

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott kapott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsoroltak véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017.(V.25.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Alapellátás, alapellátást szolgáló épület: A lakosság mindennapi kereskedelmi- szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át és a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
3. Fekvő telek: Olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
4. Főépület: Az övezeti előírások szerint épített, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
5. Háromszintű növényállomány: A telek zöldfelülettel borított területének minden 150m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
6. Kétszintű növényállomány: A telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
7. Kubatúra: A határoló falak és a tető által közrezárt tér.
8. Maximális telekszélesség: A telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
9. Melléképület: Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:
 - a) járműtároló
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
 - d) kazánház,

- e) műterem,
- f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
10. Minimális telekszélesség: A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
 11. Pince, prэшáz: A szőlészeti, borászati feldolgozásra, tárolásra szolgáló építmény, melynek egyetlen homlokzata van, ez épülhet kőből vagy téglából, lehet vakolt vagy vakolatlan felület, a nyílászárók fából vannak, az épületek fedése legalább 0,5 méter vastag földréteg.
 12. Saroktelek: Olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.
 13. Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.
 14. Telekmélység: A telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
 15. Telekszélesség: A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
 16. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
 17. Tömör kerítés: Olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 1,80 méter magasságig 100 százalékosan korlátozott.
 18. Vendéglátás: Kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
 19. Védőfásítás, védőzöld: A kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
 20. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
 21. *Ut szélessége: Az ingatlan-nyilvántartásban útként szereplő földrészlet telkének legkisebb szélessége az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen."*

2. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A gazdasági (Gksz, Gip, Gá), vegyes (Vt, Vi), vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie."

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf)

- a) *a legfeljebb egy telket megközelítő magánút szélességének legalább 6 méternek*
- b) *a egnél több telket megközelítő magánút szélességének legalább 12 méternek kell lennie."*

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret hatszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Kiszabályozáshoz kapcsolódó telekalakítás során a kiszabályozás után visszamaradó földrészletnél nem kell figyelembe venni a földrészlet övezetére, vagy építési övezetére megadott minimális telekméretet.”

3. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 24. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árkok 4,0 m-nél hosszabb szakaszon nem fedhetők le. Zárt csatornás elvezetésűvé parkolási és közlekedési fejlesztési célok megvalósítása érdekében az Önkormányzattal előre egyeztetve közösségi célok megvalósítása érdekében alakítható át.

(6) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,

- a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,*
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen,*
- c) az áteresz szélessége 4,0 méternél nem lehet nagyobb*

(8) Kisvárosias lakó- (Lk), kertvárosias lakó- (Lke), falusias lakó- (Lf), településközpont (Vt) építési övezetekben és kertes mezőgazdasági (Mk) övezetben levő telkek esetében ingatlanonként egy áteresz létesíthető, kivéve a saroktelkeket, ahol két áteresz létesíthető.”

4. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Lakórendeltetés megvalósítása esetén, az ingatlan területén belül, lakásonként egy db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani”

5. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető a következők szerint

- a) ahol nincs külön terepszint alatti beépítés mértéke meghatározva, akkor annak mértéke megegyezik a terepszint feletti beépítés mértékével,
- b) terepszint feletti beépítés megléte esetén, a terepszint alatti beépíthetőség 25 %-a lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől
- c) terepszint feletti beépítés létesítése esetén tervezett, vagy meglévő terepszint alatti beépítés a terepszint alatti beépíthetőség 25%-ban lehet eltérő helyen a terepszint feletti beépítéstől.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Beépítésre nem szánt területek esetében is be kell tartani a (1) bekezdés előírásait. Beépítésre nem szánt terület esetében építési helynek a telek azon területe számít, ahol az előírás megengedi épület elhelyezését.”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, a következők kivételével:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy az előkertben
- b) hulladéktartály tároló építmény 2 métermagasságig, és legfeljebb 4 m²bruttó alapterületig az előkertben
- c) kerti építmény műtárgyak a tetővel fedett, vagy a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Tetővel fedett vagy tárolásra szolgáló kerti építmény műtárgyból

- a) telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
- b) a műtárgy tetejének vízszintes vetülete építményenként legfeljebb 12 m² lehet
- c) a kerti építmény műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.”

6. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Épületelhelyezéstől független tereprendezés során is be kell tartani az (1) bekezdés előírásait.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Építési helyen kívül tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.”

7. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 32. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az Lf-O-01; Lke-O-02-v és Lke-O-04-v építési övezetekben a 12 m szélességet el nem érő telkeknél a telek oldalkertje minimum 4,0 méter lehet.”

8. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

(4) Állattartó építmény építési helyen belül,

- a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;
- b) hátsó telekhatártól legalább 10,0 m;
- c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 10,0 m;
- d) ásott kúttól legalább 20,0 m;
- e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.”

9. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (8)–(11) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani

(9) Állattartó építmény, a (10) bek.-ben felsorolt övezetek kivételével, építési helyen belül,

- a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;
 - b) hátsó telekhatártól legalább 10,0 m;
 - c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 10,0 m;
 - d) ásott kúttól legalább 20,0 m;
 - e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m
- távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.

(10) Állattartó építmény az Lke-SZ-07 és Lke-SZ-15 jelű építési övezeteken belül építési helyen belül,

- a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;
 - b) hátsó telekhatártól legalább 15,0 m;
 - c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 15,0 m;
 - d) ásott kúttól legalább 20,0 m;
 - e) fürdőmedencétől legalább 10,0 m
- távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.

(11) A kertvárosias lakóterület Lke-O-01; Lke-O-02v; Lke-O-04-v; Lke-SZ-01; Lke-SZ-02; Lke-SZ-03; Lke-SZ-04; Lke-SZ-05; Lke-SZ-07; Lke-SZ-08; Lke-SZ-09; Lke-SZ-10; Lke-SZ-12; Lke-SZ-13 és Lke-SZ-13/A Lke-IKR-1 jelű építési övezeteiben a telken második rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.”

10. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 36. § (10) bekezdés k) és l) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az Lke-SZ-06 jelű építési övezet előírásai:)

- „k) A telken elhelyezhet maximális lakásszám
- ka) ha a telek mérete az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresét nem éri el: 1
- kb) ha a telek mérete az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresét eléri: 2
- kc) ha a telek mérete az építési övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosát eléri: 3
- kd) ha a telek mérete az építési övezetben előírt legkisebb telekméret négyszeresét eléri: 4
- l) Kialakítható legnagyobb telek területe: 10 000 m²”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 36. § (19) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lke-SZ-13 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)

- „d) A szintterületi mutató maximális értéke: 0,6.”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 36. § (19) bekezdés f) és g) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az Lke-SZ-13 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)

- „f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 10 m”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 36. § (19a) bekezdés f) és g) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az Lke-SZ-13/A építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)

- „f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 10 m”

(5) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 36. § (20) bekezdés f) és g) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az Lke-SZ-14 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)

- „f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 10 m”

11. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 37. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A falusias lakóterület elhelyezhető:)

- „a) telkenként legfeljebb két lakás,
- b) valamint a telkeken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50%-án
- ba) lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- bb) szállás jellegű
- bc) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 37. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *Állattartó építmény építési helyen belül,*

a) *az utcai telekhatártól legalább 20,0 m;*

b) *ásott kúttól legalább 20,0 m;*

c) *már meglévő épített fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával”*

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) *A falusias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.*

(9) *A falusias lakóterület építési övezetben a telken második rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.”*

12. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 39. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) *Állattartó építmény építési helyen belül,*

a) *az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;*

b) *hátsó telekhatártól legalább 6,0 m;*

c) *a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 10,0 m;*

d) *ásott kúttól legalább 20,0 m;*

e) *fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.*

(4) *Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.”*

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) *A településközpont terület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.*

(8) *A településközponti területek Vt-O-01; Vt-O-02 jelű építési övezeteiben a telken második lakó rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.”*

13. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *Állattartó építmény építési helyen belül,*

a) *az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;*

b) *hátsó telekhatártól legalább 10,0 m;*

c) *a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 20,0 m;*

- d) *ásott kúttól legalább 20,0 m;*
- e) *fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával"*

14. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 42. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A **Vi-SZ-08** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: kialakult
- c) Legnagyobb beépítettség: 80 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,8
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 10 %, háromszintű növényállománnyal
- f) Legnagyobb épületmagasság: 14 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 30 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert: 0-5 m
 - hb) az oldalkert: 5 m
 - hc) a hátsókert: 10 m
- i) Az építési övezetben az épület kizárólag hitéleti, kulturális és egyéb közösségi rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az építési övezet a kialakult telek meg nem osztható.”

15. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2)) A **Gip-SZ-02** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) *Az építési övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, létesítményei helyezhetők el, valamint ezekben a létesítményekben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára, telkenként legfeljebb egy lakás is kialakítható. A Sasfészek-tó déli telekhatára és az 1. számú út közötti területen, a kijelölt építési helyen belül, csak vendéglátási, ismeretterjesztési célú létesítmény helyezhető el.*
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telek területe: 20.000 m²
- d) Legnagyobb beépítettség: 45%
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 15 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: 5 m
 - hb) a hátsókert: 10 m
- i) *A Sasfészek-tó telekhatárától mért 25m-en belül kerítés, épület nem helyezhető el, ott csak közműépítmény és faszerkezetű gyalogos híd emelhető. A tó felé néző kerítés áttört lehet. Ennek a területnek legalább 75%-át háromszintes zöldfelületként kell kialakítani, ahol csak a táji és ökológiai adottságoknak megfelelő, honos fajok telepíthetők.”*

16. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az általános mezőgazdasági területen akkor keríthető le egy beépítetlen telek, ha kiterjedése meghaladja a 3000 m²-t. Az ennél kisebb, szomszédos telkek, amennyiben együttesen elérik a 3000 m²-t együttesen szintén lekeríthetők. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 57. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A (3) bekezdésben meghatározott területekre az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(10) Az Má-2 övezetben és az Mk övezetekben a telek területének legalább 75 % -ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani”

17. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 58. § (1a) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk-1/A jelű övezet)

- „b) Az övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben
- ba) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.
 - bb) vagy ha a ba) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.
 - bc) A ba) és bb) alpontban meghatározott utak térképi lehatárolását a rendelet 9. függeléke tartalmazza.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 58. § (1a) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk-1/A jelű övezet)

- „d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 58. § (1a) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk-1/A jelű övezet)

- „f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 58. § (1a) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk-1/A jelű övezet)

- „h) Kerítés: az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.”

(5) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) **Mk-1/B** jelű övezet

- a) *A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrészelei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.*
- b) *Az övezetben telkenként legfeljebb egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű telken.*
- c) *Beépíthetőség, terepszint felett és alatt: 10 %.*
- d) *Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.*
- e) *Az övezetben 1200 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.*
- f) *Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.*
- g) *Az övezet területén magánút kialakítható. A magánút telekmérete az e) előírásánál kisebb is lehet, szélességének legalább 6 méternek kell lennie.”*

18. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 1-8. függeléke helyébe a 3. melléklet lép.

19. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet

- 1. 1. § (2) bekezdés 4. és 5. pontja,
- 2. 5. § (2) bekezdése,
- 3. 6. § (3) bekezdése,
- 4. 7. §-a,
- 5. 8. §-a,
- 6. 32. § (4)–(7) bekezdése,
- 7. 32. § (13) és (14) bekezdése,
- 8. 35. § (4)–(7) bekezdése,
- 9. 36. § (2) bekezdés l) pontja,
- 10. 36. § (4) bekezdés o) pontja,
- 11. 36. § (5) bekezdés l) pontja,
- 12. 36. § (6) bekezdés l) pontja,
- 13. 36. § (10) bekezdés m) pontja,
- 14. 36. § (11) bekezdés l) pontja,
- 15. 36. § (21) bekezdés h) pontja,
- 16. 36. § (22) bekezdés h) pontja,
- 17. 36. § (24) bekezdés h) pontja,
- 18. 36. § (25) bekezdés h) pontja,
- 19. 37. § (4)–(6) bekezdése,
- 20. 39. § (6) bekezdése,
- 21. 41. § (4) bekezdése,
- 22. 42. § (9) bekezdés i) pontja,

23. 42. § (13) bekezdés i) pontja,
24. 44. § (11) bekezdés i) pontja,
25. 57. § (4) bekezdése,

20. §

Hatályát veszti a Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 15/2022. (VIII. 18.) önkormányzati rendelet.

