

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete Zsombó nagyközség helyi építési szabályzatáról

Zsombó Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 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 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Műszaki Hatósági Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, HM Hatósági Hivatal, Csongrád-Csanád Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Magyar Közút Nonprofit Zrt. és a Csongrád-Csanád Megyei Közgyűlés Hivatala, valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános előírások*

1. A Helyi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Zsombó nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a Zsombó településképeznek védelméről szóló 8/2019. (VII. 2.) önk. rendelet rendelkezései és az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel továbbá eltérésekkel együtt szabad.
- (3) E rendelet alkalmazásában
 - a) háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 150 m²-ként és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett;

- b) meglévő tanyás teleknek: minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2019. január 01. napját megelőzően művelésből kivont alrészlettel és házzszámmal rendelkező telek.

2. A Helyi Építési Szabályzat mellékletei

2. §

E rendelet mellékletei a következők:

- a) a Belterület és csatlakozó, beépítésre szánt területek szabályozási terve – Sz-1 (1. melléklet),
- b) Külterületi szabályozási terv – Sz-2 (2. melléklet),
- c) Építési övezetek beépítési paraméterei (3. melléklet).

3. Közterület alakításra és magánútra vonatkozó előírások

3. §

- (1) Újonnan kialakításra kerülő utcák mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.
- (2) Közterületen végzett építési tevékenység során a meglévő növényzetet adottságnak kell tekinteni. Fakivágás csak indokolt esetben és fapótlási kötelezettséggel történhet.
- (3) A területek feltárására magánút létesíthető,
 - a) beépítésre nem szánt területen
 - aa) maximum 3 telek esetén legalább 6,0 méter,
 - ab) maximum 9 telek esetén legalább 8,0 méter,
 - ac) 9-nél több telek esetén legalább 12,0 méter szélesség biztosításával.
 - b) beépítésre szánt területen
 - ba) maximum 2 telek esetén legalább 8,0 méter,
 - bb) maximum 6 telek esetén legalább 12,0 méter,
 - bc) 6-nál több telek esetén legalább 14,0 méter szélesség biztosításával.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

- (1) A szabályozási terven „kötelező zöldfelület” jelöléssel ellátott terület 90%-án az 1. § (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (2) A Háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű
 - a) az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen és az azt övező 300 m széles területen belül legfeljebb 25 m teljes magassággal,
 - b) az a) pont szerinti területen kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, ha egyéb előírásoknak megfelel.

5. Környezetvédelmi előírások

5. §

- (1) A nagyközség igazgatási területén az üzemi és szabadidős, az építési és a közlekedési zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.

- (2) A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással.
- (3) A nagyközség területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A nagyközség területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni.
- (6) Mezőgazdasági tevékenységet a nitrát-érzékeny területekre vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.
- (7) A talajt és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak megfelelő műszaki védelmet biztosító vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni.
- (8) Az „országos vízminőségvédelmi terület övezete” területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

6. Közművek előírásai

6. §

- (1) Az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre legalább részleges közművesítettség vonatkozik, az alábbi módon:
- villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 - ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 - közüzemi szennyvízelvezetése, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
 - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása.
- (2) A 2. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre és telkekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:
- villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
 - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.

(3) A gazdasági területek övezeteiben burkolt felületeket szikkasztásra alkalmas módon kell kialakítani. Hézagosan zárt burkolat alkalmazásával vagy technológiai akadály esetén (pl. nem megfelelő teherbírás) a telephelyen szikkasztó rendszert kell kiépíteni a csapadékvíz beszivárogtatására.

(4) A belterületi csapadékvíz csatornákat szikkasztásra alkalmas burkolatokkal kell ellátni.

7. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

7. §

A nagyközség országos jogszabály szerint a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében az elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hírvivővel és falragaszokkal.

b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően.

c) Felkészítés:

ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,

cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,

cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.

d) Védekezés:

da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakaszegységek megalakítása,

db) járási mentőcsoport bevonása,

dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.

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

8. Építés általános szabályai

8. §

(1) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény az építési helyen belül korlátozás nélkül létesíthető az építési övezetekre vonatkozó minimális zöldfelületi arány megtartása mellett.

(2) Az építési övezetekre meghatározott legkisebb épületmagasság értékét csak az építési hely közterület felőli határvonalán álló épület esetén kell figyelembe venni.

(3) Állattartási épületet és trágyatárolót lakóépülettől legalább 10 m távolságban szabad építeni. Állattartási épület kifutóját, amennyiben a szomszédos telekhatáron épül, zárt fallal kell körül-venni.

II. Fejezet
Beépítésre szánt területek

9. Kisvárosias lakóterület

9. §

(1) Az Lk jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetek területén

- a) lakó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda,
- g) sport

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lk jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetek területén melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) állat ól, állatkifutó,
- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az Lk jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 3 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(4) Az Lk jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

10. Kertvárosias lakóterület

10. §

(1) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén

- a) lakó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- c) a lakosság ellátását szolgáló
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) szállás jellegű,
 - cc) kulturális,
 - cd) sport

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetés létesítése esetén, ugyanazon telken legalább egy lakást is ki kell alakítani.

