

Bodajk Város Önkormányzata Képviselő-testületének

4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelete

BODAJK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Bodajk Város Polgármestere - figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre - a katasztrófavédelemlről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. Értelmező rendelkezések

1. § (1) E rendelet alkalmazásában

1. *Haszonnövény*: mindazon növények, amelyeket az ember valamilyen célra felhasznál. A haszonnövények közé tartoznak a kultúrnövények, de azok a vadon élő fajok is, amelyeket az ember rendszeresen termeszt.

2. *Műszaki okból nem megvalósítható*: olyan akadály vagy körülmény, amely az adott technikai megoldás kivitelezését ellehetetleníti vagy irreális mértékben megdrágítja. Önmagában az előírt műszaki megoldás átlagosnál költségesebb volta még nem indok annak műszaki okból nem megvalósíthatóként értékelésére és annak elhagyására, ez az átlag költségekhez képest igazoltan kétszeres vagy azt meghaladó beruházási érték felett mérlegelhető.

3. *Szabályozási szélesség*: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a között építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

4. *Hitéleti emlék*: az emberi civilizáció által felismert vagy épített, a fizikai világban kulturális vagy természeti örökségként megőrzött vallási vagy természetgyógyászati célú építészeti objektum, építmény, jel, továbbá élő növény-populáció, vagy ásványi konstelláció. A fogalom használata független a jelenleg tapasztalható rendeltetéstől, a hitéleti emlék tulajdonviszonyaitól vagy kezelőjétől.

5. *Tartalék égéstermék elvezető*: olyan berendezés - általános névhasználattal tartalék kémény - amely az épület legalább egy huzamos tartózkodású helyiségének és a főző konyha szilárd tüzelésű fűtő, illetve sütő-főző berendezésének égéstermék elvezetésére alkalmas.

6. *Teremgarázs*: kettőnél több gépkocsi befogadására alkalmas egymástól legfeljebb acélhálóval elválasztott gépjárműtároló, mely egy, legfeljebb áthajtás esetén kettő bejáratral rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben nem szereplő fogalommeghatározások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályban és más jogszabályokban meghatározott fogalommeghatározások értendők.

II. fejezet

Általános előírások

2. Telekalakításra vonatkozó előírások

2. § (1) Az egymástól eltérő építési övezetek határa egyben kötelezően kialakítandó telekhatár is. Több építési övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt, egymástól eltérő építési övezetek határa mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területének mértékét.

(2) A telekalakítás akkor is megvalósulhat a kialakult építési telek esetében, ha szabályozási vonal úgy szabályozza a telket, hogy az újonnan létrejött (szabályozott) telek, illetve előkertjének mérete kisebb lesz, mint az építési övezeti előírásban rögzített minimális telekméret, illetve előkert méret.

(3) A telekalakítás abban az esetben is megvalósulhat, ha rendezett telek vagy építési telek úgy alakul ki, hogy meglévő beépítés esetén nem éri el az övezeti előírásban rögzített minimális értéket, ha út céljára történt szabályozással érintett vagy ha beépítése a szabályozási terv jelölésének megfelelően valósítható meg.

(4) Az övezetek és az építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét a közterülettel határos telekhatáron és az attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

(5) Új nyúlványos telek (nyeies telek) nem alakítható ki.

(6) Beépítésre szánt terület telkeinek megközelítésére szolgáló közút vagy magánút e rendelet előírásai szerint akkor alakítható ki, amennyiben annak nyomvonalát a szabályozási terv tartalmazza.

(7) Beépítésre nem szánt területen a szabályozási terven jelölt utakon felül további kiszolgáló út is kialakítható, amennyiben az új úttal érintett telkek rendeltetésszerű használata továbbra is biztosított marad. A szabályozási tervben nem szereplő, így kialakított kiszolgáló út legkisebb szélessége 6,0 méter lehet.

(8) Beépítésre nem szánt területen gyűjtőút és annál magasabb szintű úthálózati elem, valamint kerékpárút telkének kialakítása szabályozási terv módosításhoz kötött.

(9) Közművek műtárgyainak telke bármely övezetben kialakítható, e rendelet közművek létesítésre vonatkozó előírásainak figyelembe vételével. A közmű telek kialakítására az övezet telekméretre előírt korlátozások nem vonatkoznak.

3. Elővásárlási jog

3. § Bodajk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelet 3. mellékletében felsorolt ingatlanok tekintetében elővásárlási jogot gyakorol.

4. Településrendezési kötelezés

4. § A betöltetési kötelezettségű területek, telekrészek lehatárolását e rendelet 2. mellékletét képező szabályozási terv tartalmazza.

5. A közművek elhelyezésének általános előírásai

5. § (1) Közműveket beépítésre szánt területen - a zárt sorú beépítésű, úszótelkes tömbök kivételével - csak a telek építési hely határán kívüli terület részére lehet elhelyezni.