21. §

Hatályát veszti a Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2022. (IX. 16.) önkormányzati rendelet.

22. §

Hatályát veszti a Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 22/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelet.

23. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



Székely László

Polgármester



Veres Erika

jegyző

Z Á R A D É K :

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Páty, 2023. május 26.



Veres Erika

jegyző

1. melléklet a 19/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) m-1_SZT-1_20-2017_X-12_HÉSZ-12-mód_2-melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

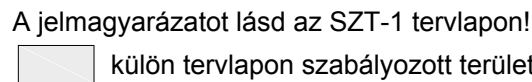
2. melléklet a 19/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) m-2_SZT-2_20-2017_X-12_HÉSZ-12-mód_2-melléklet_.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„1-9. függelék

(A melléklet szövegét a(z) melléklet (3).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



Alam adatok: konferenciakészítői munkák - szövegszerkesztés: 3699 Készítette: M. Andrási Tünde Készítés ideje: 2023.04.26. 10:00:00 Készítés helye: Budapest			
KÉSZKÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ,		158/2022	
KÉSZKÖZMŰ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.			
Cégneve: Házszigetelő Zrt.		158/2022	
1016 Budapest Naphegy utca 26. Tel.: 06-1-489-0305, 06-909-9796		12.mód	
Fax: 06-1-489-0306 e-mail: kozmu@kervezto.hu		SZT-2	
A munka megnevezése		Megnevezés:	
Páty Községi		M = 1 - 4	
Településrendezési eszközei módosítása		SZT-2	
A munkához megnevezés:		Megnevezés:	
Szabályozási terv		2023.05.	
Városvezető:	Székely Zoltán Helyettes: Horváth Gabriella TIT: 01-1120	Tervező: Tóth Zoltán Csoma-Valló Judit Szűcsné Balázs	E-mail: info@kervezto.hu
Feladat:	Székely Zoltán Helyettes: Horváth Gabriella TIT: 01-1120	Tervező: Péskó Brigitta M. Andrási Ágnes	TAJÜK-TERV Kft. 1016 Budapest Házszigetelő Zrt. Házszigetelő Zrt.
Feladat:	Székely Zoltán Horváth Gabriella TIT: 01-1120	Tervező: Péskó Brigitta M. Andrási Ágnes	TAJÜK-TERV Kft. 1016 Budapest Házszigetelő Zrt. Házszigetelő Zrt.

1. sz. függelék

Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek listája:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| (1) | Római katolikus templom - Kossuth Lajos utca | 493 hrsz. |
| (2) | Református templom - Kossuth Lajos utca | 1 hrsz. |
| (3) | Splényi-féle (Várady-) kastély – Rákóczi út | 668 hrsz. |
| (4) | Kúria - Rákóczi út | 951 hrsz. |

Műemléki környezetbe tartozó földrészletek:

- | | |
|-----|---|
| (1) | Római katolikus templom: 483, 484, 491, 492, 494, 495, 496/1, 518, 522 hrsz. |
| (2) | Református templom: 17/1, 17/2, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/1, 327, 329, 331, 332, 333, 334, 335, 338 hrsz. |
| (3) | Splényi (Várady-) kastély: 362, 365, 370, 371, 661/1, 661/2, 662, 663, 664, 669/4, 669/5, 669/6, 669/8, 669/9, 669/10, 669/11, 669/12, 669/13, 669/14, 887, 888, 895 hrsz. |
| (4) | Kúria: 232, 233, 240, 241, 246, 247, 950/1, 950/2, 950/3, 950/4, 952, 953/2, 953/3, 953/4, 954hrs. |

