

VADOSFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

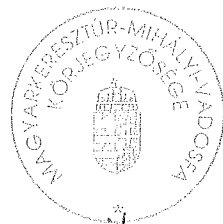
2/2007.(II.15.) r e n d e l e t e

Tárgya: Vadosfa község Helyi Építési Szabályzata

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént

Vadosfa, 2007. február 15.




(Ottlakán Roland Olivér)
körjegyző

VADOSFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
1/2007. (II.15.) RENDELETE
VADOSFA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Vadosfa község Önkormányzatának képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotta Vadosfa helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1; SZ-2 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya kiterjed Vadosfa község teljes közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.
- (3) Jelen rendelet csak TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V, SZ-2 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
 - b) a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettel elválasztó vonal)
 - c) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
 - d) területfelhasználási módok határa
 - e) építési övezet határa
 - f) beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
 - g) 10 éven túli szabályozási vonal
 - h) telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
 - i) építési hely határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
 - a) irányadó telekhatár
- (4) Az irányadó szabályozási elemek betartása az övezeti paraméterek által megengedett eltérésekkel történhet.
- (5) A TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V, SZ-2 jelű tervein a K jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti.

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

3.§

- (1) A vonatkozó jogszabályban¹ felsoroltakon túl a tervezési területen belül a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
 - a.) épülethez, építményhez, vagy az azt körülvevő állványzathoz rögzített védőfelületen, ponyván történő bármiféle ábrázolás
 - b.) a közterületről látható épülethomlokaton, illetve tetőfelületen parabola antenna, klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése
 - c.) építmény, építményszakasz közterületről látható díszkivilágítása

¹ 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §

II. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Övezeti besorolások

4.§

(1) A szabályozási és övezeti terv Vadosfa közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

1. TÁBLÁZAT

Megnevezés	Rajzi jel
Beépítésre szánt területek	
Lakóterületek	
falusias lakó	L f
Gazdasági területek	
ipari terület	G ip
kereskedelmi -szolgáltató	G ksz
Különleges területek	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
temető	K t
kavicsbánya	K kb
Beépítésre nem szánt területek	
Közlekedési és közműterületek	
kiszolgáló út	KÖ
települési gyűjtőút	KÖ gy
gyalogút	KÖ gya
településközi út	KÖ t
országos mellékút	KÖ m
közlekedési zöldterület	KÖ z
Erdőterületek	
Védőerdő/védett erdő	E v
Közjóléti erdő	E k
Zöldterületek	
közpark	Z kp
Mezőgazdasági területek	
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	M r
Vízgazdálkodási területek	
vízfelület, vízfolyás	V

A telekalakítás szabályai

5.§

- (1) A területen telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak² megfelelően végezhető.
- (2) A TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V, jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.
- (3) A K jel és a megszüntető jel (-) együttes alkalmazása esetén a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V, tervein a megszüntető jellel kialakítandó állapotot kell az építési engedélyhez figyelembe venni.

A létesítmények elhelyezésének szabályai

6.§

- (1) Épület, építmény csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Azokon a területeken, ahol a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű tervein építési hely határát jelölnek meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.

² 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet

- (3) Ahol a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.
- (4) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandók.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
 - a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
 - b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
 - c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
 - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
 kell az épületeket elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.
- (7) Az újonnan beépítésre kerülő 1 ha-nál nagyobb összefüggő területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltakat az építési engedélyezési eljárás során be kell tartani.
- (8) Azokon a helyeken, ahol a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű tervei 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
- (9) A vonatkozó jogszabályban³ meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

7.§

- (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
- (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (5) Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 20 méter eltérés engedélyezett.
- (6) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
 - a) sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
 - b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
- (7) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.

