

**Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (VI.29.)
önkormányzati rendelete**

**a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet
módosításáról**

Százhalombatta Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján 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 62. § (1) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 7. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások”

2. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 7. §-sal egészül ki:

„7. §

(1) A felszíni parkolókat 5 parkolóhely/1 db lombhullató, min 14/16 cm törzskörméretű, várostűrő fa telepítésével, fásítottan kell kialakítani.

(2) A település területén nem gazdasági célú fásítás és fatelepítés a településképvédelmi rendelet 3. mellékletében szereplő őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő fafajok alkalmazásával és a településképvédelmi rendelet 5. mellékletében szereplő fafajok kerülésével alakítható ki.

(3) A megtartandó növényállományú területen álló őshonos fa kivágása építési célból csak építési helyen belül történhet, egyéb esetben kizárólag balesetvédelmi okból történhet.”

3. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A kertvárosias lakóterületen – eltérő övezeti előírás hiányában – önálló rendeltetési egység az alábbiak szerint alakítható ki.

- 500 m² telekterületig 1 db önálló rendeltetési egység;
- 501-1000 m² telek területig 2 db önálló rendeltetési egység;
- 1001-1500 m² telek területig 3 db önálló rendeltetési egység,

- 1501-2000 m² telekterületig 4 db önálló rendeltetési egység;
- 2001 m² fölött 500 négyzetméterenként további egy önálló rendeltetési egység építhető településképi véleményben jóváhagyott beépítési terv alapján.”

4. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 27/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„Az Lke-O-1 jelű lakóövezet
(Százhalombatta Óváros oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei)
Lke-O-1”**

5. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 27/A. §-sal egészül ki:

„27/A. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni: Oldalhatáron álló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 45%
- b) Maximális beépítettség 35%
- c) Legnagyobb épületmagasság 7,5 m

(2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 800 m².

(3) A kialakítható telkek minimális szélessége 20 m, mélysége 40 m.

(4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az előkert 0 méter, de a közterület felőli 6 méteres sávon belül kizárólag nyitott gépkocsibeálló helyezhető el.”

6. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„A Vt-10 településközpont vegyes építési övezet(Százhalombatta településközponti részeinek
átalakuló vegyes területe)
Vt-10**

38/B. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Oldalhatáron álló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 10%
- b) Maximális beépítettség 40%
- c) Legnagyobb épületmagasság 7,5 m

(2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 500 m².

(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

7. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 38/C. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„A Vt-11 településközpont vegyes építési övezet(Százhalombatta, Újváros településközponti részeinek átalakuló vegyes területe)
Vt-11”**

8. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 38/C. §-sal egészül ki:

„38/C. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 10%
- b) Maximális beépítettség 60%
- c) Legnagyobb épületmagasság 40 m

(2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 1000 m².

(3) Az építési övezetben toronyszerű épület kizárólag a szabályozási terven „Toronyszerű épület elhelyezésére kijelölt terület” jellel lehatárolt területen helyezhető el.”

9. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet „(Százhalombatta egyéb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)” címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(Százhalombatta egyéb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)
Gksz-4”**

10. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 25%
- b) Maximális beépítettség 50%

- c) Legnagyobb épületmagasság 12 m*
* Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 20 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.
- (2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 1000 m².
- (3) Az újonnan kialakuló telkek minimális szélessége 20 méter, minimális mélysége 35 méter.
- (4) Az oldalkert és a hátsókert kialakítását – a Szabályozási terven ábrázolt építési hely hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) oldalkert: 4,0 m
b) hátsókert: 7,5 m
- (5) Az építési övezetben a beépítés során a Szabályozási terven jelölt „Megtartásra javasolt növényállományú terület” kialakult növényállományának (fa, cserje, lágyszárú állományok) a megőrzésére kell törekedni.”

11. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet(Százhalombatta új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)
Gksz-5**

44/A. §

- (1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:
- a) Legkisebb zöldfelületi arány 20%
b) Maximális beépítettség 60%
c) Legnagyobb épületmagasság 16 m*
* Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 32 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.
- (2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 3000 m².
- (3) Az újonnan kialakuló telkek minimális szélessége 20 méter, minimális mélysége 35 méter.
- (4) Az előkert, az oldalkert és a hátsókert kialakítását az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) előkert: 0,0 m
b) oldalkert: 7,5 m
c) hátsókert: 10,0 m
- (5) Az építési övezetben a beépítés során a Szabályozási terven jelölt „Megtartásra javasolt növényállományú terület” kialakult növényállományának (fa, cserje, lágyszárú állományok) a megőrzésére kell törekedni.”

12. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„A Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet(Százhalombatta új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)

Gksz-6

44/B. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 20%
- b) Maximális beépítettség 60%
- c) Legnagyobb épületmagasság 16 m*

* Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 20 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.

(2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 3000 m².

(3) Az újonnan kialakuló telkek minimális szélessége 20 méter, minimális mélysége 35 méter.

(4) Az előkert, az oldalkert és a hátsókert kialakítását az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) előkert: 10,0 m
- b) oldalkert: a Szabályozási terven ábrázolt építési hely szerint
- c) hátsókert: 0,0 m

(5) Az építési övezetben a beépítés során a Szabályozási terven jelölt „Megtartásra javasolt növényállományú terület” kialakult növényállományának (fa, cserje, lágyszárú állományok) a megőrzésére kell törekedni.”

13. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 46. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Gip-1”

14. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet 46. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„46. §

(1) Az építésiövezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:

- a) Legkisebb zöldfelületi arány 40%
- b) Maximális beépítettség 30%
- c) Legnagyobb épületmagasság 40 m*

*Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 60 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.

(2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 1000 m².

(3) Az oldalkert és a hátsókert kialakítását épület elhelyezése esetén – a Szabályozási terven ábrázolt építési hely hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) oldalkert: 6,0 m

b) hátsókert: 12 m

Építményt a technológia által megkövetelt sajátosságok figyelembe vételével lehet elhelyezni.”

15. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 67/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

**„Az Ek-1 jelű erdő övezet
(a volt zagytaroló melletti közjóléti erdőterület övezete)
Ek”**

16. §

A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 67/A. §-sal egészül ki:

„67/A. §

(1) Az övezetben kizárólag olyan építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdő közjóléti és erdőgazdasági rendeltetésének betöltését nem akadályozzák, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják (a közjóléti és erdőgazdasági rendeltetést nem zavaró közszolgálati funkció). Az övezetben vízisport és rekreáció céljára szolgáló épületek, építmények elhelyezhetők.

(2) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a legkisebb kialakítható telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni. Szabadonálló beépítési mód:

a) A kialakítható telek legkisebb területe 100.000 m²

b) Maximális beépítettség 3%

c) Legnagyobb épületmagasság 7,5 m

(3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhetők el.

(4) Az övezetben épület csak az „épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen” jelölésű területen helyezhető el.

(5) Az övezetben gépkocsi parkolóhely csak a „parkoló kialakítására kijelölt terület”-en belül alakítható ki.

(6) Az övezetben burkolt felület csak a teleknagyság 1%-ának mértékéig alakítható ki.

(7) Az övezetben a minimális zöldfelületi arány 96%.

(8) Az övezetben fa – az erdő művelési, erdőgazdálkodási és a balesetvédelmi szükségességen túlmenően – az „épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen” és a „parkoló kialakítására kijelölt terület” jelölésű területen, valamint az e területeket megközelítő belső utak területén kívül nem vágható ki.

(9) Az övezetben kilátó építmény a „kilátópont, kilátó elhelyezésére kijelölt terület” -en belül alakítható ki.”

17. §

(1) A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet 10. függelék 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 4. melléklet a 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelethezzel egészül ki.

18. §

Hatályát veszti a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII. 4.) önkormányzati rendelet

- a) „1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások” címe,
- b) „(1)”je.

19. §

Ez a rendelet 2023. június 30-án lép hatályba.

Százhalombatta, 2023. június 29.


dr. Turbucz Sándor
címetes főjegyző

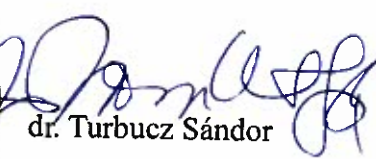



Vezér Mihály Ph.D.
polgármester

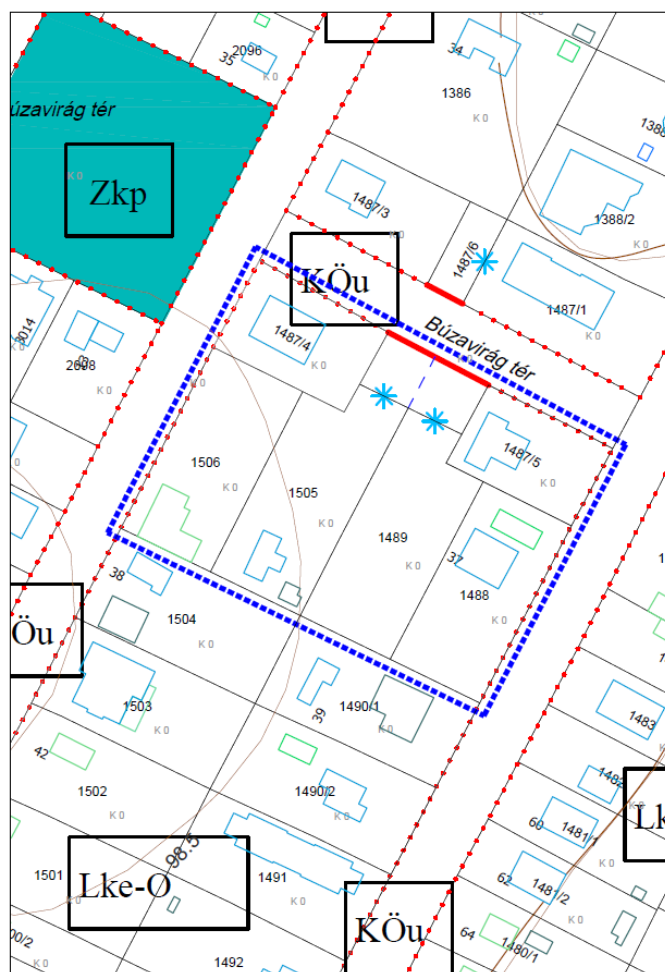


Kihirdetési záradék:

