

Előterjesztő:	Menyhárt Károly polgármester
Készítette:	Kiss Ernő településszervezési irodavezető
Döntéshozatal:	nyílt szavazás egyszerű többség

LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERÉTŐL

---

**ELŐTERJESZTÉS**

**LÉTAVÉRTES VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2019. MÁRCIUS 28-ÁN MEGTARTÁSRA KERÜLŐ ÜLÉSÉRE**  
*Létavértes Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
9/2007. (V.29.) Ör. számú rendelet módosításához  
(eljárás típusa: főépítész eljárás)*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Létavértes Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 2019. évi 1. módosításához

- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárást,
- a tárgyi ügyhöz kapcsolódó partnerségi egyeztetési eljárást, valamint
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről szóló, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. szerinti főépítész eljárást jogszerűen lefolytatta.

Módosítás tárgya, célja:

Létavértes Város településrendezési eszközeinek a HBMKH Építésügyi Hatósági Oktatási-, és Törvényességi Főosztályának szakmai segítségnyújtása következtében szabályozási eszközökben feltárt ellentmondások jogharmonizációs módosítása.

A településtervező által elkészített településrendezési eszközök módosítását tartalmazó dokumentáció partnerségi véleményeztetése megtörtént a 314/2012. (XI.8.) Korm.r. és a város partnerségi egyeztetési szabályzat szerinti módon, így többek között lakossági fórum keretein belül is ismertetésre került. A Képviselő-testület a 14/2019. (I.29.) sz. határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta.

A módosításhoz a környezeti vizsgálat lefolytatására nem volt szükség.

Ezt követően kezdeményezte az Önkormányzat a HBMKH KMBK állami főépítésznél a főépítész eljárás lefolytatását és egyben megkérte a záró szakmai véleményét. **A tárgyi módosítást az Állami Főépítész nem kifogásolta. A magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangját a benyújtott dokumentáció alapján biztosítottnak ítélte meg.**

A tárgyi módosítás eljárásrendje az elfogadási szakaszhoz érkezett.

Az állami főépítész záró szakmai véleményét ismertette, melyben nem kifogásolta a településrendezési eszközök módosítását, ennek értelmében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás tervezete további javítást nem igényel.

**Fentiek, és az előterjesztés mellékletei alapján kérem, szíveskedjenek az előterjesztéshez csatolt rendelet-tervezetben foglaltakat jóváhagyólag elfogadni szíveskedjenek.**

***Az előterjesztés melléklete:***

1. sz. melléklet: HÉSZ módosítás rendelet tervezete
2. sz. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye

Hatályba lépés időpontja: 2019. április 01.

Felelős: Menyhárt Károly polgármester

Létavértes, 2019. március 21.

Tisztelettel:

  
Menyhárt Károly  
polgármester



**Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2019.(.....) számú rendelete a 9/2007.(V.29.) számú önkormányzati rendeletével  
jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Létavértes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (4) felhatalmazása alapján, a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírások hatályon kívül helyezése érdekében, az alábbi rendelkezéseket alkotja meg.

**1.§.**

**A Hész 3.§.(3), (4) és (5) bekezdések helyére az alábbi rendelkezések lépnek:**

**3.§**

(3) Azon Lakó építési övezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telkek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telkek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt alakítható legkisebb területét, legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókerteret figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

(4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során a meglévő beépítésű utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a két telek között szabályozási terven feltüntetett övezethatár elmozdítható, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

(5) Az övezeti előírásoknál kisebb területű, szélességű, vagy mélységű, meglévő telek abban az esetben is bővíthető- kiegészíthető ~~kiegészítése abban az esetben is engedélyezhető~~, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei még a kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírtaknál. ~~minimumnál, de az elcsatlóással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.~~

## 2.§.

### A Hész 4.§ (2), (9), (13), 20 bekezdések helyére az alábbiak lépnek:

#### 4.§

(2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
- c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5méter nagyságú szabad területen.
- d) ~~Az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül szabad területen kell biztosítani, ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.~~

(9) Belvizes területeken akkor lehet építeni:

- a) ha a területet előbb feltöltik, vagy a belvízveszély más módon megszűnik,
- b) ha a terület (telek) legalább területismertető talajmechanikai szakvéleménnyel rendelkezik, és ez alapján az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható.
- c) alagsor, pince nem, ~~ill. az építető felelősségére a kártérítés kizárásával létesíthető.~~
- d) szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet

(13) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól úgynevezett „csurgótávolság”-ra lehet elhelyezni. Utóbbi esetben 0,5m – 1,00 m csurgótávolság megtartása szükséges. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épület elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 m távolságra is el lehet helyezni.

#### Elő- oldal- és hátsó kerttel kapcsolatos szabályok:

(20) ~~Elő és oldalkertben nem helyezhető el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmény. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lehajtó nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.~~

## 3.§.

### A Hész 14.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi lép.

#### 14.§

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es ~~épület~~ építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

## 4.§.

### A Hész 15.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi lép.

#### 4.§

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es ~~épület~~ építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

## 5.§.

### **A Hészs 22.§ (3) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:**

#### 26.§

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell esatozni, vagy az építtető köteles azt biztosítani. A „Gmg” építési övezet körül, szabályozási terven kijelölt védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

## 6.§.

### **A Hészs 26.§ (4) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:**

- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

## 7.§.

### **A Hészs 37.§ (6) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:**

#### 37.§

- (6) Az Mk-2vx és Mk-2x övezetben lévő telkek kivételével, ahol állattartás esetén kerítés létesítése kötelező, kerítés nem létesíthető.  
(Kerítés csak az Mk-2vx és Mk-2x övezetekben építhető, ha ott állattartást folytatnak.)