A közművekre vonatkozó rendelkezések

8.§

- (1) A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
- (3) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (4) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (5) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

³ 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A település központjában a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- (12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (16) Táv és hírközlési antenna csak építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
- (17) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-rendezési tervet kell készíteni.
- (18) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani.
- (19) Új területek beépítésénél, új utcák kialakításánál az utca és a közművek elhelyezésénél a mintakeresztszelvényekben meghatározottak szerint kell eljárni.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

Művi értékvédelem

9.§

- (1) Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett objektumok a településen az alábbiak:

- Római katolikus templom (1754) Hrsz.: 83
- Gödör György sírköve Hrsz.: 124

- (2) Helyi védelem alatt állnak az alábbi objektumok:

- Lakóház, Kossuth Lajos utca 1. Hrsz: 26.
- Lakóház, Kossuth Lajos utca 20. Hrsz: 74.
- Lakóház, Kossuth Lajos utca 15. Hrsz: 15.
- Lakóház, Kossuth Lajos utca 7. Hrsz: 20.
- Lakóház, Petőfi Sándor utca 1. Hrsz: 1.
- Lakóház, Rákóczi tér 4. Hrsz: 96.
- Lakóház, Bercsényi utca 4. Hrsz: 50.
- Az evangélikus templom körüli gesztenyefasor Rákóczi tér 4. Hrsz: 84.
- Sírkövek csoportja a temetőben Hrsz: 124.

- (3) A helyi építészeti örökség védelmének egyéb szabályairól a településnek a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletet kell alkotni.

- (4) A helyi védelemben részesített épületeket a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki- vagy átalakítani:

- nyílásosztás: az eredetivel megegyező nagyságú és osztású, vagy arányú nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól
- díszek: az eredeti homlokzati struktúrának megfelelő legyen
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
- a tetőhajlásszöge 35° és 45° között legyen
- az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell kialakítani
- az eredetivel megegyező korszerűsített nyílászárók alkalmazandók

- (5) Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, vagy akár részleges felújítása esetén részletes felmérési tervdokumentáció készítendő, amely tartalmazza a részletes homlokzati felmérést, a tetőszerkezet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is. Az eredeti állapotot a felmérés mellett fotókon is dokumentálni kell.

(6) Védett területeken a magastetőkön az épület legalább 60%-át lefedő fő tetőidomon tetőhéjalásként csak a környezethez illeszkedő színű égetett agyagcserép alkalmazható. A fő tetőidomhoz kapcsolódó egyéb részekben korcolt fémlemez fedés is alkalmazható.

(7) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.

(8) A tervezési területen a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V és SZ-2 tervlapjain ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatók:

- | | | |
|----------------|-------------|---------------------------------|
| • 1. lelőhely: | Közép-dűlő | hrs.: 04/16-28; 04/10-13; 019/5 |
| • 2. lelőhely: | Ekealja | hrs.: 019/6-7 |
| • 3. lelőhely: | Kertek alja | hrs.: 04/8; 29-31; 107-112 |

(9) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

(10) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály⁴ értelmében a teljes tervezési területen leletbejelentési és lelet beszoigáltatási kötelezettség érvényes.

(11) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

(12) Településszerkezeti helyi védelem alatt állnak a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V szabályozási tervlapon jelölt területek.

(13) A településszerkezeti védelem alatt álló területeken belül a kialakult utcaszerkezet, tömbstruktúra, tömbhatárok, utcai telekosztások, szabályozási szélességek megtartandók. A területen mindenfajta építési tevékenység (kerítésépítés, homlokzatszínezés, építmények utcabútorok, köztéri szobrok, tárgyak elhelyezése) építési engedély köteles.

(14) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.

Táj-és településképvédelem

10.§

(1) A településképvédelme érdekében a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell a 4,5 méteres építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva.

(2) Az előkertek mélysége a meglévő épületek többségéhez igazodjon. Új beépítés esetén az előkert mélysége minimum 5 méter legyen, kivéve ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik.

(3) Lakóterületeken belül az épület alaprajzi területének legalább 60 %-át lefedő fő tetőidom hajlásszöge 35-45 fok között legyen, és a már nagyrészt beépített tömbökben a gerinc iránya igazodjon a környezetében kialakult irányhoz.

(4) A tervezési területen belül a gazdasági területeket kivéve magastetőkön csak égetett agyagcserép vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült pikkelyes fedés alkalmazható. A fedés színéeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más fedőanyag magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Egyéb tetőkön természetes színű fémlemez fedés alkalmazható. Lapostető elvi építési engedély alapján létesíthető.

