

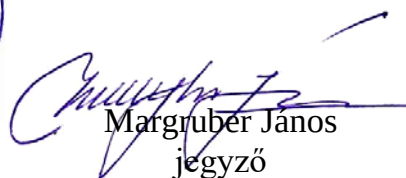


**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
4/2023. (III. 27.) önkormányzati rendelete
Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról ¹**

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2023. március 27.




Margruber János
jegyző

¹ A rendeletet Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. március 23-án megtartott ülésén fogadta el.

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
4/2023. (III. 27.) önkormányzati rendelete
Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2017.(III.20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

- (1) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő alakzatú telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem a tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez az építési övezeti előírások betartása mellett.
- (2) Maglód közigazgatási területén eltérő rendelkezés hiányában:
 - a) fekvő építési telek, kivétel a (3) bekezdés eseteit,
 - b) úszótelek, tömbtelek,
 - c) nyúlványos telek
újonnan nem kialakítható.
- (3) Fekvő építési telek az alábbi kivételes esetekben alakítható ki:
 - a) szabályozási vonal érintettsége esetén és
 - b) az Ecseri út – 058 hrsz út – Nap utca – Sugár út által határolt telektömbben.
- (4) Nyúlványos (nyeles) telek:
 - a) ha kialakult, tovább nem osztható,
 - b) a nyúlvány magánútként nem telkesíthető.
- (5) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.
- (6) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (7) Lakóterületeken magánút (út céljára szolgáló telek) kialakítása esetén a vonatkozó építési övezetben meghatározott minimális telekméret-, és beépítési mód előírásoknak a fennmaradó telekrészt is meg kell feleltetni.
- (8) Az építési övezetekben meghatározott minimális telekméreteket kizárólag telekcsoport újraosztás, telekfelosztás esetén kell figyelembe venni.”

2. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Eltérő rendelkezés hiányában az építési határvonal meghatározása az **Lk, Lke, Lf** és **Vt** építési övezetekben **oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód esetén az előkert 4,0 méter .)***

„aa) magánút kialakításával saroktelek pozícióba kerülő építési telek magánút felőli előkerti mérete 0,00 méter.”

3. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az (1)–(9) bekezdéseket az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó részletes-, valamint az egyes városrészekre vonatkozó kiegészítő előírások együttes figyelembe vételével kell alkalmazni.”

4. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 35. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke építési övezeteiben eltérő rendelkezés hiányában telekecsoport újraosztással vagy telekfelosztással kialakításra kerülő

a) új építési telek

aa) minimális mélysége: 25,0 méter, kivéve fekvő telek,

ab) minimális szélessége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték, kivéve fekvő telek.

b) új fekvő építési telek

ba) minimális mélysége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték,

bb) minimális szélessége: 25,0 méter,

bc) szabályozási vonal érintettsége esetén a ba), bb) pontokat nem kell figyelembe venni.”

5. §

(1) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az 5. mellékletben található táblázat tartalmazza.”

(2) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 42. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A Gksz jelű építési övezetek egyedi előírásait az egyes városrészekhez tartozó, a Városrészek kiegészítő előírásairól szóló X. fejezet tartalmazza.”

6. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„68/E. A Kopaszhegy - városrész területére vonatkozó kiegészítő előírások

68/E. §

A Gksz/13 és Gksz/14 jelű építési övezetekben nem elhelyezhető rendeltetések és melléképítmények:

- a) építési telekhatáron túlnyúló védőtávolságot igénylő üzem,
- b) raktározás,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő, autómosó,
- d) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),
- e) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.”

7. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„68/F. A Krisztinatelep – városrész területére vonatkozó kiegészítő előírások

68/F. §

A Gksz/12 jelű építési övezetben nem elhelyezhető rendeltetések és melléképítmények:

- a) tulajdonos-, vagy használó számára lakó,
- b) üzemi, gyártó,
- c) vendéglátó,
- d) parkolóház, közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
- e) sport,
- f) a HÉSZ 41. § (3) bekezdésében sorolt, kivételesen elhelyezhető rendeltetések,
- g) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop.”

8. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„68/G. A Wodiáner – városrész területére vonatkozó kiegészítő előírások

68/G. §

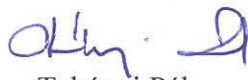
A 28. § (1) –(7) bekezdéseket nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás esetén nem kell alkalmazni, mely esetben tereprendezés és támfal építés a közvetlenül szomszédos telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz elvezetés) biztosítása mellett megengedett.”

9. §

- (1) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 1. melléklet - Szabályozási tervlapok, jelkulcsa helyébe a 1. melléklet lép.
- (2) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.


Tabányi Pál
polgármester




Margruber János
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2023. március 27.




