

**Nyárlőrinc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**7/2022. (VI.7.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Nyárlőrinc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (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 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szerinti egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési tevékenységet folytatni és telket alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletek szerint lehet:

- a) 1. melléklet: Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú (SZ-1) jelű szabályozási terv,
- b) 2. melléklet: Belterület 1:2 000 méretarányú (SZ-2) jelű szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: 44. főút menti terület 1:4 000 méretarányú (SZ-3) jelű szabályozási terv,
- d) 4. melléklet: Régészeti lelőhelyek.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek, településrendezési és építési követelmények vonatkozásában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 121. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.”

**2. §**

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (4)–(6) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a) övezet határ mentén nem kötelező telket alakítani,
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb

- zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetszett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,
- c) telekalakítás esetén az övezethatár és szabályozási vonal mentén kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek,
  - d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.
- (5) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rende­zés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rende­zés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (6) Legfeljebb 3 telek kiszolgálására legalább 4m széles magánút alakítható, amely esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.”

### 3. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület**, amely **(Lf)** Falusias lakóterület
- b) **Vegyes terület**, amely **(Vt)** Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület**, amely
  - ca) **(Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület
  - cb) **(Gip)** Ipari terület
- d) **Különleges terület**, amely
  - da) **(Kt)** Temető,
  - db) **(Ksp)** Sportterület,
  - dc) **(Kh)** Hulladéklerakó.
  - dd) <sup>4</sup> **(Kp)** Piac
  - de) <sup>4</sup> **(Kkö)** Közösségi építési övezet
  - df) <sup>5</sup> **(Kmű)** Mezőgazdasági üzem
  - dg) **(Ktu)** turisztikai terület”

### 4. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 40 m-nél kisebb mélységű teleknél a telepítési távolságok biztosításának feltételével hátsókertet nem kell tartani.”

## 5. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

### **[(Lf-2) előkertés beépítés övezete]**

„f) építménymagasság: maximum: 4,5 m.”

## 6. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 11. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### **„(3) (Vt-1) intézményi övezet**

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével
  - aa) - lakóépület, szolgálati lakás
  - ab) - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - ac) - sportépítmény
- b) Telek területe: minimum 650 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalra
- d) Beépítettség: maximum 30%
- e) <sup>4</sup> Építménymagasság: maximum 7,5 méter
- f) Zöldfelület: min 40%.

### **(4) (Vt-2) központi övezet**

- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével
  - aa) - lakóépület,
  - ab) - igazgatási épület,
  - ac) - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - ad) - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ae) - sportépítmény,
  - af) - kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- b) Telek: területe: minimum 650 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló utcavonalon
- d) Beépítettség: maximum 80%
- e) Építménymagasság: maximum 7,5 méter
- f) Zöldfelület: min 10 %”

## 7. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„(3) (Gksz-1) általános építési övezet**

- a) Az előírások figyelembevételével
  - aa) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény
  - ab) szolgálati lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül

- ac) igazgatási és egyéb irodaépület
- ad) parkolóház, üzemanyagtöltő
- ae) sportépítmény,
- af) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető:
- b) Telek:
  - ba)<sup>5</sup>
  - bb)<sup>5</sup>
  - bc) területe: minimum 1000 m<sup>2</sup>
- c) <sup>5</sup>beépítés módja:
  - ca) a cb) pontban foglalt eltéréssel szabadonálló
  - cb) meglévő építményt tartalmazó teleknél zárt sorú, a telepítési távolság vagy a tűzfalas csatlakozás egyidejű biztosításával elő-, és hátsó kert nélkül a cc) -cd) pontokban foglaltak figyelembevételével.
  - cc) tömboldalnyi utcaszakaszon kialakult építési vonal esetén az előkert a kialakult helyzet szerinti.
  - cd) kötelező beépítési vonal nincs
  - ce)<sup>7</sup> max 7,5 m-es építménymagasságú előírást tartalmazó építési övezettel határos telek esetén az oldalkert: 3,75 m,
- d) <sup>5</sup> Beépítettség: maximum 60%
- e) <sup>5</sup> Építménymagasság a (Gksz-1\*) építési övezet kivételével: maximum 12 m, a toronyszerű építmények esetén: maximum 35 m
- f) <sup>5</sup> Zöldfelület: minimum 20 %
- g) <sup>5</sup> Az építési övezet meglévő lakóházas beépítésű telkein a lakófunkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők
- h) <sup>7</sup> A beültetési kötelezettségű telekrészen fásított parkoló kialakítható.
- i) (Gksz-1\*) építési övezetben az építménymagasság: maximum 35 m.”

