

## 8. Délegyháza Helyi Építési Szabályzatának módosítása

**DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2009. (.....) számú**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló**  
**16/2005.(IX.03.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A 16/2005.(IX.03.) számú Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) preambulum szövegrésze a következőképpen módosul:

„Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja az „Oázis-szabadidőpark” területére készített – M=1:2500-es méretarányú – Szabályozási Tervét (T-1), valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.”

### 1.§

A Rendelet 1. § (4) bekezdése a következőképpen módosul:

„(4) A HÉSZ rajzi mellékletét képezi:

- az ÖT-1/mód/1 külterületi-
- az ÖT-2/mód/1 jelű belterületi övezeti tervlapok (továbbiakban egységesen ÖT)
- az –Oázis-Szabadidőpark területére vonatkozó- T-1 jelű Szabályozási Terv.”

### 2.§

A Rendelet 5. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép, egyúttal a (6)-(17) bekezdés (7)-(18) bekezdésre módosul:

„5. § (6) A T-1 jelű szabályozási tervvel érintett területen (Oázis szabadidőpark) az építmények, létesítmények biztonságos elhelyezése érdekében az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a telekalakítás előtt a tömbökre elkészített **geotechnikai** munkarészt, mely a teherbíró talaj elhelyezkedését, a talajvízszint-ingadozás mértékét vizsgálja és az alkalmazható alapozási technológiát meghatározza.”

### 3.§

A Rendelet 16. §-a után az alábbi 16/A. §. lép hatályba:

„Az Oázis szabadidőpark” településközpont vegyes területre vonatkozó építési szabályok

#### 16/A.§

„(1) A Településközpont vegyes terület (Vt) építési övezetének paraméterei:

Az építési telek					
Építési Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építményének legnagyobb építménymagassága (H) m
Vt-3	SZ*	250 m <sup>2</sup>	65	15	-4,5
Vt-4	SZ*	300 m <sup>2</sup>	35	30	-4,5

SZ = szabadonálló

Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Vt-3 építési övezetben:

**Előkert** = 1,0m

**Oldalkert** =  $H^*/2$

**Hátsókert** = 4,5m

Vt-4 építési övezetben:

**Előkert** = 5,0m

**Oldalkert** =  $H^*/2$

**Hátsókert** = 4,5m

- (2) A Vt-3-as építési övezetben a szabadidőpark **repció**s létesítményei helyezhetők el.
- (3) A Vt-4-es építési övezetben lakó-, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (4) A Vt-4 építési övezetben az építési hely határain belül több épület is elhelyezhető, de melléképületek nem helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetekben a tető kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:
  - Tetőtér-beépítés megengedett.
  - A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet.
  - A héjazat színe: terrakotta és barna lehet.
- (6) A Vt-4-es építési övezetben **kerítés** az országos érvényű jogszabályok<sup>7</sup> alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
  - Amennyiben a telkeken homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. Tömör kerítés nem létesíthető.
  - A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 1,60m lehet.
  - A Vt-3-as építési övezetben kerítés nem létesíthető.
- (7) A Vt-3, Vt-4 építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:
  - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - az építési engedélyezési terv részeként a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési

\* H = az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagassággal

\* H = az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagassággal

<sup>7</sup> OTÉK 44.§.

tervet, tereprendezési tervet, növénykiültetési tervet és az e munkarészekhez tartozó műszaki leírást kell tartalmaznia.”

#### 4.§

A Rendelet 24.§-a után az alábbi 24/A és 24/B.§-ok lépnek hatályba:

#### 24/A.§

„(1) Az Üdülőházas terület (Üü) építési övezetének paraméterei:

Az építési telek					
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építményének legnagyobb építménymagassága (H) m
Üü-2	SZ*	1000	30	40	-5,0

SZ\* = szabadonálló

(2) Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

**Előkert** = 5,0m

**Oldalkert** =  $H^*/2m$

**Hátsókert** = 6,0m

(3) Az építési telkeken csak üdülőépület helyezhető el.

(4) Az országos érvényű jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott *melléképítmények* közül az alábbiak helyezhetők el:

- Közmű-becsatlakozási műtárgy
- Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- Kerti építmény<sup>3</sup>
- komposztáló

(5) Az építési övezetekben a tető kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:

- Tetőtér-beépítés megengedett.
- A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet.
- A héjazat színe: terrakotta és barna lehet.