## 8.§.

### **A Hészs 40.§ (1) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:**

- (1) A szabályozási tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el:

## 9.§.

### **Hatályát veszti a Hészs:**

- 4.§ (2) d) pontja
- 26.§ (5) bekezdése
- 37.§ (3) bekezdése
- 40.§ (3) bekezdése
- 40.§ (7) bekezdése

**10.§.**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

Létavértes, 2019. január

Menyhárt Károly  
polgármester

Bertóthyné Csige Tünde  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019.

jegyző

**LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

---

**KIVONAT**  
**LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-  
TESTÜLETÉNEK**  
**2019. MÁRCIUS 28-ÁN MEGTARTOTT RENDES ÜLÉSÉNEK**  
**JEGYZŐKÖNYVÉBŐL**

A Képviselő-testület 8 igen szavazattal - ellenszavazat és tartózkodás nélkül - az alábbi rendeletet alkotja:

**10/2019. (III.28.) számú rendelete**

**Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**10/2019.(III.28.) számú rendelete a 9/2007.(V.29.) számú önkormányzati rendeletével**  
**jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Létavértes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (4) felhatalmazása alapján, a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírások hatályon kívül helyezése érdekében, az alábbi rendelkezéseket alkotja meg.

**1.§.**

**A Hész 3.§.(3), (4) és (5)bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:**

**3.§**

(3) Azon Lakó **építési** övezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) **építési** övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telkek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telkek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt **alakítható legkisebb területét**, legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

(4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során a meglévő beépítésű utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, **a két telek között szabályozási terven feltüntetett övezethatár elmozdítható**, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

(5) **Az övezeti előírásoknál kisebb területű, szélességű, vagy mélységű, meglévő telek abban az esetben is bővíthető- kiegészíthető kiegészítése abban az esetben is engedélyezhető**, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei **még a kiegészítés után is**

kisebbségek maradnak az övezetben előírt ~~aknál~~ minimumnál, de az elcsatlakozással érintett telek  
továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

## 2.§.

### **A Hész 4.§(2), (9), (13), 20 bekezdések helyébe az alábbiak lépnek:**

#### 4.§

(2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek  
elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
- c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5méter nagyságú szabad  
területen.
- d) ~~Az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül  
szabad területen kell biztosítani, ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is  
rendelkezhet.~~

(9) Belvizes területeken akkor lehet építeni:

a) ha a területet előbb feltöltik, vagy a belvízveszély más módon megszűnik,

a..b) ha a terület (telek) legalább területismertető talajmechanikai  
szakvéleménnyel rendelkezik, és ez alapján az épület olyan alapozással, lábazattal,  
fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve  
veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható.

a..c) alagsor, pince nem, ~~ill. az építető felelősségére a kártérítés  
kizárásával~~ létesíthető.

a..d) szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet

(13) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy  
attól úgynevezett „csurgótávolság”-ra lehet elhelyezni. Utóbbi esetben 0,5m – 1,00 m  
csurgótávolság megtartása szükséges. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való  
épület elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények  
közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az  
építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0  
m távolságra is el lehet helyezni.

Elő- oldal- és hátsó kerttel kapcsolatos szabályok:

(20) ~~Elő és oldalkertben nem helyezhető el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti  
építmény. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lejáró  
nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.~~

## 3.§.

### **A Hész 14.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi lép.**

#### 14.§

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es ~~épület~~ **építmény** magasságú lakóépületek, a mezőgazdasági  
építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi,  
szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

## 4.§.

### **A Hész 15.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi lép.**

#### 4.§

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es ~~épület~~ **építmény** magasságú lakóépületek, a mezőgazdasági  
építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi,  
szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

## 5.§.

### **A Hész 22.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

#### 26.§



- (3) ~~A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani.~~ **A „Gmg” építési övezet körül, szabályozási terven kijelölt védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.**

#### **6.§.**

#### **A Hész 26.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. ~~Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.~~

#### **7.§.**

#### **A Hész 37.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

37.§

- (6) Az Mk-2vx és Mk-2x övezetben lévő telkek kivételével, ahol állattartás esetén kerítés létesítése kötelező, kerítés nem létesíthető.

**(Kerítés csak az Mk-2vx és Mk-2x övezetekben építhető, ha ott állattartást folytatnak.)**

#### **8.§.**

#### **A Hész 40.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

- (1) A szabályozási tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el:**

#### **9.§.**

#### **Hatályát veszti a Hész:**

- 4.§ (2) d) pontja
- 26.§ (5) bekezdése
- 37.§ (3) bekezdése
- 40.§ (3) bekezdése
- 40.§ (7) bekezdése

#### **10.§.**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

k.m.f.

Menyhárt Károly sk.  
polgármester

Bertóthy Csige Tünde sk.  
jegyző

#### **A JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT HITELES**

Létavértes, 2019. április 1.

Kulcsárné Juhász Judit  
titkársági referens