

**Bag Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének
9/2008. (IX.22.) számú
r e n d e l e t e
a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
8/2005.(V.26.) számú rendelet módosításáról**

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005.(V.26.) számú rendeletét (továbbiakban: rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. § A rendelet 2. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**2. §** (1) A HÉSZ az 1. és 2. számú övezeti tervlappal, valamint az „Árokalja” elnevezésű terület Szabályozási tervével együtt érvényes.”

2. § A rendelet 6. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**6. §** (1) A gazdasági terület építési övezetei: Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5.

3. § A rendelet 6. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„**6. §** (4) **Gksz-3 kereskedelmi szolgáltató** építési övezet
A kialakítható telek területe 1500m²-nél kisebb nem lehet.
A kialakítható telek területe 80000m²-nél nagyobb nem lehet.
A beépítési mód szabadon álló.
A megengedett beépítettség mértéke 40 %.
A megengedett legkisebb építménymagasság 6,0 m.
A megengedett legnagyobb építménymagasság 25,0 m.
Az előírt zöldfelület mértéke minimum 20 %.
A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,0 m²/m².
Az előkert és a hátsókert mérete minimum 12 méter. 12 méternél nagyobb építménymagasság esetén az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
Az övezetben a gazdasági területekre vonatkozó környezetterhelési határértékeket kell biztosítani.”

4. § A rendelet 6. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„**6. §** (5) **Gksz-4 kereskedelmi szolgáltató** építési övezet
A kialakítható telek területe 1500m²-nél kisebb nem lehet.
A kialakítható telek területe 30000m²-nél nagyobb nem lehet.
A beépítési mód szabadon álló.
A megengedett beépítettség mértéke 50 %.
A megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 m.
A megengedett legnagyobb építménymagasság 16,0 m.
Az előírt zöldfelület mértéke minimum 30 %.
A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,6 m²/m².”

Az előkert mérete 5 méter, a természeti területek határán kialakuló telekhatárok mentén az oldal- vagy hátsókertek mérete 12 méter.
Az övezetben a gazdasági területekre vonatkozó környezetterhelési határértékeket kell biztosítani.”

5. § A rendelet 6. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„6. § (6) Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató építési övezet
A kialakítható telek területe 1500m²-nél kisebb nem lehet.
A kialakítható telek területe 20000m²-nél nagyobb nem lehet.
A beépítési mód szabadon álló.
A megengedett beépítettség mértéke 50 %.
A megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 m.
A megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 m.
Az előírt zöldfelület mértéke minimum 30 %.
A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,2 m²/m².
Az előkert mérete 5 méter, a természeti területek határán kialakuló telekhatárok mentén az oldal- vagy hátsókertek mérete 12 méter.
Az övezetben a gazdasági területekre vonatkozó környezetterhelési határértékeket kell biztosítani.”

6. § A rendelet 9. § (4) bekezdés d.) pontja az alábbi francia bekezdéssel egészül ki:

„9. § (4) d.) – Az Árokalja elnevezésű gazdasági területen belül tervezett feltáró utak - min. 16,0 m.”

7. § A rendelet 9. § az alábbi új (6) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (6) Az autópálya védőtávolságán belül kiépítésre kerülő szervizút csapadékvíz elvezetésének megoldása a gyorsforgalmi út rézsűjének épségét ne veszélyeztesse.”

8. § A rendelet 9. § az alábbi új (7) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (7) Az autópálya védőkerítését megbontani tilos.”

9. § A rendelet 9. § az alábbi új (8) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (8) A különböző autópályával szomszédos létesítményeknek közvetlen útcsatlakozása nem oldható meg az autópályáról, vagy annak íves és hurkos kialakítású le- és felhajtó ágáról.”

10. § A rendelet 9. § az alábbi új (9) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (9) Az autópályával szomszédos létesítmények közműellátását az autópályától függetlenül kell megoldani.”

11. § A rendelet 9. § az alábbi új (11) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (11) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén kiépítésre kerülő szervizút 20 méternél közelebb nem kerülhet a szélső vágánytengelyhez.”

12. § A rendelet 9. § az alábbi új (12) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul:

„9. § (12) Az országos közforgalmú vasútvonalnak az Árokalja területén lévő vasúti átjárója mellett a rálátási háromszög területén az út és a vasút pályaszintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb növényzetet termeszteni, megtérni nem szabad.”

13. § A rendelet 9. § az alábbi (18) bekezdéssel egészül ki:

„9. § (18) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút a területen kialakítható. A magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége a (11) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Magánút kialakítása esetén a kiszolgált vagy lakóutakra vonatkozó egyéb általános és szakági rendelkezéseket be kell tartani.”

14. § A rendelet 9. § az alábbi (19) bekezdéssel egészül ki:

„9. § (19) Magánutat kialakítani új út megnyitása céljából csak akkor szabad, ha a visszamaradó telekméretek az övezeti előírásoknak megfelelnek, valamint a telekalakítás után kialakuló valamennyi telek építési telek lesz, és az övezeti előírások szerinti közművesítettség biztosítható.”

15. § A rendelet 9. § az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

„9. § (20) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.”

16. § A rendelet 9. § az alábbi (21) bekezdéssel egészül ki:

„**9. §** (21) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

17. § A rendelet 9. § az alábbi (22) bekezdéssel egészül ki:

„**9. §** (22) A magánút szélessége:

- legfeljebb 2 ingatlan kiszolgálása esetén legalább 12,0 m,
- 2-nél több, de 6-nál kevesebb ingatlan kiszolgálása esetén legalább 14,0 m,
- 6 és annál több ingatlan kiszolgálása esetén legalább 16,0 m

kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízvezetés biztosítása mellett.”