(3) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) 40 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól, állatkifutó,

- b) trágyatároló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakó és egy egyéb rendeltetésű főépítmény helyezhető el.

(5) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete
 - aa) az Lke-1 jelű építési övezetben a kialakult állapotnak megfelelő,
 - ab) az Lke-2 jelű építési övezetben 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(6) Az (5) bekezdés a) pont szerinti kialakult állapot meghatározásakor az azonos utcafronton lévő, szomszédos 3-3 telken meglévő előkerti méretet kell vizsgálni. Azt az értéket kell alkalmazni, ami a vizsgált ingatlanokon nagyobb arányban fordul elő.

(7) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

11. Falusias lakóterület

11. §

(1) Az Lf-1 jelű, falusias lakóterület építési övezet területén

- a) lakó,
 - b) a mezőgazdasági,
 - c) erdőgazdasági,
 - d) a lakosságot szolgáló, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló
 - da) kereskedelmi, szolgáltató,
 - db) szállás jellegű,
 - dc) igazgatási, iroda,
 - dd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - de) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - df) sport
- rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lf-1 jelű, falusias lakóterület építési övezet területén

- a) az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(3) A (2) bekezdés a) pont szerinti kialakult állapot meghatározásakor az azonos utcafronton lévő, szomszédos 3-3 telken meglévő előkerti méretet kell vizsgálni. Azt az értéket kell alkalmazni, ami a vizsgált ingatlanokon nagyobb arányban fordul elő.

(4) Az Lf-1 jelű, falusias lakóterület építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

12. Településközpont terület

12. §

(1) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda,
- g) sport

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) állat ól, állatkifutó,
- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A Vt-1 jelű, településközpont terület építési övezet területén

- a) az előkert legkisebb mérete 0 méter,
- b) a hátsóker legkisebb mérete 6 méter.

(4) A Vt-2 jelű, településközpont terület építési övezet területén

- a) az előker legkisebb mérete 5 méter,
- b) az oldalker legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsóker legkisebb mérete 6 méter.

(5) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

13. Kereskedelmi, szolgáltató terület

13. §

(1) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) közösségi szórakoztató,
- c) igazgatási, iroda,
- d) sport,
- e) vendéglátó
- f) mező- és erdőgazdálkodási,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

(3) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

- a) az előker mérete 5 méter,

- b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(4) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekben az elő- és hátsókert területének legalább 90%-án az 1. § (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

14. Általános gazdasági terület

14. §

(1) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) az előkert mérete 10 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 6 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekben az elő- és hátsókert területének legalább 90%-án az 1. § (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

15. Különleges beépítésre szánt terület

15. §

(1) A Ktü jelű, településüzemeltetés területe építési övezetben a település ellátását biztosító vízmű, illetve szennyvíztisztómű építményei helyezhetők el.

(2) A Kid jelű idegenforgalmi terület építési övezetben idegenforgalmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és egyéb szabadidős jellegű funkció elhelyezhető el.

(3) A Ks jelű sportterület építési övezetben sport rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(4) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetek területén

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 5 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

(5) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetek területén egy telken több épület is elhelyezhető.

(6) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

III. Fejezet *Beépítésre nem szánt területek*

16. Közlekedési terület

16. §

(1) A „KÖu” jelű közúti közlekedési terület övezetei:

- a) KÖü-1 – országos mellékút területe;
- b) KÖü-2 – helyi gyűjtőút területe.

(2) A közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen az (1) bekezdés szerinti útvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az övezetek legnagyobb megengedett beépítési mértéke 10%.

(5) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben, továbbá a szabályozási terven jelölt lakó- és vegyes forgalmú utak szabályozási szélességében közművek vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

17. Zöldterület

17. §

A „Zkk” jelű közkertek és a „Zkp” jelű közparkok területén elhelyezhető a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését szolgáló építmény, közmű műtárgy, kiszolgáló út és tó.

18. Erdőterület

18. §

(1) A Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Eg” jelű gazdasági erdő és „Ek” közjóléti erdő övezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások érvényesek.

(2) Belterületen erdőt telepíteni csak erdőövezetben lehet.

(3) Az erdőterületekbe ékelődött, az 1. § (3) bekezdés szerinti meglévő tanyás telek építményei átalakíthatók.

19. Mezőgazdasági terület

19. §

(1) Az Má-1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében épület mindegyik telekhatártól legalább 6 méter megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méterig növelhető.

(2) Az Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület a közterületi telekhatártól 5 méter távolságra építhető, mely vonalra a közterület felőli homlokzat legalább 50 %-ának illeszkednie kell,
- b) az a) pont szerinti épület csak lakóépület lehet,
- c) épület a nem közterületi telekhatároktól legalább 6 méterre építhető,
- d) épület, épületrész a közterületi telekhatártól 50 méternél távolabb nem építhető,
- e) épület legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal építhető,
- f) nagyüzemi állattartási épület nem helyezhető el.

