

KISKUNHALAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

30/2004./VI.02./ sz.

rendelete

a

Kiskunhalas Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 8/2001 (III.01.) számú rendelet módosításáról.

Kiskunhalas képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1), (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. /1/ bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló – módosított – 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. § (1) bekezdésben biztosított felhatalmazással élve – az Új-Lépték Tervező Iroda által 20-2003 munkaszámon készített dokumentáció alapján – e rendelettel módosítja Kiskunhalas helyi építési szabályzatát (HÉSZ) és szabályozási tervét.

1. §.

A HÉSZ 12. § (1) bekezdésének utolsó mondata megváltozik. Az új szöveg:

„A kereskedelem, javítás („G” TEAOR-kategória) közül mindegyik tevékenység, kivéve a gépjárműjavítás (50.2) és a nagykereskedelem (51).”

2. §

A HÉSZ 19. § (2) bekezdés c) pontjában törlésre kerül a „legalább 720 m² nagyságú” szövegrész.

3. §

A HÉSZ 27. § (2) bekezdés a) és b) pontjának szövege a következőképpen módosul:

[Intenzív mezőgazdasági terület (MT, MZ, MB)]

„(2) a) A területen az 1993. szeptember 1. előtt kialakult 1500 m²-nél nem kisebb, legalább átlagosan 20 m szélességű és 50 m hosszúságú telken, maximum 90 m² beépített területen lakó- és gazdasági épületek létesíthetők, az épületek szabadon álló építési helyen helyezendők el, építménymagasságuk legfeljebb 3,5 méter lehet, pince és tetőtérbeépítés megengedett..

b) A területen a legalább 3000 m² nagyságú és legalább 30 m átlagos szélességű telken lakó- és gazdasági épületek helyezhetők el, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, az épületek szabadon álló építési helyen helyezendők el, építménymagasságuk legfeljebb 3,5 méter lehet, pince és tetőtérbeépítés megengedett.

4. §

A HÉSZ 29. § új (9) és (10) bekezdéssel egészül ki, (7) bekezdése módosul, (9) bekezdése (11) sorszámot kap az alábbiak szerint:

[Övezeti kód]

(7) A kód 3. számjegyében jelzett „H” építménymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építménymagasság csak a határértékek teljesülésének irányába változhat

- (9) A kód 3. számjegyében szereplő * jelzés esetén a „H” építménymagassági érték az utcai homlokzat(ok)ra is teljesítendő.
- (10) KG, IG és KV jelű terület telkén és a TV jelű terület közintézményt tartalmazó telkén a beépítettségi határértékek alapján számított maximálisan beépíthető területnek legfeljebb 15 %-án az övezetre előírt építménymagassági értéknél alacsonyabb építmények is elhelyezhetők.”

5. §

- (1) A HÉSZ 31.§ (1) bekezdése az alábbiakra változik:
- (1) Az épület homlokzati fala felületének legalább 50 %-ával rá kell, hogy épüljön a telek építési helyének építési vonallal jelzett határára, többi felülete az építési helyen legfeljebb 5,0 méterrel beljebb léphet, a csatlakozó terep-, illetve járdaszinttől számított 3,0 m fölött a határoló utcaszakasz szélességének 1/20 részével a közterület felé kiléphet. A homlokzati fal felületébe beszámítandó egy, legfeljebb 1,80 m szélességű szabad nyílás, személybejáró.

6. §

A HÉSZ 35. § helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„Építmény elhelyezése közterületen

