

**A SZABÁLYOZÁSI TERV  
ALÁTÁMASZTÓ  
SZÖVEGES MUNKARÉSZE**

## 4 A Helyi Építési Szabályzat műleírása

### I. fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Szabályzat néhány fontos fogalmat vezet be, amely magyarázatra szorulhat.

*Alaprendeltetés – kiegészítő rendeltetés:* az OTÉK az egyes övezeteknél az épületekre „az elhelyezhető”, a „kivételesen elhelyezhető” és a „nem helyezhető el” kifejezéseket használja.

- A Szabályzat megkülönbözteti a mindig elhelyezhető alaprendeltetést, és csak az alaprendeltetés ismeretében – azt nem korlátozó módon – elhelyezhető kiegészítő rendeltetéseket. Ezzel elkerülhető sok hibás telepítés, amikor az OTÉK szerint bár elhelyezhető épületek egymást mégis zavarják (pl. lakás – zenés vendéglátás, lakás – sport stb. ismert konfliktusai).
- A Szabályzat „rendeltetés” elhelyezését tartalmazza, amely lehet épületen belül vagy kívül, és lehet a teljes épületben, vagy csak azon belül egy rendeltetési egységként vagy helyiségként.

*Kötelező zöldfelület helye:* A Szabályzat ezáltal biztosítja, hogy az egyes telkeken kialakítandó zöldfelület nagyobb egységekben jelentkezzen a város zöldfelületi rendszerének gazdagítása – és a jobb életkörülmények biztosítása – érdekében. Néhány helyen ez a kialakítás azt az érdeket is szolgálja, hogy egy későbbi időben nagyobb egységre – tömbre – vonatkozó beépítés kialakítható legyen, például tömbbelső feltárás igénye esetén.

*Lakódominancia:* A kifejezetten monofunkciós lakóterületek megmaradását illetve kialakulását biztosítja a jó lakókörülmények érdekében. Ez a lakó rendeltetés az ingatlan mindenkor beépített szintterületének legalább 50 %-án kell, hogy legyen.

*Szintterület:* Az épület egy padlószintjéhez tartozó – épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt – alapterülete. (Mértékegysége: m<sup>2</sup>).

*Összes szintterület:* Az épület(ek) összes padlószintjéhez tartozó összes alapterület - az épületszerkezetek által elfoglalt területtel együtt -, vagyis az épület(ek) összes szintterületének összege. (Mértékegysége: m<sup>2</sup>).

*Szintterületi mutató:* Egy telekre vonatkozó olyan mutatószám, mely a telken lehetséges beépíthetőség intenzitását mutatja, az összes szintterület és a telekterület hányadosa arányával. (Mértékegysége: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Nem tévesztendő össze az OTÉK-ban meghatározott ún. „megengedett legnagyobb szintterület-sűrűséggel”, mely a beépítésre szánt területek (építési övezetek) egyes területfelhasználási egységein belül elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység egésze területének viszonyaránya.

### II. fejezet A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HELYI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS HASZNÁLTBAVÉTELI ELJÁRÁS

Az Étv. a sajátos jogintézmények gazdag választékát adja, amellyel – törvényesen – hatásos városfejlesztést, -politikát lehet folytatni, amellyel a Szabályzat él is.

*Elvi engedélyezési eljárások*

A Szabályzat tudatosan sokszor ír elő elvi telekalakítási és elvi - beépítési feltételeket tisztázó - építési engedélyezést:

- Ezen az úton lehet ugyanis elérni a közérdek érvényre jutását a jogos magánérdekre is tekintettel. Vagyis, hogy a telekalakítások és beépítések egyrészt a telektulajdonos érdekeit szolgálják – hiszen ő csináltatja a terveket –, másrészt az önkormányzat érdeke is érvényre jusson a szabályozási tervek által és (ha van) a főépítész vélemény figyelembe vételével. Ezzel a módszerrel hatásosan akadályozható meg mind a túlszabályozottság, mind a „telkenként” – tömbönként – készülő szabályozási tervek sora.
- Ezáltal például az illeszkedések, az értékvédelem, a zárt sorú beépítések egymás melletti szerkezeteinek műszaki megoldása, az infrastruktúrával ellátatlan területek fejlesztése stb. kérdésköröket a leghatásosabban, ill. mind a város (közérdek), mind az ingatlanulajdonos (magánérdek) érdekeinek megfelelő módon lehet megoldani.

