

Sajóbáony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendelete
Sajóbáony Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
szóló 22/2005. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sajóbáony Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 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, az Étv. 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37-40.§ bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ Hatályát veszti a rendelet 1.§ (2) bekezdése.
- 2.§ A rendelet 4.§ (1) bekezdésben lévő beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolandók összesítő táblázat az alábbiak szerint módosul:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE
Lakóterületek	L
Kisvárosias lakóterület	Lk
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes területek	V
Településközponti vegyes terület	Vt
Gazdasági területek	G
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
Ipari terület	Gip
Különleges területek	K
Temető területe	K/te
Garázs területe	K/ga
Sportterület	K/sp
Vízmű területe	K/vt
Turisztikai terület	K/tu
Pincesor területe	K/pi
Mezőgazdasági üzemi terület	K/mü
Szennyvízáttemelő területe	K/szá
Megújuló energiaforrás területe	K/me

- 3.§ A rendelet 5.§ (1) bekezdésben lévő a beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolandók összesítő táblázat az alábbiak szerint módosul:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE
Közlekedési és közműterületek	Kö
Közutak területe	Köu
Közcélra megnyitott magánutak területe	Köu/m
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök
Zöldterületek	Z
Közkert, közpark	Z/kp
Lakóterületi kert (lakókert)	Z/lk
Díszkert	Z/dk
Egyéb közterületi zöldfelületek	Ze/köz
Erdőterületek	E
Védelmi célú erdőterület	Ev
Gazdasági célú erdőterület	Eg
Mezőgazdasági területek	M
Általános mezőgazdasági területek	Má
Szántóterületek	Má/sz
Gyep területek	Má/gy
Gyümölcsös terület	Má/gyü
Kertes mezőgazdasági területek	Mk
Belterületi kertes mezőgazdasági terület	Mk/b
Vízgazdálkodási területek	V
Folyóvíz medre és parti sávja	Vá/f
Vízbeszerzési- és vízműterület	Vm
Különleges beépítésre nem szánt területek	Kk
Különleges veszélyes hulladéklerakó területe	Kk/ve
Különleges zagyterület	Kk/za

4.§ A rendelet 6.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (4) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel előírt:
- **tilalmat, vagy annak megszüntetését** a vonatkozó rendelet alapján az I. fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozatban közli, és egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodik,
 - az **elővásárlási jogot** az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni,
 - a **településrendezési kötelezettség** határozattal történő elrendeléséről, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóságnak kell intézkednie.

5.§ A rendelet 6.§-a a következő (6)-(9) bekezdésekkel egészül ki:

- (6) A tervben meghatározott területeken az ingatlanok azonosítása a közigazgatási eljárás megindításakor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerint kerül megállapításra.
- (7) A tilalommal terhelt ingatlanon az Étv. 22 § (2) bekezdés szerinti építési tevékenység engedélyezhető.
- (8) A településrendezési kötelezettségnek a tulajdonostól elvárható mértéken túli teljesítéséhez - a beépítésre vonatkozó kötelezettség kivételével – az önkormányzat a képviselő-testület által külön rendeletben meghatározott mértékben hozzájárul.

- (9) A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzat az Étv. 29. § (2) bekezdés szerint köteles eljárni.
- 6.§ Hatályát veszti a rendelet 8.§ (6)-(8) bekezdése.
- 7.§ Hatályát veszti a rendelet 9.§ (1) bekezdése, valamint a (6)-(14) bekezdése.
- 8.§ Hatályát veszti a rendelet 10.§ (4) bekezdése.
- 9.§ A rendelet 10.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
- (5) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül a települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
- 10.§ Hatályát veszti a rendelet 10.§ (8) bekezdése.
- 11.§ Hatályát veszti a rendelet 11.§ - 14.§-a.
- 12.§ Hatályát veszti a rendelet 15.§ (5) és (8) bekezdése.
- 13.§ Hatályát veszti a rendelet 15 § (9) bekezdésében a „(16/2001. (VII.18.) KöM rendelet és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet)” szövegrész.
- 14.§ Hatályát veszti a rendelet 15.§ (10) bekezdése.
- 15.§ Hatályát veszti a rendelet 17.§ (4) bekezdése.
- 16.§ A rendelet 18.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

18.§

Környezetvédelmi célú övezetek és egyéb szabályozási elemek

Ipari létesítmények védőterülete

- (1) A védelmi övezetben (min. 300 m) állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény - így különösen lakó, oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény – nem építhető, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.
- (2) A védőterületen belül környezetvédelmi célú védőfásítás (átlagosan min. 30 m széles) telepítése szükséges.

