

Felsővadász község Önkormányzat Képviselőtestületének

9/2013. (XII.18.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Felsővadász község Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdése alapján, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában illetve a 2006. évi L. törvényben foglaltak szerint az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

1.§.

A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Felsővadász község közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedély adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó **Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.**
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.
- (4) A Szabályozási Terv övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését.
- (5) A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes
 1. sz. melléklet: Szabályozási Terv a belterületre
SZ-1/2013/11 M=1:2000
 2. sz. melléklet: Szabályozási Terv a külterületre
SZ-2/2013/11 M=1:10000
 3. sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek

Függelékek:

1. sz. Műemlékek
2. sz. Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai
3. sz. Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok
4. sz. Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1,SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(3)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

(1) Tervezett szabályozási vonal: ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

(2) A mező – és erdőgazdasági területek határa, azon belül övezethatárok

természeti, művi, tulajdonlási, gazdálkodási érdekek alapján módosíthatók, illetve pontosíthatók az Erdőfelügyelőség, a Természetvédelem, a Föld- és Földművelésügyi Hivatal egyetértő véleménye alapján. A beavatkozás rendezési terv módosítási kötelezettséget nem okoz.

-ültetvénytelepítés esetén

-a tömbre vonatkozóan 50 %-ot meg nem haladó művelési ág változása esetén

-külterületi infrastruktúra megvalósulása esetén (integrált mezőgazdasági út, öntözőcsatorna)

(3)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

-jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

-a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

-nyári konyha, mosókonyha, szárító-

-tároló építmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, -magtár, góré, csűr, pajta stb.)

-az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi

-kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet

-a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók

fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház).

(4)A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a településrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai A telkek beépítésének feltételei

5.§

(1)Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás, beépítés), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2)A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület felhasználási egységekre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy közcélra megnyitott magánútról biztosítani kell.

(3)Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (2) bekezdése szerint kell biztosítani.

(4)A beépítésre szánt terület egyes építési övezeteiben használatbavételi engedélyt kiadni csak az alapvető közművek (vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés ill. a villamos energia ellátás) kiépítése és üzembehelyezése esetén lehet.

Új területek beépítésének engedélyezése csak a vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés ill. a villamos energia ellátás megvalósítása és beüzemeltetése mellett engedélyezhető, melyet az építési engedély kiadásakor kötelezettséggént kell előírni az építető számára.

(5)A település közigazgatási területének földtani felépítése valamint a szomszédos települések közigazgatási területén észlelt és nyilvántartott felszínmozgásos jelenségek ismeretében a lejtős térszínen történő beavatkozások felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Az ilyen területeken történő beavatkozások esetén geotechnikai szakvélemény készíttetése szükséges.

(6)Az út terület felhasználású ingatlan önkormányzati tulajdonba vételének feltétele az önálló telek kialakítása és a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(7)A használat során keletkező hulladék elszállításának, és/vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(8)Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírásainak keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

(9)A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) min. egy telektömb nagyságú vagy külön kijelölés szerint a terület egység régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése. Ennek végrehajtása a beépítés előtt az építető feladata

Általános építmény-elhelyezési előírások

6. §

(1)Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
- a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,

- a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható,
- ha az építmény:
 - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - a levegő minőségét,
 - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2)Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(3)A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(4)Az állattartással kapcsolatos előírásokat a település Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §

(1)A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

2)A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.

(3)A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

a.)Kisvárosi lakóterület övezete

-Lk

b)falusias lakóterület övezetei

- Lf-1 Falusias szabálytalan telkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertes lakóövezet
- Lf-4 Falusias ikres beépítésű lakóövezet
- Lf-5 Falusias apró telkes lakóövezet

b)gazdasági terület övezetei

- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete

c) különleges beépítésre szánt terület övezetei

- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kte** templom övezete
- **Kokt** oktatási intézmény övezete
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) különleges beépítésre nem szánt terület övezete

- **Kkt** temető övezete

b.) közlekedési és közműterület övezetei

- **KÖu-3** országos mellékút övezete
- **KÖu-5** kiszolgálóút, lakóutca övezete

c.) zöldterület övezetei

- **Zkk** zöldterület övezete - közkert

d.) erdőterület övezetei

- **Ev** védelmi célú erdőterület övezete

e.) mezőgazdasági terület övezetei

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület övezete, szántó művelésű terület intenzív használatával
- **Má-E** általános mezőgazdasági terület övezete -gyep, legelő területek – extenzív használatával
- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület övezete az ökológiai hálózat területén belül gyep, legelő területen
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezete

f.) vízgazdálkodási terület övezetei

- **V-1** patakok, árkok
- **V-2** tó, tározó
- **V-3** vízmű

g.) - **Tk** Természetközeli terület övezete

IV.Fejezet

32.§.

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási tervek 2014. január 17. napjától lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Felsővadász, 2013. december 18.



Fehér Krisztián

polgármester



Fürjesné Jadróczy Dóra

jegyző

A rendelet kihirdetve.

Felsővadász, 2013. december 18.



Fürjesné Jadróczy Dóra

jegyző