

# **PUSZTAZÁMOR KÖZSÉG**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE ÉRDEKÉBEN**

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA**

**2017. december**

---

**KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft.**

1078 Budapest, Murányi u. 1.

Képviseli: dr. Oláh Mihály Zoltán

---

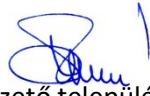
## **MEGRENDELŐ:**

**Pusztazámor Község Önkormányzata**  
**2039 Pusztazámor, Munkácsy Mihály utca 1.**  
**Pátrovics Benedek – polgármester**  
**Polgármesteri hivatal email-címe:**  
**titkarsag@pusztazamor.hu**

**Szabóné Pányi Zsuzsanna – mb. főépítész**  
**panyi@t-online.hu**

## **TERVEZŐ:**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉS**

**Konstruma Kft.**  
**Dr. Oláh M. Zoltán**   
okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező  
Kamarai nyilvántartási szám: TT/1, É 01-3029

## **TARTALOM:**

A módosítás célja .....	1
A településrendezési eljárás .....	1
A módosítással érintett településrendezési eszköz .....	1
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>2</b>

## A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Pusztazámor Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 49/2017.(VI.21.) sz. határozatában döntött arról, hogy elkészíteti a Települési Arculati Kézikönyvet, a Településképi rendeletet és ezzel összefüggésben módosítja a helyi építési szabályzatot. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) bekezdése szerint *a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.*

A módosítás célja az, hogy a helyi építési szabályzatból töröljének a településkép alakítására vonatkozó szabályok.

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban Településrendezési kódex) meghatározott **állami főépítési eljárási rend szerint** lehetséges. A Településrendezési kódex 32. § (6a) bekezdés e) pontja szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ

Pusztazámor Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló **3/2009. (III.12.)** önkormányzati rendelet nyolc éve került elfogadásra, azóta többször módosult. Jelen módosítás lényegében csak a településképi vonatkozású szabályok törlését tartalmazza. Ez sok esetben megoldható a teljes bekezdés törlésével, de mivel a HÉSZ számos előírása részben településképre vonatkozó, részben egyéb jellegű utasítást tartalmaz, számos előírás esetében a módosítás a megoldás, valamint néhol a törlés következtében szükségessé vált a mondat kiegészítése, értelemeszerű átalakítása is.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Pusztazámor Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../ 2018. (.....) önkormányzati rendelete  
a település helyi építési szabályzatáról  
szóló 3/2009. (III.12.) számú rendelet módosításáról**

Pusztazámor Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42./A § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** A Pusztazámor község helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009. (III.12.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 6. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(5) Azokon a lakóterületeken, ahol a terepviszonyok nem teszik szükségessé a lakóépületek utcai telekhatáron, vagy attól 5 méteres távolságon belüli elhelyezését, az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 m-es teleksávon belül, illetve abba benyúlóan a szabályozási terv kötelező szabályozási vonalának betartásával az épületek közül kizárólag árusító- és szolgáltató épület, valamint gépkocsitároló vagy amennyiben a telek domborzati viszonyai indokoltá teszik, támfalgarázs helyezhető el.”*

**2. §** A HÉSZ 7. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) A 300 m<sup>2</sup>-esnél kisebb, már lakóépülettel beépített telken a meglévő épület horizontálisan nem bővíthető.”*

**3. §** A HÉSZ 19. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(6) Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani.”*

**4. §** A HÉSZ 34. § (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(9) Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet, azok tulajdonosai - megállapodás alapján - egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.”*

**5. §** A HÉSZ 35. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(1) Az Má jelű övezetben intenzív (kertgazdasági) művelés esetén 3, extenzív (jellemzően szántóföldi) művelés esetén legfeljebb 5 ha-onként építhető egy min. 30 - max. 100 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület.”*

**6. §** A HÉSZ 36. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben egy, a művelési ágnak megfelelő, min 30 - max 150 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület legfeljebb 5 hektáronként építhető. Az 5 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb földrészletek önállóan nem építhetők be.”

**7. §** A HÉSZ 41. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A helyi jelentőségű természeti érték vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérszónát károsító építmény.”

**8. §** (1) Ez a rendelet 2017. december 31-én lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti Pusztazámor Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009. (III.12.) számú önkormányzati rendeletének

- a) 5. § (1) és (2) bekezdése;
- b) 6. § (7), (8) és (9) bekezdése;
- c) 14. § (3), (4) és (5) bekezdése;
- d) 17. § (3) bekezdése;
- e) 17. § (9), (10) és (11) bekezdése;
- f) 19. § (7) bekezdése;
- g) 22. § (5), (6) és (7) bekezdése;
- h) 23. § (5) és (6) bekezdése;
- i) b) 23. § (9), (10) és (11) bekezdése;
- j) 24. § (5) és (6) bekezdése;
- k) 24. § (9), (10) és (11) bekezdése;
- l) 27. § (7) bekezdése;
- m) 29. § (3) bekezdése;
- n) 29. § (14) és (15) bekezdése;
- o) 29. § (17) bekezdése;
- p) 30. § (3), (4), (5) és (6) bekezdése;
- q) 31. § (5) bekezdése;
- r) 32. § (5) bekezdése;
- s) 32. § (8) és (9) bekezdése;
- t) 33. § (2) és (3) bekezdése;
- u) 34. § (4), (6) és (8) bekezdése;
- v) 37. § (5) bekezdése;
- w) 38. § (7) és (8) bekezdése;
- x) 39. § (4) bekezdése;
- y) 40. § (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11) és (12) bekezdése;
- z) 41. § (1) bekezdése;
- aa) 47. § (5), (6) és (7) bekezdése;
- bb) 48. § (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9) és (10) bekezdése.

.....  
Pátrovics Benedek s.k.  
polgármester

.....  
Dr. Újházi Miklós s.k.  
jegyző