

**Kőszegpaty Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2016. (....) önkormányzati rendelete  
Kőszegpaty község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint  
Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2005. (I. 17.) önkormányzati rendelete  
módosításáról**

*Kőszegpaty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja és 13. §. (1) bekezdésében valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Kőszegpaty község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2005. (I. 17.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:*

**1. §**

Az 1/2005. (I. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§-át hatályon kívül helyezi.

**2. §**

A HÉSZ 2.§ (2) bekezdése helyébe a következő szövegrész kerül:

*„A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületeryüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)\*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok szerint szabad.”*

**3. §**

A HÉSZ 2.§ (3) bekezdése helyébe a következő szövegrész kerül:

*„Az (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérni abban az esetben lehet, ha természeti katasztrófa, természeti csapás következtében válik szükségessé az engedélyezési eljárás alá tartozó helyreállítási, illetve újjáépítési tevékenység, és csak ilyen módon valósítható meg, továbbá a központilag kiadott többször használatos tervek alapján történik.”*

**4. §**

A HÉSZ 6.§ (3)-(4) és (6) bekezdéseit hatályon kívül helyezi.

**5. §**

A HÉSZ 6.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A természetes terepfelszínt 0,5 m-el meghaladó feltöltés nem lehetséges”*

---

\* A lap alján dőlt betűvel írt szöveg az OTÉK-nál szigorúbb előírásra hívja fel a figyelmet. Nincsenek megjelölve azok a szövegrészek, amelyek tartalmára vonatkozóan az OTÉK a helyi építési szabályzatban, illetve szabályozási tervben történő megállapítás lehetőségét rögzíti. (pl. OTÉK 35.§ és 36.§)

## 6. §

A HÉSZ 7.§ (4) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 7. §

A HÉSZ 6.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően lehetséges.”*

## 8. §

A HÉSZ 8.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A területen épület akkor helyezhető el, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:*

- a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak,*
- b) teljes közművesítettség biztosítható,*
- c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.”*

## 9. §

A HÉSZ 8.§-a kiegészül az alábbi (3a) bekezdéssel:

*„A 8.§ (3) bekezdésében meghatározottakat a meglévő épületek, építmények átépítése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, használati módjának megváltozása esetén is alkalmazni kell.”*

## 10. §

A HÉSZ 8.§ (5)-(6) bekezdéseit hatályon kívül helyezi.

## 11. §

A HÉSZ 9.§ (2) és (6)-(7) bekezdéseit hatályon kívül helyezi.

## 12. §

A HÉSZ 10.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Kerítést ott kötelező létesíteni, illetve elbontani, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli vagy jogszabály előírja.”*

## 13. §

A HÉSZ 11.§ (7) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 14. §

A HÉSZ 11.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.”*

## 15. §

A HÉSZ 18.§ (3) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 16. §

A HÉSZ 21.§ (2) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 17. §

A HÉSZ 21.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület akkor helyezhető el, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pontjának megfelelően a teljes közművesítettség biztosítható. Korszerű közműpótló kialakítására csak a farmgazdálkodású területeken van lehetőség.”*

## 18. §

A HÉSZ 21.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a (13) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (16)-(17), a felszíni vízrendezés a (18) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.”*

## 19. §

A HÉSZ 21.§ (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az egészséges ivóvízellátás biztosítható.”*

## 20. §

A HÉSZ 21.§ (15) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 21. §

A HÉSZ 21.§ (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:*

- a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos,*
- b) a nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni,*
- c) a településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell,*
- d) új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület akkor helyezhető el, ha az a községi közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható.*
- e) A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:*

ea) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

eb) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

## 22. §

A HÉSZ 21.§ (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóiig ellenőrizni kell.”

## 23. §

A HÉSZ 21.§ (21) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.”

## 24. §

A HÉSZ 21.§ (22) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.”

## 25. §

A HÉSZ 23.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Gazdasági célú Eg jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.”

## 26. §

A HÉSZ 23.§ kiegészül a következő (3a) bekezdéssel:

„Ha a terület nagysága a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, az övezetben

- a) erdő fenntartás
- b) vadgazdálkodás
- c) védelem
- d) szállítás

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével.”

