

Barlahida Község Önkormányzata Képviselőtestületének 5/2006(III.21.) sz.ökt. rendelete Barlahida község Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

Hatályos: 2016. 12. 10

Barlahida településrendezési terv

Építési szabályzat

BARLAHIDA Község Önkormányzata Képviselőtestületének

5/2006 (III. 21.) sz. ökt. Rendelete

BARLAHIDA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

(egységes szerkezet)

Barlahida Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Etv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

(1) Jelen előírások területi hatálya Barlahida község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.

(2) [\[1\]](#)A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.

(3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

(1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) bel- és külterület határa,
- b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
- c) meg lévő és tervezett szabályozási vonal,
- d) területfelhasználási egység határa,
- e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
- f) sajátos jogintézmények határvonalai.

(2)^[2] Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges. Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

(3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszersőség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.

(4)^[3]

(5) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.

(6)^[4]

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés³: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.

b) Elővásárlás* jog: a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében, a helyi önkormányzatot a szabályozási terven jelölt területeken elővásárlási jog illeti meg,⁴

c) Beépítési kötelezettség: A szabályozási terven jelölt helyen az építési engedélyt megszerezni és az építkezést 5 éven belül kell megkezdeni. Az építkezést befejezni és a használatba vételi engedélyt megkérni legkésőbb 8 év elteltével kell.⁵

d) Beültetési kötelezettség: A telek beültetési kötelezettségű részén, a szabályozási terven jelölt helyen és mértékben fás növényzet ültetésével zöldfelületet kell kialakítani. A beültetési kötelezettségű zöldfelületet háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani, A beültetési kötelezettségű zöldfelület legalább 60%-án cserjék, lombos- és örökzöld fák telepítendőek.

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni.

c) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, valamint szükség szerint kertépítészeti terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.

d) ^[5]

e) ^[6]

f) ^[7]

g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.

i) ^[8]

j) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek,

Telekalakítás általános szabályai

5.§

(1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telekalakítás elrendelhető az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területéhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

(2) [\[9\]](#)

(3) [\[10\]](#)

(4) [\[11\]](#)

(5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.

(6) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

(1) [\[12\]](#) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.

(2) Az építési hely beépítésre szánt területeken - amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkez - a beépítési mód figyelembevételével a következő:

a) [\[13\]](#) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén a terepviszonyok és a vízelvezetés megoldásának figyelembevételével határozandó meg, ha ilyen korlát nem áll fenn 5 m-ben kell meghatározni.

b) Az oldalkert szélessége:

- Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3 méter,
- oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

- az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén legalább 4,0 m,
- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telkek esetén legalább 6,0 m,
- a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10 m,
- 65 m-nél mélyebb telkek esetén legalább 25 m.

(3)^[14] A beépítésre szánt területeken a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig és a beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítményt építeni, vízzáró szennyvíztároló, III. egyedi korszerű, szakszerű szennyvíz-tisztító kisberendezés létesítése esetén lehet. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem végezhető.

(4) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken - amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik - az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírásainak megfelelően határozandó meg.

(5) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak minimálisan 6 méternek, illetve az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kell megfelelnie. Melléképület a tényleges legnagyobb építménymagasság megtartásával helyezhető el.

(6)^[15]

(7) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki, kivéve ha a közterület és az építési telek közterülettel érintkező határvonalán meglévő jelentős szintkülönbség (2-3 m) van. Ebben az esetben a közterületről közvetlenül is megközelíthető alagsori, pince beépítés létesíthető. Az épület utcai alagsori szintjének homlokzatképzését a lakószint homlokzatképzésétől határozottan eltérő anyaggal, lábazatszerű felületképzéssel kell megoldani (pl.: kő, téglaburkolat).

(5)^[16]

(6) A beépítésre nem szánt területeken csak környezetbarát, természet közeli tájképi megjelenésű területeken kialakult magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető anyagok (pl. téglák, kő, agyag,

vakolat, cserép, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(8) A beépítésre nem szánt területeken lévő kialakult lakóépületek felújíthatók, egy esetben 25 m²-el bővíthetők, újraépíteni csak legalább 3000 m² telekterület megléte esetén lehet.

(9) [\[17\]](#)

(10) Az építési telek kötelező zöldfelületének minden 150m²-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserje elültetése szükséges.