- (1) Épületnek nem minősülő építmények a város közterületein a közterület-használat szabályozásáról szóló mindenkor hatályos helyi rendelet alapján helyezhetők el az OTÉK 39. § (2) bekezdésében foglalt előírások teljesülése esetén, a jelen rendelet 22. és 36. szakaszában szereplő előírásokat is figyelembe véve, azzal a szigorítással, hogy a helyi városképvédelmi terület közterületein a felszín feletti, 0.5 m²-nél nagyobb alapterületű közmű-műtárgy vagy az építménynek minősülő utcabútor elhelyezéséhez a tulajdonosi hozzájárulás kérését a (4) bekezdésben szereplő „Környezetalakítási terv” készítésével kell megalapozni.
- (2) Az SZ-2 tervben a közterületre bejelölt építési helyeken épületek is elhelyezhetők.
- a) A lakóterületen elhelyezkedő, lakóépülettel illetve lakó- és intézményépülettel már beépített építési helyeken az SZ-2 terven jelölt építési övezeti előírások érvényesítendőek.
- b) Az a) bekezdésben nem említett építési helyeken a jármű- és gyalogosforgalomban résztvevőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló épületek helyezhetők el, a következő szabályok betartásával:
- az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
 - kerítés nem létesíthető,
 - az épület(ek) egységes megjelenése érdekében az egy építési helyen belül elhelyezkedő épületek azonos anyaghasználattal és megformálással létesüljenek,
 - műanyag nyílászáró, hullámpala- vagy bitumenes zsindelelfedés, fémlemez tetőfedés vagy falburkolat nem alkalmazható.
- (3) Az OTÉK 39. szakaszában foglalt szabályok betartása esetén a (2) bekezdés szerinti kijelölt építési hely 100 %-a beépíthető.
- (4) A (2) bekezdés szerinti, épület elhelyezésére szolgáló közterületi építési helyeken kívül újabbakat helyi városképvédelmi területen belül csak közterület-szabályozási, a helyi városképvédelmi területen kívül közterület-szabályozási, vagy környezetalakítási terv alapján lehet kijelölni. A környezetalakítási terv tartalmát és készítésének szabályait az (5) és (6)

bekezdés, a közterület-szabályozási terv tartalmát és készítésének szabályait a (7) és (8) bekezdés tartalmazza.

(5) A „Környezetalakítási terv” tartalma:

- a) Helyszínrajz $M=1:250$ vagy részletesebb méretarányban, amely tartalmazza legalább a tervezett **építmény** környezetében lévő legközelebbi **három** épület közterületi határvonalát, s az építmény legalább **50** m-es körzetében az építményeket, tereptárgyakat, közműnyomvonalakat, növényeket, s azok rendezési javaslatát.
- b) Az építményhez legközelebbi épülethomlokzatot, előterében ábrázolva az elhelyezendő építményt, $M=1:100$ vagy részletesebb méretarányban.
- c) Fényképeket az építmény helyszínéről, jelezve annak tervezett helyét.
- d) Fényképet és/vagy részletes (legalább $M=1:50$ méretarányú) rajzot az elhelyezendő építményről.

(6) A „Környezetalakítási terv” készítésének szabályai:

- a) A terv készítésében É1 vagy É2 minősítésű tervező építésznek, és K1 vagy K2 minősítésű kertépítésznek is részt kell vennie.
- b) A tervet két hétre közzé kell tenni a polgármesteri hivatalban, hogy a lakosság észrevételezhesse.
- c) A főépítész a lakossági észrevételeket összegezve és saját szakmai véleményével kiegészítve továbbítja a tervet a képviselőtestület elé, amely dönt a közterület tervezett felhasználásáról.”

7) A „közterület-szabályozási terv” tartalma:

- a) A közterület-szabályozási terv legalább az érintett közterületi telekre és egy telekmélységre kiterjedő környezetére készüljön.
- b) Helyszínrajz $M=1:200$ vagy részletesebb méretarányban, amely tartalmazza a rendezés alá vont területet határoló épületek közterületi határvonalait, a területen levő építményeket, tereptárgyakat, közműnyomvonalakat, növényeket, s azok rendezési javaslatát.
- c) A tervezett építményhez legközelebbi épülethomlokzatot, előterében ábrázolva az elhelyezendő építményt, $M=1:50$ vagy részletesebb méretarányban.
- d) Fényképeket az építmény helyszínéről, jelezve annak tervezett helyét.
- e) Fényképet és/vagy részletes (építmény esetén legalább $M=1:20$, épület esetén legalább $M=1:50$ méretarányú) rajzot az elhelyezendő építményről illetve épületről.
- f) A közmű-üzemeltetők véleményező nyilatkozata.
- g) A rendezési tervvel összhangban álló szabályozási előírások és jelkulcsok ismertetése.

(8) A „Környezetalakítási terv” készítésének szabályai:

- a) A terv készítésében T1 minősítésű településtervező mérnöknek és K1 minősítésű kertépítésznek kell részt vennie.
- b) A tervet harminc napra közzé kell tenni a polgármesteri hivatalban, hogy a lakosság észrevételezhesse.
- c) A főépítész a lakossági észrevételeket összegezve és saját szakmai véleményével kiegészítve továbbítja a tervet a képviselőtestület elé, amely dönt a közterület tervezett felhasználásáról.”

