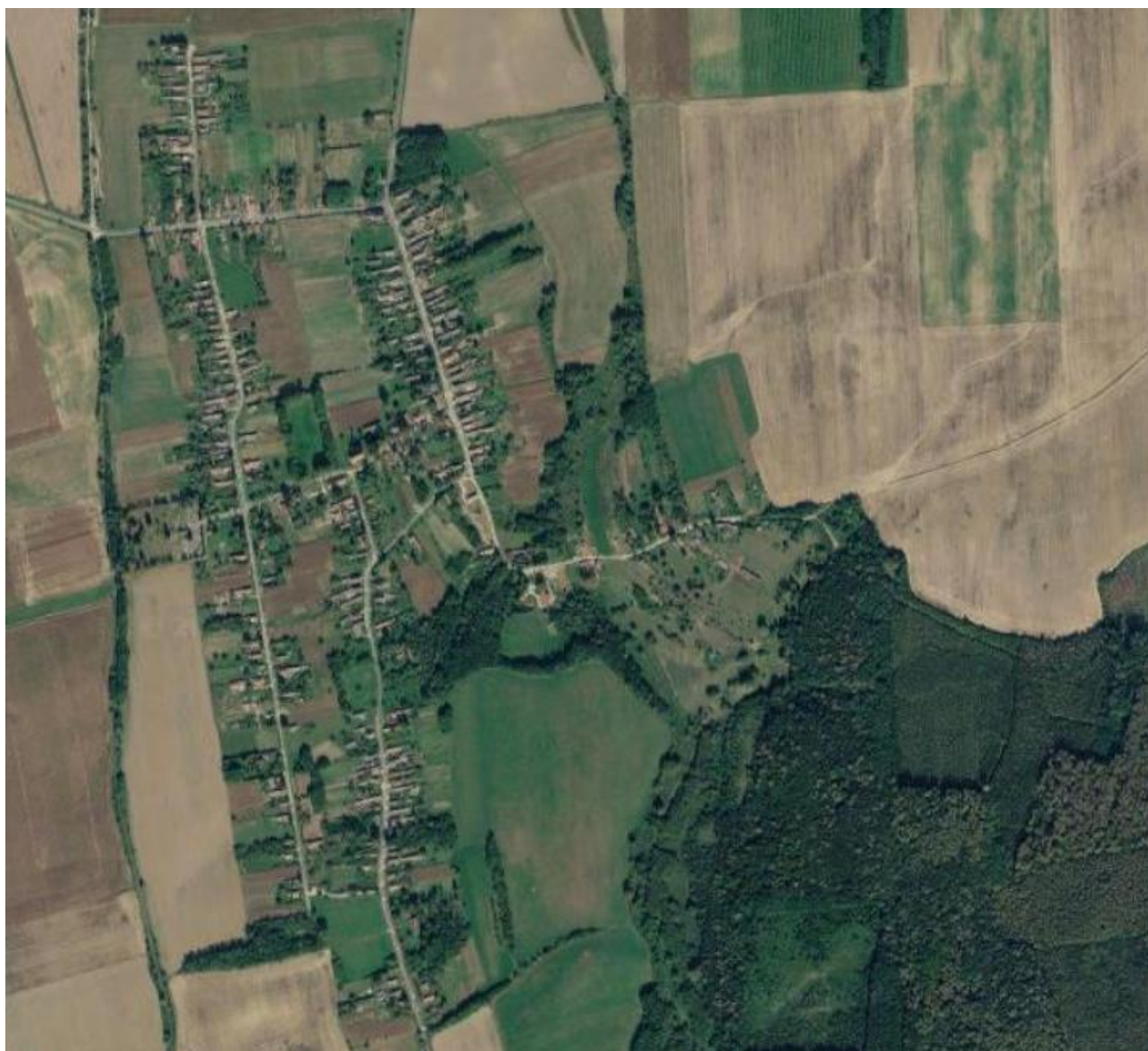




**OROSZTONY KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ
2026. JÚLIUS**

Munkaszám: T2607

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Pölöske község helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénynek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök



Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

TARTALOMJEGYZÉK – Orosztony község helyi építési szabályzatának módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	szakmai összefoglaló	
	2.1.	a helyi építési szabályzat felülvizsgálata a falusias lakóövezeteket érintően az építési helyet meghatározó előírások kapcsán
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	Főépítési feljegyzés	
2.	24/2026. (V.28.) kt. határozat Orosztony község helyi építési szabályzatának módosításáról	
3.	.../2026. (...) kt. határozat a partnerségi véleményezés lezárásáról	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Orosztony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2026. május 28-án**, határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi program alapján:

Orosztony Község Önkormányzata
8744 Orosztony, Szent Imre u. 1.