#### *Kertépítészeti engedélyezési eljárás*

Az építési engedélyezési eljáráshoz a Szabályzatban meghatározott esetekben kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni a meglévő fák védelme, a zöldfelületek és a szakszerű kertépítészeti kialakítás érdekében.

#### *Használatbavételi engedélyezési eljárás*

A használatba vételhez kötött azonnali utcanév és házszám-meghatározás, -használat sok bosszúságtól mentesíti a lakosságot, a postát és az egyéb kommunikációt.

A kertépítészeti engedélynek megfelelő kerti kialakítás megvalósításához is kötött használatbavételi engedély nemcsak az épület, hanem a hozzá szervesen tartozó kert megfelelő kivitelezését – és továbbélését - hivatott biztosítani.

A tervező és kivitelező nevének feltüntetése régi szokás és jó minőség-ellenőrzési ill. reklám-módszer, amely az építési kivitelezésben is visszaállítandó.

#### *Sajátos jogintézmények*

Az elővásárlási jog és a településrendezési kötelezések használata a városfejlesztés egyik – ha nem a - legjelentősebb módszere lehet. Ennek vezetésére vonatkozó felhatalmazást az önkormányzatnak át kell adnia az arra illetékes hivatalnak (az elrendelés területi és/vagy építési hatósági jogkör, a határidők és a teljesítés ellenőrzése, illetve kikényszerítése végrehajtási feladat).

### **III. fejezet A KÖRNYEZET TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT ÉRTÉKEINEK VÉDELME**

A természeti elemek védelme általános és el nem hanyagolható feladat, amelynek legtöbb eleme az országos előírások alapján „lefedett”. Ugyanakkor szükséges volt azok védelmének a helyi adottságok alapján történő érvényre juttatására is.

A környezet és természet országos és helyi védelmének szabályai egyelőre leginkább csak teoretikusan felépítettek, de a gyakorlatban is ki kell kényszeríteni, hogy a jelentős egyedi védelemre érdemes elemek – a függelékek szerint – valóban megmaradjanak.

A környezet védelméről szóló jogszabályok az „EU-konformosítás” kötelezettsége következtében szinte hónapról-hónapra változnak, mely védettségi helyzetek „napi”

állapotát a Szabályzat rögzíti, ugyanakkor a Szabályzat jóváhagyása után történő változásokat is követni szükséges.

#### **IV. fejezet INFRASTRUKTURÁLIS LÉTESÍTMÉNYEK ELŐÍRÁSAI**

Az utak kategorizálása az ágazati előírások szerint készült.

A parkolás előírása alapvetően arra a célra épül, hogy saját telken kell a parkolót kialakítani. Ettől a városközpont (településközponti vegyes építési övezet) kíván eltérést, vagyis hogy az önkormányzattal történő megállapodás alapján a nem lakás célú parkolási szükséglet/előírás max. 50 %-a más telken is elhelyezhető. Bár a lakosság a parkolást hiányolja a kereskedő és szolgáltató-vendéglátó létesítményeknél, a tulajdonosok körében még nem látszik általánosan kialakulni az a tény, hogy elsősorban saját vásárlóik elnyerése érdekében szükséges az építési hatóság által kikényszerített parkolók megépítése és – ingyenes – használatra való átengedése.

A város közmű-gazdálkodásának fontos feltétele, hogy a közművek megfelelő mérettel, minőségben és a későbbi bővítéshez szükséges útfelbontások nélkül létesüljenek. Vagyis az összes közmű elhelyezése biztosításának figyelembe vételével kell az adott közmű nyomvonalát meghatározni, a fasor(ok) telepíthetőségére tekintettel is.

Fontos az elektromos és az egyéb távközlési légvezetékek fokozatos megszüntetése a Szabályzat szerint már tiltott helyektől egyre kijebb szorítva a légvezetékes hálózatot. A „tiltott” építési övezetekben a meglévő légvezetékek felújítás esetén is már csak földbe helyezhetők, mely munkát az útfelújítást megelőzően kell végezni.

#### **V. fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

A fejezet az alap- és kiegészítő rendeltetés részletes szabályát tárgyalja, valamint az építési hely, a beépítettség, szintterületi-mutató, zöldfelület alakítás szabályait, ahol a meglévő állapotokkal kapcsolatos szabályok is beépültek.

