

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025.(XII.11.) önkormányzati rendelete
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításáról e rendeletet alkotja.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek, valamint az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 7-11. ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

„7. főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.

8. melléképület: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.

9. kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra – ide nem értve a gépjárműtárolót – szolgáló építmény.

10. gépjárműtároló: egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény vagy építményrész.

11. magánút: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló – az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett –magánterület.”

2. §

(1) Az R. 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a 4. § a következő (6a)-(6c) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Szabadonálló beépítési mód esetén

a) az előkert mérete legalább 5 méter kivéve a (7) és (8) bekezdésben foglaltakat,

b) a hátsókert mérete 6 méter,

c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m.

(6a) Oldalhatáron álló beépítés esetén

a) előkert 5 méter kivéve 4.§ (7) és (8) bekezdésében foglaltakat,

b) a hátsókert mérete 6 méter,

c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság értékével megegyező.

(6b) Amennyiben a (6), (6a) bekezdésekben rögzített előkerti méret olyan építési helyet eredményezne, amely a jellemzően kialakult állapottól eltér és az épület elhelyezését ellehetetlenítené, vagy a szomszédos telken álló épület közterületi homlokfalához illeszkedő telepítés kialakítását akadályozná, úgy a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(6c) A (6b) bekezdés szerinti kialakult állapothoz való illeszkedést az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) meg kell vizsgálni az érintett telket befoglaló telektömbben mindazokat a telkeket, amelyek előkertje a vizsgálat telekkel megegyező közterülettel határos;

b) ha az a) pont szerinti szempontok alapján kijelölt vizsgálat alá vont területen a beépített telkek száma kevesebb, mint 10, akkor az azonos építési övezetbe tartozó szomszédos telektömb is bevonható a vizsgálatba;

c) a vizsgált területen meg kell állapítani a meglévő épületek utcafronti falsíkja és a telek utcafronti telekhatára közötti távolságot (továbbiakban: előkerti méret) és az alapján az alábbi szempontok figyelembevételével kell meghatározni az új épület építési vonalát:

ca) ha a vizsgált területen a meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti előkerti méret megegyezik, akkor az új épület építési vonalát is ezzel megegyezően kell megállapítani;

cb) ha a vizsgált területen meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti előkerti méret 1 méteres értékhatáron belül van, akkor az új épület építési vonalát is ezen az értékhatáron belül kell megállapítani;

d) a c) pont szerinti előkerti méret számításakor a beépítetlen telkeket figyelmen kívül kell hagyni.”

(2) Az R. 4. § (7) bekezdés a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[A 2. mellékleten jelölt helyi védelemre javasolt településmag területén]

„a) az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 40%-át, vagy az új épületet a szomszédos 2 épület homlokzatának vonalán összekötő síkra kell elhelyezni, vagy az új épületet az elbontott épülettel azonos építési vonalra kell helyezni,”

(3) Az R. 4. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület falának külső síkja a beépített oldalhatártól számított legalább 1m távolságra helyezhető el. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal az épület bővítésekor, továbbépítéskor folytatható.”

(4) Az R. 4. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkeken, aminek mélysége nagyobb, mint 60 méter, és ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el.”

3. §

Az R. 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos mellékút úttengelyétől számított 50 m-en, a tervezett országos főút úttengelyétől számított 100 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.”

4. §

(1) Az R. 14. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó építési övezetben egy teleken, legfeljebb egy főépület - egy fő rendeltetéssel - és egy melléképület, továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, pergola,
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- f) állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló.

(3) Lakó építési övezetben lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) vendéglátó és szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

akkor helyezhető el, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 16 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom, mely esetben egy főépületben legfeljebb két fő rendeltetés is elhelyezhető, amelyből azonban legfeljebb egy lehet lakó rendeltetés.”

(2) Az R. 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a 14. § a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Lakóterületeken gépjárműtároló kialakítható

- a) a főépülettől különállóan melléképületben, a telek hátsókerti építési határvonalához igazodva a (6) bekezdés figyelembevételével (?) vagy/és (?)

b) a főépülettel egy tömegben, azzal, hogy a közterületre néző homlokzat teljes homlokzat felületének legfeljebb 30 %-át teheti ki a személygépjárműtároló helyiség bejárata vagy a gépjárműtároló nyitott, fedett része.

(5a) Lakóterületeken a tárolásra szolgáló, különálló kerti építmény legfeljebb 8 m² alapterületű lehet.”

(3) Az R. 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lakóterületen legfeljebb 25 m² nettó alapterületű melléképület helyezhető el az alábbi rendeltetésekkel:

- a) állattartó épület,
- b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
- c) gépjárműtároló”

(4) Az R. 14. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a 14. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Lakóterületen fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m.