## 27. §

A HÉSZ 24.§ (3) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 28. §

A HÉSZ 25.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezetben Má:*

*a) beépíthető telek területe szántó, gyepterületi ág esetén:*

*aa) lakóépület legalább 10 ha telekterület esetén,*

*ab) gazdasági épület legalább 5 ha telekterület esetén.*

*b) beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén:*

*ba) lakóépület esetén legalább 3 ha telekterület esetén*

*bb) gazdasági épület legalább 3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén.*

*c) beépítettség legfeljebb 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként legfeljebb 500 m<sup>2</sup>, lakóépület alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.*

*d) megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m,*

*e) beépítési mód szabadon álló, előkert legalább 10,0 m.”*

## 29. §

A HÉSZ 25.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Kertes mezőgazdasági terület Mk:*

*a) Beépíthető telek területe:*

*aa) lakóépület: nem építhető*

*ab) gazdasági épület: legalább 720 m<sup>2</sup>*

*b) Az övezet egyéb területén a beépítettség legfeljebb 3 %, legfeljebb egy 90 m<sup>2</sup>-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.*

*c) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,0 m*

*d) Beépítési mód oldalhatáron álló, előkert a kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy legalább 10,0 m, oldalkert legalább 2,0 m.*

*e) A szomszédos telkeken álló épületek között legalább 3,0 m távolságnak kell lenni.*

*f) A megengedett építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet.*

## 30. §

A HÉSZ 26.§ (3) bekezdését hatályon kívül helyezi.

## 31. §

A HÉSZ 27.§ (2) bekezdés b) pontját hatályon kívül helyezi.

## 32. §

A HÉSZ 27.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A település helyi természetvédelmi oltalma alá vonandóak a telepített fasorok.”*

## 33. §

A HÉSZ 27.§ kiegészül a következő (5a) bekezdéssel:

*„Kertépítészeti emlékként helyi védelmet élveznek a függelékben felsorolt fasorok.”*

#### **34. §**

A HÉSZ 27.§ kiegészül a következő (5b) bekezdéssel:

*„A fasor megőrzése érdekében gondoskodni kell a faállomány hasonló fafajokkal való folyamatos pótlásáról.”*

#### **35. §**

A HÉSZ 27.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Rendszeresen víz alá kerülő területen, vízfolyás parti sávjában építményt elhelyezni nem szabad, kivételt képeznek az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett építmények.”*

#### **36. §**

A HÉSZ 27.§ (10) bekezdés második mondatát hatályon kívül helyezi.

#### **37. §**

A HÉSZ 28.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad”*

#### **38. §**

A HÉSZ 28.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével lehetséges.”*

#### **39. §**

A HÉSZ 28.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A településen csak olyan tevékenységek folytathatók, illetve olyan új építmények helyezhetők el, amelyek megfelelnek a technológiai kibocsátási határértékeknek, valamint teljesülnek az építési övezetekre előírt légszennyezettségi határértékek.”*

#### **40. §**

A HÉSZ 28.§ (11) bekezdés második mondatát hatályon kívül helyezi.

#### **41. §**

A HÉSZ 29.§ (1) bekezdését hatályon kívül helyezi.

#### **42. §**

A HÉSZ 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A Kőszegpaty község területén műemlékileg védett épületeket és műemléki környezetüket a függelék tartalmazza.”*

#### **43. §**

A HÉSZ 29.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Az ismert régészeti lelőhelyek felsorolását a függelék tartalmazza.”*

#### 44. §

A HÉSZ 29.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A kedvező településkép megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez a függetlenben szereplő épület.”*

#### 45. §

A HÉSZ 29.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Településkép védelmének érdekében az utcaképileg védettek a függetlenben felsoroltak”*

#### 46. §

A HÉSZ 29.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élveznek a függetlenben felsoroltak.”*

#### 47. §

A HÉSZ 29.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Helyi védelmet élvező utcaképek és építmények esetén az alábbi védelmi előírásokat kell alkalmazni:*

- a) Az (5) bekezdésben meghatározott területeken épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható*
- b) A (6) bekezdésben meghatározott építmények el nem bonthatók, áthelyezni csak indokolt esetben és közterületről jól látható módon lehet.*
- c) Az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítenendő.”*

#### 48. §

A HÉSZ 29.§-a kiegészül a következő (7a) bekezdéssel:

