

Kivonat

Készült: Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. szeptember 18-án megtartott **nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 13/2014.(IX.22.) önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2007. (X.1.) számú KT. rendelet módosításáról

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (a továbbiakban: Étv.) 6./A. §. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Fehérgyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 16/2007. (X.1.) Kt. Rendelet (továbbiakban HESZ) módosítására a véleményezési joggal megkeresett szervek: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Hivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság, Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Miskolci Bányakapitányság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével, valamint a , a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2007.(VI.04.) önkormányzati rendelet 3. melléklete IV/13. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési, Környezetvédelmi, és Műszaki Bizottság, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A 16/2007. (X.1.) Kt. rendelet (továbbiakban: R) 1.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) Jelen szabályozási előírások Fehérgyarmat Város közigazgatási területére terjednek ki, az SZT-B és SZT-K tervszámon készített M = 1:2000 és M = 1:10000 méretarányú szabályozási tervlapokkal, ill. az 1/1. és 1/2. módosításokhoz készített 1. melléklet szerinti 1/1. sz. módosítást tartalmazó Belterületi Szabályozási Terv módosítással M = 1:2000 2. melléklet szerinti 1/1. sz. módosítást tartalmazó Külterületi Szabályozási Terv módosítással M = 1:10000 3. melléklet szerinti 1/2. sz. módosítást tartalmazó Külterületi Szabályozási Terv módosítással M = 1:10000 együtt alkalmazandók.

2. §

A R. 5.§. (18) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(18) Az egyéb ipari gazdasági övezet (G_i) kivételével telekösszevonás csak ott engedélyezhető, ahol az összevonással kialakuló telek az építési övezeti előírásokhoz közelít és az övezeti előírás szerinti telekméret háromszorosát nem haladja meg.

3. §

A R. 9. §. (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezete (G_k)

a) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén elhelyezhető indenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény.

c) Az OTÉK szerinti gépjármű elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

d) Az övezet területén, a 4000 m²-t meghaladó telkeken építést engedélyezni csak a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyben foglaltak alapján szabad.

e) Az építés telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség kiépülése.

f) Az övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 20 %.

4. §

A R. 9. §. (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) Egyéb ipari gazdasági övezet (G_i)

a) A terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezetben új jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységi célú építmények és tevékenységek nem helyezhetők el. A telken több épület elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

b) E területen elsősorban ipari, energiaszolgáltatói és településgazdálkodási építmények továbbá kereskedelmi, szolgáltatói épületek és védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok helyezhetők el. Az alaptevékenységhez kapcsolódó igazgatási és egyéb irodaépületek elhelyezhetők.

c) Az egyéb ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

d) Ha a szabályozási tervlap kötelező fásítást nem ír elő, az utcai és oldalsó telekhatár mentén a kerítés mentén sövényt kell létesíteni.

e) Újonnan kialakuló iparterületeken (telkeken) a telekhatár mentén minimum 5 méter szélességben beültetési kötelezettség van érvényben, itt többszintes zöldsávot kell kialakítani, ahol ez nem megvalósítható, ott látványzáró fasort telepíteni kell létesítenie, melynek megléte a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

f) Lakott terület közelében vagy közvetlen szomszédságában lévő ipari területen a lakóterületek felőli oldalon a telekhatártól számított 30 méteres sávban több szintes erdősávot

kell kialakítani, amennyiben a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik.

g) A telken belüli jelentős zöldfelületek nem csökkenthetők, és beépítésük tilos.

h) Az építés telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség kiépülése.

i) Az övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 25 %.

j) Az egyéb ipari gazdasági területen új telephely létesítése esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki. Az elvi építési engedély iránti kérelemnek a jogszabályban előírt tartalmi elemek között ki kell térnie a beruházói szándékok rögzítésére, a gyalogos és kiszolgáló forgalom rendjének tisztázására, a tervezett zöldfelületek ábrázolására, a közművek elhelyezkedésére, a tervezett megvalósítás ütemezésére és a városképbe való illeszkedés dokumentálására.

k) A város településképi véleményezési eljárásról és településképi bejelentési eljárásról hozott rendeletében meg kell jelölni a város bevezető szakaszán található egyéb ipari gazdasági területeket, ahol az eljárás lefolytatása kötelező a városképi kitettsége miatt. Fokozott figyelmet kell fordítani az egyes épülettömegek, épületszínezések településképi megjelenésére.

