

**VADOSFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**8/2013.(XII.19). r e n d e l e t e**

**Tárgya: Vadosfa 123 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozó Helyi  
Építési Szabályzatáról**

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént

Vadosfa, 2013. december 19.

  
( Ottlakán Roland Olivér )  
jegyző



**Vadosfa Község Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**8/2013.(XII.19.) sz. rendelete**  
**Vadosfa 123 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról**

Vadosfa község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. Törvénnyel módosított 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 valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 143. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Vadosfa 123 hrsz.-ú területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét.

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**Az előírások hatálya és alkalmazása**

**1.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya Vadosfa 123 hrsz.-ú területére terjed ki.
- (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, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendelet részét képezik az alábbi rajzi mellékletek:  
Szabályozási terv  
SZ-1-V/M jelű Szabályozási tervlap M 1:2000
- (4) Jelen rendelet részét képezik az alábbi szöveges mellékletek:  
1. számú melléklet - Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)  
Függelék

## Szabályozási elemek

### 2.§

- (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai az alábbi kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmazzák.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
  - a.) az építési előírások a beépítésre nem szánt területre
  - b.) a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
  - c.) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
  - d.) építési övezet, övezet határa
  - e.) beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- (3) A TH-12-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-V/M jelű Szabályozási tervén a 'K' jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti (pl. közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége).

## Építési engedélyhez kötött tevékenységek

### 3.§

- (1) A vonatkozó jogszabályban<sup>1</sup> felsoroltak szerint kell jelen rendelet hatálya alá tartozó területen belül építési munkát végezni.

## II. FEJEZET

### A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

#### Övezeti besorolások

### 4.§

- (1) A szabályozási terv a tervezési területet az alábbi övezetekre bontja:

1. számú táblázat

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre nem szánt területek:	
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	V
<i>Különleges terület</i>	
fásított köztér	Kk-fk

## III. FEJEZET

### A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEI

#### A telekalakítás szabályai

### 5.§

- (1) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen belül telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak<sup>2</sup> megfelelően végezhető.

#### A létesítmények elhelyezésének, és kialakításának szabályai

### 6.§

- (1) Épület, építmény a rendelet hatálya alá tartozó területen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) A TH-12-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-V/M, jelű szabályozási tervén az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

- (3) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban<sup>3</sup> foglaltak szerint kell eljárni.
- (4) A vonatkozó jogszabályban<sup>4</sup> meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

### **A közművekre vonatkozó rendelkezések**

#### **7.§**

- (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 a 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.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A területen a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (11) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (12) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (13) Táv és hírközlési antenna a területen nem létesíthető.

## **IV. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK**

#### **Művi értékvédelem**

#### **8.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya alá tartozó terület műemléki környezetbe tartozik.
- (2) A műemléki környezet<sup>5</sup> határát az SZ-1-V/M jelű szabályozási tervlap jelzi.
- (3) A területen az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.
- (4) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály<sup>6</sup> értelmében a teljes tervezési területen leletbejelentési és lelet beszolgáltatási kötelezettség érvényes.

- (5) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.
- (6) Régészeti érdekű területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E szakfeladatok elvégzésére - a beruházó költségére – a területileg illetékes múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a területileg illetékes múzeummal a kapcsolatot.

### **Táj-és településkép védelem**

#### **9.§**

- (1) A területen tervezett épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen,
- (2) A területen belül magastetőkön tetőfedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók.
- (3) A területen tetőfedés anyagaként természetes színű fémlemez fedés alkalmazható.
- (4) A településkép védelme 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.
- (5) Utólagosan épített (szerelt) kémény a területen belül nem helyezhető el.

## **V. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK**

#### **Levegőtisztaság védelem**

##### **10.§**

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen védelmi övezetet igénylő tevékenység nem folytatható.
- (2) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

#### **Zaj- és rezgésvédelem**

##### **11.§**

- (1) A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>7</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
  - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategóriaÜzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (2) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>8</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
  - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategóriaA 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 jogszabály<sup>9</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- A területen építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

### **A föld védelme**

#### **12.§**

- (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 terepfelszín csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága 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.

### **A felszíni és a felszín alatti vizek védelme**

#### **13.§**

- (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály<sup>10</sup> szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- (2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály<sup>11</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály<sup>12</sup> alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
- (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
- (5) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (6) 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.

- (7) A terület szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály<sup>13</sup> által előírt küszöbértékek.

## **VI. FEJEZET EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK**

### **Pavilon jellegű építmények**

#### **14.§**

- (1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (2) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információszolgáltatás lehet.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

### **Reklámberendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás**

#### **15.§**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Épületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám helyezhető el.
- (4) A területen reklámtorony, önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (5) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (6) A területen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
- (7) Díszvilágítást, 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.
- (8) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz-, illetve díszvilágításhoz.

### **Kerítések**

#### **16.§**

- (1) A területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.

### **Állattartás céljára szolgáló épületek**

#### **17.§**

- (1) Állattartás céljára szolgáló épületek a területen nem építhetők.

### **Egyéb épületek, építmények**

## 18.§

- (1) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
- (2) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény a területen csak közterületi rendezvényekhez, eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.
- (3) A területen belül adó, -átjátszó torony nem helyezhető el.

## VII. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Különleges beépítésre nem szánt terület

#### 19.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően következő beépítésre nem szánt különleges területet határozza meg:
  - (a) **Kk-fk** Fásított köztér

- (3) A fásított köztér övezet részletes előírásai az alábbiak:

1. számú táblázat

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M2/M2)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építmény magassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		Egyéb előírások
<b>Kk-fk</b>	<b>SZ</b>	<b>0,1</b>	<b>5</b>	<b>50</b>	-	-	<b>3000</b>	-	<b>4,5</b>	<b>2</b>	Környezetterhelési határértékek meghatározásánál a hatályos rendeletek <sup>1,2,3</sup> alkalmazandóak

- (4) A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, szórakoztatást, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (5) A területen az elő- oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK alapján kell meghatározni, a szabadonálló beépítési módnak megfelelően.
- (6) A területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.



- (7) A terület térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.

### Vízgazdálkodási terület

#### 20.§

- (1) Vízgazdálkodási területbe a tervezési területen belüli állóvíz medre és 3 m-es parti sávja tartoznak.  
(2) A vízgazdálkodási területen belül épület nem helyezhető el.

## VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### Hatálybalépés

#### 21.§

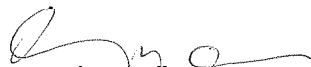
- (1) Jelen a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Vadosfa község Képviselőtestületének 1/2007. (II.15.) számú rendelete a település helyi építési szabályairól a 123 hrsz.-ú területre vonatkozóan hatályát veszti.  
/2/ Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult, valamint a folyamatban lévő eljárásokban kell alkalmazni.

  
Szakács Lajos  
polgármester



  
Ottlakán Roland Olivér  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Vadosfa, 2013. december 19.

  
jegyző