Vízfolyások védőterülete

- (3) Az egyéb HÉSZ előírásoknak megfelelően a vízfolyások menti 50 m széles védősávban:
 - a mezőgazdasági területek csak extenzíven (vegyszermentesen) művelhetők, gazdasági épületek nem létesíthetők,
 - gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.

- természeti területen, vagy ökológiai folyosón meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

17.§ Hatályát veszti a rendelet 19.§-a.

18.§ A rendelet 20.§ (3) bekezdésében a „6. sz. mellékletben” szövegrész helyébe „1. sz. függelék” lép.

19.§ A rendelet 20.§ (9) bekezdésében a „6. sz. mellékletben” szövegrész helyébe „1. sz. függelék” lép

20.§ Hatályát veszti a rendelet 22.§ (2) bekezdésében a „- különösen az Étv. vonatkozó előírásainak betartásával –”, szövegrész.

21.§ A rendelet 23.§ (1) bekezdésében a „8. sz. melléklet” szövegrész helyébe „2. sz. függelék” lép.

22.§ Hatályát veszti a rendelet 25.§ (5) bekezdése.

23.§ A rendelet 28.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

28.§

A lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. terület	Max. ép. magasság	Max. beépíthettség	Min. zöldfelület
Lakóterület			m ²	m	%	%
Kisvárosias	Lk-S.09.10,5.K	Szabadonálló	900	10,5	Kialakult	40
	Lk-S.09.12,5.K	Szabadonálló	900	12,5	Kialakult	40
	Lk-S.09.15,0.K	Szabadonálló	900	15,0	Kialakult	40
	Lk-S.K.10,5.K	Szabadonálló	Kialakult	10,5	Kialakult	0
Kertvárosias	Lke-O.05.4,5.30	Oldalhatáron álló	540	4,5	30	50
	Lke/O.05.6,0.30	Oldalhatáron álló	540	6,0	30	50
	Lke/O.07.4,5.30	Oldalhatáron álló	720	4,5	30	50
	Lke/O.07.6,0.30	Oldalhatáron álló	720	6,0	30	50
	Lke/S.07.4,5.30	Szabadon álló	720	4,5	30	50
Falusias	Lf/O.03.4,5.30	Oldalhatáron álló	360	4,5	30	40
	Lf/O.05.K.30	Oldalhatáron álló	540	Kialakult	30	40
	Lf/O.07.4,5.30	Oldalhatáron álló	720	4,5	30	40
	Lf/O.07.6,0.30	Oldalhatáron álló	720	6,0	30	40
	Lf/O.07.K.30	Oldalhatáron álló	720	Kialakult	30	40
	Lf/O.09.4,5.30	Oldalhatáron álló	900	4,5	30	40
	Lf/O.09.K.30	Oldalhatáron álló	900	Kialakult	30	40

	Lf/O.12.4,5.30	Oldalhatáron álló	1200	4,5	30	40
	Lf/O.15.4,5.30	Oldalhatáron álló	1500	4,5	30	40

24.§ A rendelet 31.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

31.§

A vegyes területek övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos Használat szerint	Alkalmazható		Telkekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min, telekterüle t	Max. építmény- magasság	Max. b e é p í t é s é g	Min. zö ld fel ül et
			m ²	m	%	%
Településk özponti vegyes terület	Vt-S.05.4,5.50	Szabadonálló	540	4,5	50	20
	Vt-S.09.6,0.40	Szabadonálló	900	6,0	40	20
	Vt-S.09.10,5.50	Szabadonálló	900	10,5	50	20
	Vt-S.20.KT.40	Szabadonálló	2000	Torony, templomtorony	40	20
	Vt-S.50.4,5.40	Szabadonálló	5000	4,5	40	20
	Vt-S.50.7,5.40	Szabadonálló	5000	7,5	40	20
	Vt-Z.03.7,5.50	Zártsorú	360	7,5	50	20

25.§ Hatályát veszti a rendelet 34.§ (2) bekezdésében „*az erre a célra kijelölt Gip/1 építési övezet területén, és*” szövegrész.