7. §

(1) A HÉSZ 38.§ (1) és (2) bekezdése megszűnik, a (3) bekezdés száma (1)-re változik az alábbiak szerint:

(1) Az OTÉK 42. § (7) bekezdésben szereplő fásítási kötelezést a 10 gépjárműnél kisebb befogadóképességű felszíni parkoló kialakításakor is alkalmazni kell.

8. §

A 43. § címe a következőre változik:

„Építészeti értékek védelme”

A HÉSZ 43. § helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Építészeti értékek védelme”

- (1) a) A **helyi építészeti védelemmel** érintett épületek és épített elemek listáját külön helyi rendelet tartalmazza a következő megosztásban:
 - /1/ jelű, eredetiben megtartandó épületek;
 - /2/ jelű jellegükben megtartandó épületek;
 - /3/ jelű megtartandó épített elemek, szobrok, emlékművek;b) Az SZ-1 és SZ-2 terv jelkulcsi ábrázolása csak vizsgálati elem, tájékoztató jellegű.
- (2) Helyi **építészeti védelmi** szempontból „meglévő”-nek tekintendő a jelen jogszabály hatályba lépésekor fennálló állapot, „eredeti állapot” alatt pedig a korabeli fényképpel vagy rajzzal igazolható eredetileg megépült állapot értendő.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt /1/, és /2/ kategórián belül „N” jelzést kaptak a listában a népies építészeti emlékek.
- (4) Az „N” jelű népi épületek felújítása, karbantartása során a kategória szerinti, az (5) és (6) bekezdésben szereplő szabályokon túl, csak a hagyományosan használt épületszerkezeti megoldásokat, természetes anyagokat (fa, meszelt falazat, nád vagy égetett agyag hódfarkú cserép fedés) és színeket (pl. fehér fal, barna vagy fehér fa nyílászárók) lehet alkalmazni.
- (5) Az /1/ kategóriába sorolt, eredetiben megtartandó épületeket országos védelemre kell terjeszteni. Amíg az országos védelem meg nem történik, addig a következő szabályok vonatkoznak rájuk:
 - a) az épület bontása nem engedélyezhető, életveszélyessé vált műszaki állapot esetén az otlakókat máshol kell elhelyezni, s az épület megmentését azonnal meg kell kezdeni;
 - b) felújítás során az eredetivel megegyező anyagok és szerkezeti megoldások használandók;
 - c) építési engedélyköteles beavatkozás felelős tervezését csak vezető tervezői minőségű építészmérnök végezheti;
 - d) az épület homlokzatát érintő építési engedélyezési kérelemhez a homlokzatokat részletesen bemutató, a főépítész által ellenjegyzett fotómellékletet és részletes tervdokumentációt kell benyújtani;

e) az épület homlokzatát illetően csak az eredeti homlokzati állapot visszaállítására irányuló munka engedélyezhető;

f) engedélyezési eljárásra kötelezett építési munkák: épület homlokzatainak minden fajta megváltoztatása, új tetőhéjalás, reklámelhelyezés mérettől függetlenül,

g) közterületre néző homlokzatra csak különálló, legfeljebb 20 cm magas, nem műanyag betüelemekből álló felirat helyezhető el a homlokzatzsítések takarása nélkül, más felirat az emléktáblákat és az állami vagy önkormányzati intézmények címereit kivéve nem alkalmazható;

h) az épületet érintő építési, vagy rendeltetés-változási engedély azzal a feltétellel adható ki, hogy a g) pontnak meg nem felelő reklámhordozót 30 napon belül eltávolítják;

i) homlokzati nyíláson csak a fellelhető legrégebbi homlokzati állapot szerinti külső árnyékoló (redőny vagy zsalugáter) elhelyezése megengedett.

(6) A /2/ kategóriába sorolt, jellegükben megtartandó épületekre vonatkozó szabályok:

a) épület bontása csak a védettség megszüntetését követően vagy életveszélyessé vált műszaki állapot esetén engedélyezhető, az engedélyéhez fotódokumentációt kell benyújtani, amely bemutat minden homlokzatot, az utcaképet a szomszédos épületekkel és a jellemző épületrészleteket;

b) épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, új utcai bejáratok és kirakatok létesítése az ablakmezők lemélyítésével oldandó meg;

c) a közterületre néző homlokzat elkerülhetetlen átépítése során a nyílászárók és faltömegek ritmusát, a párkányok, ablakkeretek s a homlokzat egyéb díszítőelemeit meg kell őrizni, vagy eredeti kialakításukkal megegyezően vissza kell építeni;