(5) A település területén belül közterületen sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.

(6) A tervezési területen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.

(7) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az engedély megadását az elsőfokú építési hatóság településképvédelembe vagy környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.

(8) A településképvédelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.

(9) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.

(10) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.

(11) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.

(12) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának vagy a növényzet megsemmisítőjének kell gondoskodnia.

(13) A növényzet visszapótlását annak eredeti helyén vagy annak közvetlen közelében kell biztosítani. A visszapótlás helyét és az arra szánt növények fajtáját az építési hatóság előírhatja.

⁴ 2001. évi LXIV. törvény

- (14) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.
- (15) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (16) A településen lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelülettervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

IV. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

Levegőtisztaság védelem

11.§

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály⁵ előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály⁶ előírásait be kell tartani.
- (3) A településen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása esetén, megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

Zaj- és rezgésvédelem

12.§

- (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály⁷ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági terület	4. terület-felhasználási kategória

A üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (2) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály⁸ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági terület	4. terület-felhasználási kategória

A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (3) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály⁹ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági terület	4. terület-felhasználási kategória

A területen építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
- (4) A területen az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban¹⁰ megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (5) A területen az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban¹¹ megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (6) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.
- (7) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

⁵ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

⁶ 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM rendelet

⁷ 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 1. sz. melléklete

⁸ 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 2. sz. melléklete

⁹ 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 3. sz. melléklete

¹⁰ 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 4. sz. melléklete

¹¹ 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 5. sz. melléklete

A föld védelme

13.§

- (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonyasága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály¹² előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
- (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

14.§

- (1) A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló jogszabályok¹³ rendelkezéseit be kell tartani.
- (2) Vadosfa területe a vonatkozó jogszabály¹⁴ szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
- (3) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály¹⁵ szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértékeket kell betartani.
- (4) A terület szennyvizeit, amennyiben kiépül közcsonnába kell vezetni a vonatkozó jogszabály¹⁶ határértékeinek betartásával, a szikkasztógödöröket fel kell számolni, és a közcsontra kiépüléséig zárt szennyvíztárolókat kell kiépíteni. A csapadékvíz csatornákat jó karban kell tartani, ahol nincs kiépítve ott pótolni szükséges.
- (5) A felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a vonatkozó jogszabály¹⁷ előírásainak megfelelően be kell tartani.
- (6) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (7) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (8) A lakóterületek szennyvizeit közcsonnába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály¹⁸ által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsontra kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztárolóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
- (9) Külterületen és belterületen az eddig a lakosság által illegális szeméttelrakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.
- (10) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.
- (11) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály¹⁹ előírásainak.

¹² 2000. évi XXXV. tv.

¹³ 220/2004.(VII. 21.) Korm. rendelet és 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet

¹⁴ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

¹⁵ 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

¹⁶ 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

¹⁷ 10/2000.(VI.2.) Köm-Eüm-FVM-KHVM együttes rendelet

¹⁸ 204/2001 (X.26) Korm. rendelet (2005. dec. 31.-ig) és 220/2004.(VII.21) Korm. rendelet

¹⁹ 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

Egyéb környezetvédelmi követelmények

15.§

- (1) A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak²⁰ megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
- (2) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály²¹ előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
- (3) A területen a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól szóló jogszabály²² előírásait be kell tartani.
- (4) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban²³ foglaltakat be kell tartani.
- (5) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényzetben tárolható.
- (6) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely illetve szélörmű nem létesíthető.

Természetvédelem

16.§

- (1) Országos védelemben részesített természeti érték a településen nincs.

V. FEJEZET

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK

Pavilon jellegű építmények

17.§

- (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület-rendezési terv alapján építhető.
- (2) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (3) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
- (4) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-rendezési terv készítése nem szükséges.