A városkép kialakításra vonatkozó előíráscsokor kis beavatkozások sora, amely azonban a mindennapi lakó- és munkahelyi környezetet és egyáltalán az épített környezet civilizáltságát tudja emelni. Ennek jelentős része a közterületi környezet egységes és esztétikus alakítására vonatkozik, a járdaburkolat javíthatóságától a hirdető-berendezések megjelenésén át addig a fontos szabályig, hogy a közterületen ne lehessen csak közutat vagy csak járdát építeni, hanem azt mindig a közművekkel, fasorokkal, kültéri díszítő elemekkel és egyéb kertberendezési tárgyakkal – időben és térben - összhangban átgondolva kelljen megvalósítani.

Az elő-, oldal- és hátsókerterek építési szabályai a város sajátos változatosságát igyekezik harmóniává fejleszteni. A kisvárosias beépítés változatos formái élnek egymás mellett festői módon, de ez nem jelenthet a továbbiakra is teljes individuális szabadságot. Törekedni kell arra, hogy a különböző beépítések között is egy-egy hasonló adottságú épületcsoport a saját adottságát vigye tovább, és indokolatlanul ne váltakozzék a beépítési karakter. Erre vonatkozóan mind a beépítésre, mind az elő-, oldal- és hátsókerterekre olyan illeszkedési szabályokat állapít meg, amely az építési övezet szigorú, de általános előírásait „lazítja” fel olymértékig, hogy az illeszkedés alapján lehessen építeni.

## **VI. fejezet ZÖLDFELÜLETEK KIALKÍTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYEI**

A fejezet általános előírásai a gyephézagos és gyeprácsos burkolatokkal kapcsolatban adnak olyan egyértelmű eligazítást, - mind a telek területére vonatkozóan (az eredeti talajszelvényvel aktív kapcsolatban lévő zöldfelület), mind a tetőkertre (az eredeti talajszelvénytől épített elemmel elválasztott zöldfelület) vonatkozóan, - hogy mi számítható és mi nem számítható a kötelező zöldfelületbe.

Előírja a faültetési kötelezettséget az ingatlanokon, a beépítésre nem kerülő felületek arányában abból a célból, hogy az egyes ingatlanokon megfelelő lombtömeg-állomány keletkezzen.

Tételesen előírja az ingatlanok beépítéséhez kötött kötelező kertépítészeti terv tartalmát. Részletezi a fákra és fasorokra vonatkozó előírásokat, és a közterületen ill. magánterületeken létesítendő zöldfelületekkel, valamint a fakivágással és fapótlással kapcsolatos szabályokat.

## **VII. fejezet SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK LÉTESÍTÉSE**

Tisztázza a városon belül az egyes építési övezetekben elhelyezhető építményekkel kapcsolatos felső határt, a közlekedési vizsgálat alapján elhelyezhető építményeket és a speciális építményekre vonatkozó korlátokat vagy lehetőségeket.

Az üzemanyagtöltők, a fóliasátrak és üvegházak, szélerőművek, ill. napenergia hasznosító létesítmények elhelyezésének egyedi szabályait is meghatározza a Szabályzat.

Tisztázza a szelektív hulladék gyűjtéséhez feltétlenül szükséges létesítmények elhelyezésének szabályait.

## **VIII. fejezet A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE**

A Szabályzat e pontja tisztázza a jelenlegi belterület határát, valamint a jelenleg külterületi, de azon a tervezett belterületekkel és távlati beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szabályokat, az önkormányzati döntést és annak végrehajtási folyamatát az infrastrukturális ellátáshoz köti.

Az OTÉK alapján a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek rendszerét bemutatja, valamint az építési övezetek és övezetek tagolását ismerteti.

## **IX. fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI**

A területfelhasználási rendszernek megfelelően tárgyalja az egyes építési övezetek szabályait.