Történeti kert

- | | |
|-----|-----------------------------|
| (1) | Splényi-Várady kúria kertje |
|-----|-----------------------------|

2. sz. függelék

Páty területén lévő azonosított régészeti lelőhelyeinek rövid összefoglalása

Nr	Lelőhely neve	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Lövöldöző	10980	7/13/1.	késő-rézkor késő-vaskor, kelta római-kor	település település település	0100/9, 0101/9-23, 0102, 0103/17-32,
2.	Hegyi-dűlő	10981	7/13/2.	kora-bronzkor késő-bronzkor Árpád-kor Árpád-kor	település település település templom ?	0103/19-34, 0104, 0105/5-14, 0108, 0109/7,8, 0116, 0119/4-6,
3.	Fő-kút alja	10982	7/13/3.	késő-bronzkor késő-vaskor, kelta római-kor Árpád-kor	település település település villa, fürdő település	0122, 0123/1, 0124, 0125, 0104, 0116,
4.	Alsó-hegy alja	10983	7/13/4.	újkőkör kora-bronzkor középső-bronzkor római-kor népvándorlás-kor, hun Árpád-kor	település település temető település temető sír	4236/1, 3905, 2701/3, 4220

					település	
5.	Tekerület	10984	7/13/5.	középső-újkőkor késő-bronzkor	település település	3901, 0112, 0113/4,5, 0114, 0116, 0119/1, 4214, 4215, 4216, 4220, 4221, 0143/1,
6.	Hegyi-dűlő	10985	7/13/6.	középső-újkőkor	település	0143/1, 0113/5-7,
7.	Tófenék-dűlő	10986	7/13/7.	népvándorlás-kor	település	013/5,6, 2178-2183, 1807/6
8.	Malom-dűlő	10987	7/13/8.	bronzkor késő-vaskor, kelta római-kor népvándorlás-kor Árpád-kor	település település település villa temető település település	488, 0153, 0154, 0155/13, 0156/2, 0157/1,3,9,10,
9.	Malom-dűlő	10988	7/13/9.	bronzkor késő-vaskor, kelta római-kor népvándorlás-kor, avar honfoglalás-kor Árpád-kor	település település temető település villa temető temető temető település temető	0177/3, 0161/3- 11,13,15- 17,20,21,23,26, 0155/12, 0156/1, 4474, 4475, 0157/4,5, 4477- 4480,
10.	Nagy-hegy	10989	7/13/10 .	római-kor	település	0177/3, 4067, 4070, 4072, 4074, 4075,

					épület	
11.	Nagy-hegy	10990	7/13/11 .	őskor	település	3987/1,2, 3988-3995
12.	Nagy-hegy (Téglagyár)	10991	7/13/12 .	középső-bronzkor	település raktárlele t	0134/62,63,69-73, 3937, 3940, 3941, 3928-3936, 3939, 3970, 3971, 3972/1,2, 3973- 3983,
13.	Dobogó-dűlő	10992	7/13/13 .	késő-középkor	település	1027/2, 1024/4-10, 1023/2,3,5, 1022/2,3,4,
14.	Erdő-alja	10993	7/13/14 .	középső-újkők kor késő-bronzkor	település település	1936, 1955/1,2, 1956-1969, 1974, 2809-2826, 2521- 2526, 2534
15.	Alsósori- Szabad- földek	10994	7/13/15 .	római-kor	település épület	0187/5
16.	Nagy- Gyurgyál I.	10995	7/13/16 .	Árpád-kor	település templom	4464
17.	Nagy- Gyurgyál II.	10996	7/13/17 .	Árpád-kor	település	4481
18.	Nagy- Gyurgyál III.	10997	7/13/18 .	Árpád-kor	település	4455-4457
19.	Laposi-dűlő	10998	7/13/19 .	bronzkor késő-bronzkor római-kor	település szórvány település épület vízvezeté k	4450-4454, 0192/3, 0185/2,23-32,41
20.	Hosszú-dűlő	10999 48822	7/13/20 .	népvándorlás-kor	település	0196/2, 0192/3, 0194/2