(11) Az építési telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló területét csak fásítva lehet kialakítani. Parkoló építése esetén egyoldali típusú parkolónál 3-3 gépjármű-állásonként, kétoldali típusú parkolónál 6-6 gépjármű-állásonként egy nagynövekedésű fát kell ültetni. A környezeti levegő megfelelő kondicionálása érdekében a parkolók fásításához többször iskolázott, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedeket, egészséges faiskolai anyagot kell felhasználni.

(12) Az építési telek kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gypesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításánál nem vehető figyelembe. Kialakult állapot esetén kötelező zöldfelület egy része „zöldtető, zöldfai” adott mértékű figyelembe vételével is biztosítható. A függőleges épületfalak befuttatásával a falfelület 25 %-át, valamint az építmények tetőkerti területének 50 %-át lehet figyelembe venni, amennyiben a tetőkertet legalább 50 cm földfeltöltéssel alakították ki.

Tilalmak és korlátozások

7.§

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(2) A működő temetők, temetkezési emlékhelyek bővítése során 30 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani, ahol temetkezési hely (sír, kolombárium, stb.) nem helyezhető el.

(3) [\[18\]](#) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a levegőtisztaság védelméről szóló jogszabályi előírások szerint tartandók be. A nagylétszámú, állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, berendezések, területek a belterület határától mért legalább 500 m-en belül nem létesíthetők, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

(4) A természetközeli állapotú felszíni vizek partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen a következő:

A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles,

A tavak, tározók természetközeli állapotú külterületi partján a telekhatártól mért 100 m széles természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát, út).

(5) A vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:

a) A tavak mentén 6 m széles fenntartósávot kell biztosítani, a sávban épület, kerítés elhelyezése nem engedélyezett.

b) A vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:

- a VÍZIG kezelésébe tartozó vizek partján 6-6 m,

- a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.

(6) Az kőolajtermelő kutak körüli biztonsági övezet 50 m. A biztonsági övezetben az országos jogszabályok szerinti tevékenységek folytathatók, illetve létesítmények helyezhetők el.

(7) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

a) ^[19] országos közutak (7401. j. és 74123J.) külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m,

b) 20 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2.5 m,

c) kisértékű föld feletti légvezeték esetén 1 m,

d) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetékénél 1 m,

e) ^[20] A vízműút belső védőövezete a vízkivételtől mért 10 m sugarú kör, a külső védőövezet, annak lehatárolásáig, meghatározásáig illetve kijelöléséig 100 m sugarú körgyűrű.¹⁴ Az érintett területen a beépítés feltételhez kötött. Amennyiben a védőterület határai csökkenthetők, vagy megszüntethetők, az érintett terület az építési övezetre vonatkozó előírások szerint beépíthető a szabályozási terv és jelen rendelet módosítása nélkül.

(1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:

- a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 1m² nagyságban,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- e) távbeszélőfülke.

(2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

9.§

(1)A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:

a) Lakóterületek:

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

a§

falusias lakó övezet

Lf-1 - Lf-2,

b) Vegyes területek: településközpont övezet

Vt

c) Gazdasági területek:

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet mezőgazdasági üzemi övezet

Gksz Gmü

d) Különleges területek: temető területének övezete

kegyelei park övezet	Kke
sportterület övezete	K-sp
intézményi területek övezete	K-i

(2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:

a) Közlekedési és közműterületek:

közút övezete	KÖu
---------------	-----

b) Zöldterületek Z

c) Erdőterületek

gazdasági célú erdő	Eg
védelmi (védett és védő erdő) célú	Ev

d) Mezőgazdasági területek:

általános mezőgazdasági övezete	Má-á
természeti területek általános mezőgazdasági övezete	Má-t
biofarm általános mezőgazdasági övezete	Má-b

e) Vízgazdálkodási területek:

vízmedrek övezete	V
vízmű üzemi területek övezete	Vü

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterület

10.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

a) Az Lf-1 építési övezetben telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület, az Lf-2 építési övezetben legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület a telekterülettől függően 800 m²-ként egy lakó- illetve főépület helyezhető el,

- b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- c) kézműipari építmény,
- d) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
- e) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,

(2) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő¹⁶ kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.

(3) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 14,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás, szomszédos telek esetén az Lf-1 építési övezetben legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető,

(4) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot,

a) Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. Az előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.

b) Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, így a szabadonállóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.

c) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:

- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
- Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
- Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.