KIVONAT:

Készült Orosztony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 28-án tartott testületi üléséről:

24/2026. (V.28.) számú határozat:

Orosztony Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi 4/2006. (IV.19.) számú helyi építési szabályzat módosítását 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdése szerinti rövid eljárás keretében mely az alábbiakra terjed ki: a rendeletben a hatályon kívül helyezendő bekezdésekre és módosítandó bekezdésekre.

A tervezési feladatokkal megbízzuk Káli Marianna településtervezőt [REDACTED]
 Ft+ áfa összegért.

Felelős: Hanitz Zsolt polgármester

Határidő: értelem szerint

Hanitz Zsolt sk.
 polgármester

László Árpád sk.
 jegyző

A kivonat hiteles!

Orosztony, 2026. 06. 24.




 László Árpád
 jegyző

A módosítás Orosztony község helyi építési szabályzatának azon előírásait érinti, melyeket a településképi rendelet szabályoz, továbbá a hatályon kívül helyezett jogszabályi hivatkozások és elírások javítása történik.

A tervdokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése figyelembevételével készítjük.

135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Az eljárás során Bálizs Andrej működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló főépítési feljegyzést a 1. számú melléklet tartalmazza.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Orosztony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 2006-ban fogadta el a 4/2006. (IV.19.) önkormányzati rendelettel.

Az njt.hu oldalon a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv megtalálható.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti „**rövid eljárás**” keretében történik.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

2.1.1. a helyi építési szabályzatból azon előírások törlése, melyeket a településképi rendelet szabályoz, továbbá a hatályon kívül helyezett jogszabályi hivatkozások és előírások javítása

tervezési program

Orosztony hatályos helyi építési szabályzata tartalmaz olyan előírásokat, amiket a településképi rendelet szabályoz, így szükséges ezen előírások törlése. A felülvizsgálat során a hatályon kívül helyezett jogszabályi hivatkozások és előírások javítása is megtörténik.

jelenlegi szabályozás

A hatályos helyi építési szabályzat alábbi paragrafusai, bekezdései tartalmazznak településképi rendelet által szabályozott előírásokat.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

2. § (1) Engedélyhez kötött építési munka az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseiben meghatározottakon kívül az 1 m² felületet meghaladó reklám, vagy hirdető tábla létesítése.

(2) Reklám, hirdetés létesítése esetén az építési engedélyhez csatolni kell M=1:50 léptékben minden eltérő nézetet, illetve M=1:100-as homlokzati rajzokat, fotómontázst, műszaki leírást."

I, Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusiak lakóterület

5. § (3) Előkert általában 6,0 m, kivéve, ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.

- Minimális oldalkert: oldalhatáron álló beépítés esetén : 4,5 m, szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
- Minimális hátsókert: minimum 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
- Az OTÉK 4.sz. mellékletében meghatározottak szerint darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.
- Tetőforma: magas tető, hajlásszög 35-45 fok, a gerinc jellemzően utcára merőleges legyen.
- A tetőhéjazat nem lehet: fémlemez, "cserepes" fémlemez, kék színű zsindelyfedés, hullámpala.
- Könnyűszerkezetes épületre (pl: faváz kőszigeteléssel, kívül-belül burkolva, vakolva, stb.) adható építési engedély!
- A legkisebb aktív zöldfelület: min 40%

- Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14.0m. Minimális telekméret a beépítés vonalában 7,0 m.

(5) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges: Magán területen minden 0,5 m²-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1 m²-t nem haladhatja meg. Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5m²-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.

(6) Kerítések

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1m-nél magasabb nem lehet. Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.

Vegyes terület

6. § (3) Előkert általában 6,0 m, ettől eltérő méreteket a szabályozási terv mutatja.

- Minimális oldalkert: oldalhatáron álló beépítés esetén : 7,5 m, szabadon álló beépítés esetén: 3,75 m
- Minimális hátsókert: minimum 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
- Az előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.
- Tetőforma: magas tető, hajlásszög 20-45 fok
- -A tetőhéjazat nem lehet: "cserepes" fémlemez, kék színű zsindelyfedés, hullámpala.
- Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14.0m. Minimális telekméret a beépítés vonalában 7,0 m.

