

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (XII. 4.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

A Képviselő-testület megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet 1. melléklete: SZ-J jelű Szabályozási és övezeti terv, Munkaszám: Rp.I.150-36 (a továbbiakban SZ-J terv)”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* a telek utcai határvonalának mérete.
2. *Az övezeti jel értelmezése:* a rendelet 5. mellékletében szereplő táblázat tartalmazza
3. *Kialakult beépítési mód:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
4. *Kialakult beépítésű telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.

5. *Kialakult telekosztású telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
6. *Kötelező szabályozási elem* - Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
7. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem* - Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
8. *Irányadó elem* - Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
9. *Település védendő területe:* lakóterület, üdülőterület, vegyes terület, zöldterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges terület.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §

A gazdasági és különleges területfelhasználású területeken az övezeti előírásokban kötelezően előírt zöldfelületet legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Ezeken a területeken a zöldfelületek legalább 40%-án olyan magasra növényeket kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb épületmagassággal megépülő épületeket a kifejlett egyed lombkorona szintje meghaladja.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint: falusias lakóterület Lf

(2) Ahol az SZJ jelű szabályozási és övezeti terv nem jelöli, ott a lakóterületi építési hely határait a rendelet 6. mellékletében foglaltak szerintiek alkalmazandók.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 15. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határait a rendelet 7. melléklete tartalmazza.”

7. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. §

- (1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint: Intézményi vegyes terület Vi
- (2) Amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, úgy a vegyes terület építési hely határai, a rendelet 8. mellékletében foglaltak szerintiek alkalmazandók.
- (3) Az intézmény vegyes terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) A terület telkein a (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 2 db szolgáló lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.
- (5) A Vi 2 jelű építési övezetben a templom épültén kívül elhelyezhető egy különálló épület, mely semmilyen építészeti megoldással és egyéb szerkezeti elemmel nem csatlakozik a templom épületéhez. Az épületben iroda, előadóterem, kulturális funkció, szociális létesítmények elhelyezésére lehetséges. Az épület elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a ráláthatóság maximális biztosítására, melyet látványtervekkel igazolni kell. Az épület elhelyezése előtt településképi véleményezési eljárást, és tervtanács eljárást is le kell folytatni. Az övezetben a templom épülete a jelenlegi épületmagassággal felújítható.”

8. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

- (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint
 - a) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
 - b) ipari terület Gip
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési előírásai
 - a) A kereskedelmi, szolgáltató területen a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállásadó és termelő létesítmények építhetők.
 - b) A terület telkein egy, a létesítmény működtetéséhez szükséges lakás építhető a gazdasági épületben elhelyezve.
 - c) Amennyiben az övezeti előírások megengedik, a területen lakóépület a gazdasági épülettől különállóan is építhető.

(3) Az ipari gazdasági terület építési előírásai

- a) Az egyéb ipari területen kis és közepes méretű termelő és raktár épületek építhetők. Az iparterületen folytatható tevékenységi csoportok:
- aa) élelmiszeripar
 - ab) textilipar: textilruházat gyártása
 - ac) lábbeli gyártása
 - ad) fafeldolgozás
 - ae) fémfeldolgozási termék gyártása
 - af) mezőgazdasági gép gyártása
 - ag) híradástechnikai termék gyártása
 - ah) bútorgyártás
 - ai) járműjavítás
 - aj) építési betontermék gyártása
 - ak) előre kevert beton gyártása
 - al) egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
- b) Az egyéb ipari gazdasági terület határán a zaj kibocsájtási és egyéb környezetvédelmi paramétereknek a lakóterületre előírt paramétereknek meg kell felelni.

(4) Amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, úgy a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi és az ipari gazdasági terület építési hely határai a rendelet 9. mellékletében foglaltak szerintiek alkalmazandók.”

9. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 19. § (1a) bekezdés d) pont dd) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Malomdűlő lakóterület 1: Lf 1

Övezeti előírások)

„dd) megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés g) pont gd) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Malomdűlő lakóterület: Lf

Övezeti előírások)

„gd) megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Zöldterület Z Kp)

„a) A zöldterületen játszó-, sport- és pihenőhelyek alakíthatók ki, kerti építmények helyezhetők el. A közpark tóparti részén, a partétől legalább 10,0 m-re egy közösségi horgászház építhető. A horgászház legnagyobb megengedett épületmagassága 3,5 m, megengedett legnagyobb alapterülete 80,0 m².”

10. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(KTC építési övezet előírásai)