

Kisbér Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 38. § (2) bekezdése által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat, Ászár Község Önkormányzata, Ete Község Önkormányzata, Vérteskethely Község Önkormányzata, Bakonysárákány Község Önkormányzata, Aka Község Önkormányzata, Acsteszer Község Önkormányzata, Bakonyszombathely Község Önkormányzata valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló Kisbér Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017. (VI. 9.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrész, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 2500 méretarányú SZT-1 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap 1,
- b) 2. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 2500 méretarányú SZT-2 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap 2,
- c) 3. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 2500 méretarányú SZT-3 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap 3,
- d) 4. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 2500 méretarányú SZT-4 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap 4,
- e) 5. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 2500 méretarányú SZT-5 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap Hánta,
- f) 6. melléklet (a továbbiakban szabályozási terv): 1: 10 000 méretarányú SZT-K rajzszámú Külterületi szabályozási tervlap.
- g) 7. melléklet: telekalakítási és beépítési előírások.

2. A szabályozás 2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség
- c) építési övezet határa,
- d) övezeti jel,
- e) kötelezően megszüntetendő telekhatár,
- f) építési hely,
- g) építési vonal,
- h) telek nem beépíthető része.

(3) Sajátos jogintézmények

- a) beültetési kötelezettség,
- b) elővásárlási jog

(4) Tájékoztató szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) megszűnő telekhatár, melyet a Szabályozási tervlap „kék csillaggal” jelöl,
- c) bontásra javasolt épület.

(5) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) műemlék,
- b) műemléki környezet határa,
- c) régészeti lelőhely határa,
- d) országos ökológiai hálózat eleme,
- e) tájképvédelmi terület övezete,
- f) védőterület, védősáv.

(6) Tájékoztató egyéb elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,

- c)* helyi értékvédelmi terület határa,
- d)* helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
- e)* vízfelület,
- f)* vasúti pályatest,
- g)* szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
- h)* 132 kV-os elektromos távvezeték (Biztonsági sáv: 18-18 m),
- i)* nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (Biztonsági sáv: 9-9 m),
- j)* regionális ivóvíz vezeték (védőtávolság: 6 m).

(7) Az övezeti jelben „K” -val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni.

3. Területfelhasználás

3. §

(1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet

- a)* lakóterület:
 - aa)* falusias lakó (Lf),
 - ab)* kertvárosias lakó (Lke),
 - ac)* kisvárosias lakóterület (Lk).
- b)* vegyes terület:
 - ba)* településközponti vegyes (Vt),
 - bb)* intézményi vegyes (Vi).
- c)* gazdasági terület:
 - ca)* kereskedelmi - szolgáltató (Gksz),
 - cb)* ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági terület (Gip),
 - cc)* általános gazdasági terület (Gált).
- d)* üdülőterület:
 - da)* üdülőházas (Üü),
 - db)* hétvégiházas (Üh).
- e)* különleges terület:
 - ea)* Nagykiterjedésű sportolási célú terület (Ksp),
 - eb)* Hulladékkezelő, -lerakó területe (KHull),
 - ec)* Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
 - ed)* Nagykiterjedésű lovas sportolási célú terület (KLsp).

(2) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a)* közlekedési és közműterület:
 - aa)* közúti közlekedési terület (KÖu),
 - ab)* közmű terület (KÖ),
 - ac)* kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk).
- b)* zöldterület - közpark, közkert (Zkp, Zkk).
- c)* erdőterület:
 - ca)* védőerdő (Ev),
 - cb)* gazdasági erdő (Eg).
- d)* mezőgazdasági terület:
 - da)* általános (Má),
 - db)* korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (Má-ko).
 - dc)* kertés (Mk),
- e)* vízgazdálkodási terület (V)

- f) természetközeli terület (Tk)
- g) különleges terület:
 - ga) temető (KbT),
 - gb) honvédelmi terület (KbHv).
 - gc) nagykiterjedésű sportolási célú terület (KbSp).

(3) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet táblázatai összesítik.

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(2) Az építési övezetekben, a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás/kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(3) Építési telkek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút legalább 12 méter szélességgel alakítható ki. Ennél kisebb szabályozási szélességgel csak közforgalom elől elzárt magánút alakítható ki.