d) tetőtérbeépítés során a meglévő felépítményeket felhasználva kell bevilágításra használni, másodsorban tetősíkokban lévő ablakok alkalmazandók, s – ha más műszaki megoldás nem lehetséges – legfeljebb egy-egy 90x120 cm névleges méretű nyílászáró beépítésére alkalmas felépítmény helyezhető el a közterületre néző homlokzat minden 5 m vetületi hosszúságú szakaszán;

e) az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (pl. kerítés, kapu, szegletkő, rács, stb.) az eredeti szituációban megőrzendők;

f) felújítás, bővítés, átalakítás esetén hagyományos anyag-használat irandó elő, ilyenek: fa-, téglakerítés, fa vagy kovácsoltvas jellegű kapuzat, fa nyílászárók, falazott kémények, meszelt-vakolt fal, szilikát festékek, vas-kiegészítők, hódfarkú cserép;

h) felújítás, bővítés, átalakítás esetén a közterületről látható nyílászárók belső osztásai megtartandók;

i) felújítás, bővítés, átalakítás során nem alkalmazható műanyag reklám, fém utcai garázkapuk, hullámpala-, bitumenes zsindelek tetőfedés, műanyag redőny;

j) közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki belülről megvilágított reklámtábla, üvegtábla felirat a nyílászárókon nem alkalmazható;

k) közterületre néző homlokzatra az emléktáblákon és az állami vagy önkormányzati intézmények címerein kívül csak a homlokzat területének legfeljebb 10 %-át lefedő, de 3 m²-nél nem nagyobb felületű, s a homlokzatszínt le nem takaró, az épület rendeltetéséhez kapcsolódó reklámtábla helyezhető el;

l) engedélyezési eljárásra kötelezett építési munkák: épület közterületre néző homlokzatának megváltoztatása, új tetőhéjalás, reklámelhelyezés mérettől függetlenül;

m) közterületről látható homlokzati nyíláson csak a fellelhető legrégebbi homlokzati állapot szerinti külső árnyékoló (redőny vagy zsalugáter) elhelyezése megengedett.

n) az épület közterületről nem látható részein végzendő építési munkákra a fent nem szabályozott esetekben az általános szabályok alkalmazandók.

(7) A 3/ kategóriába sorolt helyi védettségű épített elemekre vonatkozó szabályok:

a) az épített elemek eredeti helyükön megtartandók, illetve, az őket hordozó építmény, épületrész bontása esetén az új épületbe illesztendő, vagy a helyi múzeumnak vételre felajánlandók;

b) a nyílások körüli és egyéb homlokzati vakolatdíszek a homlokzatok felújítása vagy új nyílás létesítése esetén a közterületről látható homlokzatokon az eredeti állapottal megegyező jelleggel, az új szituációhoz illesztve visszaépítendőek.

c) a 3/ kategóriába sorolt védett elemet tartalmazó épület bontási dokumentációjának tartalmazni kell a védett elem részletes felmérési terveit, fotóit.

9. §

A HÉSZ 44. § új j) bekezdéssel egészül ki, g) , h) és i) bekezdéseinek szövege módosul az alábbiak szerint:

[Helyi városképvédelmi terület]

g) Közterületre néző homlokzaton nem helyezhető el parabola antenna, direkt fényel rendelkező felirat.

h) A közterületre néző homlokzatra csak különálló betűkből álló felirat vagy a homlokzat területének legfeljebb 10 %-át lefedő, de 3 m²-nél nem nagyobb felületű, s a homlokzatszínt le nem takaró, az épület rendeltetéséhez kapcsolódó reklámtábla helyezhető el.

i) Közterületre néző homlokzaton legfeljebb egy **db maximum 6,00 m széles, vagy legfeljebb 2 db maximum 3,10 m széles, faburkolatú, vagy drapp, illetve barnás színű fém garázsajtó és egy udvari kapu nyitható.**

j) Városképvédelmi területen álló védett épületek esetén a 43. § előírásait kell alkalmazni.

Záró rendelkezés

10. §

Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben alkalmazni kell. A kihirdetés a helyben szokásos módon történik. A kihirdetésről a polgármesteri hivatal jegyzője gondoskodik.

Kiskunhalas. 2004. május 27.

/: Dr Várnai László :/
polgármester

/: Dr. Ferenczi Mária :/
jegyző

Kihirdetés napja:2004. június 02.

/: Dr. Ferenczi Mária :/
jegyző