Reklámberendezések, hirdetések, cégérek, díszkivilágítás

18.§

- (1) Közterületen önálló reklámberendezés csak közterület-rendezési terv alapján építhető.
- (2) Óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és községi események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (4) Épületen maximum 2 m² felületű reklám helyezhető el.
- (5) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (6) Az építési engedély alapján létesíthető ponya és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja.
- (7) Cégér, cégfelirat, cégábrák épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (8) Az építési engedély alapján létesíthető díszkivilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- (9) A létesítendő díszkivilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz- illetve díszkivilágításhoz.

Kerítések

19.§

- (1) A tervezési területen kerítés az OTÉK 44.§ alapján létesíthető.
- (2) A település területén kerítés csak telekhatáron létesíthető. A kerítés felületének minimum 50%-a áttörtnek kell lennie. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.

²⁰ 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet

²¹ 2000. évi XXXV. tv.

²² 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet

²³ 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet, és 1/1986 ÉVM-EüM rendelet

- (3) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.
- (4) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas drótfonatos kerítéssel vagy élősövényrel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- (5) Külterületen a kerítés anyaga fa, élősövény ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábazatok illetve tömör kerítés nem helyezhetőek el.

Állattartás céljára szolgáló épületek

20.§

- (1) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és mellékhéptípusok építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket a az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza

Egyéb épületek, építmények

21.§

- (1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tárolóépítmények, kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) csak az épülettel egy tömegben, ahhoz csatlakozóan építhető. Oldalhatáron álló beépítés esetén a kiegészítő funkciójú épület a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
- (2) A meglévő, az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek felújítása az alapterület növelése nélkül, magastető építésének lehetőségével megengedett.
- (3) A meglévő, az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek bővítése a meglévő alapterület maximum 25 m²-es növelésével, magastető építésének lehetőségével megengedett.
- (4) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
- (5) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.

VI. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek

22.§

- (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
 - SZ: szabadonálló
 - O: oldalhatáronálló
- (4) Épületek elhelyezése:
 - Már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
 - Új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35., 36 §-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 18 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 18 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.
- (6) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

Lakóterületek

Falusias lakóterületek

23.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
 - a) Falusias lakóterületekre bontja
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál
- (4) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (5) Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni

- (6) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra
- (7) A falusias lakóterületen építési munka az OTÉK 8.§ szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető – kivéve a 2. táblázat táblázat megjegyzés rovatában feltüntetett övezeteknél, ahol elegendő a hiányos közművesítettség.
- (8) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 11-15.§ szerint kell alkalmazni.
- (9) Az új lakóterületen belül melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát, minimális magassági korlát melléképítmény esetében nincs.
- (10) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
- (11) A TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2, számú tervlapjain „telek be nem építhető területe „ jellel jelölt helyeken épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (12) Az Lf-T jelű övezetben kizárólag egyházi épületek (templom, plébánia) helyezhetők el.
- (13) A falusias lakóterületen részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M²/M²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A kialakítandó legkisebb zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
L f-T	O	0,5	50	25	-	-	600		9,5	2	
L f-1	O	0,5	30	50	18	50	900		4,5	2	
L f-2	O	0,5	30	50	16	45	700		4,5	2	
L f-2*	O	0,5	30	50	16	45	700		4,0	2	
L f-3	O	0,5	30	50	14	30	400		4,5	2	
L f-4	O	0,5	30	50	14	40	560		4,5	2	
L f-4*	O	0,5	30	50	14	40	560		4,0	2	
L f-5	O	0,5	30	50	14	60	800		4,5	2	
L f-5*	O	0,5	30	50	14	60	800		4,0	2	

Gazdasági területek

24. §

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági (G_{ksz})
 - Ipari (G_{ip}) területre bontja
- (2) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

25.§

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19. § (2), (3) bekezdései szerinti épületek helyezhetők el, az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.

- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 11-15. § szerint kell alkalmazni.
- (6) A G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (7) A G ksz jelű övezetekben meglévő, az előírt építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építmények felújíthatók, de újabb ilyen építmény nem építhető.
- (8) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni
- (9) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

3. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
G ksz-1	SZ	1,0	50	30	-	-	2000		7,5	2	

Ipari területek

26.§

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál, amelyek hatásuknál fogva már beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Ilyenek a bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek, például mezőgazdasági üzemek, állattartó telepek.
- (2) Az ipari területen az OTÉK 20. § (2), (3) és (4) bekezdései szerinti épületek helyezhetők el, az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) Az ipari területen az elő-, oldal- és hátsó kert mérete nem lehet kisebb 10 méternél.
- (4) Az ipari területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (5) Az ipari területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (6) Az ipari területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 11-15 § szerint kell alkalmazni.
- (7) A G ip jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (8) A G ip jelű övezetekben meglévő, az előírt építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építmények felújíthatók, de újabb ilyen építmény nem építhető.
- (9) A gazdasági ipari területek esetében a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.
- (10) Az ipari területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

4. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
G lp-1	SZ	1,0	50	30	-	-	4000		7,5	2	

Különleges területek

27.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az OTÉK 10-23 §-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket
 - b) Sport és szabadidős területek (K_{sp})
 - c) Temető (K_t)
 - d) Kavicsbánya (K_{kb})
- (3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Sport- és szabadidős területek

28.§

- (1) A sport- és szabadidős terület elsősorban a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A sport- és szabadidős területen a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervlapjai szerinti épületek helyezhetők el, az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A sport- és szabadidős területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) A sport- és szabadidős területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉS 11-15 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A sport- és szabadidős területen a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni
- (7) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

5. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
K sp	O	0,2	15	70	-	-	K		4,5	2	

Temető területek

29.§

- (1) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 4,5 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.
- (2) A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.
- (3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
- (4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály²⁴ betartása kötelező.

Kavicsbánya területe

30.§

- (1) A bányászati terület a TH-03-02-16 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/2 jelű tervlapján K kb jellel ellátott nyers
- (2) anyag lelőhelyek és bányászati telephelyek, illetve bányászathoz kapcsolódó létesítmények területe.
- (3) A bányatelek területén a bányatelek élettartamán belül az illetékes Bányakapitányság, a bányatelek megszűnte után a Magyar Geológiai Szolgálat telekosztási és építési engedélyezési eljárásokban szakhatóságként vesz részt.
- (4) A bányatelekkel nem fedett, megkutatott nyersanyaglelőhely esetén a Magyar Geológiai Szolgálat a 3/1998. (II.11.) KTM rendelet 2. § (3) c. alapján építési tilalmat rendelhet el.
- (5) A bányatelek határai közt fekvő ingatlant telekalakítás céljára megosztani, vagy azon épületet elhelyezni az illetékes építési hatóság és a bányavállalkozó hozzájárulásával lehet.
- (6) A bányatelek területén a bányászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, üzemi épületek valamint a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el

Beépítésre nem szánt szerületek

Közlekedési- és közműterületek

31.§

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községeen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1-V jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók majd meg.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (7) Az útkeresztmetszésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (10) A közlekedési területek és közlekedési zöldfelületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.
- (11) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (12) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.

²⁴ 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

- (13) A tervezési területen az útkategóriák alábbiak:
- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| a) Országos mellékutak | KÖ _m |
| b) Településközi utak | KÖ _t |
| c) Helyi gyűjtőutak | KÖ _{gy} |
| d) Kiszolgáló utak | KÖ |
| e) Gyalogos közlekedési terület | KÖ _{gya} |

A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

Jel	Név	Tervezési osztály jele	Szab. szélesség
■	KÖ _m Országos mellékút, összekötő út		
	8606 sz. közút	B.IV.b.C.	15,5 – 20,0 m
	8607 sz. közút	B.IV.b.C.	15,0 m
■	KÖ _{gy}	Gyűjtőút B.V.	
	Bercsényi utca		21,0-29,0 m
	Kossuth Lajos utca		18,0-22,0 m
■	KÖ Kültérületi kiszolgáló utak	K.VI.	
	Belterületi kiszolgáló út	B.VI.	
■	KÖ _{gya}		Gyalogutak 6,0 m

- (2) Az egyéb közlekedési területek a következők:

- a) Közlekedési területen belüli zöldfelület KÖ_z

A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

Zöldterületek

32.§

- (1) A tervezési területen belüli zöldterületek a közparkok területei.
- (2) A zöldterületek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-V, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A közpark területen az OTÉK 27. § (4), (5) bekezdései szerinti épületek helyezhetők el, maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (4) Zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe.
- (5) A közparknak megközelíthetőnek kell lennie az OTÉK 27.§ (2), (3) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően.
- (6) Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (7) A közpark térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenítésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa) beton, vasbeton elemek nem helyezhetők el. Az itt elhelyezendő épületek, építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

Erdőterületek

33.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket
 - a) Védelmi (védett és védő) (E_v)
 - b) Közjólésti erdő (E_k)
- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.
- (4) A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.
- (5) A közjólésti erdő elsődlegesen a turizmus a lakosság igényeinek kielégítését szolgálja. A közjólésti erdő területén építmény épület nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

34.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket
 - a) M_{sz} Szántóterület
 - b) M_r Rét és legelő területe

- (2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) Az általános mezőgazdasági területeken 10 000 m²-t el nem érő telken illetve több önálló telekből álló birtoktesten építményt elhelyezni nem szabad. Az 10 000 m² feletti telkeken ill. birtoktesten a beépítettség nem haladhatja meg a 3%-ot. A 10 000 m² feletti telkeken lakóépület és gazdasági épület egyaránt elhelyezhető. A területen egyéb kérdésekben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései az irányadók.
- (4) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.
- (5) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre.
- (6) A szántó és kert területeken épületek részleges közművesítettség mellett is elhelyezhetők, mely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (7) A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

Vízgazdálkodási területek

35.§

- (1) A vízgazdálkodási területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja illetve tavak területei tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály²⁵ előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban³⁵ előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály³³ 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) A tervezési területen belül a szabályozási terven a vízgazdálkodási területek:
 - b) Vízgazdálkodási terület (V)
- (5) A vízgazdálkodási területeket a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció S SZ-1/1, SZ-1/2, és SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazzák.
- (6) A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetőek el. A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak elvi építési engedély alapján végezhető.

VII. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

36.§

- (1) Elővásárlási joggal érintett területek:
 - a) Közlekedés-fejlesztési célra, ahol a teleknek csak egy részét érinti az elővásárlási jog a TH-03-02-18 sz. tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 tervlapja szerint, ott az önkormányzat csak a telek érintett részére vonatkozóan kívánja az e rendelet szerinti elővásárlási jogát gyakorolni.
- (2) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Alkalmazási rendelkezések

37.§

- (1) Az épület homlokzatától mért 3 méter széles teleksávon belül legfeljebb 3 m mély terepszint süllyesztéssel kialakított bevágás, angolakna, az építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (2) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelületek a termőréteg vastagságának függvényében az alábbi arányokkal vehetők figyelembe:

²⁵ 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet

Termőréteg vastagsága (cm)	A zöldfelület számításnál figyelembe vehető arány, a teljes területi értékhez viszonyítva (%)
≥20	20
≥30	30
≥40	40
≥50	50
≥60	60
≥70	70
≥80	80
≥90	90
≥100	100

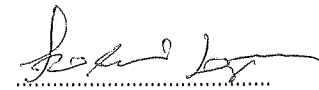
- (3) A zöldfelület kötelezően előírt mértékébe nem számíthatók bele a csapadékvíz áteresztő burkolatok (kavics, kőzúzalék, gyephézagok burkolat, gyeprács), vízfelületek, falra futtatott zöldfelületek.

Hatálybalépés 38.§

- (1) Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-03-02-18 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Vadosfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2006.(VIII.30.) rendelete Vadosfa község helyi építési szabályzatáról.


.....
jegyző




.....
polgármester

Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)

- (1) **Irányadó telekhatár:** az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
(2) **Telekszélesség:** A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerthi határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)
(3) **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbaknak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
(4) **Védett terület:** bármilyen, az épített környezet védelmére vonatkozó kategóriával érintett terület (műemlék, műemléki környezet, helyi védett objektum, utcafépi védelemmel érintett terület, településszerkezeti védelemmel érintett terület)