(5) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény/építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.

(6) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:

- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 8,5 m lehet, ennél szélesebb homlokzat az utca irányába kontyolt, vagy az utcával párhuzamos nyereggtetővel épülhet.
- b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalas nem lehet).
- c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli és a természetes építőanyagok színeitől eltérő színezésű fémlemezfedés nem alkalmazható).
- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterület legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.

(7) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.

(8) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:

- a) jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- b) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

(9) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

Lf- 1 - jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, jellemzően oldalhatáron álló beépítés,

Lf - 2 - az életmódközpontokhoz kapcsolódó, kiszolgáló lakóépületek övezete.

(10) A lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Lf	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	színtter. mut.
LM	1000	16	50	o.sz	i	65	20	4,5	0,5
Lf-2	4000	20	40	SZ	min. 5,0	60	15	5,5	0,5

i= illeszkedés a kialakult szomszédos épületekhez

(11) A lakóterületekre vonatkozó általános környezetminőségi előírások, környezeti határértékek:

a)^[21]

b) a terület közlekedésből eredő zajterhelésének határértéke lakóutca mentén 55/45 dBA, gyűjtő- és forgalmi utak mentén 65/55 dBA nappal/éjjel értékek.

Településközpont vegyes terület

11.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók¹⁷:

- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹⁸,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- lakóépületek,
- játszóterek, közterek, sportépítmények,
- önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.

(3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató-igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható.

(4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:

- a) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
- b) meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.

(5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:

- a) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- b) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható).
- c) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.

(6) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:

- a) jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- b) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

(7)^[22] A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább %-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

b)^[23]

c)^[24]

(8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetbe soroltak:

- a) Vt oktatási, kulturális, igazgatási intézményi és lakó területek vegyes övezete, ahol:

(9) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek terület m ²	szélesség m	mélység m	kötelező építési mód	legkisebb előkert m	zöldfelület %	legnagyobb beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt	1500	18	40	SZ	i, 5	50	30	4,5	0,6

i= illeszkedés a kialakult szomszédos épületekhez

Gazdasági terület

12.§

(1) A gazdasági területeken a következő környezetalakítási követelményeknek kell megfelelni:

- Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra lehet. Az előkert és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes (fa- és cserjeszint) fa- és cserjebültetést kell megvalósítani, kivéve, ahol ezt a közlekedésbiztonság vagy a vagyonvédelem érdeke kizárja. Alapellátási tevékenységek esetén a kötelező zöldfelület területének legfeljebb egynegyedét kötelező fásítani.
- A parkoló-felületeket vízzáró alapon kell létesíteni, A felületkialakítás a használat intenzitásától függően, műagyag gyeprácsos is lehet. * •

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

13.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban elhelyezhető funkciók:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
- kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- sportépítmény,
- közösségi, szórakoztató, kulturális épületek¹⁹

(2) [\[25\]](#)

(3) Az épületeket legalább 50 méterenként tagolni kell, a homlokzati síkban való mozgatással. Az esetleges irodafunkciót, az építési hely közterület felé eső részén kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetre vonatkozó előírások:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Gksz	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	síntter. mut.
Gksz	3000	30	-	SZ	10	20	45	6,5*	0,5

"Technológiailag indokolt esetben az építménymagasságtól el lehet térni (pl.: siló, takarmánytároló)

Mezőgazdasági üzemi terület (állattartásra is hasznosítható gazdasági terület)

14.§

(1) A Gmü jelű mezőgazdasági üzemi terület az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.

(2) Az állattartásra is hasznosítható gazdasági övezetben elsősorban:

- állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
- irodaépület,
- mezőgazdasági gépek számára, műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás,
- a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény létesíthető.

(3) A védendő területhasználatú belterület körüli min. 500 méteres, de legfeljebb 1000 méteres védőtávolságon belül nagylétszámú állattartás és egyéb védőtávolságot igénylő légszennyező tevékenység nem folytatható. A területhasználat az elérhető legjobb technológiával az országos hatáskörű jogszabályok alapján engedélyezhető. A védőterületen belül a beépítettségi mérték 30%-án lehet csak állattartó épület. Amennyiben a kialakult állapot ezt meghaladja, új állattartó épület nem létesíthető.

(4) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, III. felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, lehetnek.