(7) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges: Magán területen minden 0,5 m²-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1 m²-t nem haladhatja meg. Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5m²-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.

(8) Kerítések

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1m-nél magasabb nem lehet. Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.

Általános építészeti előírások

9. § (3) Az épület kialakítása jellemzően magastetős lehet, a tető formájával a kialakult állapothoz kell igazodni.

(4) Távközlési antennát környezetbarát módon kell építeni: fa szerkezettel.

(5) Nádtető létesítése esetén külön az engedélyének beszerzése szükséges. Tűzcsapot közterületen úgy kell elhelyezni, hogy épülettől minden esetben maximum 100 m-re lehet! A tűzivíz-hálózat minimum NA100 lehet elágazó vezetékként, kövezeték esetén lehet NA 80-as is.

Erdőterület

12. § (3) A gazdasági erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

- A beépítést tájba illeszkedően kell megtervezni. legfeljebb 6,0m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők.
- Az épületek lefedése magas tetős legyen.
- A tetőhéjazat cserép legyen, ablakok fából készüljenek

Mezőgazdasági terület

13. § (10) Lakóépület esetén a felújított, átalakított és új épület csak magas tetős lehet, tető hajlásszöge 35-45 fok. Tetőhéjazat: cserép, fa zsindely vagy nádtető* lehet. A nyílászárók csak fából készülhetnek. Kerítés csak természetes anyagból építhető (kő, fa, sövény, stb.). A felújítás, átalakítás ill. korszerűsítés valamint új épület építése során a helyi építészeti adottságokat, stílusjegyeket, alkalmazott anyagokat figyelembe kell venni, ezt az engedélyező hatóság számon kérheti. * Nádtető alkalmazása esetén hozzájárulást kell beszerezni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

15. § (3) A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt ingatlanokat helyi védelemben részesíti, a Szabályozási terven jelölt belterületi részeket pedig helyi értékvédelmi területként kezeli. (2sz. melléklet)

(4) A (3) bekezdésben felsorolt esetekben az építési engedélyezés során elrendelhető:

- az épületet átépíteni, bővíteni csak az eredeti építészeti karakter megőrzésével lehet;
- az épület bontása csak a helyi értékvédelem megszüntetése után lehetséges
- Az építési engedély kiadása során elrendelhető:
- az épület építéstörténeti kutatása;
- az épületen található részletek visszaállítása;
- az épületek homlokzati burkolata, színezése

(5) A helyi értékvédelem alá eső területen mindenfajta építési engedélyezési eljárás esetén az (5) pontban foglaltak elrendelhetők. Az utcák nyomvonalát, beépítési karakterét nem szabad megváltoztatni!

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során törlésre kerülnek a településképi rendelet által szabályozott előírások, továbbá a hatályon kívül helyezett jogszabályi hivatkozások és előírások javítása is megtörténik.

Orosztony község helyi építési szabályzata az alábbiak szerint módosul **(pirossal jelölve)**:

A RENDELET HATÁLYA

1 § (1) A rendelet hatálya kiterjed Orosztony község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt kiadni, az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak a jelen helyi építési szabályzat rendelkezései, továbbá a Szabályozási Terven foglaltak együttes figyelembe vételével lehet.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

2. § (1) Engedélyhez kötött építési munka ~~az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet~~ vonatkozó rendelkezéseiben meghatározottakon kívül ~~az 1 m² felületet meghaladó reklám, vagy hirdető tábla létesítése.~~

~~“(2) Reklám, hirdetés létesítése esetén az építési engedélyhez csatolni kell M=1:50 léptékben minden eltérő nézetet, illetve M=1:100-as homlokzati rajzokat, fotómontázst, műszaki leírást.”~~

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3. § (1) A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok változtatása csak a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításával lehetséges.

(2) A Szabályozási Terven feltüntetett kötelező erejű szabályozási elemek:

- a szabályozási vonal (a közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal);
- építési vonal
- építési övezet határa;
- terület-felhasználási mód és övezeti előírásai;
- építési hely és határa.

(3) Amennyiben az övezethatárral egybeeső telekhatár változik, az övezet értelemszerűen a változással egyezően alakul.

