Zomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (……) önkormányzati rendelete
Zomba község Helyi Építési Szabályzatáról

Zomba Község Önkormányzata Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 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 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazása

1. §

(1) Zomba község (a továbbiakban: község) külterületi szabályozási tervét a rendelet 1. melléklete, belterületi szabályozási tervét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A szabályozási terven alkalmazott jelek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.) 6. mellékletében szereplő jelmagyarázatán alapulnak, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők.

(3) A szabályozási terven feltüntetett kötelező szabályozási elemek: szabályozási vonal, szabályozási szélesség, építési övezet határa, övezet határa, telek be nem építhető része, előkerti építési vonal, beépítésre szánt építési övezet jele, beépítésre nem szánt övezet jele.

(4) A szabályozási terven feltüntetett javasolt megszüntető jel és a javasolt telekhatár nem kötelező jellegű, a telekalakításra és az építési telekre vonatkozó országos, és az adott övezetre vonatkozó helyi előírások betartása mellett el lehet tőlük térni.

2. Belterületi határ megváltoztatására vonatkozó előírások

2. §

A község belterületi határvonala csak a szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.

3. Telekalakításra vonatkozó előírások

3. §

A község területén telek csak az adott övezetben és építési övezetben a rendelet 3. mellékletében meghatározott legkisebb paraméterekkel alakítható ki, kivéve:

a) a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkének kialakítása esetén;

b) a szabályozási terven szabályzási vonallal jelölt közérdeket szolgáló terület-igénybevételeknél visszamaradó telek esetén;

c) önálló ingatlannak minősülő magánút kialakítása esetén;

d) kialakult telekállapotoknál történő olyan telekalakítás esetén, ahol a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építési előírások paramétereihez közelítenek.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) A község régészeti védettség alatt álló ingatlanainak jegyzékét a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(2) A község műemléki védettség alatt álló ingatlanainak jegyzékét a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

(3) A község helyi védelem alatt álló építményeinek jegyzékét a rendelet 3. függeléke tartalmazza.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) Az ökológiai hálózathoz tartozó, és a tájképvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Tájképvédelmi terület övezetbe tartozó területeken nem helyezhető el új külszíni bánya, terepautó- és terepmotor-sport pálya, szélerőmű, valamint a terepszinttől mért 30 méternél magasabb műtárgy.

(3) Tájképvédelmi területen elhelyezni kívánt 200 m2-nél nagyobb alapterületű épület építési engedélyezési tervéhez a tájba történő illeszkedés teljesülését igazoló látványtervet kell mellékelni.

6. Környezetvédelmi előírások

6. §

(1) A község 3/2019. (II. 19.) AM rendelet szerinti nitrát-érzékeny területein kommunális és gazdasági tevékenységből származó szennyvíz nem szikkasztható el.

(2) Háztáji haszonállat-tartás esetén a keletkező trágyát zárt trágyatárolóban kell gyűjteni.

(3) A lakó, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és hitéleti rendeltetésű épületek és az alábbi állattartó épületek között betartandó legkisebb távolság:

a) kifejlett állapotban 10 kg-nál kisebb súlyú tenyésztett állatok (például baromfi, nyúl) tartására szolgáló ól esetén 200 férőhelyig 10 méter, 200 férőhely felett 200 méter;

b) kifejlett állapotban 10 kg-nál nagyobb súlyú tenyésztett állatok (például sertés, szarvasmarha, ló, kecske, juh) istállója esetén 20 férőhelyig 10 méter, 20 férőhely felett 200 méter;

c) Az a) és b) pontban megállapított távolságok a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1. sorában szereplő „Intenzív állattartó telepek”-re, a 2. számú melléklet 11. pontjában szereplő „nagy létszámú állattartás”-ra és a 3. számú melléklet 6. pontjában szereplő „Intenzív állattartó telepek”-re vonatkozó szabályok hatálya alá tartozó állattartásra nem vonatkoznak.

(4) A (3) bekezdés b) pontjában szereplő épületek közti távolságot nem szükséges betartani olyan lakóépület esetén, amely az állattartásra szolgáló külterületi mezőgazdasági üzem, tanya vagy farmgazdaság telkén helyezkedik el.

7. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

7. §

(1) A község vízminőség védelmi területeit a Szabályozási terv tünteti fel.

(2) A szabályozási terven jelölt +92,72 mBf terepszintnél mélyebben fekvő rendszeresen belvízjárta területeken új épület nem helyezhető el.

(3) A község a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település, ezért:

a) a felszíni és felszín alatti vizekbe kommunális vagy technológiai eredetű szennyező anyagok, szennyvizek nem juttathatók;

b) a kommunális és a jogszabályoknak megfelelően előtisztított technológiai eredetű szennyvizeket közműves szennyvízcsatornába kell vezetni, vagy ennek hiányában vízzáróan kialakított zárt szennyvíztárolóban kell gyűjteni;

c) állattartás esetén a keletkező trágyát zárt trágyatárolóban kell gyűjteni.