Margruber János
jegyző

1. melléklet a 4/2023. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

Szabályozási tervlapok, jelkulcs

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 1. melléklet egyesített.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Budapest,
Pesti út,
centrum felé

M0 északi, és
nyugati szektor felé
(1, 2, 11 sz. főút,
M2, M3, M31 felé)

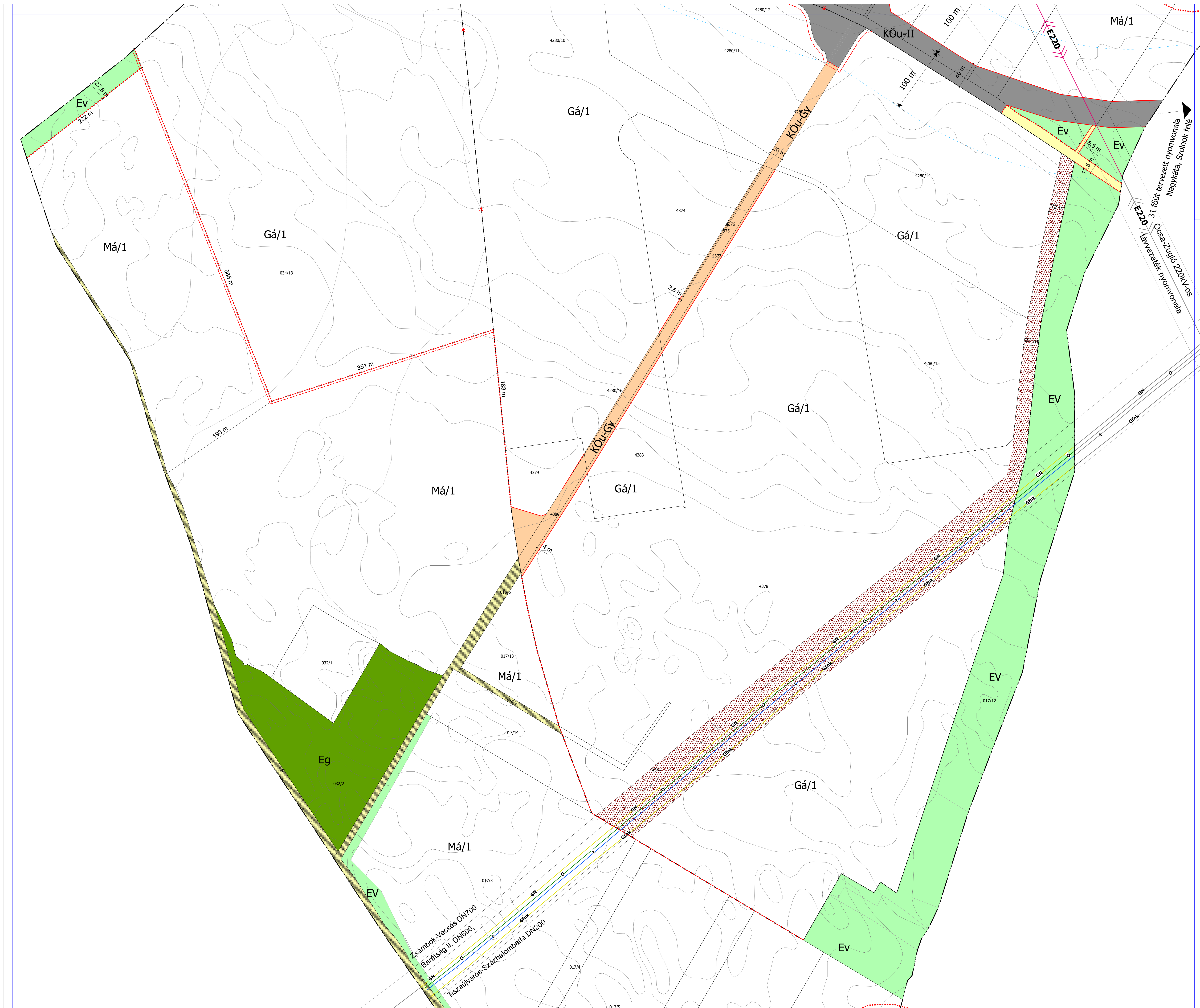
Ósás-Zuglói 220kV-os
tápvonalak nyomvonala