18. § A rendelet 9. § az alábbi (23) bekezdéssel egészül ki:

„**9. §** (23) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közmű-becsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni - a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével -, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.”

19. § A rendelet 10. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**10. §** (5) Turisztikai rendeltetésű erdő övezetben (Ee) a turizmust, szabadidő eltöltést, természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló épület, építmény helyezhető el.

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²),

Beépítési mód: szabadonálló,

Beépítettség: maximum 2 %,

Építménymagasság: maximum 4,5 m.

Kialakítandó minimális zöldfelület: 80 %,

Burkolt felület: maximum 15 %.

Az építmény elhelyezésének feltételeit elvi építési engedélyezési eljárásban kell tisztázni.”

20. § A rendelet 11. § (2) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

„**11. §** (2) d) mezőgazdasági terület természeti területen (Mte)”

21. § A rendelet 11. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul.

„**11. §** (9) A **mezőgazdasági terület természeti területen** (Mte) elnevezésű övezet területén a meglévő, élőhelyi adottságoknak megfelelő társulások fenntartása kötelező, a területen újabb szántó kialakítása és erdősítés nem engedélyezhető.

- Az övezet területén beépítés nem engedélyezhető.
- A terepadottságok megváltoztatásához, fakivágáshoz az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi feladatokat ellátó szerv hozzájárulása szükséges.”

22. § A rendelet 14. § (4) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„**14. §** (4) a) a lakóterület és az Árokalja elnevezésű gazdasági terület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,”

23. § A rendelet 14. § (25) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**14. §** (25) A 6 méternél magasabb közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez előzetesen az önkormányzati tervtanács véleményét be kell szerezni.”

24. § A rendelet 15. § (2) bekezdése törlésre kerül:

~~„**15. §** (2) A régészeti emlékek védelmében
— az ismert régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos földmunkákat előzetesen a KÖVH-nál kell engedélyeztetni.
— A régészeti lelőhelyeken a földmunkák megkezdése előtt megelőző feltárást kell végezni a beruházó költségére.”~~

25. § A rendelet 15. §-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:

„**15. §** (2) A régészeti lelőhelyek ex lege, az örökségvédelmi törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.”

26. § A rendelet 15. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„**15. §** (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során az illetékes örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.”

27. § A rendelet 15. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„**15. §** (4) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a

beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (megelőző feltárás). A megelőző feltárásra vonatkozóan a beruházónak szerződést kell kötnie a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálattal.”

28. § A rendelet 15. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„**15. §** (5) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, ezért a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.”

29. § A rendelet 15. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„**15. §** (6) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti emlék illetőleg lelet kerül elő, úgy a tevékenységet azonnal fel kell függeszteni, és az emléket vagy leletet haladéktalanul be kell jelenteni a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságának.”

30. § A rendelet 18. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„**18. §** (1) A védett természeti természet területeket és a természeti területként figyelembe veendő (ökológiai hálózatba tartozó) területeket az övezeti terv, valamint az Árokalja elnevezésű terület Szabályozási terve tartalmazza.”

31. § A rendelet 18. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„**18. §** (4) Az Egres-patak partvonalától számított 50 méteren (a 0109, 0115, 0110/1, 0114/10, 0114/5 hrsz-ú telkek mentén 40 méteren) belül új építményt elhelyezni a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével tilos.”

32. § A rendelet 18. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„**18. §** (5) Az Árokalja elnevezésű területen (hrsz: 0114/5, 0114/6, 0114/7, 0114/8, 0114/9, 0114/10, 0114/11, 0114/12, 0114/13, 0114/14, 0114/15b, 0117/2, 0117/9, 0118, 0119, 0120/3, 0120/4, 0120/5, 0120/6b, 1747/2) csak őshonos, a táji- és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfaj telepíthető, az illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával.”

33. § A rendelet 18. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„18. § (6) Az Árokalja elnevezésű területen az Egres-patak és az új feltáró út kereszteződésében kizárólag lábakon álló híd létesíthető. A hídnak az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó teljes területet át kell ívelnie.”

34. § A rendelet 18. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„18. § (7) Az Árokalja elnevezésű területen az Egres-patak medre nem burkolható le.”

35. § A rendelet 18. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„18. § (8) Az Országos Ökológiai Hálózat és a beépítésre szánt területek határán 20fm/3db fa és 1fm/1db cserje kiültetésével takaró- és védőfásor létesítendő.”

36. § A rendelet 18. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„18. § (9) Az Országos Ökológiai Hálózat területére eső erdőterületekre erdészeti üzemterv készítendő, amelyet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetni kell.”

37. § A rendelet 19. §-a az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki, a további bekezdések számozása értelemszerűen módosul.”

„18. § (9) Az Árokalja elnevezésű területen gondoskodni kell hulladéksziget, szelektív hulladékgyűjtő hely területének kijelöléséről.”

38. § (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Bag Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005.(V.26.) sz. képviselő-testületi rendelet 2. számú mellékletét képező Külterületi Övezeti Térkép az „Árokalja” elnevezésű területen hatályát veszti, helyébe e terület vonatkozásában a jelen rendelet melléklete lép.

Bag, 2008. szeptember 19.

Tóth Gábor
polgármester

A rendelet kihirdetve 2008. szeptember 22.-én

Dr. Labundy Norbert
mb. jegyző

Dr. Labundy Norbert mb. jegyző