(4) A beépítésre szánt területen nyeles telkek kialakítása nem megengedett.

(5) Nyeles telkek külterületen fejlesztési területen kívül meglévő telekállapot közlekedési kapcsolatának biztosítására, meglévő szolgalmi jog felszámolása céljából alakítható ki.

5. Kialakult állapot

5. §

(1) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az övezeti jelben szereplő előírásoktól a következők szerint el lehet térni:

- a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni.
- b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

(2) Kialakult tömbben az előkert meghatározása során az utcában jellemző állapotot, de minimum 2-2 szomszédos főfunkciójú épület előkert mélységét kell irányadónak tekinteni.

(3) Terepszint alatti építmény a telkek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a.

(4) Tömbbelsőben az övezeti határvonaltól - telekhatár rendezés esetén - legfeljebb 10 méteres eltérés engedhető meg azonos terület felhasználás esetén.

(5) Az illeszkedés általános szabályai ikresen csatlakozó beépítés esetén: Ott, ahol ikresen csatlakozó beépítés (építési hely) alakult ki - az övezeti előírások keretei között - az új épület elhelyezése a csatlakozó szomszédos telkek kialakult beépítésével, és az ikresen csatlakozó beépítési móddal összhangban alakítható ki (azaz, ha a szomszédos csatlakozó telkeken mindkét oldalon oldalkert csatlakozik, akkor az épület szabadonállóan is elhelyezhető).

(6) Az illeszkedés szabályai zárt sorú beépítés esetén:

- a) Az épület mélysége a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá
- b) hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalától.
- c) Az a) és b) pontban foglaltaknál nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető.
- d) Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő beépítés) csak védett épület, rehabilitációs illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.

(7) Az építési vonal a kialakult telektömbben:

- a) foghíj és saroktelek esetében: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.
- b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen: illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

6. Beépítési mód, építési hely

6. §

(1) A város területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja az alábbi:

- a) SZ szabadonálló,
- b) O oldalhatáronálló,
- c) I ikresen csatlakozó,
- d) Z zárt sorú.

(2) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(3) Új zárt sorú - zártudvaros beépítés (a telek oldalhatárain vagy hátsó telekhatárán álló épület (rész) csak műemléki, illetve városképi védelem alatt álló területen - a kialakult településszerkezet megőrzése és a környezethez történő illeszkedés érdekében - létesíthető.

(4) Saroktelek beépítési módja:

- a) szabadonálló beépítési mód esetén: szabadonálló,
- b) oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a zárt sorú beépítési módnak megfelelő építési helyen belül az épület(ek)et a csatlakozó szomszédos építési helyek alapján az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni,

c) zárt sorú beépítési mód esetén zárt sorúan, illetve a kialakult beépítésnek megfelelően „hézagosan zárt sorú” -an kell elhelyezni.

(5) Az oldalkert

a) az OTÉK szerinti, vagy

b) a kialakult állapotra vonatkozó méret kell legyen, egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.

c) Kizárólag műemléki vagy városképi okokból védett területen és a védett településszerkezet megőrzése érdekében - zárt sorú beépítési mód esetén – zárt udvaros kialakítású épület(rész) az oldalhatáron is elhelyezhető.

(6) A hátsó kert az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti előírásokkal alakítható ki.

(7) Zárt sorú beépítés esetében kötelező biztosítani a hátsó kertbe való, gépjárművel történő bejutás lehetőségét.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

8. §

(1) Az országos ökológiai hálózat magterület övezetében új épület és építmény létesítése, a meglévő épületek és építmények átalakítása csak a természeti értékek károsítása nélkül, a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően, elsősorban oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterület övezetében kilátótorony építése csak turisztikai vagy tudományos kutatási célból, az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal történhet.

8. Környezetvédelmi előírások

9. §

(1) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

(2) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

(3) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.

(4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

(5) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

(6) Dögtemető, döγκút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

9. Egyéb korlátozások, védőterületek

10. §

Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek:

- a)* a szennyvíztisztító telekhatárától számított 150 m-es távolságon belüli területeken élelmiszer előállítását, tárolását, csomagolását biztosító épületrészek nem létesíthetők.
- b)* a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.
- c)* Állati eredetű hulladék, élőállat által termelt hulladék feldolgozását végző telep, biogáz-erőmű nem létesíthető a meglévő és tervezett lakóterületektől mért 800 m-es távolságon belül.

10. Sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11. §

(1) A települési önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg a szabályozási tervben jelölt telkekre közterület kialakítása céljából.

(2) Elővásárlási joggal érintett területek intézményfejlesztés céljából: 1628/2, 1629-1635, 1637 hrsz-ú településközpont vegyes besorolású területek, és az azokból telekalakítással kialakított valamennyi ingatlan.

(3) Az övezeten belül szabályozott beültetési kötelezettség területén épület nem építhető, kivéve fogadó- és portaépület maximum 40 m² befoglaló területnagyságig. Az építési telkeken a beültetési kötelezettség a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható.

11. Közművek előírásai

12. §

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

- a)* falusias, kertvárosias, kisvárosias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített,
- b)* településközpont vegyes és intézményi vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített,
- c)* kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített,
- d)* Ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített,
- e)* üdülőterület övezetekben: teljesen közművesített,
- f)* különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: teljesen közművesített,
- g)* beépítésre nem szánt területek övezeteiben: hiányosan közművesített.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(5) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(6) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

(7) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az OTÉK szerint részleges közművesítettség is elfogadott.

(8) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

12. Építés általános szabályai

13. §

(1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
- b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
- c) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telkre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem szabad az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, hanem onnan min.: 20 m távolság betartása kötelező oly módon, hogy a későbbiekben megvalósuló főépület utcafrontról nézve kitakarja a melléképületet.

(3) Falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelkek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telk hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 méterig vagy a kialakult állapotnak megfelelően csökkenthető.

(4) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épületen bővítés nélküli felújítás végezhető.

(5) A beépítésre szánt övezetekben lakó, illetve üdülő rendeltetési egységként, továbbá többlakásos lakóépület esetén lakásonként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

13. Lakóterületek építési övezetei

14. §

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a)* kisvárosias lakóterület (Lk),
- b)* kertvárosias lakóterület (Lke),
- c)* falusias lakóterület (Lf).

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 7. melléklet tartalmazza.

(3) Falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(5) Kisvárosias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(6) Kertvárosias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

14. Vegyes területek építési övezetei

15. §

(1) A vegyes terület sajátos építési használat szerint lehet:

- a)* Településközponti vegyes terület (Vt)
- b)* Intézményi vegyes terület (Vi)

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 7. melléklet tartalmazza.

(3) Településközpont vegyes területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(4) Intézményi vegyes területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(5) A vegyes övezetekben állattartási épület nem helyezhető el.

15. Gazdasági területek építési övezetei

16. §

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a)* kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- b)* ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (Gip),
- c)* általános gazdasági terület (Gált)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 7. melléklet tartalmazza.

(3) Gazdasági területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.

(4) A gazdasági területek építési övezeteiben a technológiai jellegű építmények megengedett magasságának legfelső értéke 25 m.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgálati lakás is kialakítható.

(6) Az ipari területeken nem helyezhető el bűzös, nagy zajjal járó és különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.

(7) A Gip-1*-gal jelölt övezetekben, ha az épületen belüli technológia szükségessé teszi, az épületmagasság 25 m-ig növelhető.

16. Üdülőterület

17. §

(1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) üdülőházas üdülőterület (Üü).
- b) hétvégi házas üdülőterület (Üh).

(2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 7. melléklet tartalmazza.

(3) A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.

17. Különleges területek építési övezetei

18. §

(1) A beépítésre szánt különleges terület (K) sajátos használata szerint lehet:

- a) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KSp),
- b) mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
- c) hulladékkezelők, lerakók területei (KHull)
- d) nagy kiterjedésű lovas sportolási célú terület (KLsp),

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 7. melléklet tartalmazza.

(3) A nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (KSp), elsősorban sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető 2 épülettömbben:

- a) sportpálya,
- b) sportcsarnok,
- c) segédüzemi épület,
- d) öltöző épület,
- e) adminisztrációs épület

(4) A (KSp) övezetben a (2) bekezdésben felsorolt valamelyik létesítmény megléte vagy egyidejű építése esetén létesíthető szállás jellegű épület, parkolóház.