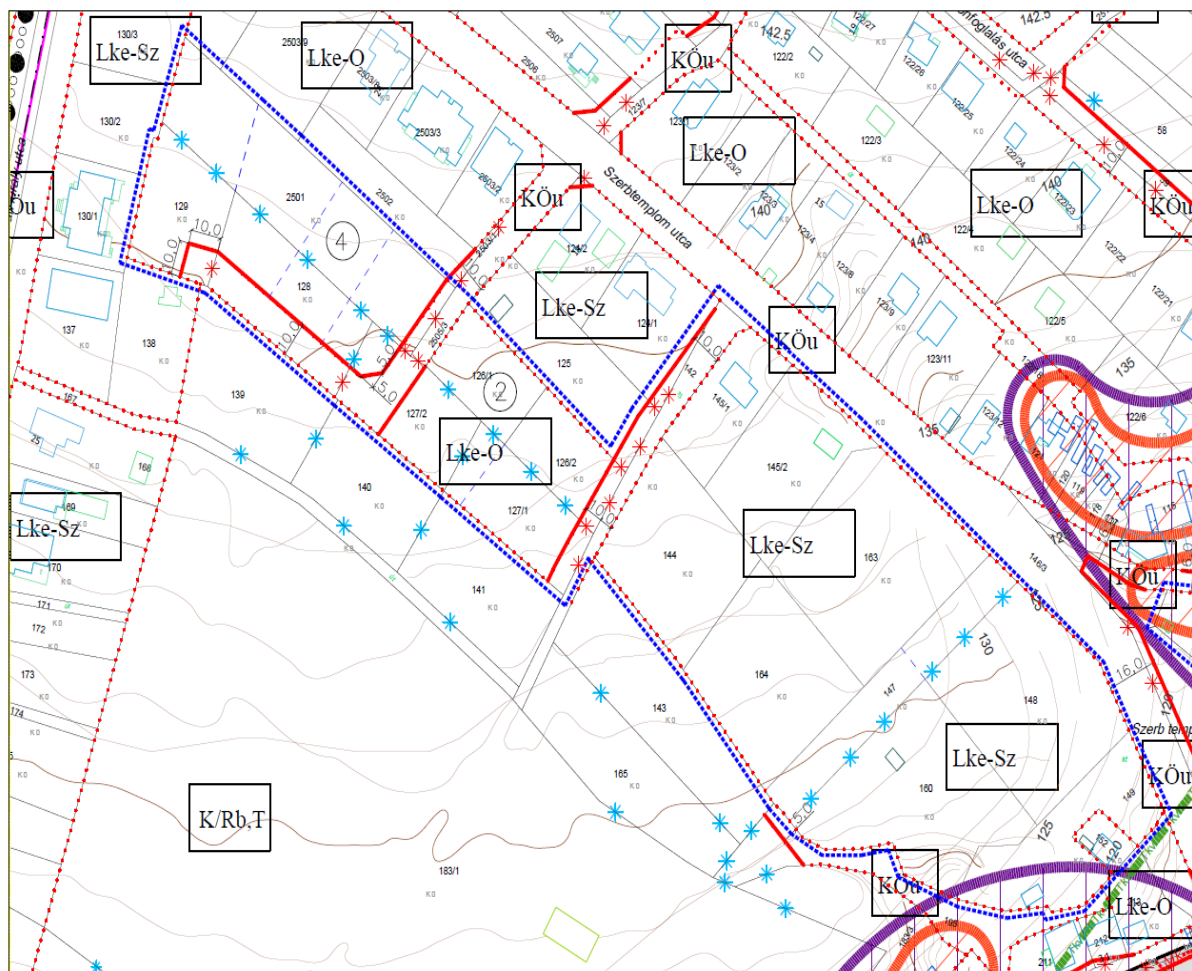
E rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján 2023. június 29-én.



dr. Turbucz Sándor
címetes főjegyző

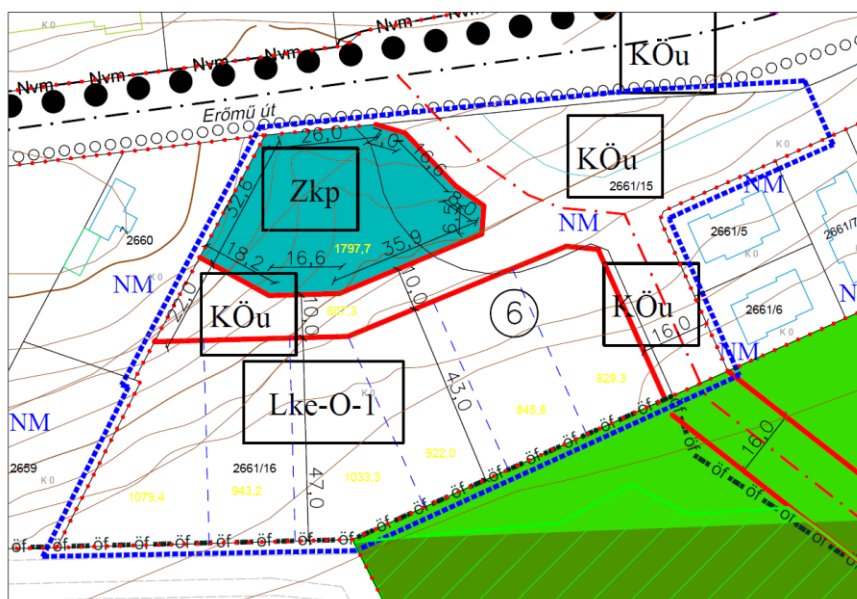
1.1. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 6 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (1. számú módosítással érintett terület)