26.§ A rendelet 34.§-a (4) bekezdése a következő (4)/A bekezdéssel egészül ki:

(4)/A A kijelölt területek körül tájvédelmi, településkép-védelmi és környezetvédelmi érdekeknek megfelelően védelmi célú fásítás telepítése szükséges. A kijelölt területek körül min. 10 méter széles sávban (min. 4 sor fa + cserjesáv) telepítésével védőerdősáv telepítése szükséges. A telepítés során előnyben kell részesíteni a honos, tájba illő fajokat (tölgy, kőris, hárs, stb.), kerülni kell a tájidegen örökzöldek és az allergén fajok (pl. nyárok) telepítését.

27§ A rendelet 35.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

35.§

Gazdasági területek övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterüle t	Max. ép. mög.	Max. beépíthetőség	Min. zöldfelület
			m ²	m	%	%
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz-S.12.6,0.40	Szabadonálló	1200	6,0	40	20
Ipari terület	Gip-S.07.6,0.40	Szabadonálló	720	6,0	40	10
	Gip-S.12.10,5.50	Szabadonálló	1200	10,5	50	20
	Gip-S.15.15,0.40	Szabadonálló	1500	15,0	40	20
	Gip-S.15.7,5.40	Szabadonálló	1500	7,5	40	20
	Gip-S.20.9,0.50	Szabadonálló	2000	9,0	50	20
	Gip-S.30.15,0.40	Szabadonálló	3000	15,0	40	20
	Gip-S.30.9,0.40	Szabadonálló	3000	9,0	40	20
	Gip-S.50.10,5.40	Szabadonálló	5000	10,5	40	20
	Gip-S.50.15,0.40	Szabadonálló	5000	15,0	40	20
	Gip-S.1H.15,0.50	Szabadonálló	10000	15,0	50	20
	Gip-S.1H.18,0.40	Szabadonálló	10000	18,0	40	20
Gip-S.2H.18,0.40	Szabadonálló	20000	18,0	40	20	

28.§ Hatályát veszti a rendelet 36.§ (2) és (6)-(8) bekezdése.

29.§ A rendelet 37.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

37.§

Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterü let	Max. ép. m a g	Max. beépíthetőség	Min. zöldfelül e t
			m ²	m	%	%
Temető területe	K/te-S.1.K.K	Szabadonálló	1000	Kialakult	Kialakult	50
Garázs területe	K/ga-S.K.3,0.K	Szabadonálló	Kialakult	3,0	Kialakult	30
Sport-terület	K/sp-S.K.6,0.10	Szabadonálló	Kialakult	6,0	10	50
Vízmű területe	K/vt-S.12.4,5.20	Szabadonálló	1200	4,5	20	40
Turisztikai terület	K/tu-S.30.6,0.20	Szabadonálló	3000	6,0	20	40

Pincesor terület	K/pi-S.K.4,5.K	Szabadonálló	Kialakult	4,5	Kialakult	40
Mezőgazdasági üzemi terület	K/mü-S.50.7,5.30	Szabadonálló	5000	7,5	30	30
Szennyvíz-áttemelő területe	K/Szá-S.30.K.K	Szabadonálló	3000	Kialakult	Kialakult	40
Megújuló energiaforrás területe	K/me-S.12.6,0.40	Szabadonálló	1200	6,0	40	30

30.§ A rendelet 38.§ (1) bekezdésében a „*Szabályozási Tervek határozzák meg*” szövegrész helyébe a „*Szabályozási Terv határozza meg*” szöveg lép.

31.§ A rendelet 39.§-a (3) bekezdése a következő (3)/A bekezdéssel egészül ki:

(3)/A A rendelet hatálya alá tartozó területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területek és telkek beépítésének feltétele a közműhálózat kialakítása.

32.§ A rendelet 39.§-a a következő 39/A.§-sal egészül ki:

39/A.§

Közcélra megnyitott közlekedési magánterületek (Köu/m)

- (1) A közcélra megnyitott magántulajdonban lévő közlekedési területek (továbbiakban magánutak) előírásainál az OTÉK 26.§ előírásait kell figyelembe venni.
- (2) A magánutak használatát és balesetmentes üzemeltetését a tulajdonosnak folyamatosan biztosítani kell.
- (3) A magánutak területén a tulajdonos hozzájárulásával a folyamatos közlekedés biztosítása mellett helyezhetők el a közlekedést nem zavaró létesítmények.
- (4) A magánutak mentén a KRESZ előírásainak megfelelő közlekedési táblákat és jelöléseket kell alkalmazni.