(5) A (KSp) övezetben kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a következő funkciók:

- a) kiskereskedelmi,
- b) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék stb.)
- c) egyházi,
- d) oktatási,
- e) egészségügyi,
- f) szociális,
- g) vendéglátó,
- h) egyéb közösségi szórakoztató.

(6) A hulladékelhelyezési, ártalmatlanítási célú, hulladékudvar (KHull) különleges övezet kizárólag

- a) a hulladékgazdálkodás (gyűjtés, válogatás, ártalmatlanítás, újrahasznosítás, lerakás) technológiai építménye,
- b) a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó segédüzemi épület, adminisztrációs épület, szociális épület elhelyezésére szolgál.

(7) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű), a növénytermesztés és az állattenyésztés építményei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építményei helyezhetők el.

(8) Különleges, beépítésre szánt nagy kiterjedésű lovas sportolási célú területen (KLsp) elhelyezhető a lovassport létesítményei, illetve egy max. 100 m² alapterületű vendéglátó egység.

(9) A különleges, beépítésre szánt nagy kiterjedésű lovas sportolási célú terület (KLsp) legalább 40 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

II. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

18. Közlekedési és közmű területek

19. §

(1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint közúti közlekedési terület (KÖu), közműterület (KÖ) és kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk) lehet.

(2) Közlekedési területen az OTÉK szerinti épületek helyezhetők el.

(3) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell.

20. §

A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni, ha ez nem lehetséges szolgalmi jogot kell létesíteni az elhelyezéshez.

19. Zöldterületek övezetei

21. §

(1) Zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark, illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér. A zöldterületeknek közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

(2) A közpark területének legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(3) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

20. Erdőterületek

22. §

(1) Az erdőterület:

- a) véderdő (Ev),
- b) gazdasági (Eg),

(2) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (Ev) területén épület nem létesíthető.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén max. 0,5%-os beépítettséggel.

21. Mezőgazdasági területek

23. §

(1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (Má-ko),
- c) mezőgazdasági kertes terület (Mk),

(2) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatóak ki.

(3) Mezőgazdasági területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

24. §

(1) Mezőgazdasági kert övezetben (Mk) a kialakítható új telkek nagysága minimum 1500 m², az épületek maximális bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 90 m².

(2) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területeken (Má-ko) általános mezőgazdasági művelés esetén gazdasági épület 1,0 ha nagyságú területen helyezhető el.

(3) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területeken (Má-ko) lakóépület szőlőművelés esetén 2,0 ha nagyságtól, egyéb művelési ág esetén 10,0 ha nagyságtól helyezhető el.

22. Vízgazdálkodási területek

25. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

23. Természetközeli területek

26. §

Természetközeli területen (Tk) épületet elhelyezni nem megengedett.

24. Különleges területek

27. §

Beépítésre nem szánt különleges terület:

- a) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KbSp),
- b) temető (KbT),
- c) honvédelmi terület (KbHv).

28. §

A temető, illetve kegyeleti park (KbT) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, kripták, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.

29. §

A nagy kiterjedésű, beépítésre nem szánt sportolási célú különleges övezet (KbSp), elsősorban sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál a szabályozási tervben és a 7. mellékletben szereplő paraméterek szerint.

30. §

Honvédelmi területen (KbHv) a honvédelmi funkciót szolgáló építmények helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


31. §

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


32. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2011. (III. 29.) önkormányzati rendelet.


Kisbér, 2022. december 12.


Dr. Szeiffert Ivett
aljegyző




Sinkovics Zoltán
polgármester

Kihirdetés napja:
2022. december 12.


Dr. Szeiffert Ivett
aljegyző



1. melléklet a 18/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

18 2022 (XII.12.) HÉSZ 1. melléklet.pdf

2. melléklet a 18/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

18 2022 (XII.12.) HÉSZ 2. melléklet.pdf

3. melléklet a 18/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

18 2022 (XII.12.) HÉSZ 3. melléklet.pdf

4. melléklet a 18/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

18 2022. (XII.12.) HÉSZ 4. melléklet.pdf

18 2022 (XII.12.) HÉSZ 5. melléklet.pdf

18 2022 (XII.12.) HÉSZ 6. melléklet.pdf