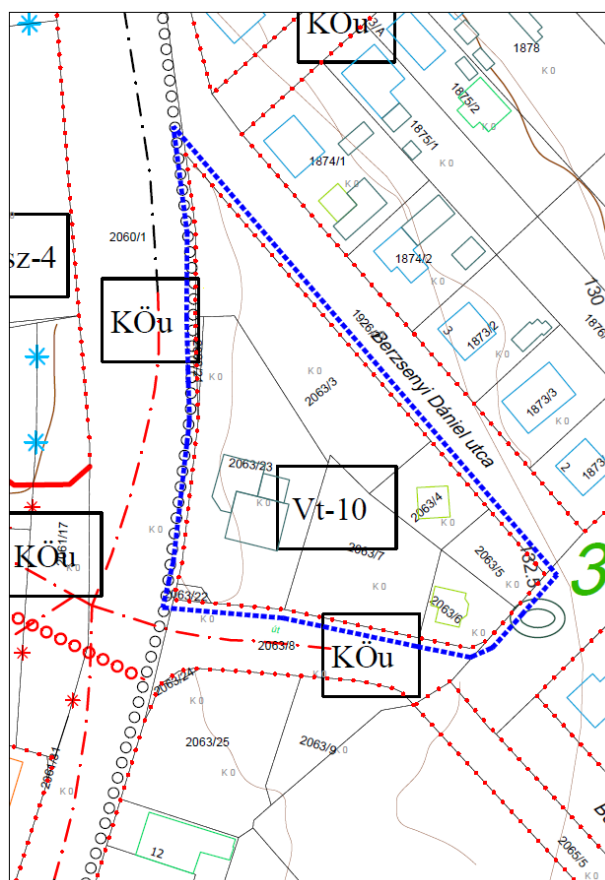
1.2. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 4 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (2. számú módosítással érintett terület)



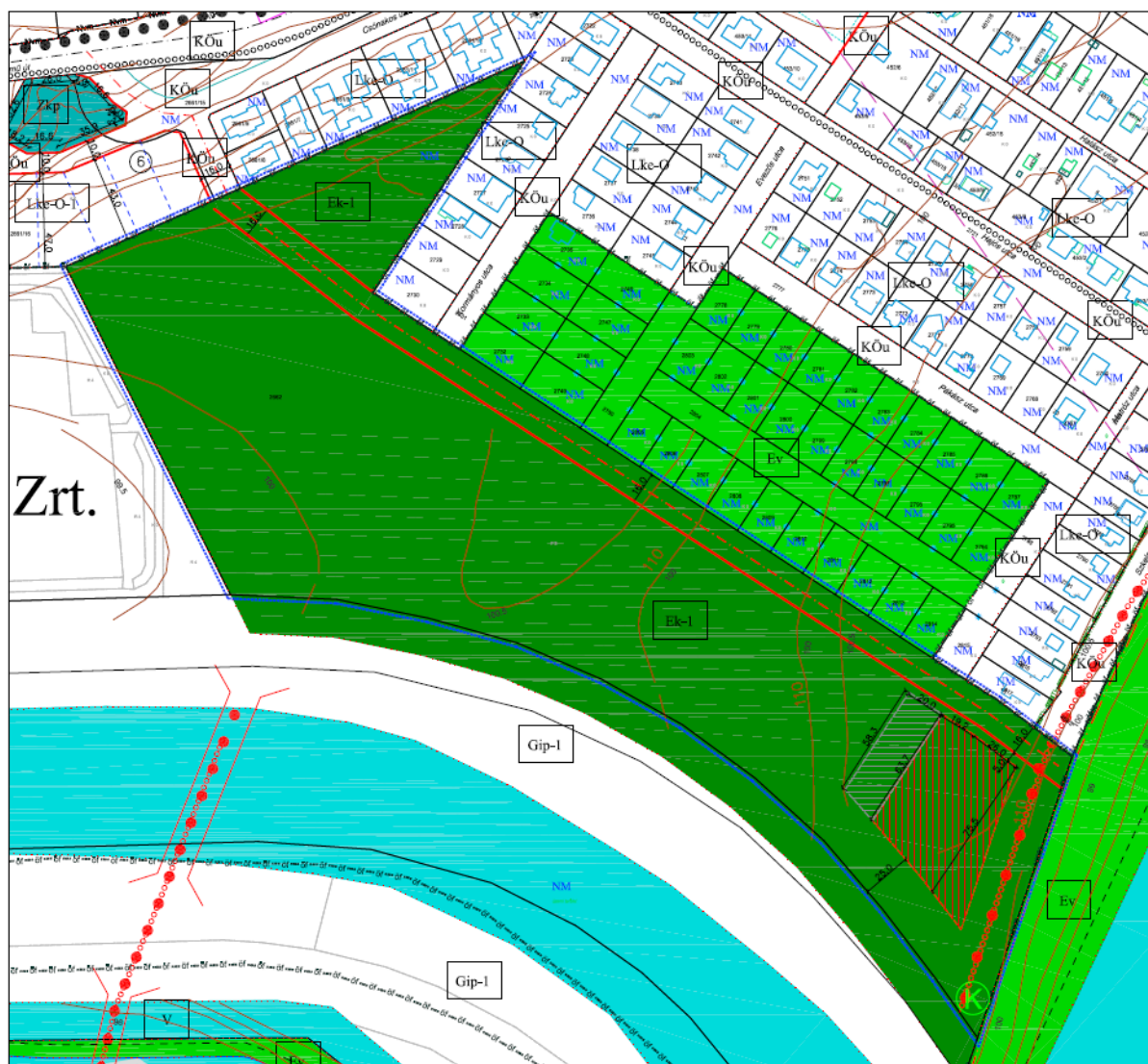
1.3. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 4 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (3. számú módosítással érintett terület)



