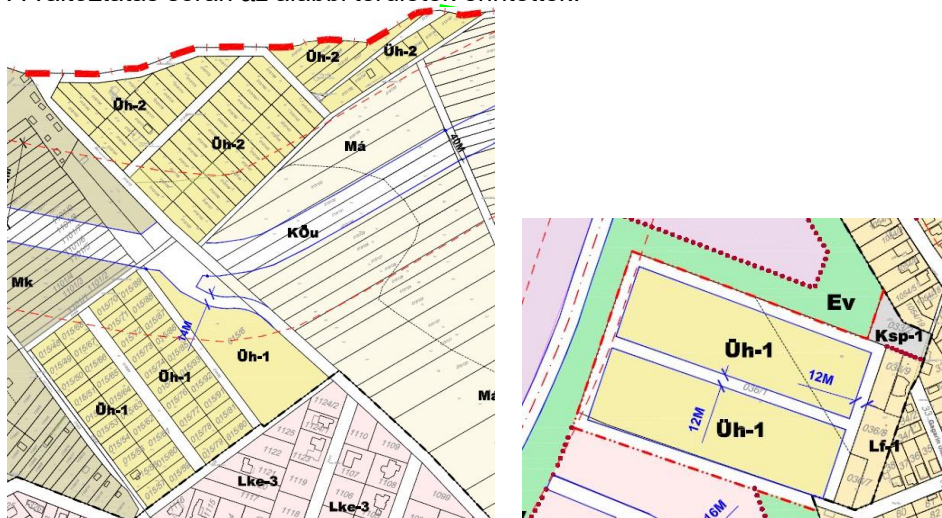
Jelen módosítással Ecser nagyközség településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

A helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat tartalmilag néhány pontban változik, melyek a következők:

1.	Az általános előírásokban a 4. § (5) bekezdéséből a településképi előírás törlése, valamint konténer és lakókocsi elhelyezésének tiltása: <i>„(5) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.”</i> (2) Az Ör. 4. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: <i>„(8) Lakótelken lakókocsi és konténer épület céljára nem használható, nem helyezhető el.”</i>
2.	Az általános előírások kiegészítése az alábbiakkal. Az Ör. 4. §-a a következő, (12), (13) és (14) bekezdéssel egészül ki: <i>„(12) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.</i> <i>(13) Az épület előkert építési vonalon álló homlokzati szakaszának 1/3-ad részét, de legalább 6 méteres szakaszát az előkert építési vonalra kell elhelyezni.</i> <i>(14) A zöldfelületi mutatóba nem számítható bele olyan terület, amelynek kisebbik hossza az 2 m-t, területe a 10 m²-t nem haladja meg.”</i> Az Ör. 5. §-a a következő, (8) és (9) bekezdéssel egészül ki: <i>(8) Telkenként egy kapubehajtó létesíthető, kivéve a két utcára nyíló teleknél, és a 4 lakást vagy annál több lakást tartalmazó ingatlanoknál, amelyeknél legfeljebb két kapubehajtó létesíthető.</i> <i>(9) Az épületekhez szükséges gépjárművek mennyiségét telken belül kell elhelyezni. Lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani, egyéb rendeltetés esetén az OTÉK szerint kell biztosítani a gépjárművek elhelyezését.</i>
3.	Az oldalhatáron álló beépítések pontosítása: <i>„(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,0 m, és legfeljebb 2,0 m távolságra kell elhelyezni. A másik oldalon az oldalkert mérete 5 méter.”</i>

4.	Több lakóövezetben és egy vegyes övezetben (Lf-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5, Vt-4) a szálláshely épület elhelyezhetőségének megszüntetése: (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) kétlakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, d) kézműipari építmény. A változtatás során majdnem az összes lakóterület érintett Ecser területén, az Lf-1 jelű falusias és négy kertvárosias lakóövezet.
5.	Több lakóövezetben (Lf-1, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5) a lakásonként szükséges minimális telekterület előírása, mivel a telkekre több lakás építése történt nagyon sok esetben, ezt kívánja az Önkormányzat indirekt módon szabályozni. A változtatás során majdnem az összes lakóterület érintett Ecser területén, az Lf-1 jelű falusias és az összes kertvárosias lakóövezet. A meglévő Lf-2 övezetben eddig is egy lakóépület volt elhelyezhető. Ezen kívül az Lf-1 övezetben az építési hely mélységének korlátozása, azért, hogy a hosszú lakótelkek a tömbbelsőik területén ne épüljenek be. (2) Az Ör. 7. §-a a következő, (3) és (4) bekezdéssel egészül ki: (3) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás. (4) A hátsókert felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50,0 m-re lehet. A változtatás során az alábbi területek érintettek: 
6.	A gazdasági övezetekben a sportépítmények elhelyezésének megszüntetése az OTÉK előírásainak megfelelően: 10. § Az Ör. 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt

