

**Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**10/2017.(VIII. 30.) önkormányzat rendelete**


**a „község teljes közigazgatási területének” helyi építési szabályzatáról szóló 10/2007.**  
**(IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hegykő Község Önkormányzatának 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 6. § (1) bekezdésében 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. rendeletben megjelölt szervek és a partnerek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. § A „község teljes közigazgatási területének” helyi építési szabályzatáról szóló 10/2007.(IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) Sza-2 jelű belterület szabályozási tervének jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt területének normatartalma helyébe a jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

2. § (1) A Rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A

 Lke-1	<b>SZ</b>	<b>25/30</b>
	<b>4,5</b>	<b>700</b>

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|"K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5. § (14) bekezdésében

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, kivételesen\*(3) bekezdés 2. pontja szerinti építmény.

- Kivételesen elhelyezhető építmények akkor engedélyezhetők, ha a telekméret meghaladja az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret nagyságát.
- Kivételesen építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével helyezhetők el.

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. § (6) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3.	<b>A telekalakítás lehetőségei</b>	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
	<b>A kialakítható telek</b>	<b>legkisebb területe</b>	700 m <sup>2</sup>	
		<b>legkisebb utcai homlokvonala</b>	18 m <sup>•</sup>	

•kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4.	<b>Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett</b>		
	<b>Beépítési módja</b>	<b>Legnagyobb beépítettség %</b>	<b>Legkisebb zöldfelület (%)</b>
	Szabadon álló	25/30 <sup>•</sup>	50

•Saroktelken 30 % engedélyezhető;

5.	<b>A beépítés paramétereit</b>				
	<b>Az övezet telkein</b>				
	<b>elhelyezhető épületek száma</b>	<b>megengedett legkisebb</b>			<b>Beépítési mód függvényében</b>
		<b>előkert</b>	<b>oldalkert</b>	<b>hátsóker t</b>	
	≤ 1400 m <sup>2</sup> teleknagyság esetén csak egy, ≥ 1400 m <sup>2</sup> teleknagyság esetén legfeljebb kettő, járműtároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető	6,0 m	3,0 m	8,0 m	Szabadon álló

6.	<b>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések</b>			
	<b>Megengedett építménymagasság</b>	<b>Tetőzet és a tető hajlásszöge</b>	<b>A tető legnagyobb szélessége</b>	<b>A tető héjazata</b>
	Max. 4,5 m	Jellemzően magastető <sup>•</sup> lehet,	max. 10,0 m <sup>••</sup>	Hullámpala nem lehet.

•Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (5) bekezdés;

•• Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (8) bekezdés;

7.	<b>Egyedi előírások</b>
	-

8.	<b>Sajátos jogintézmények: -</b>
----	----------------------------------

8.1	<b>Építési tilalom: -</b>
-----	---------------------------

8.2	<b>Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő</b>
-----	---

	<b>ingatlanokat:</b> 08/79-, 08/123-, 08/96-, 08/73 hrsz-ok.
--	--


<b>8.3</b>	<b>Elővásárlási jog:</b> -
------------	----------------------------

9.	<p>Vonatkozó védelmi kategóriák</p> <p>a.) örökségvédelem szerint:</p> <p>1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 815/2-, /3-, 815/35-41-, 815/43-47-, 815/49-60-, 815/62-73-, 815/75-95-, 815/88-96-, 815/98-109-, 08/73-, /79-, 08/96-, ./120-, ./123 hrsz-ok.</p> <p>13. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 548/2-, /3 hrsz-ok.</p> <p>b.) egyéb: -</p>
----	--

”

(2) A Rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A

	0	25/30
	4,5	700

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1.	<b>Elhelyezhető funkció:</b> OTÉK 13. § (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, pontja szerinti építmények.
----	--

2.	<b>A közművesítettség mértéke:</b> 6. § (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.
----	---

3.	<table border="1"> <tr> <td><b>A telekalakítás lehetőségei</b></td> <td colspan="2">Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.</td> </tr> <tr> <td><b>A kialakítható telek</b></td> <td><b>legkisebb területe</b></td> <td style="text-align: center;">700 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>legkisebb utcai homlokvonala</b></td> <td style="text-align: center;">16 m*</td> </tr> </table>	<b>A telekalakítás lehetőségei</b>	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		<b>A kialakítható telek</b>	<b>legkisebb területe</b>	700 m <sup>2</sup>		<b>legkisebb utcai homlokvonala</b>	16 m*
<b>A telekalakítás lehetőségei</b>	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.									
<b>A kialakítható telek</b>	<b>legkisebb területe</b>	700 m <sup>2</sup>								
	<b>legkisebb utcai homlokvonala</b>	16 m*								

\*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4.	<b>Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett</b>		
	<b>Beépítési módja</b>	<b>Legnagyobb beépítettsége %</b>	<b>Legkisebb zöldfelület (%)</b>
	oldalhatáron álló	25/30*	50

\*Saroktelken 30 % engedélyezhető.