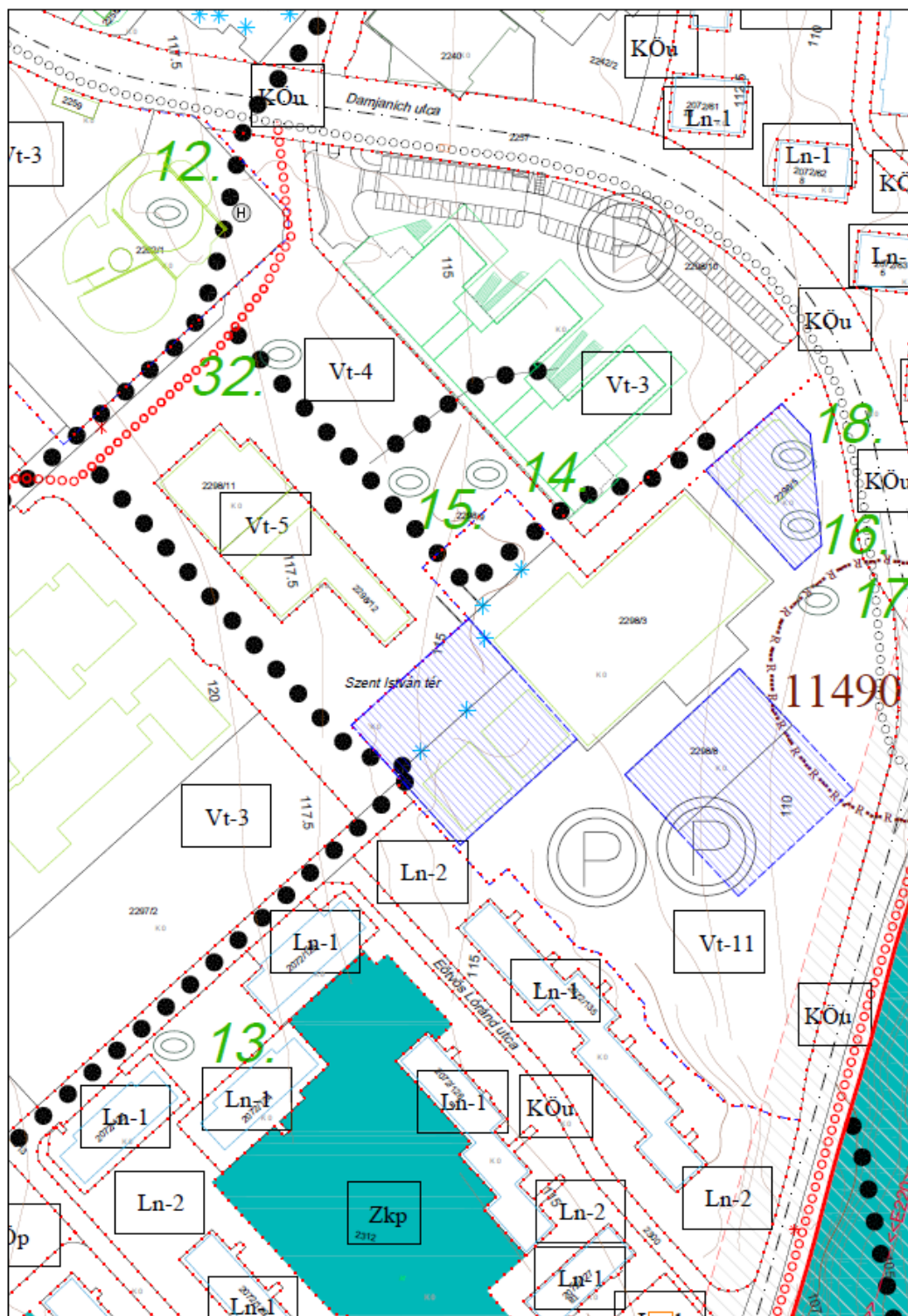
1.4. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 6 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (4. számú módosítással érintett terület)



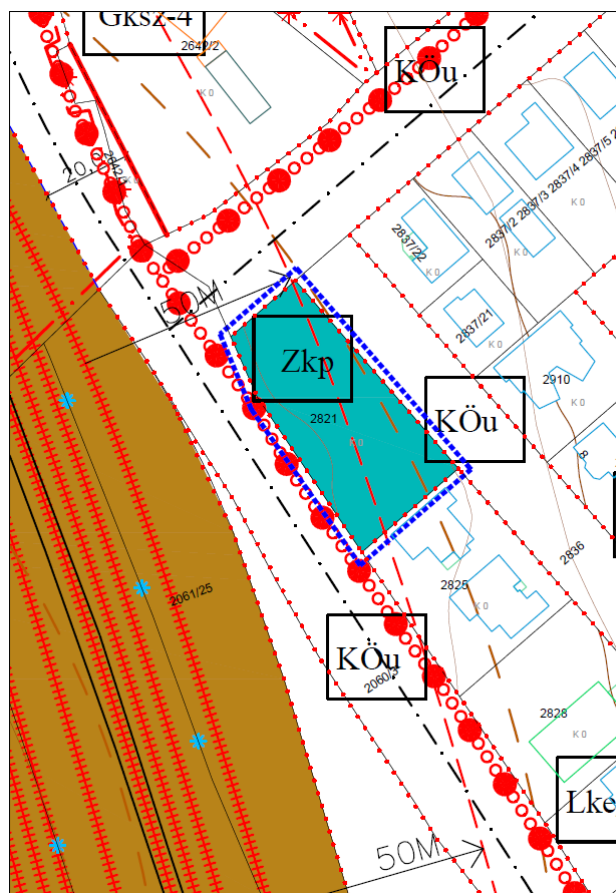
1.5. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 4 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (5. számú módosítással érintett terület)



