

**BABOSDÖBRÉTE KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2024. OKTÓBER

**Munkaszám: T2410**

## TERVEZŐI NYILATKOZAT – Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendeletnek.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek;

### FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

**Káli Marianna**

okl. építészmérnök  
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

## TARTALOMJEGYZÉK – Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
	1.5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a helyi építési szabályzat módosítása a beépíthető telket meghatározó előírások kapcsán falusias lakóterületen
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>		
3.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
<b>MELLÉKLETEK</b>		
1.	37/2024. (IX.19.) kt. határozat Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításáról	
2.	.../2024. (...) kt. határozat az önkormányzati főépítész feljegyzésének elfogadásáról	
3.	.../2024. (...) kt. határozat a partnerségi véleményezés lezárásáról	
4.	.../2024. (...) kt. határozat a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről	
5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények	

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Babosdöbréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. szeptember 19-én**, határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi program alapján:

**Babosdöbréte község Önkormányzati Képviselőtestületének** 2024. szeptember 19-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításáról

A napirenddel kapcsolatban az önkormányzat képviselőtestülete – 3 igen egyhangú szavazattal – a következő határozatot hozta:

**Babosdöbréte község önkormányzati Képviselő-testületének  
37/2024. (IX. 19.) önkormányzati határozata**  
Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításáról

Babosdöbréte Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi program alapján kezdeményezi Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosítását:

1. a helyi építési szabályzat módosítása a beépíthető telket meghatározó előírások kapcsán falusias lakóterületen

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedések valamint a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Szinayné Csarasz Bernadett polgármester

Szinayné Csarasz Bernadett sk.  
Polgármester

Varga Dóra sk.  
Jegyző

A határozat kivonat hiteles:

Babosdöbréte, 2024. szeptember 19.



*Varga Dóra*  
Varga Dóra  
Jegyző

A módosítás programja Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának felülvizsgálata a beépíthető telket meghatározó előírások kapcsán falusias lakóterületen.

A tervdokumentációt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 121. § (1) bekezdése figyelembevételével készítjük.

**121. §** (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

Az eljárás során Kun Antigoné működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló önkormányzati feljegyzést és annak elfogadásáról szóló testületi döntést a 2. számú melléklet tartalmazza.

## 1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Babosdöbréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete a hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 2001-ben fogadta el a 3/2001. (IV.20.) önkormányzati rendelettel.

Az [njt.hu](http://njt.hu) oldalon elérhető a helyi építési szabályzat, mellékletben a szabályozási terv.

## 1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti „egyszerűsített eljárás” keretében történik.

## 1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 75. § (1) bekezdése kimondja, hogy helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

Babosdöbréte Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2017. (VII. 19.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

## 1.5. környezeti értékelés előzetes egyeztetése

A tervezett módosításokkal kapcsolatos előzetes tájékoztató kiküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében **a képviselő-testület döntött arról, hogy a beérkezett állásfoglalások alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek**, mivel a tervmódosítás során jelentős környezeti hatás nem várható. A határozat a tervdokumentáció 4. mellékletét képezi. A beérkezett vélemények az 5. mellékletben olvashatók.

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## 2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

### 2.1.1. a helyi építési szabályzat módosítása a beépíthető telket meghatározó előírások kapcsán falusias lakóterületen

#### tervezési program

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata lakossági kérelemre indult. A 104 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a beépíthető legkisebb telek területére vonatkozó előírások módosítását annak érdekében, hogy az általa megvásárolt építési telek – mely korábban is beépített volt – beépíthető legyen.

#### jelenlegi szabályozás

Falusias lakóterületre vonatkozó előírásokat a hatályos helyi építési szabályzat 5. §-a tartalmazza, melynek (7) és (8) bekezdései vonatkoznak a beépíthető telekméretekre.

### LAKÓTERÜLET

#### 5.§

(1) <sup>[2]</sup>

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény

(3) A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület: telek területe): 0,5.

(4) Zöldfelületi mutató minimum: 40 %. (A telek területének legalább 40 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)

(5) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni a 8.§ szerint, beleértve a szilárd burkolatú utat és a felszíni vízvezetést is.

(6) A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 11.§ szerint kell értelmezni és betartani.

(7) Az **FL 0 30**

-5,0 720 jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 720 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16 m, minimális mélység 40 m).