A beépítés paramétere				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
$\leq 1400 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén csak egy, $\geq 1400 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén több lehet, járműtároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető	6,0 m	6,0 m	12- 36* m	Oldalhatáron álló

\*Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsó kert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklete szerint.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megköötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
Max. 4,5 m	Jellemzően magastető* lehet,	max. 10,0 m**	Hullámpala nem lehet.

\*Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (5) bekezdés;

\*\* Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (8) bekezdés.

7. <b>Egyedi előírások</b>
-

8. <b>Sajátos jogintézmények: -</b>
-------------------------------------

8.1	<b>Építési tilalom: -</b>
-----	---------------------------

8.2	<b>Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 815/111-, /145-, 08/40-, /41-, /68-, /75 hrsz-ok</b>
-----	--


8.3	<b>Elővásárlási jog: -</b>
-----	----------------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák a) örökségvédelem szerint: 1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 803/8-14-, 803/15-28-, 803/29-34-, 803/39-43-, 803/70-73-, 815/124-129-, 815/134-, /135-, 815/138- /139, /145-, 08/40-, /41-, /42-, /75 hrsz-ok. b) egyéb: -
----	--

”

(3) A Rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A

	0	30
	4,5/6,0	900

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

„K” betű jelentését ld.: jelen rendelet 5. § (14) bekezdésében

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint kivételesen\* (3) bekezdés 1, 2, pontja szerinti építmények.

\*Kivételesen építmények az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével, továbbá akkor helyezhetők el, ha az építési telek meghaladja az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet másfélszeresét, azaz >1350 m<sup>2</sup>

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. § (6) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei**
- |   |                                     |                      |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. |                                     |                      |
| <b>A kialakítható telek</b>   | <b>legkisebb területe</b>           | • 900 m <sup>2</sup> |
|   | <b>legkisebb utcai homlokvonala</b> | • 18 m               |

\*A kialakult telek (K) akkor építhető be, ha nagysága legalább 900 m<sup>2</sup>, legkisebb utcai homlokvonala, vagy szabálytalan telekforma esetén átlag telekszélessége pedig legalább 16 m.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- |                        |                                   |                                  |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Beépítési módja</b> | <b>Legnagyobb beépítettsége %</b> | <b>Legkisebb zöldfelület (%)</b> |
| oldalhatáron álló      | 30                                | 50                               |

5. **A beépítés paraméterei**
- |                                    |                              |                  |                  |                                   |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>Az övezet telkein</b>           |                              |                  |                  |                                   |
| <b>elhelyezhető épületek száma</b> | <b>megengedett legkisebb</b> |                  |                  | <b>Beépítési mód függvényében</b> |
|                                    | <b>előkert</b>               | <b>oldalkert</b> | <b>hátsókert</b> |                                   |

$\leq 1400 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén csak egy, $\geq 1400 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén több lehet, jármútároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető	6,0 m	6,0 m	12- 36° m	Oldalhatáron álló
--	-------	-------	-----------	-------------------

\*Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsókert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklet szerint.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
Max. 4,5/6,0 m*	Jellemzően magastető** lehet,	max. 10,0 m***	Hullámpala nem lehet.

\* Az övezetben saroktelken H=6,0 m is lehet.

\*\*Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (5) bekezdés;

\*\*\*Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12. § (8) bekezdés;

7. <b>Egyedi előírások</b>
-

8. <b>Sajátos jogintézmények:</b>
-----------------------------------

8.1	<b>Építési tilalom:</b> -
-----	---------------------------

8.2	<b>Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:</b> 024/1-, /27-, 034/8 hrsz-ok
-----	---

8.3	<b>Elővásárlási jog:</b>
-----	--------------------------

9.	<p>Vonatkozó védelmi kategóriák</p> <p>a) örökségvédelem szerint:  5/a. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 032/5-8-, 032/10-12-, 024/1-, 024/27-32-, 034/6-8 hrsz-ok.  5/b. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 034/8-, 024/27-36 hrsz-ok.</p> <p>b) egyéb: a 885-908/1-, /2 hrsz-ú telkek 908 hrsz-ú árokra néző nem beépíthető kertjeinek vízvezetésére fokozott figyelmet kell fordítani.</p>
----	---

”

3. § A Rendelet 10. §-a az alábbi új (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az

ÜÜ-4	SZ	25
	12,5	10.000

jelű övezet jellemzően hosszabb tartózkodására alkalmas, üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 22. § szerint

2. **A közművesítettség mértéke:** részleges közművesítettség

3. <b>A kialakítható telek</b>	<b>legkisebb területe</b>	10.000 m <sup>2</sup>
	<b>legkisebb utcai homlokvonala</b>	40 m*

\* — szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

4. **AZ ÖVEZET KIALAKULT ÉS KIALAKÍTHATÓ TELKEINEK MEGENGEDETT**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
szabadon álló	25	50

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein			
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb		
	előkert	oldalkert	hátsókert
több épület is lehet	12,0 m*	7,0 m	12,0 m

\*Előkertben kötelező védőfásítás telepítendő, őshonos fajokból, jelen rendelet 1.2 függeléke szerint.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető héjazata
12,5 m	környezetébe illeszkedő	környezetébe illeszkedő

”

4. § (1) Ez a rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.

(2) Ez a rendelet – az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.