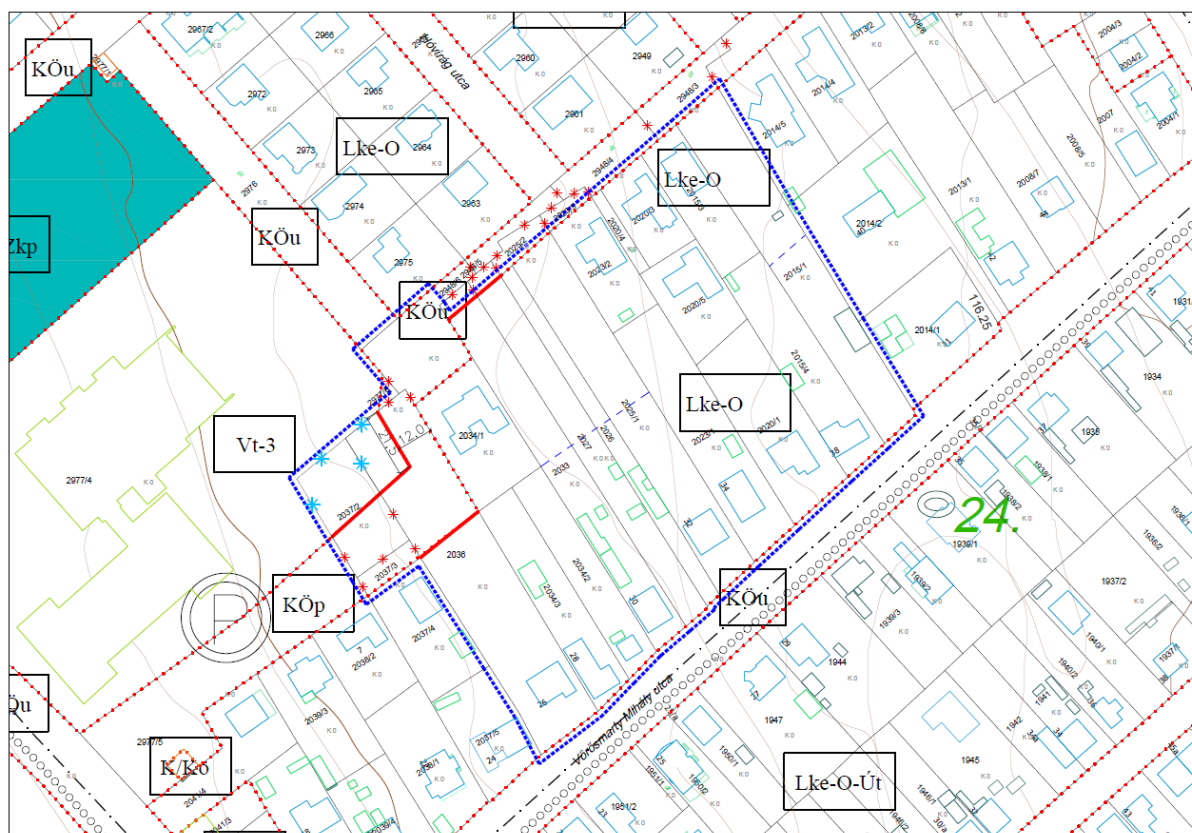
1.6. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 6 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (6. számú módosítással érintett terület)



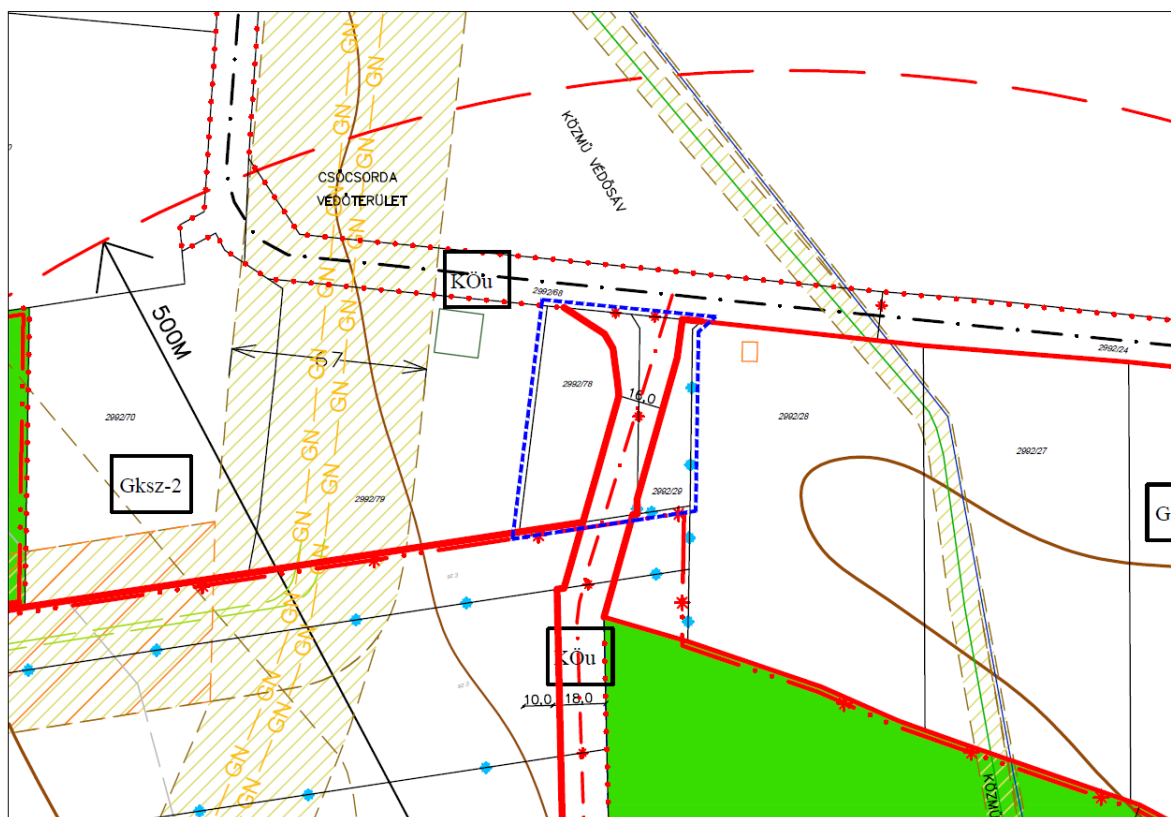
1.7. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 3 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (7. számú módosítással érintett terület)