l) A Szatmári út mellett kialakított új egyéb ipari gazdasági területek újonnan kialakított telkein (2280/1 - 2309/5. hrsz., 2312 - 2316/2. hrsz., 2318/1-2 hrsz. telkek) épület csak a kijelölt építési helyen belül helyezhető el, mely az alábbiak szerint határozható meg:

1. Előkert – a már beépült 2280/1. hrsz. telek előkertjéhez igazodva - 32 m.

12 m széles többszintes fásított zöldsáv – védőzöld – amelyben épített elemek nem helyezhetők el. Az egységes kép érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel javasoljuk megoldani.

Az előkert fennmaradó részében utak, parkolók, közműbecsatlakozási műtárgyak, hulladékártoló, épített reklám elemek ill. portaépület elhelyezhető.

2. Beépítésre szánt területsáv – a főfunkciójú épületek egy 50 m-es területsávban helyezhetők el, a hátsókertig terjedő sávban a kiszolgáló épületek, raktárak, gépkocsi tárolók, parkolók helyezhetők el a Szabályozási Tervben a tömbre meghatározott beépítési paraméterek betartásával.

3. Hátsókert területsávja, min. 12,5 m, a beépítési magasság mértéke, amelyet zöldterületként kell kialakítani.

4. Oldalkert – OTÉK szerint, min. a beépítési magasság fele, azaz 6,25 m

5. Minimális telekszélesség:

Ha a telek átmenő telek, azaz a Szatmári út és a tervezett új út közötti teljes telekmérettel megegyező, akkor min. 100 m

Ha a jelenlegi jellemző telekméret fele, tehát vagy a Szatmári útról vagy a tervezett útról közelíthető meg, akkor min. 50 m.

6. Szabályozási paraméterek:

Min. 4000 m² teleknagyság

Szabadonálló beépítés

Max. 50 %-os beépítettség és min. 25 %-os zöldfelület nagyság

Max. 12,5 m beépítési magasság

5. §

A R. 19. §. helyébe az alábbi rendelkezés lép:

19. §

Környezetvédelmi általános előírások

- (1) A város közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek teljesítik a környezetvédelmi követelményeket és a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeket.
- (2) A város területén környezeti hatástanulmány készítésére kötelezett tevékenység, vagy egységes környezethasználati engedély megszerzésére kötelezett területhasználat csak az Önkormányzat előzetes hozzájárulása alapján létesíthető. A környezethasználó köteles adatszolgáltatást adni az általa okozott vagy tervezett környezetterhelés adatairól.
- (3) A környezetvédelmi követelményeket és előírásokat az építésügyi, a vízügyi, az egészségvédelmi stb. előírásokkal együtt a telephelyengedélyben is rögzíteni kell.
- (4) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (6) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóró anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (7) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (8) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szigetelt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, külön engedély alapján.
- (9) Az építési területek előkészítése során a termőföld réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodnia. Építési munkák során keletkezett hulladékot közterületen vagy más tulajdonában levő ingatlanon tárolni, elhelyezni tilos, annak engedéllyel üzemelő települési szilárd hulladéklerakóra való elszállításáról az építetőnek kell gondoskodnia.
- (10) Közlekedési közterületek mentén, ahol a zajszint a lakóterületi határértéket meghaladja új lakószoba csak zajszigetelő nyílászáró beépítésével engedélyezhető.
- (11) A város területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (12) A város területén keletkező szennyvizet közüzemi szennyvízcsatornába kell vezetni és a szennyvíztárolók ürítését a közszolgáltatóval kell elvégeztetni. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a víz minőségét veszélyeztető anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlás esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.