	szolgáló épület, b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület, d) Üzemanyagtöltő, parkolóház.
7.	Az üdülőterületek (Üh-1, Üh-2) övezeteiben az egy üdülőegységhez szükséges minimális telekméret meghatározása. Ennek célja, hogy ne épüljön több épület telkenként az üdülőterületeken. 12. § Az Ör. 29. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki: (3) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy üdülőegység. 13. § Az Ör. 30. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki: (3) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy üdülőegység. A változtatás során az alábbi területek érintettek: 
8.	A közlekedési előírások módosítása és pontosítása a jogszabályoknak megfelelően: 14. § Az Ör. 40. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt. (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani. (3) A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető. (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása: Országos közutak a) MO: K.II.A b) 31. sz. főút új bevezetése: K.IV.A, c) Országos mellékutak (3101 j., 3111 j., 31110 j.) külterületen K.V., belterületen B.IV.c. Települési utak d) Gyűjtőutak: B.V.c.B. e) Kiszolgáló utak: B.VI.d.B. (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve: a) Gyorsforgalmi és főutak nyomvonala mentén 100-100 m. b) Az országos mellékutak esetén 50-50 m. (6) A 120a vasútvonal védőtávolsága a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

	(7) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el. (8) A tervezett közutak területét szabályozási terv szerint kell biztosítani, ahová a szabályozási terv nem terjed ki, az OTÉK 26. § (2) bek. értékeit kell figyelembe venni, kivéve gazdasági övezetben, ahol a kiszolgáló utak szabályozási szélessége 16 m. Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet. b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása. (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani. (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény. (11) A közforgalmú vasútvonalak mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény. (12) *A tervezett gyorsforgalmi és főutak mellett az egyéb jogszabályban előírt területfelhasználások tervezhetők.”
6.	A vízgazdálkodási övezetek előírásainak pontosítása: 15. § Az Ör. 41. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.
6.	A mezőgazdasági övezetek előírásainak pontosítása: 16. § Az Ör. 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (2) Az övezetben a telkek keríthetők le.
6.	A Helyi Építési Szabályzat összhangjának megteremtése a Településképi Rendelettel, a településképi előírások törlése és a régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos előírások pontosítása.
6.	A természeti értékvédelem előírásainak pontosítása: 18. § Az Ör. 52. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvásával összhangban legyen.
6.	Az alábbi előírások törlése: 19. § Hatályát veszti az Ör.: 1. § (3) bekezdésének b) pontja; 35. § (5) bekezdése; 36. § (5) bekezdése; 37. § (5) bekezdése; 38. § (5) bekezdése; 41. § (5), (6), (8) (10) (24), (26) és (28) bekezdése; 42. § (2), (4), (5) (6) (7) és (8) bekezdése; 43. § (3) és (4) bekezdése; 48. § (8) bekezdése; 49. § (4) bekezdése; 50. §-a; 56. §-a 57. §-a 58. § (2), (3), (5) és (6) bekezdése; 59. § (2), (3) bekezdése.

Szabályozási terv módosítása

A módosítás során a Szabályozási terv nem változik.

Zöldfelületek, környezetvédelem, tájhasználat

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával. A tervezett változtatások nem érintenek meglévő zöldfelületet.

A tervezett módosítások nem érintenek védett természeti területeket, vagy tájértékeket. A tervezett változtatások jellegükből és kiterjedésükből adódóan nem igénylik nagyközség településszerkezeti tervében rögzített tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok kiegészítését.

Közlekedés

A módosítás a jogszabályok időközben történt változásai miatt érinti a Helyi Építési Szabályzat közlekedési előírásait.

A település közútjainak tervezési osztályba sorolása az alábbiak szerint változik

- Országos közutak
 - a. M0: K.II.A
 - b. 31. sz. főút új bevezetése: K.IV.A,
 - c. Országos mellékutak (3101 j, 3111 j, 31110j) külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
- Települési utak
 - d. Gyűjtőutak: B.V.c.B.
 - e. Kiszolgáló utak : B.VI.d.B.

Az egyéb előírások pontosításra kerültek a tervezetben.

Közművesítés

A módosítás nem érinti a közművesítés feladatait, az érintett belterületi ingatlanok közművesítése már megoldott. A kapacitások bővítésével nem kell számolni.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**- jóváhagyandó munkarész -**

Ecser Nagyközség Önkormányzata
.../.....(... ..) önkormányzati rendelete
Ecser Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
7/2008. (IV. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ecser Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 38. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjában, valamint 9. *mellékletében* nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével, valamint a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 16/2017. (IX. 20.) önkormányzati rendelet alapján történt kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2008. (IV. 17.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Homlokvonalai kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonalai kerítés csak a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.”

(2) Az Ör. 4. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Lakótelken lakókocsi és konténer épület céljára nem használható, nem helyezhető el.”

(3) Az Ör. 4. §-a a következő, (12), (13) és (14) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(13) Az épület előkertí építési vonalon álló homlokzati szakaszának 1/3-ad részét, de legalább 6 méteres szakaszát az előkertí építési vonalra kell elhelyezni.

