



**Szentkirályszabadja Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2007. (IX.01.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról**

(Egységes szerkezetben a 9/2008.(IX.15.), a 8/2010.(IV.29.), a 10/2010.(VII.22.), a 13/2010.(IX.30.), a 12/2012.(VII.13.), a 15/2012.(XI.15.), a 10/2013.(VI.14.), a 16/2015. (XII.30.), az 1/2016.(I.29), a 6/2018.(VI.26.), a 10/2018.(IX.28.), a 16/2018.(XII.28.) és az 5/2019.(V.16.) önkormányzati rendeletekkel)

HATÁLYOS: 2019.MÁJUS 17-TŐL

Szentkirályszabadja Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6.§ (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) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő, ott szereplő partnerek véleményét kikérve a következőket rendeli el:

I.FEJEZET

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
A szabályzat hatálya és alkalmazása**

1.§ (1)¹

Hatályon kívül helyezte a 16/2018.(XII.28.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.december 28-tól

(2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési, bontási munkát végezni, rendeltetést megváltoztatni - az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az 1-5. melléklet szerinti tervekben és a jelen HÉSZ rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) A Szabályozási és Övezeti terveken jelölt új beépítésre szánt területek övezetei csak akkor alakíthatók ki, ha a település területén a 2000. évi CXII. Törvény 17.§ (1) bekezdése szerinti közművesítettségi feltétel teljesül.

Szabályozási elemek

2.§ (1) A Szerkezeti terv módosításával is járó szabályozási elemek:

- a)övezethatár, ha különböző terület-felhasználási egységeket választ el
- b)terület-felhasználási egység besorolása
- c)tervezett belterület határa.

2)A Szabályozási és Övezeti Terv módosításával járó szabályozási elemek:

- a)szabályozási vonal,
- b)övezeti/ építési övezeti besorolás és annak paraméterei,
- c)védőtávolság,
- d)helyi értékvédelmi terület határa,
- e)beültetési kötelezettség határa.

(3) Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges.

Telekalakítás és építés engedélyezése

3. § (1) Telekalakítás és építés csak a Szabályozási és Övezeti Tervekben jelölteknek

megfelelően, az Étv. és a végrehajtására alkotott jogszabályok valamint a 2000. évi CXII. Tv. (BTSZ) alapján történhet. Általános előírás a település teljes területére vonatkozóan:

- a) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- b) A település közigazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(2) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre olyan telek, amely nem rendelkezik közterületi vagy magánúti kapcsolattal. Nyeles telek a rendelet hatályba lépését követően kialakított beépítésre szánt terület építési övezeteiben, valamint közterületi kapcsolattal rendelkező telkek megosztása során nem alakítható ki, kivéve ha a Szabályozási terv úgy jelöli. Új építési telkek minimális telekszélessége:

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
- b) szabadon álló beépítés esetén: 18 m
- c) közterületi csatlakozás min. 3,0 m (nyeles telek)

A minimális telekszélességnek a telek teljes hosszában átlagban kell teljesülnie.⁷

(3) A helyi értékvédelmi területen telekhatár korrekció csak ott engedélyezhető, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúráját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.

(4) Az építési övezetekben telekosztás (vagy közterületszabályozás) esetén a telekméretnek a már kialakult telekosztású tömbökben eltérhetnek az építési övezetek előírt legkisebb telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az előírt telekméretnek megfelelően lehet. Az eltérő méretű telkek az övezeti paraméterek betartásával építhetők be.

(5) Telekalakításnál figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő és tervezett beépítés által kialakuló településképbe, ily módon is figyelembe véve a rendezett, esztétikus településkép kialakítását.

(6) *sHatályon kívül helyezte a 16/2018.(XII.28.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.december 28-tól*

(7) Az építési övezetknél meghatározott legkisebb telekméretnél a "K" (kialakult) jelölés esetén a kialakult méretű telkek tovább nem oszthatók, de összevonhatók akkor is, ha az így létrejövő telek mérete nem éri el az övezetben előírt min. telekméretet.

(8) Az építési övezetekben ill. övezetekben telek közműterület céljára az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(9) A rendelet hatályba lépését követően kialakított építési övezetekben a telekkialakítás és építés feltétele a Szabályozási terven jelölt utak és zöldterületek kialakítása.

(10) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.

(11) Belterületen és beépítésre szánt területeken (a mezőgazdasági üzemi gazdasági területet és azon telkeket kivéve, ahol csak raktározási funkció létesül) a közművesítettség vonatkozásában épület kialakítása a következők biztosítása esetén lehetséges:

- a) villamosenergia-szolgáltatás
- b) vízellátás
- c) közműves szennyvízelvezetés, illetve annak kiépítéséig az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés illetve egyedi szennyvíztisztítás
- d) a keletkező csapadékvíz-elvezetése, elhelyezése, kiépített hálózat megléte esetén azon való elvezetése.

(12) Külterületi beépítésre nem szánt területen és a mezőgazdasági üzemi gazdasági területen a közművesítettség vonatkozásában – a mezőgazdasági terménytárolók és prэшázak kivételével – épület kialakítása a következők biztosítása esetén lehetséges:

- a) villamosenergia-szolgáltatás
- b) vízellátás
- c) közműves szennyvízelvezetés vagy az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés illetve egyedi szennyvíztisztítás
- d) a telek csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének megoldása; a csapadékvíz nem vezethető kárt okozóan a szomszédos telekre, és a csapadékvíz elvezetés nem veszélyeztetheti a talaj állékonyságát. Kiépített csatornahálózat esetén a szennyvizek kötelezően rákötendők a csatornára.

(13) Meglévő épület - ahol a HÉSZ új épület elhelyezését nem engedi – felújítható, korszerűsíthető.

Településközpont vegyes terület (Vt)

7.§. (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaróhatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

a) lakóépület

b) igazgatási épület

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, max. 150 m² szintterülettel

d) közösségi szórakoztató- és kulturális épület

e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület

f) sportlétesítmény

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület.

(3) A településközpont vegyes területen üzemanyagöltő nem helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építmény az építési övezetekben nem helyezhető el. A pinceszint épület alatt a földszint beépítés mértékéig építhető.

(5) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a telkek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1.15. melléklet tartalmazza.

(6) A Vt1, Vt2 jelű építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

a) háztartással kapcsolatos tárolóépület

b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően telepítve helyezhetőek el.

(7) A Vt3 jelű építési övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó ill. szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.

(8) Az építési övezetekben állattartó épület nem létesíthető.