(5) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére építményekre vonatkozó előírások vonatkozó előírások					
	legkisebb telek			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Gmü	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	sztinter. mut.
Gmü	1 ha	50	-	SZ	15	40	15	5,5'	0,3

* Technológiailag indokolt esetben az építménymagasságtól el lehet térni (pl.: siló, takarmánytároló)

Különleges területek

15.§

(1) A különleges területek a következő építési övezetekre tagolódnak:

1. K-sp jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek,
2. K-te jelű temetkezési célú, és K-ke jelű kegyeleti park különleges területek,
3. K-i jelű intézményi célú különleges területek

(2) A K-sp jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:

a) övezetében elhelyezhetők:

kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények, sportpályák, de technikai sportok pályája nem lehet, a terület használatához szükséges fásított parkolók.

b) ^[26] Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
K-sp	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	sztinter. mut.
K-sp	5000	-	*	SZ	5	70*	10	5,5	-

" burkolt sportpályák kialakítása esetén 50 %-ra csökkenthető.

(3) A K-t és K-ke jelű temető területeinek övezeteire vonatkozó előírások:

a) Az építési övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei).

b) Az építési övezetben az épületek szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el. Az építménymagasságtól csak kápolna létesítése esetén lehet eltérni.

c) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére építményekre vonatkozó előírások vonatkozó előírások					
	legkisebb telek			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
K-t	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	sztinter. mut.
K-t	4000	-	-	SZ	3	40	15	5,0	
K-ke	K	-	-	-	3	50	-	-	-

d) A temető új bővítési területén belül, a telekhatár mentén 30-30 m széles, sírhelyek számára nem igénybe vehető zöldsávot kell kialakítani.

(4) A K-i jelű különleges intézményi területekre vonatkozó előírások: a) Az övezetben elhelyezhetők:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kutatás fejlesztéshez kapcsolódó épületek,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, gazdasági célú épület (pl. állattartó épület),
- a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények, továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
- szolgálati lakás,

b) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére építményekre vonatkozó előírások vonatkozó előírások					
	legkisebb telek			kötelező	legkisebb	e	gnagyobb		
K-i	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	sztinter. mut.
K-i1	5000	50	-	SZ	10	65	15	6,0	0,6
K-i2	1500	30	-	SZ	5	60	25	5,5	0,02

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek

16.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek: közkertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (3) Az övezetben kizárólag
- a) a pihenést és játékot szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút), valamint
 - c) kerti építmények (pl. pergola) helyezhetők el.
 - d) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények fából, felületkezelt fém (pl., öntöttvas) terméskő és téglá felhasználásával készülhetnek.
- (5) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (7) [\[27\]](#)

Erdőterület

17.§

- (1) Az erdőterületek övezetébe az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgáló erdő művelési ágú területek tartoznak, valamint azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek beerdősültek²⁰, illetve amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek a hatályos erdészeti üzemtervekkel összhangban, az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi Ég és Ev jelű övezetbe tartoznak

azzal a kitétellel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben meghatározottak a mérvadóak:

a) az Eg jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek

b) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek,

(3) Az Eg jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:

a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),

b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeállók, kilátó).

(4) Az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,

b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak,

(5) Az erdőgazdasági övezetben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján történhet.

(6) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

(7) ^[28] Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jele	A kialakítható telek mérete* % *		Épület elhelyezésére igénybe vehető* legkisebb telek* (ha)		Beépítettség					
					terepszint	Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	
	legkisebb (m²)	legnagyobb (m²)	területe (m²)	szélessége (m)	alatt**	felett				
Eg	-	-	100.000	-	0,3	0,3	-	98	95	5,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

**a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékának megfelelően, egy szintben létesülhet

Mezőgazdasági területek

18.§

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.

b) ^[29] A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó területnagyságú telek a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

(3) A mezőgazdasági terület az SZ-1 jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,

b) az Má-t a természeti területek általános mezőgazdasági övezete, ahol a meglévő természeti értékek védelme érdekében az építés a természetszerű gazdálkodás folytatása mellett megengedett

c) az Má-b jelű általános mezőgazdasági övezete, ahol a biofarm mezőgazdasági létesítményei helyezhetők el.

(4) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (pl. jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.

(5) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók).

(6) Az Má-b jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (pi. jellemzően állattartó épületek,

terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), termelő kertészeti építmények

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.