6. §

A R. 23. §. helyébe az alábbi rendelkezés lép:

23. §

Vízminőségi követelmények

- (1) A tervezett Szamos közti víztározó által érintett területeken az árvízvédelmi intézkedések biztosítása érdekében építési engedélyezési eljárásokba a vízügyi igazgatóság bevonása kötelező.
- (2) A Szamos menti töltés part menti sávja a vonatkozó rendeletben meghatározott 10 m, ezen területsávon belüli tevékenységek végzésének, ill. engedélyezésének módját a vonatkozó rendelet szabályozza. A töltés menti 10 m-es védőterület által érintett telekrészeken építés nem engedélyezhető.
- (3) A kapcsolódó vízügyi szakvéleményben tervezett tározóként feltüntetett területek építési tilalom alá esnek, melynek területét a szabályozási terv jelöli.
- (4) Az új ipari telephelyeken a tevékenységek hatósági engedélyezésekor a felszínen - pl. parkoló felületen, kültéri raktározó felületeken - összefolyó csapadékvizek szennyezésének - pl. olajszennyezés, egyéb folyékony vagy szilárd környezetkárosító anyag, hordalék - potenciális veszélye esetén az összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába juttatása csak előtisztító berendezés alkalmazása mellett engedélyezhető. A környezet védelme érdekében a szakhatósági engedélyek műszaki és technológiai előírásai szerint kell eljárni. Előtisztítás nélkül csak a szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatók el vagy vezethetők a befogadóba.

7. §

A R. 27. §. helyébe az alábbi rendelkezés lép:

27. §

Hulladékgazdálkodás, településtisztaság követelmények

- (1) Üzemelő hulladéklerakó (0232/5, 0232/8) védőtávolsága 600 m, építési korlátozás alá eső védőterület. A védőterületbe eső telekrészeken lakó épület, üdülés-, szállás-, pihenés jellegű intézmény, élelmiszer- feldolgozás, valamint raktározás céljait szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (2) Üzemelő hígtrágyaderítő (0232/1, 0235/1) védőtávolsága 500 m, bűzös, fertőzésveszélyes telephely, építési korlátozás alá eső védőterület. A védőterületbe eső telekrészeken lakó épület, üdülés-, szállás-, pihenés jellegű intézmény, élelmiszer- feldolgozás, valamint raktározás céljait szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) Az ipari területeken a termelési és szolgáltatási folyamatok során keletkező különféle hulladékokat osztályozva és zárt rendszerben kell gyűjteni. Törekedni kell a hulladékok üzemi területen belüli újrafeldolgozására és újrahasznosítására, ezáltal az elszállítandó hulladék mennyiségének csökkentésére.
- (4) A kommunális hulladékot és az ezzel együtt kezelhető minőségű termelési hulladékot a várost kiszolgáló hulladékgazdálkodási szolgáltató által meghatározott módon kell gyűjteni és tárolni.
- (5) A veszélyes hulladékokat a kommunális hulladékoktól elkülönítve kell gyűjteni és tárolni az erre a célra kijelölt és megépített ideiglenes tárolóhelyen. A veszélyes hulladékok munkahelyi és üzemi gyűjtőhelyének engedélyezése és kialakítása a vonatkozó rendelet előírásainak megfelelően végezhető. Az engedélyes hulladékkezelőnek történő átadást az erre a feladatra felkészült szakvállalat végezheti a vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások betartásával.

8. §

Mellékletek:

1. melléklet – Belterületi Szabályozási Terv módosítása – 1/1. sz. módosítás
2. melléklet – Külterületi Szabályozási Terv módosítása – 1/1. sz. módosítás
3. melléklet – Külterületi Szabályozási Terv módosítása – 1/2. sz. módosítás

9. §

E rendelet 2014. november 01-én lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

1. melléklet a 13/2014.(IX.22.) rendelethez

Fehérgyarmat Város Szabályozási Tervének módosítása – 1. sz. módosítási csomag

A Belterületi Szabályozási Terv módosítása SZT-B/M-1/1 M=1:2000

2. melléklet a 13/2014.(IX.22.) rendelethez

Fehérgyarmat Város Szabályozási Tervének módosítása – 1. sz. módosítási csomag

A Külterületi Szabályozási Terv módosítása SZT-K/M-1/1 M=1:10000

3. melléklet a 13/2014.(IX.22.) rendelethez

Fehérgyarmat Város Szabályozási Tervének módosítása – 1. sz. módosítási csomag

A Külterületi Szabályozási Terv módosítása SZT-K/M-1/2 M=1:10000

/Dr. Tilki Attila s.k./
polgármester

/dr. Kovács Attila s.k./
jegyző

A kivonat hiteles:
Fehérgyarmat 2014. szeptember 18.