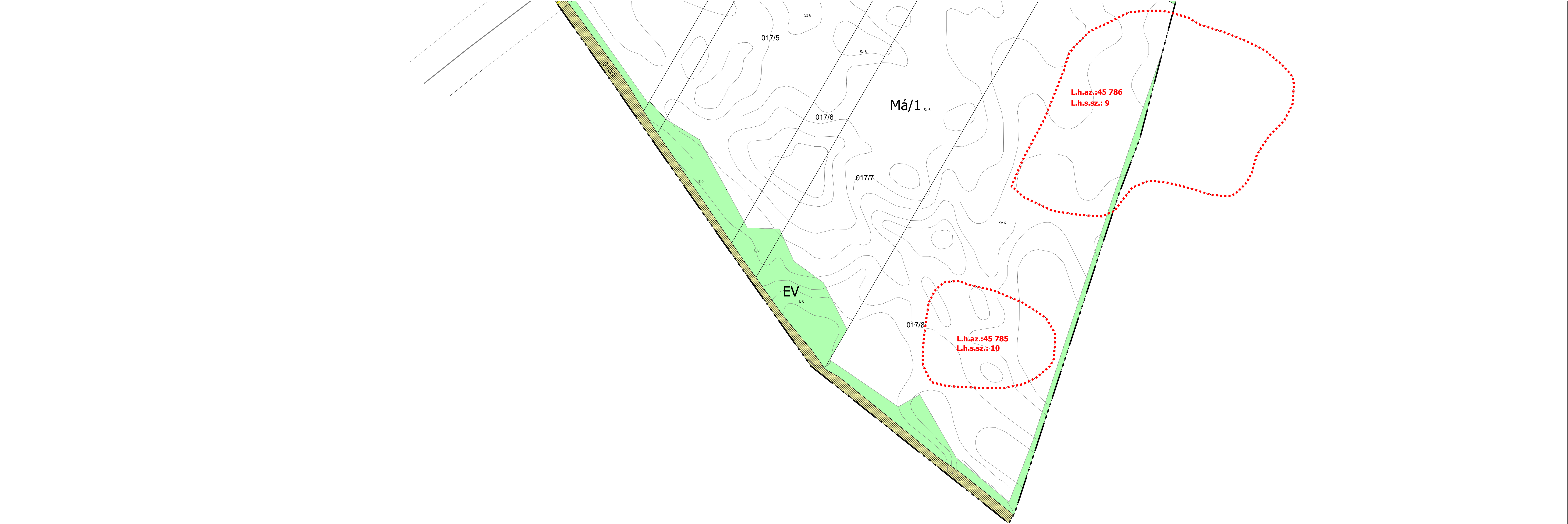
Pécel
felé

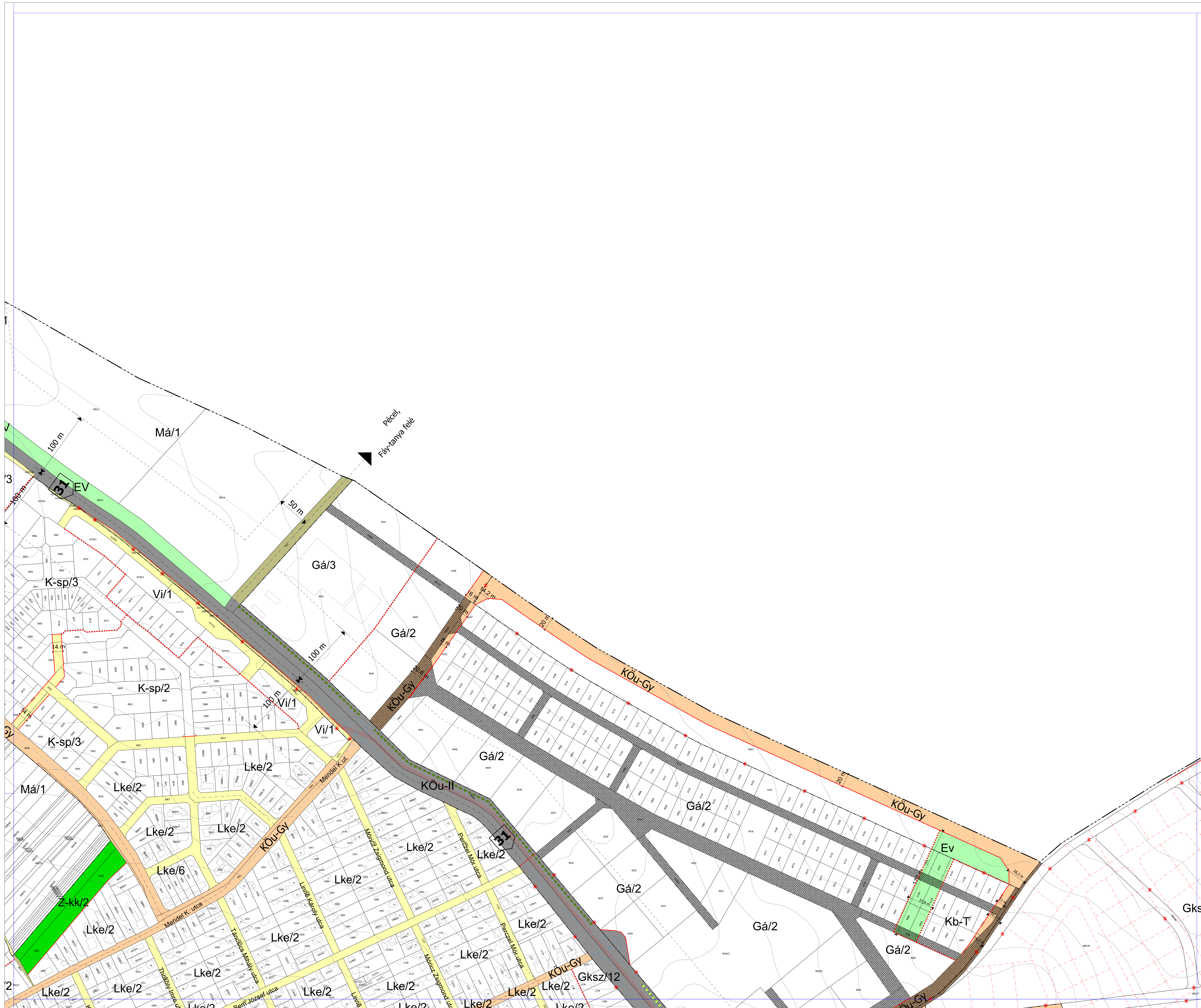


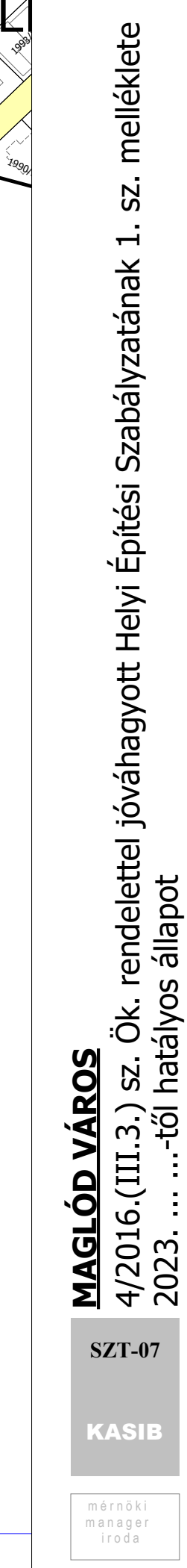


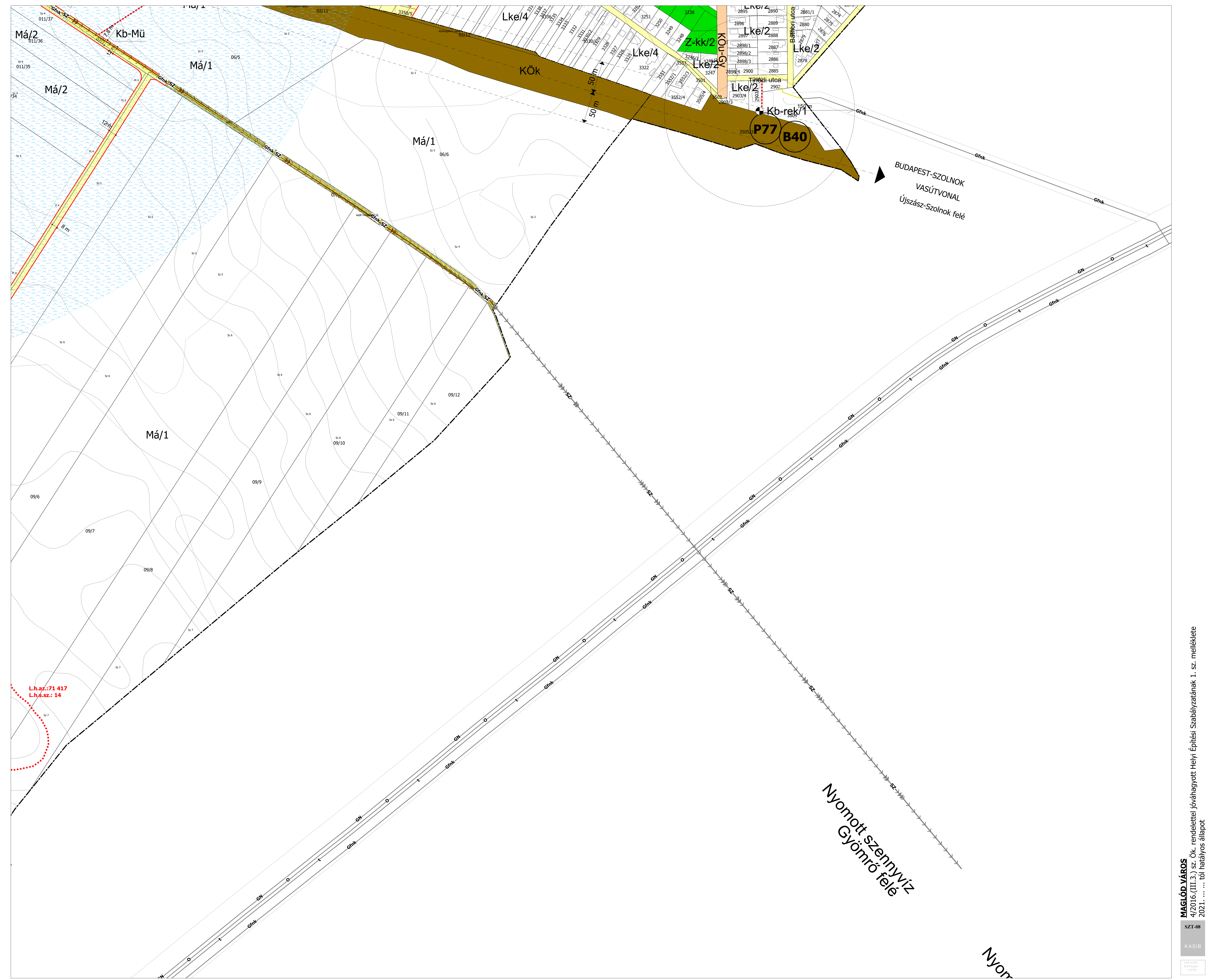