(4) Telekhatár(ok) alakítása ill. megváltoztatása esetén az építési hely és határvonala a tényleges határvonalaknak megfelelően értelemszerűen változik (kötelező elő-, oldal-és hátsóker kialakítása).

(5) Az építési helyen kívül meglévő épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt területen létesíthető.

(6) Amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési vonalat, úgy az OTÉK 34.§ (2) bekezdése alapján kell intézkedni: a beépítési vonalat a már kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni.

(7) Az irányadó jellegű szabályozási elemek a következők:

- javasolt telekhatár,
- megszüntető jel. A szabályozási tervlapon irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részletezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók.

(8) Ha az építési határvonal keresztez egy meglévő épületet, ebben az esetben:

- az épületet kontúron belül nem lehet újírtani;
- egy esetben maximum 25m²-el bővíthető építési helyen belül;
- ha az épület elbontásra kerül, akkor új épület csak az építési határvonallal jelölt helyre építhető.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

4. § (1) A Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal érintett terület Orosztony közigazgatási területe. Orosztony község területe közigazgatási szempontból

a) belterületre-és

b) külterületre oszlik.

- építésügyi szempontból:

a) beépítésre szánt területre és

b) beépítésre nem szánt területre oszlik.

(2) A beépítésre nem szánt területeken, új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor lehet, ha

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja és;

b) közérdeket nem sért

(3) Beépítésre szánt területek:

- falusias lakóterület Lf max.szintterület-sűrűség: 0,5
- településközpont vegyes terület Vt max.szintterület-sűrűség: 1,6
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz max.szintterület-sűrűség: 2,0
- különleges terület: sportterület Ksp max.szintterület-sűrűség: 1,2
- különleges terület: temető K-tem ~~Ksp~~-max.szintterület-sűrűség: 0,2

(4) Beépítésre nem szánt területek

- közlekedési területek
- gazdasági célú erdőterületek Eg
- általános mezőgazdasági terület Má
- kertes mezőgazdasági terület Mk
- vízgazdálkodási terület Vh

(5) A tervezési területen az építési engedély részleges közművesítettséghez kötött, melyhez ivóvíz-, szennyvíz- vagy zárt szennyvíztároló és elektromos energia-, vonatkozásában biztosítani kell a közműellátást.

I, Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusiak lakóterület

5 § (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a) **Lf-1**

- Beépítési mód : O(SZ): oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30% * 1500m²-nél nagyobb telkek esetén maximum 20%
- Az építménymagasság: min 3,0m, max.4,5m
- A kialakítható legkisebb új telekterület: 1000 m²
- A területen elhelyezhető létesítmények:
 - < lakóépület;
 - < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - < szálláshely szolgáltató épület;
 - < helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - < a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - < kézműipari építmény
 - < üzemanyagtöltő állomás.

b) **Lf-2**

- Beépítési mód : O(SZ): oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30% * 1500m²-nél nagyobb telkek esetén maximum 20%

- Az építménymagasság: min 3,0m, max.4,5m
- A kialakítható legkisebb új telekterület: 700m²
- A területen elhelyezhető létesítmények:
 - < lakóépület;
 - < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - < szálláshely szolgáltató épület;
 - < helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - < a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - < kézműipari építmény.

(3) Előkert általában 6,0 m, kivéve, ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.

- Minimális oldalkert: oldalhatáron álló beépítés esetén : 4,5 m, szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
- Minimális hátsókert: minimum 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
- Az OTÉK TÉKA 4.sz. mellékletében meghatározottak szerint darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

~~—Tetőforma: magas tető, hajlásszög 35-45 fok, a gerinc jellemzően utcára merőleges legyen.~~
~~—A tetőhéjázat nem lehet: fémlemez, "cserepes" fémlemez, kék színű zsindelyfedés, hullámpala.~~
~~—Könnyűszerkezetes épületre (pl: faváz kőszigeteléssel, kívül belül burkolva, vakolva, stb.) adható építési engedély!~~

- A legkisebb aktív zöldfelület: min 40%
- Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14.0m. Minimális telekméret a beépítés vonalában 7,0 m.

(4) Az építési engedély kiadásának feltétel: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna vagy zárt szennyvíztároló, villamosenergia-szolgáltatás biztosítása, azok kiépítésének a használatbavételi eljárásig meg kell történnie.