33.§ A rendelet 40.§-a a következő (23) bekezdéssel egészül ki:

(23) A növényzet égetése tilos!

34.§ A rendelet 41.§ (9) bekezdésében „Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. Tv és a végrehajtására kiadott 27/1997. (IV.30.) FM rendelet vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.” szövegrész helyébe „Az erdőről és az erdő védelméről szóló előírást figyelembe kell venni.” szöveg lép.

35.§ A rendelet 42.§ (5) és (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) A szennyvízcsatorna-hálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz

gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

- (6) Ha az egyes alövezetekbe eső terület nem éri el az előírt minimálisan szükséges telekméreteket, akkor a terület nem építhető be.

36.§ A rendelet 42.§ (6) bekezdése a következő (6)/A bekezdéssel egészül ki:

- (6)/A A külterületi mezőgazdasági létesítményeknél keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket egyénileg kell biztosítani. A keletkező szennyvizek ártalmatlanítási lehetőségéről eseti vízügyi szakhatósági állásfoglalást kell beszerezni. Amennyiben a keletkező szennyvizeket egyénileg működtetett kisberendezéssel kell tisztítani, akkor a vízjogi engedélyektől függően a tisztított szennyvizet vagy a jelölt befogadóig kell eljuttatni. Tisztítatlan szennyvíz közvetlen szikkasztása tilos. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

37.§ A rendelet 42.§ (16) bekezdésében az „OTÉK 1. számú mellékletének 55/A. pontja szerinti” szövegrész helyébe az „OTÉK 1. számú mellékletének 87. pontja szerinti” szöveg lép.

38.§ A rendelet 42.§ (17) bekezdésében az „OTÉK 29. §-ának (6), (7) és (8) pontjának” szövegrész helyébe az „OTÉK 29. §-ának (6) és (7) pontjának” szöveg lép.

39.§ A rendelet 42.§-a a következő 42/A.§-sal egészül ki:

42/A.§

Belterületi kertés mezőgazdasági terület

- (1) Az alövezetben épület nem helyezhető el.
- (2) Az alövezetben a kialakítható telek területe 1 ha-nál kisebb nem lehet.
- (3) Az 1-ha-nál nagyobb, de 5 ha-t el nem érő területeken csak állattartással, gyepgazdálkodással összefüggő gazdasági célú műtárgyak elhelyezése engedélyezhető (karám, esőbeálló stb.).

40.§ A rendelet 43.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) A vízgazdálkodási területek övezeti besorolása:

Állandó vízfolyás medre és parti sávja	Vá/f
Vízbeszerzési és vízműterület	Vm

41.§ A rendelet 43.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) Parti sávban épületet, építményt csak kivételesen – jogszabályban meghatározottak, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szakhatóság hozzájárulásával – lehet elhelyezni. Parti sávban kizárólag vegyszermentes, extenzív gazdálkodás folytatható.

42.§ A rendelet 43.§-a a következő 43/A.§-sal egészül ki:

43/A.§

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)

veszélyes hulladéklerakó terület – Kk/ve
zagyterület – Kk/za

43.§ A rendelet 44.§ (1) bekezdésében a „Jelen rendelet a jóváhagyását követő 8. napon lép hatályba.” szövegrész helyébe a „Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.” szöveg lép.

44.§ A rendelet 44.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

1.sz. melléklet:

Belterület Szabályozási terve
Rajzszám: SZT_01_1M
Ipari Park Szabályozási terve
Rajzszám: SZT_02_1M

2.sz. melléklet:

Külterület szabályozási terve
Rajzszám: SZT_03_1M

3.sz. melléklet:

Belterület határvonalának lehetséges módosítása

4.sz. melléklet:

Beépítésre szánt tartalék területek

5.sz. melléklet:

Helyi védelem

45.§ A rendelet 44.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (5) 1. sz. függelék: természetvédelmi célú övezetek által érintett területek
2. sz. függelék: regisztrált régészeti lelőhelyek

46.§

- (1) A módosítás és a javítás területére az eredeti Szabályozási tervlap érvényét veszti, helyette a módosított tervlap lép hatályba.
- (2) A Helyi Építési Szabályzatot egységes szerkezetbe kell foglalni.
- (3) Ez a rendelet a 2014. május 5. napján lép hatályba és 201. május 6. napján hatályát veszti.

Likai-Tóth Adél
jegyző

Nagy Imre
polgármester