21.	Kis-Gurgyál	11000	7/13/21 .	bronzkor római-kor honfoglalás-kor Árpád-kor késő-középkor középkor	település település település település település temető	0200/4
22.	Kozárom	11001	7/13/22 .	középkor	település templom	0200/4
23.	Gurgyál	11002	7/13/23 .	Árpád-kor	település	0203
24.	Szabad-föld	11003	7/13/24 .	népvándorlás-kor	település	0187/7,14,15
25.	Nagy-lapos- dűlő	11004	7/13/25 .	honfoglalás-kor Árpád-kor	település település	0185/34,41
26.	Nagy-lapos- dűlő	11005	7/13/26 .	őskor Római-kor Árpád-kor	település település település	0185/34,41
27.	Disznó-lapos	11006	7/13/27 .	késő-bronzkor	település	0167/15-18, 0166
28.	Belterület	11007	7/13/28 .	késő-bronzkor római-kor középkor	település település település	371, 373-388, 389/1,2, 390-396, 397/1,2, 398-400, 592
29.	Belterület	11008	7/13/29 .	őskor római-kor Árpád-kor	település település épület település	562/2, 563, 565, 568, 570, 571/2, 573, 579-581, 596-603, 605, 489/2, 610
30.	Pince-hegy	11009	7/13/30 .	őskor	település	0109/11,40, 0110, 0111, 1542/2, 1475,

						1483-1493, 1514-1521
31.	Belterület	11010	7/13/31 .	középkor	település templom	1, 2/1,2, 5/1, 9-12, 13/1,2, 17/1,2, 18-24, 25/1, 26-41, 44-46, 49-52, 55, 91, 92, 262-265, 270, 276, 289, 293-295, 299-302, 305-314, 315/1,2, 320-326, 327/1-3, 328, 329, 330/1, 331-335, 338-350
32.	Somogyi Béla utca 19.	11011	7/13/32 .	késő római-kor	sír	1090, 1093, 1094, 1095, 1097, 1098, 1119/1,2, 1186, 1187, 1193, 1194, 1196/1
33.	Várhegy	11012	7/13/32 .	ismeretlen kor	vár	039
35.	Sasfészek	10979	7/13/33 .	újkor	út	0179/30,31
36.	Alsósori-Szabad-földek II.	55460	7/13/34 .	római-kor	település	0187/6, 0191
37.	Malom-dűlő	59538	7/13/35 .	kora-bronzkor középső-bronzkor késő-vaskor, kelta római-kor népvándorlás-kor, avar Árpád-kor	település település temető település temető település település temető település	4474-4480, 0157/3-5, 0161/3,15,18, 0177/3, 0156/2, 4206

					temető	
38.	Nagy-Gyurgyál IV.	59547	7/13/36 .	Árpád-kor	település	0185/ 21, 4481
39.	Hegyi-dűlő	66975	7/13/37 .	ismeretlen-kor	település	0105/12-14, 0108, 0109/7,8
40.	Hosszú-dűlő II.	73179	7/13/38 .	Árpád-kor	település	0197/42,43
41.	Hegyi-dűlő, 13/30 és 13/2. lh között	75397	7/13/39 .	bronzkor	település	0109/17-19,26- 35,37,41-44, 0116

3. sz. függelék

ORSZÁGOS ÉS NEMZETKÖZI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos szintű természetvédelmi védetség alatt álló területek:

- (1) Budai Tájvédelmi Körzet területei (125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet szerint,
- (2) Ex lege védett barlang: Pátyi barlang, hrsz.:0100/9
- (3) Ex lege védett forrás: Főkút-forrás (097 és 0124 hrsz.-ű telkek határán), névtelen (0155/22 hrsz.)