~~(5) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges: Magán területen minden 0,5 m²-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1m²-t nem haladhatja meg. Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5m²-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.~~

(6) Kerítések

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1m-nél magasabb nem lehet. ~~Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.~~
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ~~Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörtten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.~~

(7) Egy telken elhelyezhető épületek száma:

- 2000 m²-es teleknagyság alatt: 2 db
- 2000 m²-es teleknagyság felett: 4 db

(8) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10%-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

Vegyes terület

6. § (1) A vegyes terület lakó-és kereskedelmi, igazgatási, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) Településközpont vegyes terület:

a) Vt-1

- Beépítési mód : O(SZ): ~~szabadon álló~~ oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető.

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%
- Az építménymagasság: min 3,0m, max.6m
- A kialakítható legkisebb új telekterület: 1000m²
- A területen elhelyezhető létesítmények:

< lakóépület;

< igazgatási épület

< kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

< egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

< sportépítmény

- Nem helyezhető el:

< nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

< termelő kertészeti építmény

< üzemanyagtöltő

- A legkisebb aktív zöldfelület: min.30%

b) Vt-2

- Beépítési mód : O(SZ): ~~szabadon álló~~ oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető.

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%
- Az építménymagasság: min 3,0m, max.7,5m
- A kialakítható legkisebb új telekterület: 1000m²
- A területen elhelyezhető létesítmények:

- < lakóépület;
- < igazgatási épület
- < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- < sportépítmény
- Nem helyezhető el:
 - < nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - < termelő kertészeti építmény
 - < üzemanyagtöltő
- A legkisebb aktív zöldfelület: min.30%

(3) Előkert általában 6,0 m, ettől eltérő méreteket a szabályozási terv mutatja.

- Minimális oldalkert: oldalhatáron álló beépítés esetén : 7,5 m, szabadon álló beépítés esetén: 3,75 m
- Minimális hátsókert: minimum 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
- Az előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

~~Tetőforma: magas tető, hajlásszög 20-45 fok~~

~~A tetőhéjazat nem lehet: "cserepes" fémlemez, kék színű zsindelyfedés, hullámpala.~~

- Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14.0m. Minimális telekméret a beépítés vonalában 7,0 m..

(4) Melléképület különállóan nem építhető, csak a főépülettel egy tömegben. A főfunkciót kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a főfunkciót tartalmazó épületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.

(5) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10%-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

(6) Az építési engedély kiadásának feltétele: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna vagy zárt szennyvíztároló, villamosenergia-szolgáltatás biztosítása, azok kiépítésének a használatbavételi eljárásig meg kell történnie.

~~(7) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges. Magán területen minden 0,5 m²-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1m²-t nem haladhatja meg. Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5m²-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.~~

(8) Kerítések

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1m-nél magasabb nem lehet. ~~Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.~~

- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ~~Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.~~

Gazdasági terület

7. § (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz**

- Beépítési mód : SZ: szabadon álló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%
- Az építménymagasság: 7,5m
- A kialakítható legkisebb új telekterület: 1000m²
- A legkisebb aktív zöldfelület: 20%
- A területen elhelyezhető létesítmények:
 - < mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - < a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - < igazgatási, egyéb iroda épület;
 - < üzemanyagtöltő;
- Nem helyezhető el:
 - < jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységet magába foglaló épület;
 - < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - < egyéb közösségi szórakoztató épület.
- Előkert 8 m
- Minimális oldalkert: 6,0 m
- Minimális hátsókert: 6,0 m, illetve a szabályozási terv szerint
- Az előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

(3) Az építési engedély kiadásának feltétele: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna vagy zárt szennyvíztároló, villamosenergia-szolgáltatás.

(4) Terepszint alatti építmények csak a beépítésre szánt területen helyezhetők el, alapterülete nem lehet nagyobb a megengedett beépítettség 10%-ánál.

Különleges terület

8. § (1) Ktem: temető. A temető használatának rendjét az Önkormányzat a temető rendjével foglalkozó helyi rendelettel tudja szabályozni.

