

# SZENTPÉTERSZEG KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

a Helyi építési szabályzat Ipari gazdasági övezetre vonatkozó, építési hely  
lehatárolását meghatározó előírásának módosítására.



*A Hész módosításával érintett Ipari gazdasági területek lila színnel ábrázolva !*



# **SZENTPÉTERSZEG KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**a Helyi építési szabályzat Ipari gazdasági övezetre vonatkozó, építési hely  
lehatárolását meghatározó előírásának módosítására.**

(A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. 6a) pontja szerinti  
„állami főépítési eljárás” dokumentációja.)

## **TARTALOMJEGYZÉK**

- 0.) Külszetlap, tartalomjegyzék
- 1.) Műleírás
- 2.) Rendelettervezet

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT-1-09-0016/2006.

Debrecen, 2017. június hó

## 1. MŰLEÍRÁS

Szentpéterszeg Község jelenleg is hatályos Helyi építési szabályzatát és annak rajzi mellékleteit képező kül- és belterületi szabályozási tervet 1/2002.(I.22.) rendeletével hagyta jóvá a képviselő testület.

Az alaprendelet jóváhagyását követően, 2011. évben, az M4 autópálya beruházásához kapcsolódva, a külterületet érintően, jelentős mértékben módosult.

Jelen Helyi építési szabályzat módosításának igénye, a belterület nyugati oldalán, hatályos szabályozási tervben kijelölt Ipari gazdasági övezetben megvalósítani tervezett beruházás tervezésekor vetődött fel.

A több meglévő ingatlan összevonásával létrejövő új telek sarokteleknek minősül, melyet északi oldalon nem csak az országos mellékút és rá merőleges feltáró út, határol, hanem déli oldalon is kiszolgáló úttal határos. A Hész-ben meghatározott 12 méter mélységű előkert mindhárom határoló utca felőli biztosítása a telek tervezett beépítését gátolja.

Tekintettel arra, hogy a saroktelket nyugati oldalon határoló kiszolgáló utca túlsó oldala továbbra is zártkerti használatban marad, ott elegendőnek mutatkozik 5 méter mélységű előkert biztosítása is.

A Hész. módosítását tartalmazó rendelet tervezet, az Ipari gazdasági övezet építési hely meghatározását tartalmazó rendelkezéseit módosítja.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. 6a) pontja lehetőséget ad „állami főépítési eljárás” lefolytatására.

„A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása:

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;”

A tervezett Hész módosításnak káros környezeti hatásai nem lesznek. A Hész a gazdasági területet északi oldalon határoló országos mellékút mentén a 12 méter mélységű előkert biztosítását továbbra is kötelezővé teszi, mert ott ennek településképi szempontból jelentősége van. A Hész és a szabályozási terv, továbbra is tartalmazza a keleti oldalon szomszédos lakótelkek mellett, gazdasági övezeten belül biztosítandó védőzóna kialakításának kötelezettségét.

Szentpéterszeg Helyi építési szabályzat „Gip-1” építési övezetre vonatkozó rendelkezése, piros színnel jelölve a tervezett módosításokat.

*Gip-1 építési övezet  
Ipari gazdasági terület  
15.§.*

- (1) *Az övezetbe a település ipari területei, tervezett ipari parkja tartozik.*
- (2) *Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges üzemek (pl.: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.*
- (3) *Az ipari gazdasági terület minimális zöldterületi fedettsége 40 %.*
- (4) *Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.*

<i>Az építési telek</i>						<i>Előírt max építmény magasság (m)</i>
<i>Beépítési módja</i>	<i>Övezeti jele</i>	<i>Legkisebb Területe (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Legkisebb Szélessége (m)</i>	<i>Legkisebb Mélysége (m)</i>	<i>Legnagyobb Beépítettség %</i>	
<i>Szabadonálló</i>	<i>Gip-1 SZ</i>	<i>1000</i>	<i>20</i>	<i>50</i>	<i>30</i>	<i>6,0</i>

- (5) *Az építési hely meghatározása:*
  - a) Egyedi telken az épületeket legalább 12,0 m előkerttel és az előírás szerinti építmények közötti távolságot betartva, de minimum ~~6,0~~ 5,0 m oldalkerttel kell elhelyezni.*
  - b) Sarok telek esetén a telek hosszabbik oldalán elegendő 5,0 méter mélységű előkertet kialakítani, de országos mellékút felőli telekhatáron a 12 méter mélységű előkert kialakítása ebben az esetben is kötelező.*
  - c) A hátsó kert mérete 6,0 méter.*
- (6) *A lakóterületi övezetbe közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított, szabályozási terven feltüntetett szélességű védő-területsávot telken belüli védő zöldterületként kell kialakítani, a következő szabályok betartása mellett:*
  - a) A védő zöldterület minimális zöldterületi fedettsége (fásított terület) legalább 70 % legyen.*
  - b) A fennmaradó további 30 % max. arányt képviselő területrészen fásított parkolóhelyeket, telephelyen belüli utat, járdát lehet létesíteni.*
  - c) A teljes védőterület 15 %-a nem veszélyes anyagok tárolását szolgáló tároló, vagy adminisztrációs, ill. szociális funkcióknak helyet adó épületekkel beépíthető, az övezeti előírások egyéb vonatkozó szabályinak betartásával.*
  - d) Az érintett területekre vonatkozóan a tulajdonosokat 1 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.*

## **2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2011. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**

A falusias lakóterületeken elhelyezhető építményekkel kapcsolatban,  
az Oték. 2008. évi módosítása által biztosított keretszabályok  
figyelembe vételével.

### **Szentpéterszeg Község Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2017.(.....) sz. rendelete a 1/2002.(I.22.) sz. rendeletével jóváhagyott, többször módosított Helyi építési szabályzat módosításáról**

Szentpéterszeg község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. 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 30/A. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével, a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

#### **1.§.**

**Hész. 15.§. (5)** A „Gip-1”-jelű (Ipari gazdasági) építési övezetben meghatározott építési hely lehatárolására vonatkozó rendelkezés helyére az alábbi lép:

(7) **Az építési hely meghatározása:**

a) Egyedi telken az épületeket legalább 12,0 m előkerttel és az előírás szerinti építmények közötti távolságot betartva, de minimum ~~6,0~~ **5,0** m oldalkerttel kell elhelyezni.

b) Sarok telek esetén a telek hosszabbik oldalán elegendő 5,0 méter mélységű előkertet kialakítani, de országos mellékút felőli telekhatáron a 12 méter mélységű előkert kialakítása ebben az esetben is kötelező.

c) A hátsó kert mérete 6,0 méter.

#### **2.§.**

E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szentpéterszeg, 2017. július

Olajos Mihály  
polgármester

jegyző