(9) Lakóterületen, oldalhatáron álló beépítésű saroktelek esetén a lakóövezetben lévő út, magánút felé eső előkert mérete legalább 1 méter, amennyiben a magánút a saroktelektől északra fekszik, vagy a kialakult állapot szerint az építési hely határa arra illeszkedne.”

5. §

Az R. 15. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Vt-12 jelű építési övezetben fő rendeltetésként kizárólag lakó rendeltetés létesíthető, ahol

a) egy teleken, legfeljebb egy főépület - egy fő rendeltetéssel - és egy melléképület, továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- ab) közműpótló műtárgy,
- ac) hulladéktartály-tároló,
- ad) kerti építmény, pergola,
- ae) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- af) állatkifutó,
- ag) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló

b) legfeljebb 25 m² nettó alapterületű melléképület helyezhető el az alábbi rendeltetésekkel:

- ba) állattartó épület,
- bc) gépjárműtároló
- c) gépjárműtároló

ca) a főépülettől különállóan melléképületben, a telek hátsókerti építési határvonalához igazodva

cb) az utcai telekhatártól számított 10 méternél távolabb a főépülettel egybeépítetten minden oldalról zárt kialakítással,

cc) az utcai telekhatártól számított 10 méteren belül a főépülettel egybeépítetten nyitott, fedett kialakítással

létesíthető.

d) a tárolásra szolgáló, különálló kerti építmény legfeljebb 8 m² alapterületű lehet.”

6. §

Az R. 25. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Má-3 jelű általános mezőgazdasági területen

a) a földhivatali nyilvántartás szerint 2024. január 1-ét megelőzően „kivett” művelési ágú telkeken, melyek területének legfeljebb a 25%-a lett művelésből kivonva, az 1. melléklet szerinti övezeti határértékek helyett az alábbiak alkalmazandók:

aa) A beépíthető legkisebb telekméret 10 000 m²

ab) megengedett legnagyobb beépítettség 3%

ac) Oldalkert legkisebb mérete 8,0 m

b) az a) pont szerinti határértékek figyelembe vételével megvalósuló beépítés a telek „kivett” művelési ágú telekrészén helyezhető el.”

7. §

Az R. 28. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az 1. és 2. mellékleten Kb-G jellel jelölt különleges terület a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor-állomás épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.”

8. §

Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

9. §

Az R. 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

10. §

Hatályát veszti az R. 16. § (4) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szada, 2025.

Pintér Lajos
polgármester

Bula Beáta
jegyző h.

Közzétételi záradék:

Ezt a rendeletet 2025. napjától közzétettem.
Szada, 2025.

Bula Beáta
jegyző h.

1. melléklet a .../2025. (XII.11.) önkormányzati rendelethez

1. Az R. 1. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 5. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

[1. Falusias lakóterületek építési övezetei

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
1.	<i>építési övezet jele</i>	<i>beépítés módja</i>	<i>az építési telek</i>				<i>az épület</i>
2.			<i>legkisebb kialakítható területe</i>		<i>legnagyobb meg- engedett be- építettsége</i>	<i>legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya</i>	<i>legnagyobb meg- engedett épület- magassága</i>
3.							
4.			<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>m]</i>
„5.	Lf-1	O	2000	25	30	50	5”

2. Az R. 1. melléklet 1.3. pontjában foglalt táblázat 16. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

[3. Településközpont terület építési övezetei

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
1.	<i>építési övezet jele</i>	<i>beépítés módja</i>	<i>az építési telek</i>				<i>az épület</i>
2.			<i>legkisebb kialakítható területe</i>		<i>legnagyobb meg- engedett be- építettsége</i>	<i>legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya</i>	<i>legnagyobb meg- engedett épület- magassága</i>
3.							
4.			<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>m]</i>
„16.	Vt-12	SZ	1500	25	30	40	6,5”

2. melléklet a .../2025. (XII.11.) önkormányzati rendelethez

KÜLÖN TERVLAPON

Általános indoklás

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 92/2024. (VII.10.) számú határozatában döntött arról, hogy megindítja a hatályos településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatát és módosítását. A tervezői válaszok és az annak megfelelően módosított tervdokumentáció elfogadásával a záró szakasz lezárása érdekében a HÉSZ-t módosító rendelet megalkotása szükséges.

Részletes indoklás

1-10.§-hoz

Módosító rendelkezéseket tartalmaz

11.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.(XII.11.) önkormányzati rendelete Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása:

A rendelet elfogadása szükséges a 90/2024. (VII.10.) KT-határozat végrehajtásához

Költségvetési hatása: -

Környezeti, egészségi következményei: A rendelet megalkotása elősegíti a település településfejlesztési szándékainak megvalósítását, a minőségi és egészséges környezet kialakításával.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának elmaradása lehetetlenné tenné a határozat végrehajtását

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: rendelkezésre áll