- Elhelyezhető építmények : ravatalozó, karbantartó épület, kegyeleti és vallási építmények.
- Beépítési mód: **SZ:** szabadon álló **beépítés**
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 5%

- Az építménymagasság: max 5,0 m

(2)**Ksp:** sportterület Nagykiterjedésű sportolási célú terület

- Beépítési mód: SZ: szabadon álló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 10%
- A maximális építménymagasság: 6,0 m
- A legkisebb aktív zöldfelület : 40%
- Állattartás nem megengedett

(3)**Kszt:** szennyvíztisztító területe

- Beépítési mód: SZ : szabadon álló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- A maximális építménymagasság : 4,5 m
- A kialakítható legkisebb (új) telekterület: szabályozási terv szerint, nem osztható.
- A legkisebb aktív zöldfelület : 40%
- Építhető: szennyvíztisztítással összefüggő létesítmények.

(4) Az építési engedély kiadásának feltétele: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna vagy zárt szennyvíztároló, villamosenergia-szolgáltatás.

Általános építészeti előírások

9. § (1) A főfunkciót kiegészítő épületrészek

a) oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő (tervezett) épülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva illetve illeszkedően építhető.

b) szabadon álló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.

(2) Előkert csak a kialakult állapot és a szabályozási terv szerint engedélyezhető.

~~(3) Az épület kialakítása jellemzően magastetős lehet, a tető formájával a kialakult állapothoz kell igazodni.~~

~~(4) Távközlési antennát környezetbarát módon kell építeni: fa szerkezettel.~~

(5) ~~Nádtető létesítése esetén külön az engedélyének beszerzése szükséges.~~ Tűzcsapot közterületen úgy kell elhelyezni, hogy épülettől minden esetben maximum 100 m-re lehet! A tűzivíz-hálózat minimum NA100 lehet elágazó vezetékként, kövezeték esetén lehet NA 80-as is.

II. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

10 § (1) A közlekedési területek: közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

(3) A közlekedési létesítmények körébe a következők tartoznak:

- helyi gyűjtő út (Szent István utca, Pogányvári utca)
- kiszolgáló utak **Köu-k** Kolozsvári, Petőfi, Thury, Kárpáti, Dózsa, Ady, Temesvári, Szt. Imre utcák kialakult **Köu-1** (Baksaházi utca, stb) 12 m, **Köu-2** (új utcák) 16 m; **Köu-3** (mezőgazdasági út) 8 m,

- gyalogút **Köu-gy** >3m ill. kialakult

(4) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTÉK 26.§ (3) bekezdése szerinti építmények, valamint:

- hirdető berendezések
- közúti közlekedés váróhelyei,
- szobor, díszkút
- távbeszélő fülke.

(5) Közterületi parkolókat csak fásítással lehet kialakítani.

Zöldterület

11. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark)

(2) **Z:** zöldterület

- Beépítési mód: Sz: szabadon álló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2 %
- Az építménymagasság: 3,5 m

(3) A zöldterületen elhelyezhető: a pihenést szolgáló építmény.

Erdőterület

12. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterületek kijelölése az állami alapadatok (földhivatali nyilvántartási térkép) alapján történtek.

(2) Az erdőterület rendeltetése szerint : gazdasági **Eg**

(3) A gazdasági erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

- ~~A beépítést tájba illeszkedően kell megtervezni.~~ legfeljebb 6,0m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők.

~~—Az épületek lefedése magas tetős legyen.~~

~~—A tetőhéjazat cserép legyen, ablakok fából készüljenek~~

Mezőgazdasági terület

13. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági területek rendeltetésük szerint:

- általános mezőgazdasági terület **Má**
- kertes mezőgazdasági terület **Mk**

(3) A mezőgazdasági területen **(Má)**:

1. a 720m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
2. a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági területen **(Mk)** lakóépület (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén) 3000m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5m lehet. Általános mezőgazdasági területen **(Má)** lakóépület nem helyezhető el (kivéve a birtokközpont területén)

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi-számú birtokközpont-hoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan- nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépíttségének meghatározásakor - egészben vagy részben- beszámításra kerültek.