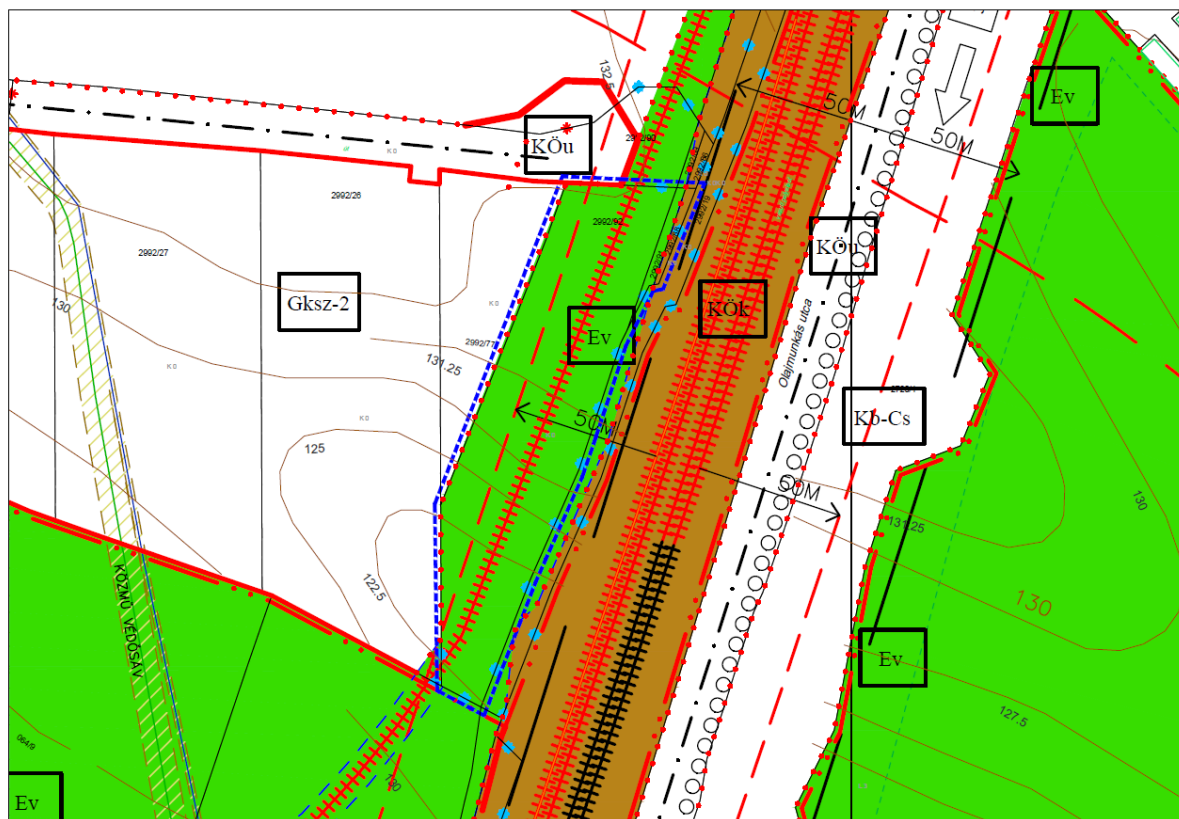
1.8. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 3 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (8. számú módosítással érintett terület)