(4) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás-veszélyes területeken történő új építmények építéséhez - amennyiben az építési tevékenység eredményeként a kőzetfal helyzete módosításra kerül, vagy az új építmény közvetlenül a kőzetfallal érintkezik - talajvizsgálati jelentés (állékonysági értékeléssel) készítendő.

(5) A telken belüli kőzetfalak folyamatos fenntartása és időszakos gondozása - a fás növényzet gyérítése, eltávolítása, valamint a csapadékvizek telkeken belüli gyűjtése és elvezetése - a telek tulajdonosának feladata.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. §

(1) A Szabályozási terven jelölt kiszolgáló és lakóutak létesítésével, bővítésével vagy szabályozásával érintett területrészek az Étv. 27. §-ában foglalt szabályok szerint lejegyezhetők.

(2) Újonnan beépítésre szánt területen, valamint olyan ingatlanon, ahol a rendelet hatályba lépése előtt nem állt épület, az Önkormányzat az utak és közművek megvalósításának költségeit az építtetőkre háríthatja. Az építtető kérelmére az Önkormányzat megállapodást köthet az útépítési és közművesítési költségek részbeni átvállalásáról.

(3) A szabályozási terven beültetési kötelezettségre jelölt területsávban épületek nem helyezhetők el, és a látvány takarását biztosító és a környezeti zavaró hatások mérséklésére alkalmas sűrűségű évelő növényzet telepítendő.

9. Közművekre vonatkozó előírások

9. §

Új közművezetékeket a vonatkozó jogszabályok és ágazati szabványok betartása mellett elsődlegesen közterületen kell elhelyezni.

10. Az építés általános szabályai

10. §

(1) Új, épített utcai kerítés belterületen csak a Szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra, ennek hiányában az utcai telekhatárra, 8 méternél keskenyebb közút mentén az úttengelytől legalább 4 méter távolságra helyezhető.

(2) Új épületek építési telken belüli elhelyezésére vonatkozó előírások:

a) Az építési telken új főépítményt – több főépítmény esetén az elsőként épülőt - az utcában kialakult beépítési rendhez illeszkedően kell elhelyezni.

b) Az 518, 519, 520, 521 és 0112/193 helyrajzi számú ingatlanok kivételével gazdasági és különleges területek telkein új épület legalább 5 méter mélységű előkert szabadon hagyásával helyezhető el.

(3) Oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési telken az oldalkertet az utcában jellemzően kialakult beépítési rendnek megfelelően, új kialakítású utcában az épületek számára kedvezőbb benapozást biztosító módon kell szabadon hagyni.

(4) Az oldalkert szélessége oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott telek esetén 4 méter, szabadon álló beépítési móddal szabályozott telek esetén 3 méter. Az épületek elhelyezésekor be kell tartani az OTÉK 36. §-ában foglalt telepítési távolságokra és a tűztávolságra vonatkozó előírásokat is.

(5) Oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott tömb saroktelkének azon égtáj szerinti telekhatára mentén, amelyre a tömb többi telkének építési helye illesztendő, előkertet nem kell biztosítani.

(6) Beépítésre szánt terület telkein a hátsókert mélysége 6 méter. 30 méternél kisebb mélységű telken hátsókertet nem kell kialakítani. Az épületek elhelyezésekor be kell tartani az OTÉK 36. §-ában foglalt telepítési távolságokra és a tűztávolságra vonatkozó előírásokat is.

(7) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett homlokzatmagasság betartása mellett bővíthetők.

(8) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmények (pince) egy szint mélységben, a telek építési helynek minősülő területén belül létesíthetők.

(9) A szabályozási terven „telek be nem építhető része”-ként jelölt területen épület nem helyezhető el.

(10) A község teljes közigazgatási területén belül a terepszinttől számított 11 méter fölötti tér a Magyar Honvédség működési területe, amelyet érintő építési tevékenység a vonatkozó jogszabályi előírások szerint végezhető.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11. §

(1) A település a vonatkozó jogszabály szerint katasztrófavédelmi szempontból I. veszélyességi osztályba tartozik.

(2) A településen az elégséges védelmi szint meglétéhez a következők szükségesek:

a) Riasztás: A lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatás feltételeinek biztosítása.

b) Lakosságvédelmi módszer: Kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás.

c) Felkészítés: a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása, a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával; a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.

d) Védekezés: különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szakalegységek megalakítása, a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.

e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

II. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12.§

(1) Az egyes építési övezetek területén kialakítható telkek méretét, beépítési módját, a beépítettség valamint a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a közműellátás mértékét és módját, a zöldfelület legkisebb mértékét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) Lf-1, Lf-2, Lf-3 övezeti jelű falusias lakóterületen csak az OTÉK falusias lakóterületekre vonatkozó előírásában foglalt épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Vt-1, Vt-2, Vt-4, Vt-5, Vt-6 és Vt-7 övezeti jelű településközpont területen csak az OTÉK településközpont területekre vonatkozó előírásában foglalt épületek és építmények helyezhetők el.