*„Védett utcaképből:*

- a) toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,*
- b) védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)*
- c) nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő, zsalu létesítése javasolt,*
- d) utcai homlokzaton erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető,*
- e) hullámpala, (bitumenes) zsindely, fém lemezfedés, valamint nád kivételével más tetőfedő anyagból készített a hagyományos cserépfedés színárnyalatoktól eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),*
- f) a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,*
- g) előkert nem létesíthető,*
- h) utcafronton csak teljesen kontyolt magastető alakítható ki,*
- i) közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,*
- j) színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltüntetésével 1 példányban mellékelni kell,*
- k) a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.*

#### 49. §

A HÉSZ 29.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Védendő a rálátás a Petőfi utcában a templomtól a kastélyra, illetve a kastélytól a templomra irányulóan. Ezen látképnek minél tisztább érvényesülése érdekében az utca növény állományát úgy kell megválasztani, hogy az takarást ne okozzon. A rálátást megbontó építmény reklámtábla, felirat nem helyezhető el.”*

#### 50. §

A HÉSZ 30.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A településen alkalmazandó sajátos jogintézmény: beépítési kötelezettség.”*

#### 51. §

A HÉSZ 30.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A beültetési kötelezettség hatálya alá a függelékben meghatározott területek tartoznak.”*

#### 52. §

A HÉSZ 30.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:*

*a) terület gyepesítését,*

*b) a terület fásítását legalább közepes növésű fajok többsoros telepítésével.”*

#### 53. §

A HÉSZ 31.§ (1) bekezdését hatályon kívül helyezi.

#### 54. §

A HÉSZ 31.§ (2) bekezdés g) pontját hatályon kívül helyezi.

#### 55. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Májerhoffer Attila**  
polgármester

**Dr. Vaskó János**  
jegyző

Záradék:

E rendelet 2016. .... napján kihirdetésre került.

**Dr. Vaskó János**  
jegyző



**Függelék**  
**a .../2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***Kertépítészeti emlékként helyi védelmet élvez***

- vadgesztenye-fasor: a faluból észak felé kivezető kőszegi út mindkét oldalán;
- vadgesztenye-fasor: a Benkeházi-majort Kőszegpattyal összekötő földút mindkét oldalán.

**Függelék**  
**a .../2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***Kőszegpaty község területén műemlékileg védett***

- Patthy kastély – Kossuth u. 5. MTsz.: 7934 190 hrsz.  
Műemléki környezete: 0101/6; 0101/11; 0101/12; 24; 25/1; 23/2; 134; 190; 186; 188; 187/1 hrsz telkek, és a Kossuth utca 165/2 hrsz érintett szakaszával.
  
- Mária-szobor Kossuth János 36. Sz. előtt a Petőfi utca sarkán, MTsz.: 7935; 134 hrsz.  
Műemléki környezete: 185/7; 185/8; 186; 187/1; 190; 25/1; 25/2; 133/1; 135/1 hrsz telkek, és a Kossuth utca 165/2 hrsz és Petőfi utca 64/1 hrsz érintett szakaszával.

**Függelék**  
**a .../2016.( ....) számú önkormányzati rendelethez**

***Az ismert régészeti lelőhelyek felsorolását***

- Kis-Paty területe
- Szt. Miklós templom környezete
- Patthy kúria környezete
- Kőszegpaty-Pocsaj/Feljáró dűlő
- Kőszegpaty-Feljáró/Rétirtás.

**Függelék**  
**a ... /2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***A kedvező településkép megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez***

- Szent Miklós római katolikus templom 112 hrsz.

**Függelék**  
**a .../2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***Településkép védelmének érdekében az utcaképileg védett***

- Petőfi utca 1-47. házszám között, és a Petőfi utca 2- 30 házszám között.

**Függelék**  
**a .../2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élveznek***

- *Festetics síremlék:* temető
- *fafeszület:* Meszleni út mellett
- *fafeszület:* Rét utca.

**Függelék**  
**a ... /2016. (...) számú önkormányzati rendelethez**

***A beültetési kötelezettség hatálya alá tartoznak***

- 010/3 és 010/4 hrsz telkeken a gazdasági épület és a község elválasztására 20,0 m szélességben
- 136; 132; 131; 126; 124; 123; 122; 140/1; 140/2 hrsz telkek területén a temető körül 25-30 m szélességben,
- 087/6-196 hrsz és 051/1-20 telkek területén a beépítések takarására és szél elleni védelmére 15 m szélességben.