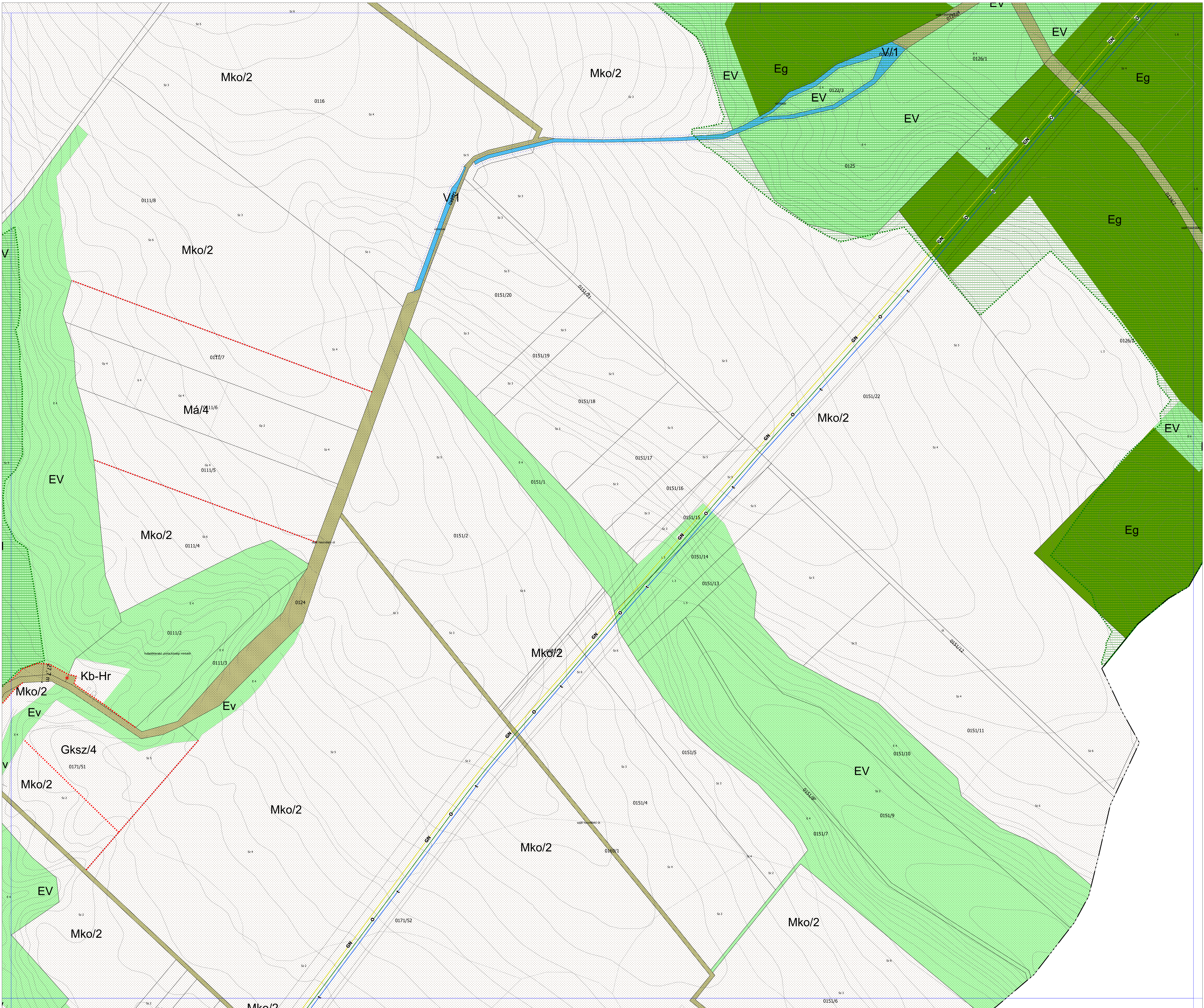




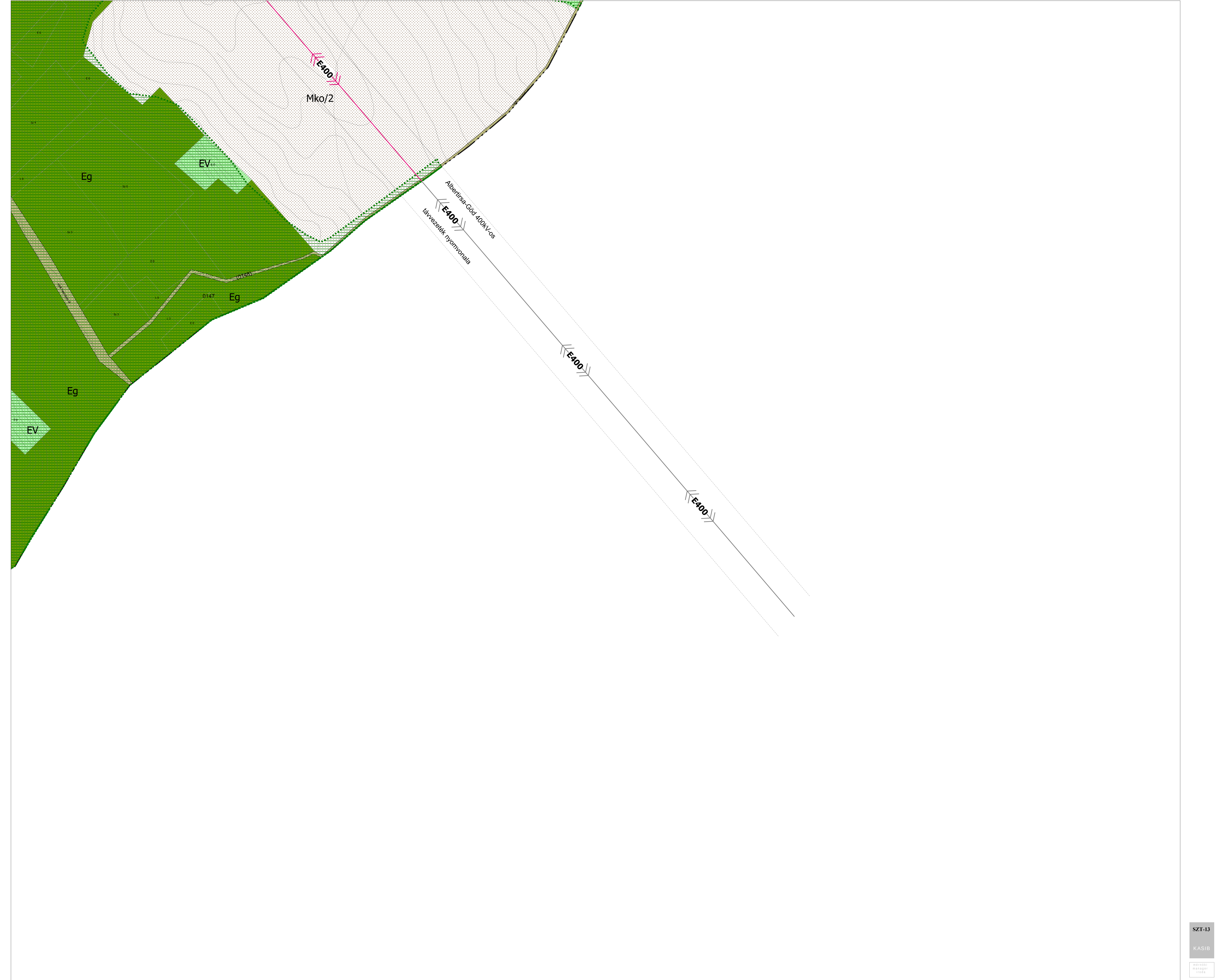


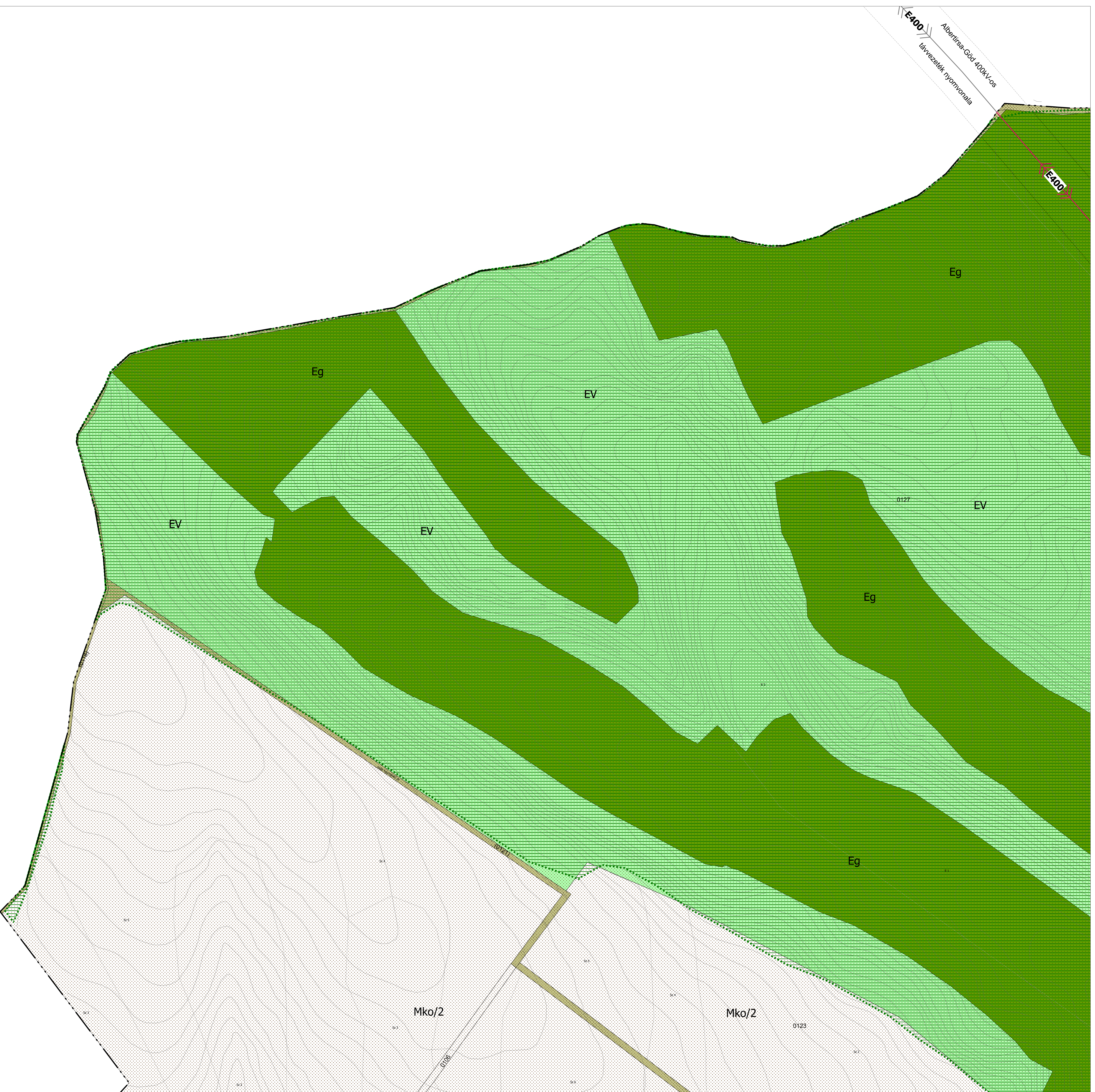




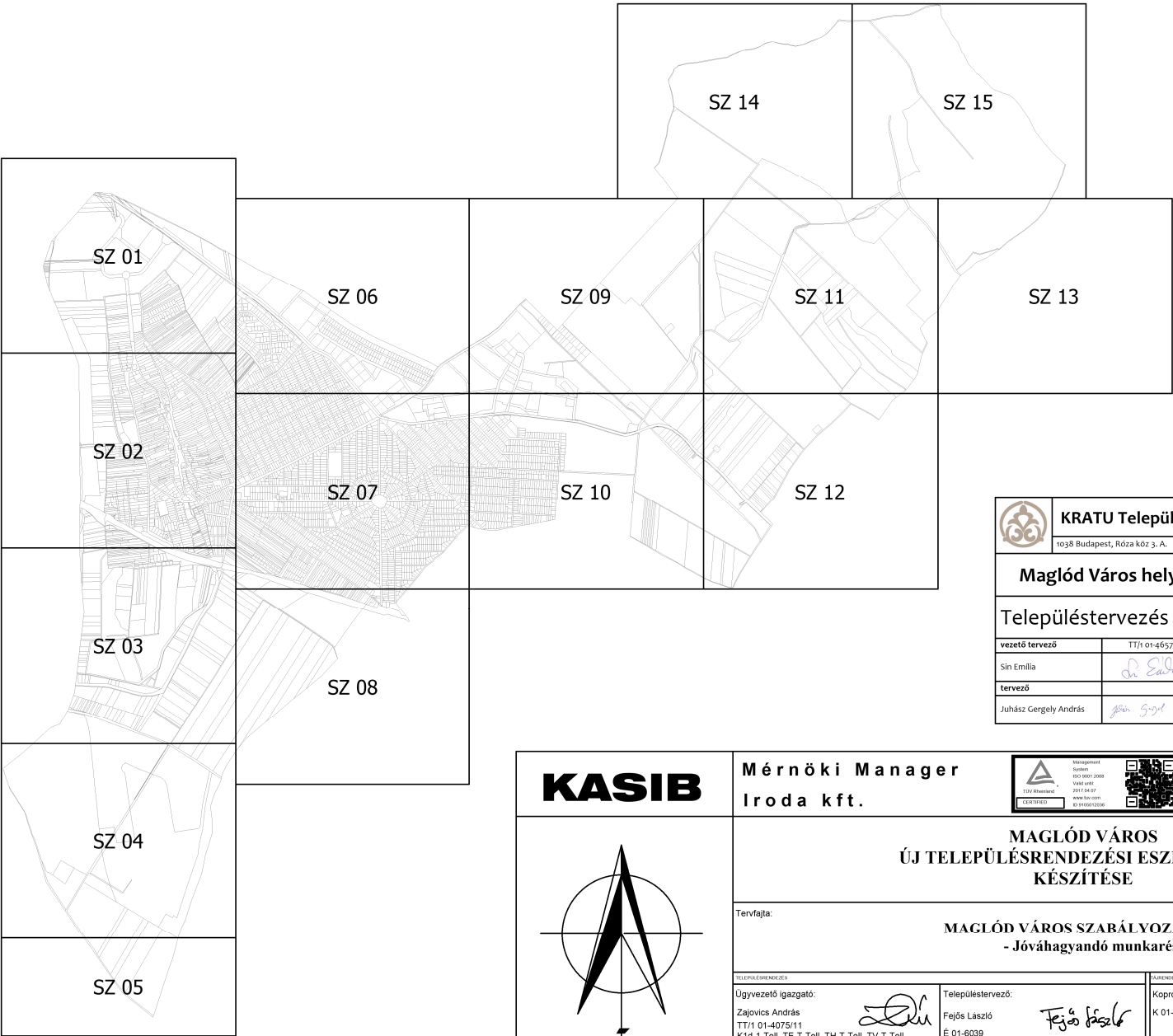






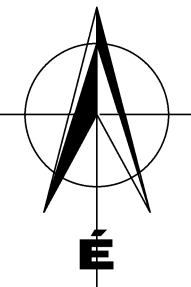






Készült az állami alapadatok felhasználásával

		KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		.../2023.(III...)	
		1038 Budapest, Róza köz 3. A.		+36 30 566 8620	
				módosító ök. rendelet	
Maglód Város helyi építési szabályzatának eseti módosítása					
Településtervezés		Szakági tervezők		SZT-1, SZT-2, SZT-6, SZT-7	
vezető tervező	TT/1 01-4657	közeledés tervező	TKó 13-1017		
Sin Emília		Macsinka Klára		Mobil City Bt.	
tervező		tervező			
Juhász Gergely András		Boldizsár Attila		Mobil City Bt.	