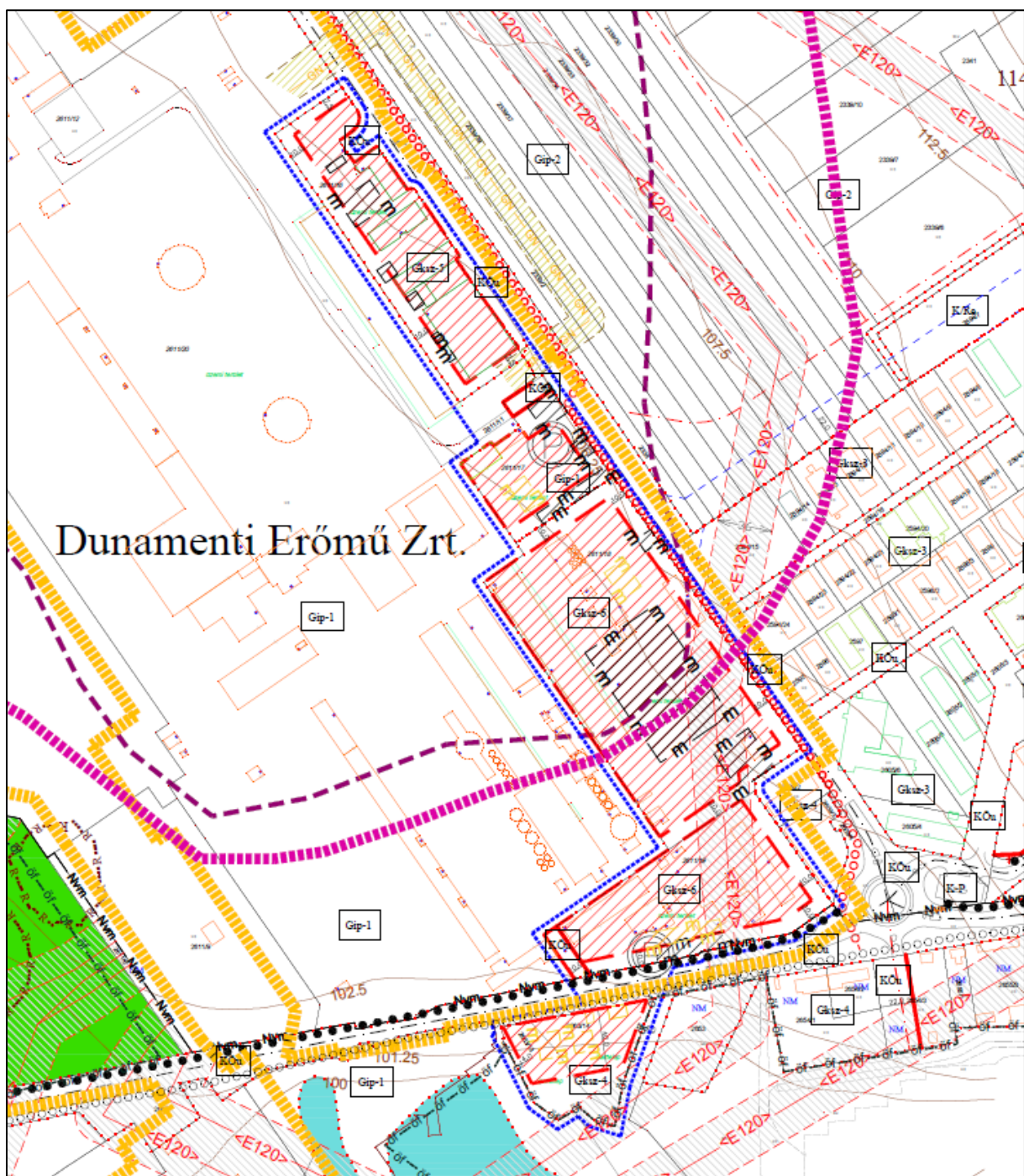
1.9. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2015. 5 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (9. számú módosítással érintett terület)



1.10. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2015. 5 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (10. számú módosítással érintett terület)



1.12. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. 4 számú szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (1. számú módosítással érintett terület)



1.13. A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv SZT/2019/1. Jelmagyarázatának módosítása

KIEGÉSZÍTŐ JELMAGYARÁZAT



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA



ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE KIJELÖLT TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN



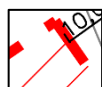
PARKOLÓ KIALAKÍTÁSÁRA KIJELÖLT TERÜLET



KILÁTÓPONT, KILÁTÓ ELHELYEZÉSÉRE KIJELÖLT TERÜLET



TORONYSZERŰ ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE KIJELÖLT TERÜLET



ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRVONALA



MEGTARTÁSRA JAVASOLT NÖVÉNYÁLLOMÁNYÚ TERÜLET

Az Lke-O-1 jelű lakóövezet

(Százhalombatta Óváros oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei)

Lke-O-1	O	35	45
	7,5	800	5

A Vt-10 településközpont vegyes építési övezet

(Százhalombatta településközponti részeinek átalakuló vegyes területe)

Vt-10	O	40	10
	7,5	500	5

A Vt-11 településközpont vegyes építési övezet

(Százhalombatta, Újváros településközponti részeinek átalakuló vegyes területe)

Vt-11	SZ	60	10
	40,0	1000	5

A Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

(Százhalombatta egyéb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)

Gksz -4	SZ	50	25
	12,0 (20,0)*	1000	5

A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

(Százhalombatta új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)

Gksz-5	SZ	60	20
	16,0 (32,0)*	3000	5

***A Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
(Százhalombatta új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)***

<i>Gksz-6</i>	<i>SZ</i>	<i>60</i>	<i>20</i>
	<i>16,0 (20,0)*</i>	<i>3000</i>	<i>5</i>

***A Gip-1 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági építési övezet
(Százhalombatta „nagyüzemeinek” ipari gazdasági területei)***

<i>Gip-1</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>40</i>
	<i>40,0 (60,0)*</i>	<i>1000</i>	<i>5</i>

***Az Ek-1 jelű erdő övezet
(a volt zagytaroló melletti közjóléti erdőterület övezete)***

<i>Ek</i>	<i>SZ</i>	<i>3</i>
	<i>7,5</i>	<i>100.000</i>