

## **Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendelete**

### **A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban Eljr.) 68. § (1) bekezdés ba) pontjában biztosított jogkörében az Eljr. 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek, továbbá Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat, Komárom Város Önkormányzata, Dunaalmás Község Önkormányzata, Naszály Község Önkormányzata, valamint Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2018. (V.25.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

#### **1. §**

A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007 (XII.20.) Önkormányzati rendelete bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 6/A. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban Eljr.) 68. § (1) bekezdés ba) pontjában biztosított jogkörében az Eljr. 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek, továbbá Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat, Komárom Város Önkormányzata, Dunaalmás Község Önkormányzata, Naszály Község Önkormányzata, valamint Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2018. (V.25.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

#### **2. §**

A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete mellékletét képező Szabályozási Terv e rendelet 1. mellékletében megjelölt területeken az

SZT/2023-1mód jelű Szabályozási terv módosítása c. tervlap szerint módosul, amely tervlap e rendelet 1. melléklete.

### 3. §

(1) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 9. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke1 – Lke6)”*

(2) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 9. §. (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetein belül elhelyezhető épületek:*

- a) az Lke1 jelű építési övezetben: maximum 4, kivételesen 6 lakásos lakóépület,*
- b) az Lke2 és Lke3 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,*
- c) az Lke4 és Lke 6 jelű építési övezetben: maximum 4 lakásos lakóépület,*
- d) az Lke5 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,*
- e) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6),*
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6).*
- g) Kivételesen elhelyezhető:*
  - ga) sportépítmény,- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény.*
  - gb) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény.”*

(3) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 9. §. (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit a 2. melléklet tartalmazza.”*

(4) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 9. §. (7)-(8) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(7) Az Lke4, Lke5 és Lke6 jelű építési övezetekben „melléképületek” (1.sz. függelék 5.pont) elhelyezése engedélyezhető, a „főépület” (1.sz. függelék 6.pont) takarásában (a hátsókertben), 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánház, garázst a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. Kisipari- és barkácsolóműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de annak bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépület” 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” hasonlóan, hagyományos szerkezettel és kialakítással (1.sz. függelék 7.pont) építendőek. Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:*

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,*
- b) közműpótló műtárgy,*
- c) kerti építmény,*
- d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,*
- e) kerti épített tűzrakóhely,*
- f) kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,*
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint*

h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(8) Az Lke1, Lke2, Lke3 Lke4 és lke6 jelű építési övezetekben haszonállattartás nem engedélyezhető. Az Lke5 jelű építési övezetek közül a Fő út melletti terület építési telkein állattartás céljára szolgáló építmény építése a telekterület 5 %-ának mértékéig engedélyezhető (a maximális beépíthetőségen belül).

(9) Lke6 jelű építési övezetben az épületek zárt sora legalább 10 m-es épületközzel megszakadhat, ha az épületköz területe két telekre esik és abból legalább 3 m széles rész esik egy telekre.”

#### 4. §

(1) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 12. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ipari gazdasági terület (Gip1-Gip7)”

(2) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 12. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az egyéb ipari gazdasági terület Gip7 jelű övezetében nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és műtárgyak helyezhetők el, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgáló lakás is kialakítható.”

(3) A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete 12. §. (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásait a 3. melléklet tartalmazza.”

#### 5. §


A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelete kiegészül a 2. és 3. melléklettel.

#### 6. §

Ez a rendelet 2024. december 12-én 15 óra 15 perckor lép hatályba, és a kihirdetését követő napon hatályát veszti.

  
Szabó Gergely  
polgármester



  
Rátvainé Szöllősi Edit  
jegyző

A rendelet 2024. december 12. napján 15:15 órakor  
kihirdetése került.







## 2. melléklet

A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lke1	2000 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke2	1500 (K)	K	30	50	Ikr	6,0
Lke3	1500 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke4	1500	25	30	50	SZ	4,5
Lke5	800	16	30	50	O	4,5
Lke6	1300	25	30	50	Z	4,5

SZ: szabadonálló, O: oldalhatáron álló, Z: zárt sorú, Ikr: ikres, K: kialakult állapot

### 3. melléklet

Az ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gip1	3000	30	50	25	K	K
Gip2	3000	30	50	25	SZ	30,0
Gip3	3000	30	40	30	SZ	20,0
Gip4	10000	50	30	40	SZ	30,0*
Gip5	3000	30	40	40	SZ	14,0*
Gip6	3000	30	30	40	K	K
Gip7	3000	30	40	25	SZ	14,0

SZ: szabadon álló beépítési mód K: kialakult állapot

\*technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságú épületben nem fér el -, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában eltérés lehetséges

Végső előterjesztői indokolás  
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján

**Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**A Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati  
rendelet tervezetéhez**

**Általános indokolás**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A javasolt szabályozást az alábbi társadalmi, gazdasági, szakmai okoknak és célok teszik szükségessé:

1. A 80/2 hrsz. ingatlannal kapcsolatban a „településközpont vegyes” és a „zöldterületek” lehatárolása változik (templom környéke). Új beépítésre szánt terület kijelölése.
2. A 207/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban új, Gip7 építési övezet kijelölése, a szomszédos MOL területhez képest intenzívebb beépítési százalékkal.
3. A 191, 195/3. hrsz.-ú ingatlanok kapcsán új, Lke6 övezet kialakítása a kialakult állapothoz igazítva, és a közút szélességének csökkentése.

Az önkormányzati rendelet, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése:

A rendelet megalkotása szükséges.

Fentieknek megfelelően Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testületének tárgyi rendelete módosításra került.