



**NESZMÉLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
2544 Neszmély, Fő út 129.  
Tel.: 06-34/ 451-778, Fax.: 06-34/ 550-017  
e-mail: [polgarmesterihivatal@neszmely.hu](mailto:polgarmesterihivatal@neszmely.hu)

Iktatószám: 482/2018.

**Tárgy:** Partnerségi egyeztetés a Helyi Építési és Szabályozási terv módosításának előkészítéséről

### HIRDETMÉNY

Neszmély Község Önkormányzata ezúton ad értesítést arról, hogy Neszmély Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2013.(IV.26.) önkormányzati rendeletét módosítja Neszmély Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2018.(II.28.) számú határozata alapján.

Ügy tárgya: a módosítási szándék a kertés mezőgazdasági területek építési szabályozására irányul, azon belül az építménymagasság és a beépíthetőség növelésére.

A módosítás államigazgatási eljárási egyeztetését egyszerűsített véleményezési eljárással folytatja le az Önkormányzat.

A módosítás tartalmi elemei a hirdetmény mellékletében megtekinthetők.

A hirdetmény közzétételének napja: 2018. május 8.

A hirdetmény a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése, módosítása egyeztetésének és elfogadásának közös szabályairól szóló 5/2018. (V.4.) önkormányzati rendelet alapján 8 napra kerül kifüggesztésre.

A terv javításával kapcsolatos észrevételeket 2018. május 17 -ig lehet beküldeni:

- levélben a 2544 Neszmély, Fő u.129. címre,
- elektronikusan a [polgarmesterihivatal@neszmely.hu](mailto:polgarmesterihivatal@neszmely.hu) email címre.

**Neszmély, 2018. május 7.**

  
**Janovics István**  
polgármester



**TERVEZÉS - ST BT.**

**2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A**

**NESZMÉLY KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
MÓDOSÍTÁSA**

**- 2018 -**

Tervező: **LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök**  
**TT-1/11-0086**

## TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Neszmély Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel történt meg.

Az Önkormányzat a 16/2018. (II. 28.) határozatával kezdeményezte a HÉSZ módosítását. A módosítási szándék a kertés mezőgazdasági területek építési szabályozására irányul, azon belül az építménymagasság és a beépíthetőség növelésére.

A módosítás államigazgatási eljárási egyeztetését egyszerűsített véleményezési eljárással folytatja le az Önkormányzat.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ 43. §-a tárgyalja az Mk, kertés mezőgazdasági terület övezeteinek előírásait:

Az (1) bekezdésben „Az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) A beépíthető telek területe: min. 720 m<sup>2</sup>
- c) Az építési telek szélessége: min. 14 m
- d) Beépítettség: terepszint alatt max. 3 %  
terepszint felett max. 3 %
- e) Építmény magasság: max. 3,5 m.”

A (2) bekezdésben: „Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.”

A (3) bekezdésben: „Ha a telken felépítmény van, a telekosztás feltétele, hogy a felépítményes telken a beépítettség mértéke a 3 %-ot ne haladja meg.”

A (4) bekezdésben: „A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken felépítmény nem építhető.”

Az (5) bekezdésben: A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletraépítés, tetőtérbeépítés) nem létesíthető.”

A (6) bekezdésben: „720-1500 m<sup>2</sup> alapterületű telken 3 %, de max. 30 m<sup>2</sup> alapterületű, tájba illő gazdasági épület építhető.”

A (7) bekezdésben: „1500-2500 m<sup>2</sup> alapterületű telken 3 %, de max. 60 m<sup>2</sup> alapterületű tájba illő gazdasági épület építhető.”

A (8) bekezdésben: „2500 m<sup>2</sup> feletti alapterületű telken 3 %, de max. 100 m<sup>2</sup> alapterületű tájba illő gazdasági épület építhető.”

Ide tartozik még a (9) bekezdés: „Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény létesíthető. A tető hajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.”

Az (1) bekezdés már majdnem mindent szabályoz az Mk övezetre vonatkozóan. Ezekből csak az építménymagasságot kevesli az önkormányzat, 4,5 m-t javasol.

A szabadonálló beépítési mód a keskeny telken nem alkalmazható, csak a szélesebb kerteknél, ezért az oldalhatáros beépítést is lehetővé kell tenni.

A (2) bekezdés rendben lenne, de a „mezőgazdasági termelés építményei” kiegészíthető lenne az időszakos tartózkodás funkcióval.

A (3) bekezdést rendben valónak találjuk.

A (4) bekezdés törlendő, mert azt már az (1) bekezdés tartalmazza.

Az (5) bekezdés a kialakult állapotra vonatkozóan jó.

A (6), (7) és (8) bekezdés az önkormányzati tapasztalatok alapján túlkomplikálja a telekméreték szerinti szabályozást és az épületnagyság korlátozását.

Kis telkeknél nincs szükség korlátozásra, nagy telkeknél már indokolt a felső határ megállapítása max. 100 m<sup>2</sup>-ben. Egy 100 m<sup>2</sup>-es épület már 3300 m<sup>2</sup> feletti telket feltételez. A 2000 m<sup>2</sup>-es telken is csak 60 m<sup>2</sup>-nyi épület építhető, tehát a határozatban javasolt 2000-es határ is elhagyható. Elegendő korlát a 3 % és a max. 100 m<sup>2</sup>, ami viszont beépíthető az (1) bekezdésbe.

A (9) bekezdés törlendő, mert az épületek megjelenése már csak a településképi rendeletben szabályozható.

A kertés mezőgazdasági terület szabályozásának az egyszerűsítése tervi, szakági módosítást nem igényel, így további alátámasztó szakági munkarész nem készült.

**Neszmély Község Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete  
Neszmély Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Neszmély Község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 62. § (6) bekezdés 6. pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (KEM. KH. Megyei Állami Főépítész, KEM. KH. Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, KEM. KH. Járási Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, KEM. KH. Földhivatali Osztály, KEM. KH. Népegészségügyi Főosztály, KEM. KH. Járási Útügyi Osztály, KEM. Katasztrófavédelmi Igazgatóság, KEM. Rendőr-főkapitányság, Budapest Fővárosi KH. Közlekedési Főosztály, Budapest Fővárosi KH. Népegészségügyi Főosztály, NFM. Közlekedéspolitikai Államtitkárság, NFM. Légiközlekedési Hatóság, NFM. Vasúti Hatóság, NFM. Hajózási Hatóság, GyMS. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, PM. KH. Erdőfelügyeleti Főosztály, PM. KH. Bányafelügyeleti Főosztály, HM. Hatósági Főosztály, HM. Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár, Országos Vízügyi Főigazgatóság, ÉD. Vízügyi Igazgatóság, Országos Atomenergia Hivatal, KEM. Önkormányzat Megyei Főépítész) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** A helyi építési szabályzatról szóló 9/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 43. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló illetve oldalhatáron álló.

b) A beépíthető telek területe: min. 720 m<sup>2</sup>

c) Az építési telek szélessége: min. 14 m

d) Beépítettség: terepszint alatt és felett max. 3-3 %,

de 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg a felépítmény.

e) Építmény magasság: max. 4,5 m.”

**(2)** A Rendelet 43. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés és az időszakos tartózkodás építményei helyezhetők el.”

**2.§** Ez a rendelet 2018.....napján lép hatályba.

**3.§** Hatályát veszti a Rendelet alábbi rendelkezései:  
43. § (4), (6), (7), (8) és (9) bekezdése.

.....

**polgármester**

.....

**jegyző**