**Beépíthetőnek kell tekinteni azt a kialakult telket, melynek szélessége minimum 12 m, mélysége minimum 25 m és területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t,**

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsóker pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

(8) Az **FL 0 30**

-5,0 900 jelű övezetben oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, **a kialakítható ill. beépíthető legkisebb telek területe 900 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 20 m, minimális mélység 40 m).**

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsókert pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

(9)<sup>[3]</sup>

A hatályban lévő helyi építési szabályzat a falusias lakóterületek esetében szabályozza kizárólag a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó paramétereket. A falusias lakóterületeket kétféle építési övezetbe sorolja a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat. A két övezet külön kóddal nem került megkülönböztetésre, csak a paraméterekben látszik az eltérés. Az egyik övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 720, a beépíthető 400 m<sup>2</sup>, a másikban a kialakítható és a beépíthető is 900 m<sup>2</sup>.

Az első övezetben „beépíthetőnek kell tekinteni azt a kialakult telket, melynek szélessége minimum 12 m, mélysége minimum 25 m és területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t”. A másik övezetben a beépíthető telek legkisebb területe 900 m<sup>2</sup>, melynek minimális szélessége 20 m, minimális mélysége 40 m.

Utcával párhuzamosan hosszúkas telkek esetében a minimális telekszélesség és mélység meghatározása korlátot szabhat meglévő, - korábban is beépített - építési telkek beépítésének.

A többi építési övezet (Vt, Gksz, különleges övezetek) esetében a helyi építési szabályzat nem tartalmaz előírásokat a beépíthető telek méretére vonatkozóan. A Vt és a Gksz övezetekben a kialakítható telekterület és minimális telekszélesség szabályozott csak.

### tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a beépíthető telek minimális szélességi és mélységi méreteire vonatkozó korlátozások törlését a helyi építési szabályzatból. A beépíthető legkisebb telekterület megléte esetén a kialakult telkek beépíthetők.

Babosdöbréte helyi építési szabályzata az alábbiak szerint módosul (**pirossal jelölve**):

(7) Az **FL 0 30**

-5,0 720 jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 720 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16 m, minimális mélység 40 m).

**Beépíthetőnek kell tekinteni azt a kialakult telket, melynek ~~szélessége minimum 12 m, mélysége minimum 25 m és területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t,~~**

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsókert pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az



építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

(8) Az **FL 0 30**

-5,0 900 jelű övezetben oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, **a kialakítható ill. beépíthető legkisebb telek területe 900 m<sup>2</sup> (a kialakítható minimális szélesség 20 m, a kialakítható minimális mélység 40 m).**

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsókertr pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### 3. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

#### Babosdöbréte Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

#### a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2001.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Babosdöbréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

Babosdöbréte község HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 3/2001. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 5.§ (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(7) Az **FL 0 30**

-5,0 720 jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 720 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16 m, minimális mélység 40 m).

Beépíthetőnek kell tekinteni azt a kialakult telket, melynek területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t,

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsókert pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

(8) Az **FL 0 30**

-5,0 900 jelű övezetben oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható ill. beépíthető legkisebb telek területe 900 m<sup>2</sup> (a kialakítható minimális szélesség 20 m, a kialakítható minimális mélység 40 m).

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az építési hely a terven megadott kijelölt oldalhatárhoz csatlakozik. Az oldalkert minimum 6,0 m. Az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól a telek mélységének 75 %-a, a hátsókert pedig minimum 6,0 m. Terepszint alatti építmények az építési helyen belül helyezhetők el, ezen építmények a beépítési százalékba nem számítanak be.

**2. §**

Ez a rendelet 2024. november 1-én lép hatályba.

.....

Varga Dóra

*jegyző*

.....

Szinayné Csarmasz Bernadett

*polgármester*

Kihirdetve: 2024.....

**MELLÉKLETEK**

## 1. számú melléklet

**Babosdöbréte község Önkormányzati Képviselőtestületének** 2024. szeptember 19-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításáról

A napirenddel kapcsolatban az önkormányzat képviselőtestülete – 3 igen egyhangú szavazattal – a következő határozatot hozta:

**Babosdöbréte község önkormányzati Képviselő-testületének  
37/2024. (IX. 19.) önkormányzati határozata  
Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosításáról**

Babosdöbréte Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi program alapján kezdeményezi Babosdöbréte község helyi építési szabályzatának módosítását:

1. a helyi építési szabályzat módosítása a beépíthető telket meghatározó előírások kapcsán falusias lakóterületen

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedések valamint a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Szinayné Csarmasz Bernadett polgármester

Szinayné Csarmasz Bernadett sk.  
Polgármester

Varga Dóra sk.  
Jegyző

A határozat kivonat hiteles:

Babosdöbréte, 2024. szeptember 19.



*Varga Dóra*  
Varga Dóra  
Jegyző

**2. számú melléklet**

2. számú melléklet



**3. számú melléklet**

**4. számú melléklet**