(6) Személygépkocsi elhelyezéséről az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően telken belül kell gondoskodni.

(7) Az üdülőtelken lakókocsi és üdülőátor nem helyezhető el.

(8) Az üdülőtelken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok<sup>4</sup> alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:

- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 1,60 m lehet.

\* H = az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagassággal

<sup>2</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 67. pont

<sup>3</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 45. pont

<sup>4</sup> OTÉK 44.§

- (9) Az Üü-2 építési övezetben a **zöldfelületek** kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - az építési engedélyezési terv részeként a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet, tereprendezési tervet, növénykiültetési tervet és az e munkarészekhez tartozó műszaki leírást kell tartalmaznia.”

#### 24/B. §

„(1) A Hétvégi házas terület (Üh) építési övezeteinek paraméterei:

Az építési telek					
Építési Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építményének legnagyobb építménymagassága (H) m
Üh-1	SZ*	K	20	60	-4,5
Üh-2	SZ*	700	20	60	-4,5
Üh-3	Ikr*	730	20	60	-4,0

SZ = szabadonálló

Ikr\* = ikres beépítés

- (2) Az Üh-1 és Üh-2 építési övezetekben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- Előkert** = 5,0m
- Oldalkert** =  $H^*/2m$
- Hátsókert** = 6,0m
- Az Üh-3 építési övezetben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- Előkert** = -
- Oldalkert** = 8,0m
- Hátsókert** = 10,0m
- Az Üh-2 építési övezetben a telkek mélysége min. 20,0 m.
- Az Üh-3 építési övezetben a telkek szélessége min.: 22,0 m.
- (3) Az építési telkeken legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület helyezhetők el az építési hely határain belül.
- (4) Az országos érvényű jogszabályban<sup>6</sup> meghatározott *melléképítmények* közül az alábbiak helyezhetők el:
- Közmű-becsatlakozási műtárgy
  - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - Kerti építmény<sup>5</sup>
  - Komposztáló

\* H = az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagassággal

<sup>6</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 53.pont

<sup>5</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 45.pont

- (5) Az építési övezetekben a tető kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:
- Tetőtér-beépítés az Üh-1 és az Üh-2 építési övezetekben megengedett.
  - A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet.
  - A héjazat színe: terrakotta és barna lehet.
  - Az Üh-3 építési övezetben a tetőhajlása max.: 25° lehet.
- (7) Személygépkocsi elhelyezéséről az országos érvényű jogszabálynak<sup>6</sup> megfelelően telken belül kell gondoskodni.
- (8) Az üdülőtelen **kerítés** az országos érvényű jogszabályok<sup>7</sup> alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 1,60 m lehet.
- (9) Az üdülőtelenek tereprendezését a parti sáv kialakításához kapcsoltn, legalább üdülőteleni tömbönként egy ütemben a telekalakítást megelőzően kell megvalósítani.
- (10) A hétvégiházas üdülőtelenek építési övezeteiben a **zöldfelületek** kialakítására (a Rendelet általános előírásain túlmenően) az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet (fák és cserjék) alkalmazásával kell kialakítani.
  - növénytelepítés során a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajokat kell előnyben részesíteni.”

## 5.§

A Rendelet 28. §-a után a 26/A. § lép hatályba:

### 28/A.§

#### Közműtelen (K-Km)

„E övezetbe (K-Km) a szabadidőpark vízmű telen tartozik.”

## 6.§

A Rendelet 34. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A T-1 jelű szabályozási tervvel érintett telen (az „Óázis Szabadidőpark” telen) a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén legalább az egyik oldalon, egységes fasorok telepítendő, illetve tartandók fenn.”

<sup>6</sup> OTÉK 42.§

<sup>7</sup> OTÉK 44.§.

## 7.§

A Rendelet 35.§-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés lép:

### „A zöldterületi övezetek

#### 35. §

(1) A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Z: közparkok területe
- Z-1: az Oázis szabadidőpark területén található közterek területe
- Z-2: az Oázis szabadidőpark területén található közpark területe
- Z-3: az Oázis szabadidőpark területén található sportolási célú zöldterület

(2) A Z jelű zöldterületi övezet (közparkok területe) paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,02
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(3) A Z jelű zöldterületi övezet telkein a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(4) Az Oázis szabadidőpark zöldterületeinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építménymagasság (m)
<b>Z-1</b>	400/-	15/-	-	-	-
<b>Z-2</b>	9000	80	SZ	2	5,0
<b>Z-3</b>	2,0 ha	80	SZ	2	5,0

SZ: szabadonálló

(5) A Z-1 övezetben épületek nem létesíthetők, kizárólag kerti építmények (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő), köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút) helyezhetők el.