(3) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett területen birtokközpont nem alakítható ki.

(4) Az Mk-1 jelű, kertés mezőgazdasági terület övezetében épület

- a) a közterületi telekhatártól legalább 5 méter,
- b) az oldalsó telekhatártól legalább 3 méter,
- c) a hátsó telekhatártól legalább 6 méter megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal.

20. Vízgazdálkodási terület

20. §

(1) A vízgazdálkodási terület „V” jelű övezete a vízgazdálkodási csatornákat és tavakat foglalja magában.

(2) Az övezetet és parti sávjait érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

21. Természetközeli terület

21. §

(1) A „Tk” jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendőek.

(2) Az övezet területén építményt elhelyezni tilos.

22. Különleges beépítésre nem szánt terület

22. §

(1) A „Kt” jelű temető területe övezetben a temető üzemeltetését kiszolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

(2) A „Ksp” jelű, sportpálya területe övezetben nagy kiterjedésű sportolási, szabadidős, közösségi jellegű funkciók és az ezeket kiszolgáló szolgáltató, vendéglátó egységek helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

(3) A „Khu” jelű, hulladékudvar területe övezetben a hulladékgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

23. §

Hatályát veszti a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 16/2013. (VIII.31.) rendelet.

24. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

25. §

Az e rendelettel megállapított szabályok alkalmazhatók a hatálybalépésekor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

Gyuris Zsolt
polgármester

dr. Sziromi Márta
jegyző

Z Á R A D É K :

Zsombó Nagyközség Képviselő-testületének 2021. évi szeptember hónap 14. napján tartott ülésén megalkotott önkormányzati rendeletet kihirdetem, ezzel:
a rendelet **hatálybalépésének ideje: 2021. évi október hónap 14. napja.**

Zsombó, 2021. szeptember 14.

dr. Sziromi Márta
jegyző

1. melléklet a .../2021 (IX.14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek szabályozási terve.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2021 (IX.14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kültérületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Építési övezetek beépítési paraméterei

1. Lk - Kisvárosias lakóterület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Lk-1	szabodon álló	550	30	14	40	20	-	7,5

2. Lke – Kertvárosias lakóterület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Lke-1	oldalhatáron álló	700	35	16	30	50	-	7,5
Lke-2	szabodon álló	700	35	16	30	50	-	7,5

3. Lf – Falusias lakóterület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	mélysége	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Lf-1	oldalhatáron álló	800	-	-	30	40	-	5,0

4. Vt – Településközpont terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	mélység	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Vt-1	zárt sorú	700	-	16	40	40	3,5	7,5
Vt-2	szabadon álló	700	-	16	40	40	3,5	7,5

5. Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	mélység	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Gksz-1	szabadon álló	1000	-	-	40	20	-	7,5

6. Gá – Általános gazdasági terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	mélység	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	m	%	%	m	
Gá-1	szabadon álló	2000	-	25	40	25	-	7,5

7. K – Különleges beépítésre szánt terület

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett

		terület	mélység	szélesség	beépítési	zöldfelületi	épületmagassága	
		e	e	ge	mértéke	eti	mértéke	
		m ²	m	m	%	%	m	
Ktü	szabadon álló	-	-	-	20	50	-	5,0
Kid	szabadon álló	2000	-	-	20	50	-	5,0
Ks	szabadon álló	-	-	-	20	50	-	5,0

Általános indokolás

A rendelet célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Részletes indokolás

1-2. §

A rendelet alkalmazásának alapvető kereteit állapítja meg, mint a területi hatály, értelmező rendelkezések.

3. §

Közterületek rendelkezései
A közterületek átépítésével, illetve a közterületen elhelyezhető műtárgyakkal, építményekkel kapcsolatos követelményeket fogalmazza meg.

4. §

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
A táj képét alapvetően befolyásoló műtárgyak létesítésének szabályait állapítja meg.

5. §

Környezetvédelmi előírások
A más jogszabályokban meghatározott környezetvédelmi előírásokra hívja fel a figyelmet. Továbbá más jogszabályban veszélyeztetettnek minősített területekre vonatkozóan állapít meg előírásokat.

7. §

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

Egyes katasztrófa helyzetekre való felkészülés érdekében hozott intézkedéseket állapít meg.

8. §

Építés általános szabályai

Az épületek tömegformálásával kapcsolatos általános elvárásokat határozza meg.

9-15. §

Beépítésre szánt területek

Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek funkciója, a kialakítható lakásméreték és egyéb, az általános előírásoknál részletesebb előírások megfogalmazása.

16-22. §

Beépítésre nem szánt területek

Az általános előírásoknál részletesebb, konkrét területekre vonatkozó előírások.

24-25. §

Záró rendelkezések

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az addig hatályos településrendezési eszközök hatályát meg kell szüntetni a területre, mivel egy területen egy időben csak egy építési szabályzat alkalmazható.