(7) Indokolt esetben a birtokközpont-hoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

(9) Az általános mezőgazdasági területen **(Má)** a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményeinek legnagyobb építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Birtokközpont esetén különálló lakóépület legnagyobb építménymagassága az 5,0 m-t nem haladhatja meg. A kertes mezőgazdasági területen **(Mk)** a szőlő és növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményeinek - beleértve a lakóépületet is- legnagyobb építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

~~(10) Lakóépület esetén a felújított, átalakított és új épület csak magas tetős lehet, tető hajlásszöge 35-45 fok. Tetőhéjazat: cserép, fa zsindely vagy nádtető* lehet. A nyílászárók csak fából készülhetnek. Kerítés csak természetes anyagból építhető (kő, fa, sövény, stb.). A felújítás, átalakítás ill. korszerűsítés valamint új épület építése során a helyi építészeti adottságokat, stílusjegyeket, alkalmazott anyagokat figyelembe kell venni, ezt az engedélyező hatóság számon kérheti. * Nádtető alkalmazása esetén hozzájárulást kell beszerezni.~~

(11) Kertes mezőgazdasági területen **(Mk)** (zártkert) épületet elhelyezni csak a kialakult "építési vonalon" szabad. Kialakult állapot hiányában a kiszolgáló út tengelyétől mérve 10m-re kell az épületet elhelyezni.

Vízgazdálkodási terület

14. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- folyóvizek medre és parti sávja (csatorna, árok vízfolyások: Kiskúti patak, Harc-földi vízfolyás);
- állóvíz medre és parti sávja (tervezett halastó);
- közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.

(3) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítása nem engedhető meg. A vízfolyások esetében a ~~21/2006.(I.31.)~~ 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak betartandók.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM Régészeti területek

15. § (1) Orosztony ismert és valószínűsíthető régészeti területeit a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv tünteti fel. (1.sz. melléklet)

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

~~(3) A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt ingatlanokat helyi védelemben részesíti, a Szabályozási terven jelölt belterületi részeket pedig helyi értékvédelmi területként kezeli. (2sz. melléklet)~~

~~(4) A (3) bekezdésben felsorolt esetekben az építési engedélyezés során elrendelhető:~~

- ~~— az épületet átépíteni, bővíteni csak az eredeti építészeti karakter megőrzésével lehet;~~
- ~~— az épület bontása csak a helyi értékvédelem megszüntetése után lehetséges~~
- ~~— Az építési engedély kiadása során elrendelhető:~~
- ~~— az épület építéstörténeti kutatása;~~
- ~~— az épületen található részletek visszaállítása;~~
- ~~— az épületek homlokzati burkolata, színezése~~

~~(5) A helyi értékvédelem alá eső területen mindenfajta építési engedélyezési eljárás esetén az (5) pontban foglaltak elrendelhetők. Az utcák nyomvonalát, beépítési karakterét nem szabad megváltoztatni!~~

Környezetvédelem

16. § (1) Orosztony igazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a levegőtisztaság - védelmi előírásokat teljesítik ~~(2000. évi CXII. törvény 15. §-a)~~ A

"légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről" szóló 4/2002. (X.7.) KvVM végrehajtási rendelet határozza meg a terület légszennyezettségi értékét

(2)A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályokban előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést. A zajterhelési határértékeket a lakóterületekre a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet rögzíti.

(3)Az állattartás a község közigazgatási területén a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett lehetséges. Az állattartással és állattartó épületekkel kapcsolatos előírásokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint az Állat-egészségügyi Szabályzatról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet tartalmazza."

(4) A közlekedési területek - 16 m-es szabályozási szélességű utak mentén- kétoldali sorfát kell ültetni.

(5) A kommunális hulladék elszállítását szervezetteren kell megoldani.

(6) A területen semmiféle olyan tevékenység nem végezhető, amely a felszíni vagy felszín alatti rétegeket szennyezné.

Záró rendelkezések

17. § (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, feltéve, ha az építetőre hátrányos rendelkezést nem tartalmaz.

(2) Ezen Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK ide vonatkozó szabályai az érvényesek.

(2a) Orosztony, 2006. április 19.

(2b) Termecz Marianna körjegyző Szöllősi Tiborné polgármester

(2c) kihirdetve: 2006. április 19.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Orosztony Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 4/2006. (IV.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Orosztony Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Orosztony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Engedélyhez kötött építési munka az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm.rendelet vonatkozó rendelkezéseiben meghatározottak.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdés - pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Beépítésre szánt területek:)

„- különleges terület: temető K-tem max.szintterület-sűrűség: 0,2”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 5 § (1) bekezdés a) pont - alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Lf-1)

„- A területen elhelyezhető létesítmények:”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 5 § (1) bekezdés b) pont - alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Lf-2)

„- A területen elhelyezhető létesítmények:”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 5 § (3) bekezdés - pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Előkert általában 6,0 m, kivéve, ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.)