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek):

- (1) Budai-hegység (HUDI20009) területei a 275/2004. (X.8.) kormányrendelet szerint — jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Tájvédelem:

- (1) a tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek: az országos jelentőségű védett természeti területek és a Natura 2000 területek,
- (2) történelmi borvidéki területek: az Etyek-Budai borvidék borszőlőtermőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei

4. sz. függelék

5. sz. függelék

6. sz. függelék

A helyi jelentőségű védett természeti területek

- | | | |
|--------------------------|--------------------|--|
| (1) Sasfészek-tó | 4604 hrsz | 4/2002.(IV.17.), 3/2004 (II.06.), 12/2005..(V.20.),
34/2006.(IX.28.) Kt. sz. rendeletek szerint |
| (2) Kőbánya területe | 077/1 hrsz | 8/1999.(III.22.) Kt. sz. rendelet szerint |
| (3) Főút és környéke | 097 hrsz | 8/1999.(III.22.) Kt. sz. rendelet szerint |
| (4) Patakok és környékük | 357,400, 633 hrsz. | 8/1999.(III.22.) Kt. sz. rendelet szerint |

A helyi jelentőségű természetvédelmi területként kijelölt területek és egyedi tájértékek jegyzéke:

Fenyves:	0100/1 hrsz.
Legelő, ősgyep	0123/1, /2 hrsz.
Lapos és Nagygurgyal, nádas	0185/2 hrsz.
Kozáromi rét	0203/b hrsz.
Kozáromi rét	0203/d hrsz.
Biai volt bánya	0170/2 hrsz.
védett madarak fészkelő helye	0113/4 hrsz.

7. sz. függelék

A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

Az országos utak besorolása:

- a) M1 autópálya: K.I.
- b) 1sz. főút: K.III.
- c) 1102j. út: K.V.B., B.V.b-C.,
- d) 1103j. út: K.V.B.
- e) 11102j. út: K.V.B., B.V.c-C.,
- f) 81106j. út: K.V.B., (B.V.b-C.)

A helyi utak besorolása:

- a) M1-Páty összekötő út: K.V.B.
- b) Déli gyűjtőút: K.V.B., B.V.b-C.,
- c) Északi gyűjtőút, és a többi helyi gyűjtőút: K.V.C., B.V.c-C.,
- d) kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- e) önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- f) önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- g) helyi külterületi utak: K.VI.C.

8. sz. függelék

Telekcsoporthok a Kossuth L. utcában és környékén

1. telekcsoporth: Hrsz.: 12 - 13/1
2. telekcsoporth: Hrsz.: 23 - 24 - 25/1 - 26 - 27
3. telekcsoporth: Hrsz.: 30 - 31 - 32 - 33 - 34
4. telekcsoporth: Hrsz.: 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43
5. telekcsoporth: Hrsz.: 45 - 46 - 47 - 48
6. telekcsoporth: Hrsz.: 50 - 51 - 52 - 53 - 54
7. telekcsoporth: Hrsz.: 107 - 108
8. telekcsoporth: Hrsz.: 142 - 143 - 144 - 145 - 146
9. telekcsoporth: Hrsz.: 163/1 - 163/2
10. telekcsoporth: Hrsz.: 183/1 - 183/2 - 183/3 - 184 - 185 - 186
11. telekcsoporth: Hrsz.: 216 - 217 - 218/1 - 218/2 - 219 - 220
12. telekcsoporth: Hrsz.: 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 231
13. telekcsoporth: Hrsz.: 245/1 - 245/2
14. telekcsoporth: Hrsz.: 263 - 264 - 265
15. telekcsoporth: Hrsz.: 306 - 307 - 308 - 309
16. telekcsoporth: Hrsz.: 322 - 323 - 324
17. telekcsoporth: Hrsz.: 341 - 342 - 343 - 344
18. telekcsoporth: Hrsz.: 345 - 346 - 347 - 349
19. telekcsoporth: Hrsz.: 407/1 - 407/2 - 407/3 - 407/4 - 407/5 - 407/6 - 407/7
20. telekcsoporth: Hrsz.: 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418
21. telekcsoporth: Hrsz.: 427/1 - 427/2
22. telekcsoporth: Hrsz.: 441 - 442 - 443 - 444 - 450
23. telekcsoporth: Hrsz.: 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 545
24. telekcsoporth: Hrsz.: 547 - 548 - 549 - 550 - 551
25. telekcsoporth: Hrsz.: 552 - 553 - 554 - 555
26. telekcsoporth: Hrsz.: 575 - 576 - 577