(2) A meglévő közművek kiváltása, megszüntetése esetén a feleslegessé váló közművet el kell bontani. Használaton kívül helyezett közmű nem hagyható a helyén, kivéve ha annak eltávolítása műszaki okból nem megvalósítható.

6. Közművek elhelyezésének ágazatonkénti előírásai

6. § Hitéleti emlék 50 méteres körzetében nagyfeszültségű légkabel és oszloptranzformátor nem létesíthető.

7. § (1) Lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen belül, valamint azok határától számított 500 m távolságon belül hírközlési és műsorszóró adó-vevő műtárgy nem helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdésen kívüli egyéb területeken hírközlési és műsorszóró adó-vevő műtárgy létesítése az alábbi korlátozásokkal lehetséges:

- a) a hírközlési és műsorszóró adó-vevő műtárgy önálló építményként létesíthető, és
- b) a hírközlési és műsorszóró adó-vevő műtárgy közúti megközelítése biztosított.

7. Közlekedési és közműterület

8. § Az egyes közlekedési területek útkategóriák szerinti besorolását a rendelet 4. melléklete tartalmazza. A közlekedési területekhez tartozó közúti minta-keresztzelvényeket a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

8. Az építés általános szabályai

9. § (1) Terepszint alatti épület, épületrész - a közterületek terepszintje alatt elhelyezett gépjármű parkoló kivételével - kizárólag az építési hely határán belül létesíthető.

(2) Terepszint alatti építmény beépítésre szánt területen, az előírt legkisebb zöldterület biztosításával helyezhető el.

(3) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül kizárólag a közlekedési-, közmű elhelyezési területen helyezhető el.

10. § Lakó-, üdülő- és középületek esetében a megújuló energiaforrású berendezés, eszköz, műtárgy lakó- és településközpont építési övezeten belül az alábbi korlátozással létesíthető: önállóan elhelyezett megújuló energiaforrású berendezés, eszköz, műtárgy magassága nem haladhatja meg az építési övezetre vonatkozó maximális beépítési magasság értékét, a telepítési távolság a szomszédos telekhatároktól a közterületi telekhatár kivételével meg kell, hogy haladjon a megújuló energiaforrású berendezés, eszköz, műtárgy tervezett magasságának a felét.

III. Fejezet

Részletes övezeti előírások

9. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

11. § (1) A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásait a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A külön jogszabály alapján építési engedély nélkül létesíthető melléképítmény, fürdő medence a teleken az építési hely határán belül létesíthető.

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

10. Közlekedési terület

12. § A *KÖu-g* jelű gépjármű tároló elhelyezésére szolgáló területen az úszótelkeken kialakult gépjármű tárolók fenntarthatók és az illeszkedés szabálya mellett továbbiak is létesíthetők.

11. Zöldterület

13. § (1) A zöldterület a szabályozási terven közparkként (*Zkp*) lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.

(2) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.

(3) Ha a közparkban található faállomány fennmaradása biztosítható, akkor a közpark területének legfeljebb 30%-a alatt mélygarázs létesíthető legalább 1 méter földtakarással.

(4) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsi parkoló terepszinten, fásítva, „zöldbeton” burkolattal kell kialakítani, legfeljebb a közpark területének 5 %-án.

12. Mezőgazdasági területek

14. § (1) Az *Má-sz* jelű általános mezőgazdasági szántó övezetben lakóépület kizárólag meglévő gazdasági épület esetén szolgálati lakásként, legfeljebb 200 m² hasznos alapterülettel építhető. Az építmények elhelyezése az alábbiak szerint megengedett:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 2500 m²,
birtokközpont esetében 1,0 ha
szélessége: 30,0 m
mélysége: 50,0 m
a beépítés aránya legfeljebb: 10%
- b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete kialakult rend szerinti, vagy min. 10,0 m,
- c) az építmények összesített bruttó alapterülete nem haladhatja meg telkenként a 900,0 m²-t, birtokközpont esetén az 1500,0 m²-t,
- d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor technológiai indok esetén legfeljebb 25 m.
- e) a beépítési mód szabadon álló.

(2) Az *Má-szv* jelű általános mezőgazdasági szántó övezetben a közeli, beépítésre szánt területek védelme érdekében, valamint az országos természetvédelmi célok érvényesítése érdekében bűzös, zajos, porszennyezéssel járó tevékenység tartósan nem folytatható, ehhez szükséges épület, építmény nem létesíthető. Birtokközpont nem alakítható ki, állattartó épület nem építhető. Lakóépület kizárólag meglévő gazdasági épület esetén szolgálati lakásként, legfeljebb 200 m² bruttó hasznos alapterülettel építhető. Az elhelyezhető építmények létesítése az alábbiak szerint megengedett:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 5000 m²
szélessége: 50,0 m
mélysége: 80,0 m
a beépítés aránya legfeljebb: 5%
- b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete kialakult rend szerinti, vagy min. 10,0 m,
- c) az építmények összesített bruttó alapterülete nem haladhatja meg telkenként a 450,0 m²-t,

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor technológiai indok esetén legfeljebb 25 m.

e) a beépítési mód szabadonálló.