(14) A zöldfelületi mutatóba nem számítható bele olyan terület, amelynek kisebbik hossza az 2 m-t, területe a 10 m²-t nem haladja meg.”

2. § (1) Az Ör. 5. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,0 m, és legfeljebb 2,0 m távolságra kell elhelyezni. A másik oldalon az oldalkert mérete 5 méter.”

(2) Az Ör. 5. §-a a következő, (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

(8) Telkenként egy kapubehajtó létesíthető, kivéve a két utcára nyíló teleknél, és a 4 lakást vagy annál több lakást tartalmazó ingatlanoknál, amelyeknél legfeljebb két kapubehajtó létesíthető.

(9) Az épületekhez szükséges gépjárművek mennyiségét telken belül kell elhelyezni. Lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani, egyéb rendeltetés esetén az OTÉK szerint kell biztosítani a gépjárművek elhelyezését.

3. § (1) Az Ör. 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- e) kétlakásos lakóépület,
- f) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- h) kézműipari építmény.

(2) Az Ör. 7. §-a a következő, (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

(5) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.

- (6) A hátsókerter felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50,0 m-re lehet.
- 4. §** Az Ör. 9. §-a a következő, (5) bekezdéssel egészül ki:
(7) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.
- 5. §** (1) Az Ör. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) kétlakásos lakóépület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) sportépítmény.
- (2) Az Ör. 10. §-a a következő, (4) bekezdéssel egészül ki:
(4) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.
- 6. §** (1) Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) kétlakásos lakóépület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) sportépítmény.
- (2) Az Ör. 10. §-a a következő, (4) bekezdéssel egészül ki:
(4) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.
- 7. §** Az Ör. 12. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki:
(3) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.
- 8. §** (1) Az Ör. 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) kétlakásos lakóépület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) helyi oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) sportépítmény.
- (2) Az Ör. 13. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki:
(3) Az építési övezetben 1000 m² telekterületenként helyezhető el egy lakás.
- 9. §** Az Ör. 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
d) sportépítmény.
- 10. §** Az Ör. 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
d) Üzemanyagtöltő, parkolóház.
- 11. §** Az Ör. 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
a) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,

d) Üzemanyagtöltő, parkolóház.

12. § Az Ör. 29. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki:

(4) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy üdülőegység.

13. § Az Ör. 30. §-a a következő, (3) bekezdéssel egészül ki:

(4) Az építési övezetben 500 m² telekterületenként helyezhető el egy üdülőegység.

14. § Az Ör. 40. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
Országos közutak
 - a) M0: K.II.A
 - b) 31. sz. főút új bevezetése: K.IV.A,
 - c) Országos mellékutak (3101 j., 3111 j., 31110 j.) külterületen K.V., belterületen B.IV.c.Települési utak
 - d) Gyűjtőutak: B.V.c.B.
 - e) Kiszolgáló utak: B.VI.d.B.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - a) Gyorsforgalmi és főutak nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az országos mellékutak esetén 50-50 m.
- (6) A 120a vasútvonal védőtávolsága a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.
- (7) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) A tervezett közutak területét szabályozási terv szerint kell biztosítani, ahová a szabályozási terv nem terjed ki, az OTÉK 26. § (2) bek. értékeit kell figyelembe venni, kivéve gazdasági övezetben, ahol a kiszolgáló utak szabályozási szélessége 16 m. Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény.
- (11) A közforgalmú vasútvonalak mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (12) *A tervezett gyorsforgalmi és főutak mellett az egyéb jogszabályban előírt területfelhasználások tervezhetők."

15. § Az Ör. 41. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

16. § Az Ör. 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az övezetben a telkek keríthetők le.

17. § Az Ör. 51. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-m jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.
- (3) A régészeti lelőhelyeket a 2. sz. függelék tartalmazza.

18. § Az Ör. 52. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvásával összhangban legyen.

19. § Hatályát veszti az Ör.:

- 16. 1. § (3) bekezdésének *b)* pontja;
- 17. 35. § (5) bekezdése;
- 18. 36. § (5) bekezdése;
- 19. 37. § (5) bekezdése;
- 20. 38. § (5) bekezdése;
- 21. 41. § (5), (6), (8) (10) (24), (26) és (28) bekezdése;
- 22. 42. § (2), (4), (5) (6) (7) és (8) bekezdése;
- 23. 43. § (3) és (4) bekezdése;
- 24. 48. § (8) bekezdése;
- 25. 49. § (4) bekezdése;
- 26. 50. §-a;
- 27. 56. §-a
- 28. 57. §-a
- 29. 58. § (2), (3), (5) és (6) bekezdése;
- 30. 59. § (2), (3) bekezdése,
- 31. Az F-2 sz. függelék.

20. § Ez a rendelet 2021. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Barta Zoltán
jegyző

Gál Zsolt
polgármester
