

Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításának a célja egyes építési övezetek és övezetek övezeti besorolásának és építési előírásainak módosítása

[2] Újszilvás Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § és 65. §-ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és a 11. mellékletben foglalt véleményező szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §

(1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: *szabadonálló*
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 800
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30
- h) Szintterületi mutató: 1,5
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató
- f) sport
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő

(3) Az előkert mértéke az alábbi rendeltetést tartalmazhat:

- a) *Kialakult beépítésű utcaszakaszokon az előkert mértékét az illeszkedés szabályai szerint, a szomszédos épületek meglévő építési vonalához igazodva kell meghatározni;*

- b) *amennyiben az illeszkedés nem értelmezhető, az előkert mértéke 3,0 méter*
- c) *az előkert határa nem kötelező építési vonal*

(4) A hátsókert 5 méter.”

2. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 25. alcíme a következő 28/B. §-sal egészül ki:

„28/B. §

(1) „28/B. § (1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:

- a) *Beépítési mód: szabadon álló*
- b) *Az építési telek legkisebb területe (m²): 1000*
- c) *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 60*
- d) *A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60*
- e) *A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül*
- f) *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8*
- g) *A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 10*
- h) *Szintterületi mutató: 1,8*
- i) *A Közműellátás mértéke: teljes*

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:

- a) *igazgatási, iroda*
- b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) *a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató*
- d) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- e) *kulturális, közösségi szórakoztató*
- f) *sport*
- g) *parkolóház,*
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezet területén legfeljebb 6 lakás helyezhető el. A rendeltetési egységek egy épületben, vagy két különálló főépületben is kialakíthatók.

(4) A lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához lakásonként legalább 1 személygépkocsi elhelyezését a telken belül kell biztosítani.

(5) Az előkert 5 méter.

(6) Az előkert határa nem kötelező építési vonal.

(7) A hátsókert 6 méter.”””

3. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet a következő 31/B. §-sal egészül ki:

„31/B. §

(1) A Gksz-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) *Beépítési mód Szabadon álló*
- b) *Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000*
- c) *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 35*
- d) *A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35*
- e) *A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül*
- f) *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0*
- g) *A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25*
- h) *Szintterületi mutató 1,2*
- i) *A Közműellátás mértéke: teljes*

(2) *A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 m.*

(3) *Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:*

- a) *raktár*
- b) *kereskedelmi szolgáltató*
- c) *nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú*
- d) *iroda,*
- e) *a megújuló energiaforrás műtárgyai*
- f) *a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki.*

(4) *Az előkert mértéke:*

- a) *kialakult állapot esetén az illeszkedés szabályai szerint a két oldalsó szomszéd épületeinek átlagos előkert-méretéhez igazodó;*
- b) *amennyiben az illeszkedés nem értelmezhető vagy a szabályozási terv építési vonalat nem jelöl, az előkert 5,0 méter.*

(5) *Az oldalkert 3 méter*

(6) *A hátsókert 3 méter”*

4. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Eg jelű gazdasági erdőterület övezeti beépíthető telekterülete)

*„a) A telek legkisebb **beépíthető** területe (m²) 20.000”*

5. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Ek-1 jelű gazdasági erdőterület övezeti beépíthető telekterülete)

„a) A telek legkisebb **beépíthető** területe (m²) 20.000”

6. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Ek-2 jelű gazdasági erdőterület övezeti beépíthető telekterülete)

„a) A telek legkisebb **beépíthető** területe (m²) 10.000”

7. §

Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 60/A. § (4) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága]

„a) 2000 m²-es telekméretig az (1) bekezdés **d)** pontja szerinti beépíthetőség 45%-át,

b) 2001 és 6000 m²-es telekméret között az (1) bekezdés **d)** pontja szerinti beépíthetőség 35%-át,

c) 6000 m²-es telekméret felett az (1) bekezdés **d)** pontja szerinti beépíthetőség 25%-át”

(nem haladhatja meg.)

8. §

(1) Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

1. melléklet a 6/2026. (VI. 23.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1 szabályozási tervlap (1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 6/2026. (VI. 23.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2 szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1–6. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat módosítás szükségessé vált, mivel új építési övezetek kialakítása vált szükségessé, valamint a korábban kialakult településközponti vegyes építési övezetek kialakítása folyamán ellentmondások alakultak ki.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Vt-3 jelű övezet beépítési módjára vonatkozó szabályozásmódosításról rendelkezik.

A 2. §-hoz

A Vt-3 jelű övezet építési helyre vonatkozó szabályozásmódosításról rendelkezik.

A 3. §-hoz

Új Vt-5 településközponti vegyes építési övezet bevezetéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

Új Gksz-4 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet bevezetéséről rendelkezik.

A 5. §-hoz

Az Mk-ta jelű tanyás övezet előírásainak hivatkozásainak javításáról rendelkezik.

A 6. §-hoz

A helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosított mellékleteire tesz javaslatot a szabályozási terven jelölt módosítások átvezetése érdekében.

A 7. §-hez

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.