

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 2. §-a a következő 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. *Fedett gépkocsi tároló*: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet.”

2. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 6/A. §-al egészül ki:

„6/A § *A feltételhez kötött építési joggal határolt területek esetében az önkormányzat a szabályozási terven jelölt területek vonatkozásában településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.*”

3. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 22. §-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) *Lf-SZ/5 jelű építési övezet csatornázatlan területén a 14.§ (2) bekezdéstől eltérően a közcsatornahálózat kiépítéséig időlegesen közműpótlóként vízzárósági próbával igazolt, zárt szennyvízgyűjtő medence is alkalmazható, mely a telek szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötését követően, megfelelő fertőtlenítést követően a telken belüli csapadékvíz-gazdálkodásra használható fel, ami a 24.§ (4) pontban előírt kötelezően kialakítandó csapadékvíz tározási kapacitásba beleszámítható.*”

4. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 30. § (23) bekezdése, (24) bekezdés, és (25) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(23) *Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db fedett gépkocsi tároló helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.*

(24) *A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül fedett gépkocsi tároló nem helyezhető el, kivéve, ha*

- a) az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t,
b) az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik
ez esetben az előkertben 1 db *fedett gépkocsi tároló* elhelyezhető.
(25) Az építési telek oldalkertjében *fedett gépkocsi tároló* nem helyezhető el.”

5. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) új épület előkert-i építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia; *az f) pontban foglaltak figyelembevételével.*

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - *5 m*, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes; *Egységesnek tekinthető az előkert mérete, ha 3 egymás melletti ingatlanon a már meglévő főépületek legkisebb és legnagyobb előkert-i távolsága közötti eltérés a 0,5 m-t nem haladja meg.*”

6. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdés ea) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

ea) lakóövezetek esetében *5 méter*, mely egyben kötelező építési vonal is,

7. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki.

f) Amennyiben az utcai beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, közterülettől mért építési vonal méretét úgy kell meghatározni, hogy a három-három szomszédos ingatlan építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie.

8. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) A hátsókert a *14 m* mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

- a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,
b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,
c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

9. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) *A fekvő telek esetében az elő- és oldalkert kialakítására vonatkozó előírásoktól lakó és településközpont vegyes övezetekben el lehet térni az alábbiak szerint:*

- a) *a telek előkertjének mérete 3,0 méterre csökkenthető,*
b) *a telek oldalkertjének mérete oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól az építési*

oldalon legalább 1 méter beépítetlen telekrész maradjon, és az oldalkert mérete legalább 5 méter legyen.”

10. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 32. § helyébe a következő rendelkezés lép:

*„32.§ (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, **A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.***

*(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható **felfelé és lefelé állékonyságvizsgálat készítése mellett:***

*a) 5%-nál **kisebb** átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 0,5 méter,*

*b) 5 % és 10 % közötti lejtés esetén a módosítás mértéke **legfeljebb 1 méter,***

*c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke **legfeljebb 1,5 méter.***

*(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása **nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását.**”*

*(4) A szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért **1,0 m-en belül legfeljebb***

*a) 5%-nál **kisebb** átlagos lejtés esetén **0,5 méterrel.***

*b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen **1 méterrel.***

*c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen **1,5 méterrel.***

lehet eltérni.

*(5) A telkek oldalhatárán és építési helyen kívül támfalépítmény **elhelyezhető. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet, ami beültetőhelyes kialakítású is lehet.***

(6) Támfalépítmények magassága:

*a) 5%-nál **kisebb** átlagos lejtés esetén **1,0 méter.***

*b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen **2,5 méter.***

*c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen **4 méter.***

*(7) A támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok **támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők.**”*

11.§

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) **Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-SZ/4, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/6** építési övezet területén **telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.**”*

12.§

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(3) **Lke-SZ/4**” építési övezet területén **az előkertben fedett gépkocsi tároló elhelyezhető, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 30 m² lehet.**”*

12. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 59. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Az általános mezőgazdasági övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.”

14. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 59. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az Má-5 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) Az övezet telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 7,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet.*
- b) Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.*
- c) Az előkerten áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.*
- d) Az övezet területén lakó és szállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”*

15. §

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 59. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Az Má-6 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;*
- b) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;*
- c) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,*
- d) az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;*
- e) a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű.*
- f) az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.”*

16. §

- (1) Az Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet. 2. melléklete szerint ismertetett építési övezetek beépítési határértékeire vonatkozó 1.2. táblázata e rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.*
- (2) Az Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet. 2. melléklete szerint ismertetett építési övezetek beépítési határértékeire vonatkozó 2.2. táblázata e rendelet 1. melléklete szerint módosul.*

- (3) *Az Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet. 2. melléklete szerint ismertetett építési övezetek beépítési határértékeire vonatkozó 2.3. táblázata e rendelet 1. melléklete szerint módosul.*
- (4) *Az Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet. 2. melléklete szerint ismertetett építési övezetek beépítési határértékeire vonatkozó 2.3. táblázata e rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.*

17. §

(1) A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép, amelyben a jelmagyarázat tervlapszelvény és a SZT-A4, SZT-B4, SZT-C5, SZT-C6, SZT-C7, és SZT-D6 jelű szabályozási tervlapszelvények módosulnak.

18. §

Hatályát veszti a Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet

- a) 2.§ 10. pontja*
- b) 30.§ (9) bekezdése,*
- c) 30.§ (10) bekezdése,*
- d) 30.§ (11) bekezdése,*
- e) 16. §. (10) bekezdése,*
- f) 59. §. (4) bekezdése,*

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek. táblázata 8. sorral egészül ki.

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
8.	Lke-SZ/4	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II (zöldterületek, erdőterületek övezetei) táblázat 1, sor B oszlopa a következők szerint módosul.

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)			legkisebb zöldfelület (%)

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázat 1. sor B oszlopa a következők szerint módosul.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata 8. sorral egészül ki.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
1.	övezet jele	<i>beépíthető telek legkisebb mérete</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	<i>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</i>	<i>egyéb</i>
		<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	
2.	<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>					
8.	<i>Má-5</i>	<i>1400</i>	<i>5%</i>	<i>6,5 m (gazdasági)</i>		
9.	<i>Má-6</i>	<i>3000</i>	<i>3%</i>	<i>6,0 m</i>	<i>---</i>	<i>telekszélesség legalább 20 m</i>

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) **SZT_M6_2024_09_28**.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