(3) Az *Má-gy* jelű általános mezőgazdasági gyep, rét, legelő övezetben építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki. Az övezetben szántó vagy kerti művelés nem folytatható.

15. § (1) *Kertes mezőgazdasági területhez (Mk)* a jellemzően kis telkes, családi művelésű szőlőterületek és a saját szükséglet ellátására szolgáló kert területek tartoznak. Az övezetben szántó vagy erdő művelés nem folytatható.

(2) A kertes mezőgazdasági terület elsősorban haszonnövény termesztésre szolgál, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel. Az övezeten belül birtokközpont, állattartó telep nem létesíthető, lakóház és szállás épület nem építhető.

(3) Az épület oldalhatáron álló beépítési móddal úgy kell elhelyezni, hogy a hátsókert műveléséhez a megközelítés biztosítható legyen, és legalább egy gépjármű elhelyezésére telken belül lehetőség maradjon.

(4) A telek beépítettsége nem haladhatja meg – a terepszint alatti pince kivételével - a 90 m²-es bruttó szintterületet, és a 6,0 m épületmagasságot.

(5) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el:

a) sport és szabadidős építmény,

b) növénytermesztést szolgáló, 50 m² alapterületet meghaladó üvegház vagy fóliasátor, melyek tekintetében több hasonló építmény alapterületét egybe kell számolni.

13. Vízgazdálkodási terület

16. § (1) A *Vf* jelű vízgazdálkodási területhez a folyóvizek, patakok medre és parti sávjai tartoznak. Az övezetben épület nem létesíthető.

(2) A *Vá* jelű vízgazdálkodási területhez az állóvizek medre és parti sávjai tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények, horgászati létesítmények helyezhetők el. Szállás épület nem létesíthető. Az épület által elfoglalt terület a telekterület 10%-át, épületmagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) A *Vü* jelű vízgazdálkodási területhez az vízmű üzemi területek tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények helyezhetők el. Épület nem létesíthető.

14. Beépítésre nem szánt különleges terület

17. § (1) A *T* jelű különleges temető területen és a *Kb_{kegy}* jelű különleges kegyeleti park területen a kegyeleti szertartásokhoz szükséges építmények helyezhetők el. A temető rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató épület a temető kerítésvonalában helyezhető el, a közterület felől kialakított ügyfél-használat biztosításával.

(2) A *Kb_{sz}* jelű szennyvíz tisztító területhez a szennyvíz kezelés és tisztítás számára fenntartott területek tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények helyezhetők el.

(3) A *B* jelű bányá területhez a Bodajk területén lévő anyagnyerő hely területe tartozik. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények helyezhetők el.

(4) A *En* jelű területhez a megújuló energia források hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények helyezhetők el. Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%. Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.

(5) A *Kb_{Táb}* jelű ifjúsági tábor területéhez az egykori úttörő tábor területe tartozik. Az övezetben a hasznosításhoz szükséges fogadó épület, szállás épület, szabadidős és rekreációs célú létesítmény és turisztikai célú létesítmény helyezhetők el. Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%. Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.

(6) A *Kb_{Rek}* jelű rekreációs területekhez Bodajk különleges természeti és kulturális értékeit hordozó területei tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények, fogadó épületek turisztikai célú létesítmények helyezhetők el. Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%. Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.

(7) A *Kb_{Lát}* jelű látogatóközpont terület a Gaja-szurdok turisztikai hasznosításához kialakított terület. Az övezetben kizárólag a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó fogadó épület, gépjármű tároló és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%. Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.

15. Kialakult rendre vonatkozó rendelkezések

18. § (1) Az egyes építési övezetek előírásaitól eltérően kialakult telekméretet, telekhasználatot vagy megvalósult épületet és bármely más, az övezetre előírt követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az e rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg, továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van - kialakultnak kell tekinteni.

(2) Kialakult, épülettel már beépített telek esetén, amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása műszaki okból nem lehetséges, az övezeti előírásoknak megfelelően telekalakítás nélkül is végezhető a telken építési munka, a beépítettség növelése nélkül. A meglévő épület elbontását követően a telek nem tekinthető építésjogi szempontból rendezett teleknek.

(3) Amennyiben a meglévő épület beépítési magassága az övezeti előírásoknak nem felel meg, az építési munka során annak értéke - a tartószerkezetileg indokolt megerősítő szerkezetek magasságának kivételével - nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

19. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 8/2010. (IX. 30.) önkormányzati rendelet.




Würzinger Lóránt
polgármester


Nagy Csilla
jegyző



A rendeletet a mai napon kihirdettem.
Bodajk, 2021. március 29.


Nagy Csilla
jegyző