## 8. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „15. §

(1) Különleges területek az alábbiak:

- a) **(Ksp)** Sportterület
- b) **(Kt)** Temető
- c) **(Kh)** Hulladéklerakó
- d) <sup>4</sup> **(Kp)** Piac
- e) <sup>4</sup> **(Kkö)** Közösségi építési övezet
- f) <sup>5</sup> **(Kmű)** Mezőgazdasági üzem
- g) **(Ktu)** Turisztikai terület”

(2) Turisztikai terület előírásai:

a) Elhelyezhető:

- aa) turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely rendeltetésű épület

- ab) turizmushoz és versenysporthoz kapcsolódó közönségforgalmú épületek és állattartó, valamint tároló építmények
- ac) szolgálati lakás
- ad) iroda

(b) Kialakítható telek területe: minimum 1000 m<sup>2</sup>

(c) Beépítés módja: szabadonálló

(d) Beépítettség: maximum 40%

(e) Építménymagasság: maximum: 7,5 m, a toronyszerű építmények esetében: maximum 25 m.

(f) Zöldfelület: minimum 40%”

## 9. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) **(Köu-1) övezet**

- a) az övezetbe a 44. számú országos főút tartozik
- b) déli oldalán kerékpárúttal építendő ki
- c) Szabályozási szélesség: a szabályozási terv szerint, illetve a kialakult helyzet.”

## 10. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az **(Ev)** övezetbe a védelmi erdők tartoznak.”

## 11. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Kb\* alövezetben inert hulladéklerakó szerves anyag és építmény elhelyezésének tilalmával kialakítható”

## 12.§

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (3)–(4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Nyárlőrinc község területén új szélérőmű -beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőművet is- vagy szélérőmű park nem létesíthető, a meglévő szélérőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélérőmű park nem bővíthető.

(4) A Kecskemét Reptéri út 4. (hrs: 0425) alatti ingatlanon működő állami repülések céljára szolgáló repülőtér a „Repülőtér védőterület 1” megnevezésű védőterületen belül nem helyezhető el új, és nem bővíthető:

- a) szerves hulladékot nyílt rendszerben feldolgozó vagy tároló hulladékgazdálkodási létesítmény
- b) nukleáris létesítmény és
- c) olyan mesterséges vízfelület, vízi létesítmény vagy külszíni bánya, amelynek felülete az 1 ha területet meghaladja, kivéve az olyan vonalas vízi létesítményeket, amelyek vízfelületének szélessége nem haladja meg a 4 m-t.”

### **13. §**

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Önkormányzati érdeken kívüli - térségi közúthálózat-fejlesztési érdekből - kisajátítandók az (SZ-3) jelű szabályozási terven ábrázolt közlekedési területek.”

### **14. §**

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 32. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„32. §”**

### **15. §**

A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

*(Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:)*

- „f) toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény.”

### **16. §**

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

### **17. §**

Hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) önkormányzati rendelet

- a) 10. § (4) bekezdés e) pontja,
- b) 28. § (2) bekezdése,
- c) 3. melléklet 1. függeléke,
- d) 3. melléklet 2. függeléke.

### **18. §**

Ez a rendelet 2022. június 10-én lép hatályba és 2022. június 15-én hatályát veszti.

Nyárlőrinc, 2022. május 30.

Pénzváltó István  
polgármester

Szakácsné Marsa Edina  
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: 2022. június 7.

Szakácsné Marsa Edina  
jegyző