KASIB		Mérnöki Manager Iroda kft.				Székhely, műterem: 1183 Budapest, Üllői út 455. E-mail: kasib@kasib.hu , telepules@kasib.hu Fax: 290-9191 Tel: 297-1730		Rajzszám: SZT 01-15				
		MAGLÓD VÁROS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE						Munkaszám: 1951				
		Tervfajta: MAGLÓD VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - Jóváhagyandó munkarész -						Lépték: M 1:2.000				
		TELEPÜLÉSRENDEZÉS		KÖZLEKEDÉSRENDEZÉS		KÖZMŰTERVEZÉS		Kelt: 2016. március hó				
Ügyvezető igazgató: Zajovics András TT/1 01-4075/11 K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell		Településtervező: Fejős László É 01-6039		Koprdai Ildikó K 01-5171, TR 01-5171		Dobrai Béla K1d-1-Tell, KÉ-T, TE-T, TV-T-Tell, VZ-T-Tell						
Vezető Településtervező: Sin Emília TT/1 01-4657				Szűts Orsolya K 01-5226, TK 015226								

SZT-E

KASIB

mérnöki
manager
iroda

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMekre VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI VONAL
	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADANDÓ TERÜLET
	ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE, ÚT KIALAKÍTÁSA JAVASOLT
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE
	TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
	TELEPÍTENDŐ FASOR
	MEGTARTANDÓ FASOR

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ILLETETT INGATLAN
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

MÁS JOGSZABÁLYVAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEEK

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIA FOLYOSÓ
	VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOMA
	KÖZMŰVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	KÖZÚTI VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA ÉS SORSZÁMA
	ORSZÁGOSAN NYILVÁNTARTOTT MŰEMLÉK, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA
	ORSZÁGOS MŰEMLÉK MŰEMLÉK KÖRNYEZETE, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR
	HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, GEODÉZIAILAG BE NEM MÉRT ÉPÜLET

ÉRTÉKVÉDELEM

	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
	EGYEDI TÁJÉRTÉK: 1. - KERESZT, 2. - GÉMESKÚT, 3. - FASOR

KÖZLEKEDÉS

	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT, VASÚT) TENGELYVONALA
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT) TENGELYVONALA
	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT SZÁMA
	MÁSODRENDŰ FŐÚT SZÁMA
	GYORSFORGALMI ÚT SZÁMA
	JAVASOLT TELEKHATÁR

KÖZMŰVEK

	DN 600-AS TERMÉKVEZETÉK (BARÁTSÁG IL. KÓOLAJVEZETÉK)
	DN 200-AS TERMÉKVEZETÉK (TISZAÚJVÁROS - SZÁZHALOMBATTA)
	NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (DN 700 ZSÁMBOK - VECSÉS)
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	400 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ALBERTIRSA - GÖD)
	220 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ÓCSA - ZUGLÓ)
	NYOMOTT SZENNVÍZ GERINCVEZETÉK (ECSEr FELŐL)
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS 150 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	TAVAK ÉS FOLYÓVIZEK VALAMINT KÖZCÉLÚ CSATORNÁK KARBANTARTÁSI SÁVJA (3-3 M)
	KÖZMŰKARBANTARTÁSRA FENNTARTOTT TERÜLET

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	GAZDASÁGI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	KÖZPARK ÉS KÖZKERT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	KÖZJÓLÉTI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE
	GYORSFORGALMI UTAK TERÜLETE
	I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT TERÜLETE
	KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
	KÖTŐTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE
	SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT TERÜLETE
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT CSATORNAVEZETÉK
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK

2. melléklet a 4/2023. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

1. A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 4 . sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

4	fekvő építési telek	Az építési telek utcafronti telekhatárának mérete (építési telek szélessége) hosszabb az oldalkerti telekhatár méreténél (építési telek mélysége).
---	---------------------	--

”

3. melléklet a 4/2023. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítha tó legki- sebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megenge- dett leg- nagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett (legkisebb)- legnagyobb mértéke	a zöldfelü- let legki- sebb mértéke	a szint- területi mutató maxi- muma
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
5	Gksz/1	3000	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-
6	Gksz/2	3000	-	SZ	40	(-) - 6,0	30	-
7	Gksz/3	3000	-	SZ	40	(-) - 18,0	20	-
8	Gksz/4	3000		SZ	40	(-) - 6,0	30	-
9	Gksz/5	3000	-	SZ	40	(-) - 10,5	30	-
10	Gksz/6	2000	-	SZ	40	(-) - 14,0	20	-
11	Gksz/7	800	-	SZ	40	(-) - 6,0	30	-
12	Gksz/8	3000	-	SZ	40	(-) - 15,0	30	-
13	Gksz/9	3000	-	SZ	50	(-) - 15,0	20	-
14	Gksz/10	1500	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-
15	Gksz/F	3000	-	SZ	10	(-) - 6,0	30	-
16	Gksz/11	1500	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-
17	Gksz/12	800	-	SZ	40	(-) - 7,5	20	-
18	Gksz/13	2000	-	SZ	40	(-) - 14,0	20	-
19	Gksz/14	2000	-	SZ	50	(-) - 14,0	20	-