*Az övezeti jelek rendszere*

**Xy-.../...** az építési övezet jelének a „-” jel előtti része az OTÉK szerinti csoportosítást jelöli,

- ...-xy/... az építési övezet jeleinek a „-” jel mögötti része már a helyi szabályzat szerinti egyedi szabályozási jel, amely az OTÉK szerinti csoportosítást tovább részletezi az alábbiak szerint:
- sz/ szabadonálló beépítési mód
  - z/ zárt sorú beépítési mód
  - o/ oldalhatáron álló beépítési mód
  - i/ ikres beépítési mód
  - / jelek arra utalnak, hogy a fenti (építési) övezeti részletezettségen túl még hány variációja van az adott (építési) övezetnek

#### Az övezeti előírások felépítése

- az épületek alap- és kiegészítő rendeltetései, valamint az el nem helyezhető rendeltetések,
- a beépítési mód,
- a jellegzetes beépítési mód és épületfajták előírásai (meglévő épületekkel és úszótelkekkel, az egyes épületfajták rendeltetésével kapcsolatos szabályok, az esetleg szükségessé váló egyes területekre, tömbökre vonatkozó speciális előírás, amely általában csak bizonyos helyeken fordul elő és így nem szükséges önálló övezetbe sorolni),
- járművek elhelyezése,
- a megengedett legkisebb/legnagyobb telek és beépítési paraméterek táblázatos formában az OTÉK előírásainak megfelelően.

### Lakóterületek építési övezetei

A *nagyvárosias lakóterületek* építési övezete kizárólag a lakótelepeken alakult ki és új ilyen nem létesülhet. Az építési övezet a lakótelepi lakóépületek mellett azonban az ott élők ellátását biztosító kiszolgáló létesítmények elhelyezésére is lehetőséget ad, amely építmények azonban önálló telken és saját, e telkekre vonatkozó előírások szerint építhetők (építménymagasság 7,5 m, beépítés 60 % stb.), amely értékek eltérnek az övezetben megengedett lakóépületek paramétereitől.

A *kisvárosias lakóterületek* építési övezetei általában a hagyományos városközponthoz tapadnak, vagy az újabb beépítések városias részének építési övezetei.

A *kertvárosias lakóterületek* építési övezetei a városközpont környezetén és az új beépítéseken kívüli legjellemzőbb és legnagyobb területet elfoglaló része. Ebben az építési övezetben helyezkednek el általában a hagyományos városrészek, mint Nemesdömölk, Pórdömölk, Alsóság stb.

A *falusias lakóterületek* építési övezetei a városnak ma is meglévő, hagyományos falusias területe, Izsákfa.

### Vegyes területek építési övezetei

A *településközpont vegyes terület* építési övezete csak és kizárólag a viszonylag nagy területet elfoglaló városközpontban található. A beépítés egyes építési övezetei a városias jellegtől függően jellemzően az építménymagasságban különíthetők el.

A *központi vegyes* építési övezetek a rendeltetés és a beépítés mértékeihez igazodóan már változatosabb beépítési paraméterekkel rendelkeznek (telekméret, beépítés, kötelező zöldfelület, építménymagasságok stb.), hiszen ezek az építési övezetek általában a lakóterületekhez kötődnek és azoknak a rendeltetéseknek az építési övezetei, amelyek bár a lakóterületet látják el elsősorban, mégis eltérnek a lakóterület jellemző előírásaitól, mint iskolák és egyéb gyermeknevelési intézmények, vendéglátási, kereskedelmi-szolgáltatási célt szolgáló intézmények stb.

### **Gazdasági építési övezetek**

A városközpont területéről egyre inkább kiszorítandó építési övezet, ezért csak azok a gazdasági funkciók maradhatnak ott meg, amelyek áttelepítése irreális lenne és szennyezésük jellemzően nem zavaró a környezetre, ezért hosszabb/rövidebb ideig fenn maradhatnak a hagyományos működésüknek megfelelően, de egyre csökkenő környezeti terhelést kell, hogy kibocsássanak, mint pl. kesztyűgyár stb.

Az Ipari Park Sági út két oldalára kiterjedő területein túl az É-i részen Pityervár városrészben, a D-i részen pedig Alsóság legdélebbi részén keletkeznek új gazdasági területek – a már meglévőkhöz csatlakozóan – a Településfejlesztési Koncepciónak és a Településszerkezeti Tervnek megfelelően.

### **Üdülőterületek építési övezetei**

A terven új építési övezetként jelennek meg a Vulkán-fürdő környékének fejlesztési területeibe integráltan mind üdülőházas, mind hétvégi házas üdülőterületek, részben a meglévő, részben a tervezett belterületen belül. Ezen kívüli üdülőterületi fejlesztés – a Sághegy közelében a Mesteri felé vezető út két oldalán - azonban még tervezési távlaton túli ideig is külterület marad, mert ennek infrastrukturális ellátásban (is) a tulajdonosoknak kell majd viselnie a döntő szerepet.