(6) A Z-2 övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épület, szabadtéri színpad, csónakház, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(7) A Z-3 övezetben a (6) bekezdésben meghatározott épületeken, építményeken túl sportpálya, valamint sportépítmények kiszolgáló létesítményei (pl. öltöző, lelátó) alakítható ki.

(8) Az épületek a Z-2 és Z-3 övezetben a T-1 jelű Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhetők el.

(9) A zöldterületeken kialakításra kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg.

(10) A Z, Z-2 és Z-3 övezetekben a melléképítmények közül a következő létesítmény helyezhető el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);

vízmedence; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; komposztáló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(11) A zöldterületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.”

## **8.§**

A Rendelet a következő 36/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

### **„Az Ee jelű erdő övezet (egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület)**

#### **36/A. §**

- (1) Az Ee jelű (egészségügyi, szociális, turisztikai) erdő övezet a pihenés, üdülés céljára szolgáló parkerdő kialakítására szolgáló terület.
- (2) Az Ee jelű erdő övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények: a pihenés, szabadidő létesítményei (sétaút, kerékpárút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy stb.), valamint az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) Az Ee jelű erdő övezetbe sorolt terület növényzete ligeterdő jelleggel alakítandó ki. Az növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő és a tájkaraktert erősítő honos fa- és cserjefajok alkalmazandók.
- (4) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók.”

## **9.§**

A Rendelet 40. §-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„A vízgazdálkodási övezetek**

#### **40. §**

- (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a. V: a vízbázisok, a vízfelületek meder és part területe
  - b. V-1: az Oázis szabadidőpark területén található Kutya-tó medre és partja
  - c. V-2: az Oázis szabadidőpark területén található északi tó medre és partja
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A vízfelületek, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) A T-1 jelű Szabályozási terven lehatárolt parti sáv területén:
  - a. épületeket, építményt, kerítést nem lehet kialakítani, kizárólag sétaút, kerékpárút, pihenőhelyek, hulladékgyűjtő edényzet, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el a vonatkozó vízügyi jogszabályok figyelembe vételével,
  - b. a partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók,
  - c. környezet- és természetvédelmi szempontból a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell,

növénytelepítés kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajokkal történhet.

(6) A V-1 övezetben (Oázis szabadidőpark területén lévő ún. Kutya-tó medre és partja):

- a. vízi színpad, továbbá legfeljebb 3 helyen, maximum 25 m<sup>2</sup> felületű, vízilétesítménynek nem minősülő víziállás (stég) kialakítható, a vonatkozó vízügyi jogszabályok figyelembe vételével.
- b. a tájvédelem és a víz öntisztulásának elősegítése érdekében a partszakasz legalább 1/5-e természetközeli állapotban tartandó meg, ahol az élővilág számára is megfelelő parti rézsű és sekély vízi régió kialakítása, valamint ezen partszakasz és a hozzá kapcsolódó tórész érintetlenül hagyása szükséges.

(7) A V-2 övezetben (Oázis szabadidőpark területén lévő északi tó medre és partja):

- a. vízilétesítménynek nem minősülő víziállás (stég) legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterülettel, egymástól legalább 30 m távolságban létesíthető.
- b. a tájvédelem és a víz öntisztulásának elősegítése érdekében a partszakasz legalább 1/3-a természetközeli állapotban tartandó meg, ahol az élővilág számára is megfelelő parti rézsű és sekély vízi régió kialakítása, valamint ezen partszakasz és a hozzá kapcsolódó tórész érintetlenül hagyása szükséges.”

## **Záró rendelkezések**

### **10.§**

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Délegyháza, 2010.

/:Dr. gr. Bethlen Istvánné:/  
polgármester

/:Dr. Kriston István:/  
aljegyző

A rendelet kihirdetve:  
2010.....

/:Dr. Kriston István:/  
aljegyző