„- A TÉKA 4.sz. mellékletében meghatározottak szerint darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 5 § (6) bekezdés - és - pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Kerítések)

„- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet.

- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ”

(5) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 5 § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét. ”

4. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdés a) pont – és - alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Településközpont vegyes terület:

Vt-1)

„- Beépítési mód : **O(SZ)**: oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető. ”

„- A területen elhelyezhető létesítmények:”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdés b) pont – és - alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Településközpont vegyes terület:

Vt-2)

„- Beépítési mód : **O(SZ)**: oldalhatáron álló beépítés. Saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál illetve 28 m-nél szélesebb telek esetén szabadon álló beépítés is engedélyezhető. ”

„- A területen elhelyezhető létesítmények:”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 6. § (8) bekezdés - és - pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(*Kerítések*)

- „- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet.
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdés - pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(*Kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz***)

- „- A területen elhelyezhető létesítmények:”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdés - pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(**Ktem:** temető. A temető használatának rendjét az Önkormányzat a temető rendjével foglalkozó helyi rendelettel tudja szabályozni.)

- „- Beépítési mód: SZ: szabadon álló beépítés”

7. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 9. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Tűzcsapot közterületen úgy kell elhelyezni, hogy épülettől minden esetben maximum 100 m-re lehet! A tűzivíz-hálózat minimum NA100 lehet elágazó vezetékként, kövezeték esetén lehet NA 80-as is. ”

8. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 12. § (3) bekezdés - pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(*A gazdasági erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.)*

- „- Legfeljebb 6,0m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők. ”

9. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 14. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(*A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:*)

- „b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítása nem engedhető meg. A vízfolyások esetében a 83/2014. (III.14.) Korm.rendeletben foglaltak betartandók. ”

10. §

A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete „ÖRÖKSÉGVÉDELEM” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Régészeti területek”

11. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Orosztony igazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a levegőtisztaság - védelmi előírásokat teljesítik. A "légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről" szóló 4/2002. (X.7.) KvVM végrehajtási rendelet határozza meg a terület légszennyezettségi értékét. ”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az állattartás a község közigazgatási területén a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett lehetséges. Az állattartással és állattartó épületekkel kapcsolatos előírásokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint az Állat-egészségügyi Szabályzatról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet tartalmazza.” ”

12. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló Orosztony község képviselő testületének 4/2006 (IV.19.) önkormányzati rendelete

- a) 2. § (2) bekezdése,
- b) 5 § (3) bekezdés --- pontja,
- c) 5 § (5) bekezdése,
- d) 6. § (3) bekezdés - és - pontja,
- e) 6. § (7) bekezdése,
- f) 9. § (3) és (4) bekezdése,
- g) 12. § (3) bekezdés - és - pontja,
- h) 13. § (10) bekezdése,
- i) 15. § (3)–(5) bekezdése.

13. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Az 1–12. § az e rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Orosztony Község Helyi építési szabályzata módosításának tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő Testület!

Orosztony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 2006-ban fogadta el a 4/2006. (IV.19.) önkormányzati rendelettel. A helyi építési szabályzat módosítása szükséges azon előírásai tekintetében, melyeket a településképi rendelet szabályoz.

A tervezett módosítás jellegéből adódóan nem szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítése, ugyanis a tervezett módosítás megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése követelményeinek.

Kérem a tisztelt Tervezőt, hogy szakmai összefoglalójával alapozza meg a tervezett módosítást!

Kérem a tisztelt Testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Orosztony, 2026. 07. 15.



Bálints Andrej

települési főépítész

**Orosztony Község Önkormányzata
8744 Orosztony, Szent Imre u. 1.**

KIVONAT:

Készült Orosztony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 28-án tartott testületi üléséről:

24/2026. (V.28.) számú határozat:

Orosztony Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi 4/2006. (IV.19.) számú helyi építési szabályzat módosítását 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdése szerinti rövid eljárás keretében mely az alábbiakra terjed ki: a rendeletben a hatályon kívül helyezendő bekezdésekre és módosítandó bekezdésekre.

A tervezési feladatokkal megbízzuk Káli Marianna településtervezőt 300.000 Ft+ áfa összegért.

Felelős: Hanitz Zsolt polgármester

Határidő: értelem szerint

Hanitz Zsolt sk.
polgármester

László Árpád sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Orosztony, 2026. 06. 24.




László Árpád
jegyző

3. számú melléklet