(4) Vt-3 övezeti jelű településközpont területen csak hitéleti és ezek kiszolgálásához kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Gksz-1 övezeti jelű kereskedelmi, szolgáltató területen csak az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírásában foglalt épületek és építmények helyezhetők el.

(6) Gip-1 övezeti jelű egyéb ipari területen csak az OTÉK egyéb ipari területekre vonatkozó előírásában foglalt épületek és építmények helyezhetők el.

(7) Kmü-1 övezeti jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen csak állattartó, terménytároló, terményfeldolgozó, mezőgazdasági géptároló és gépjavító, valamint a mezőgazdasági üzemi tevékenység kiszolgálásához szükséges rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el. Az övezet területén új lakóépület csak az üzem tulajdonosa, bérlője, vagy a személyzet számára építhető.

(8) Kmü-2 övezeti jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen csak mezőgazdasági üzemi, borászati és borturizmust szolgáló rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el. Az övezet területén új lakóépület csak az üzem tulajdonosa, bérlője, vagy a személyzet számára építhető.

(9) Ko-1 övezeti jelű különleges oktatási területen csak oktatási-nevelési, valamint ezek kiszolgálásához szükséges rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(10) Ksp-1 övezeti jelű különleges sportterületen csak sportolási rendeltetésű, valamint a sporttelep működéséhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(11) Kt-1 övezeti jelű, különleges temető területen csak temetkezési rendeltetésű, valamint a temető működéséhez szükséges építmények és épületek helyezhetők el.

13. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

13. §

(1) Az egyes övezetek területén megengedett legnagyobb beépítettség és a beépítési magasság mértékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) Köu- övezeti jelű közlekedési és közműelhelyezési területen csak az OTÉK közlekedési és közműterületre vonatkozó előírásaiban foglalt építmények és épületek helyezhetők el.

(3) A szabályozási terven jelölt közutak osztályba sorolása:

a) Köu-1 övezeti jelű terület: országos főút;

b) Köu-2 övezeti jelű terület: országos mellékút;

c) Köu-3 övezeti jelű terület: helyi gyűjtőút;

d) Köu-4 övezeti jelű terület: kiszolgáló út;

e) Köu-5 övezeti jelű terület: vegyesforgalmú kiszolgáló út, mezőgazdasági kiszolgáló út.

(4) Zkk-1 övezeti jelű zöldterületi közkertben és Zkp-1 övezeti jelű zöldterületi közparkban csak az OTÉK zöldterületekre vonatkozó előírásában foglalt építmények és épületek helyezhetők el.

(5) Ev-1 övezeti jelű védelmi erdőterületen csak az OTÉK védelmi erdőterületekre vonatkozó előírásában foglalt építmények helyezhetők el.

(6) Eg-1 övezeti jelű gazdasági erdőterületen csak az OTÉK gazdasági erdőterületekre vonatkozó előírásában foglalt építmények és épületek helyezhetők el.

(1) Ek-1 övezeti jelű közjóléti erdőterületen csak az OTÉK közjóléti erdőterületekre vonatkozó előírásában foglalt építmények helyezhetők el.

(2) Má-1 övezeti jelű általános mezőgazdasági területen csak az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásában foglalt építmények és épületek helyezhetők el.

(3) Má-2 övezeti jelű általános mezőgazdasági területen csak az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásában foglalt építmények és épületek helyezhetők el a lakó rendeltetésű épületek kivételével.

(4) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területen csak az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásában foglalt építmények és épületek helyezhetők el. Új épület vagy épület-bővítmény úttal közös telekhatártól csak 5 méter távolságon túl helyezhető el.

(5) Mv-1 övezeti jelű vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területeken 50 000 m2-nél nagyobb földrészleten helyezhető el mezőgazdasági vagy vízgazdálkodási célt szolgáló épület.

(6) V-1 és V-2 övezeti jelű vízgazdálkodási területen építmények csak az OTÉK vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásában foglaltak szerint helyezhetők el.

(7) Tk-1 övezeti jelű természetközeli területen épület nem helyezhető el.

(8) Kbk-1 övezeti jelű beépítésre nem szánt különleges közmű-üzemi területen csak vízellátási, szennyvízkezelési, energiaszolgáltatási és hírközlési rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Zomba Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2006. IX. 1. rendelete a helyi építési szabályzatról.

Szűcs Sándor
polgármester

Dr. Rózsa Éva
jegyző

Kihirdetési záradék: A rendeletet a Képviselő-testület 2020. ……-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve 2020. ……. napján.

……
jegyző

1. melléklet

Zomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének Zomba község Helyi Építési Szabályzatáról szóló …/2020. (…...) önkormányzati rendeletéhez

Zomba község külterületére vonatkozó Sz1 jelű szabályozási tervlap