### **Különleges területek építési övezetei**

Az OTÉK előírásainak megfelelően a különleges területek övezetei kijelölésre kerültek, sőt olyan övezetek is meghatározást nyertek, amelyek még pillanatnyilag nincsenek a város igazgatási területén. Ugyanakkor azonban a külterületen, távlatban néhány helyen különleges övezet elhelyezésével kell számolni, amelyet a szabályozási terv már tartalmaz is, és a mezőgazdasági övezet megkülönböztetetten tárgyalja (Má/K).

## **X. fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI**

### **Közlekedési- és közmű területek övezetei**

A célzott területfelhasználásnak megfelelően szabályozottak az övezetek, amelyekből kiemelendő a fő- és mellékutak hálózata, amelyek az egyes építési övezetekben való építések feltételeit is befolyásolják, pl. ilyen utak mellett nincs lakódominancia előírva.

## **Közparkok és közkertek övezetei**

Az övezetek a városi szerepkörüknek megfelelően tagoltak és az övezetekben szabályozott, hogy ott milyen jellegű kertek alakítandók ki (dísz-pihenő, játszó, sport). Fontos kiemelni, hogy a volt téglagyári tó a városi szintű közpark részeként közcélú funkciót is ellát, tehát a környező zöldterületre vonatkozó rendelkezések a vízfelülettel együtt érvényesek. Természetesen ez utóbbi területek vízügyi előírásai maradéktalanul betartandók.

## **Erdőterületek övezetei**

Az erdő övezetek az OTÉK szerint tagolódnak és ennek megfelelően lehet bennük létesítményeket elhelyezni. Erdőterületet a terv nem szüntetett meg, kizárólag erdőtelepítést javasol mindhárom „alövezeti” rendeltetéssel.

## **Mezőgazdasági területek övezetei**

Az OTÉK szerinti általános és kertes övezeten túl további bontást nem tartalmaz a szabályozás és viszonylag nagy rendeltetési szabadságot enged a művelési ágaknak megfelelően. Tehát a földművelés, állattartás és halászat területei a művelési ágaknak megfelelően változhatnak és a gazdasági létesítmények rendeltetése ennek megfelelően – az övezet korlátozása nélkül – változtatható (szántó, legelő/gyep, tó- és halgazdaság stb.). Az övezeti előírások azonban a létesítményekkel kapcsolatban elsősorban tájképi és használati előírásokat tartalmaznak, mint kötelező fasorok, zöldfelületű oldal-, elő- és hátsókertek stb.

## **Vízgazdálkodási területek**

A vízgazdálkodási területek a városban nem képviselnek különösebb jelentőséget, hiszen jelentősebb tó vagy folyóvíz nem található a közigazgatási területen, a meglévő ilyenek pedig árvízvédelmi szempontból nem okoznak problémát. A fenti adottságok ellenére ezen területeken építmények csak a vízgazdálkodás és árvízvédelem maradéktalan betartása mellett helyezhetők el.

## **XI. fejezet HATÁLYBA LÉPTETŐ ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A szabályzat a szokásos hatálybaléptetésről és a korábbi szabályozási terv hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A szabályzat jelentős számú függelék tartalmaz, amelyek

- egyrészt országos hatáskörben elrendelt módon változhatnak (kulturális örökség és természetvédelem országosan védett területi és egyedi elemei), amelyek folyamatos vezetéséről - e szabályzat módosítása nélkül – intézkedni kell,
- másrészt helyi hatáskörben elrendelt módon változhatnak (különböző típusú helyi védettségek) amelyek folyamatos vezetéséről szintén - e szabályzat módosítása nélkül – kell intézkedni.



Mindkét intézkedés – bár a szabályzatot, ill. függelékét érinti – automatikusan változik, tehát gondoskodni kell arról, hogy az önkormányzat rendelkezék arra vonatkozólag, hogy mely szervezetének ad jogosultságot, ill. kötelezettséget ezen változások átvezetésére a szabályzaton belül (ui. ezek a változtatások - tervezői vélemény szerint - nem szükséges, hogy újabb és újabb rendeletmódosítással járjanak együtt).

Celldömölk, 2006. november