(7) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület		
			A kialakítható új telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb terület		A megengedett legnagyobb terepszint*				beépítettség		Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)		
			cg	(m ²)	területe (m ²)	szélesség (m)	felett				alatt (%)				
			É <0 ÍM E a> -8 *cx 1 <		gazdasági épület i	lakó-gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	8 2 T3 J= M CD m — T 0> 1.8	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	f T ■ o < ■ O o Si	M i2 cs- ■	ragasztási épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Sajátos területhasználát: jel	Övezeti jel			legkisebb	legnagyobb										
Általános övezet	mg-iMá-á	SZ		5.000		200.000	200.000	50	50	0,3	0,3	-	-	5,5	4,5+ 5,5
1 s O) Oj 1.1 ■ f* 8 § f - -Oj	Má-t %	SZ	*	-	500.000	*	50	-	0,1	-	-	0,1	-	4,5	*
A btotfarm általános mg-iMá-b övezet	mg-iMá-b	SZ		10.000	-	10.000	10.000	50	50	3	3	-	-	5,5	4,5+ 5,5

(8) [\[30\]](#)

(9) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.

(10) [\[31\]](#) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max, alapterülete 300 m² lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb szintterületű építmény létesítését indokolja és az előírásoktól való eltérést a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva megengedi.

Vízgazdálkodási terület

19.§

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak:

- a) a felszíni vízelvezető rendszer fő elemei, a közcélú nyílt csatornák medre,
- b) a vízmedrek parti sávja a szabályozási tervben vagy a HÉSZ előírásai szerint vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- c) vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített belső védőövezetei.

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek és a Vü jelű vízműkutak és víztárolók üzemi területének övezetébe tartoznak.

(3) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat, a Cserta-patak és a Salomfai-patak partélétől számított 6-6 m-t, szabadon, kerítés, burkolt út és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.

(4)^[32] A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását²³.

IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

20. §

(1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút területek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.

(2)^[33] A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével.

(3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:

- a) Országos mellékút: 7401 j, összekötő út: meglévő 16-35 m között változó, 74123 j. bekötő út: 16-25 m között változó.

b) Külterületi feltáró út: 8-14 m. Új építés (épület, kerítés, támfal) esetén külterületi feltáró útnál az út tengelyétől mért legalább 10-10 m távolságot szabadon kell hagyni.

c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 12-16 m, beépítési kötöttségek esetén min 10 m.

d) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.

e)^[34]

(4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

f) ^[35]

(5) Járművek elhelyezése

a) A meglévő közintézmények parkoló igénye közterületen alakítandó ki, amennyiben nem biztosíthatók telken belül a szükséges parkolók.

b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.

(6) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m tötávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.

(7) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(8) Közterületi parkoló építése esetén egyoldali típusú parkolónál 3-3 gépjármű-állásonként, kétoldali típusú parkolónál 6-6 gépjármű-állásonként egy nagynövekedésű fát kell ültetni. A környezeti levegő megfelelő kondicionálása érdekében a parkolók fásításához többször iskolázott, legalább 5 cm törzsmérőjű faegyedekét, egységes faiskolai anyagot kell felhasználni.

Közművek létesítményei

21.§

(1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(2) A közcsonatna hálózati megépítése után vállalkozási, gazdasági területől, lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is, a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonatnára való rákötési előírásoknak meg kell felelni. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizeket a közcsonatnába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.

(3)^[36] A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózathoz (megépülte esetén), illetve a nyílt árkokba.

(4) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtevezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)

(5) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.

(6) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózathoz a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.

(7) A kitesztültségű villamos és a hírközlési vezetékeket és kábel TV hálózathozatokat meglevő, felújításra kerülő hálózathozatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.

(8)^[37] Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

22. §

(1) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszozott termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A földmozgatással járó munkavégzések során:

a) A felső humuszozott réteget külön kell letermelni és deponálni.

b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).

c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.

d) [\[38\]](#)

(3) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően szabad.

(4) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

(5) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.

(6) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(7) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (pl.: telepített növényvel történő takarás) esetén létesíthető.

(8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy

funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

23.§

(1) Barlahida a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik²⁵. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a)területhasználatot folytatni,

b)új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.

(3) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. lakóterület, egészségügyi, vendéglátó létesítmény) zavaró, bűzzel járó tevékenység (pl. nagylétszámú állattartás) nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

(4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

(5)^[39] A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a szennyező építménytől védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény, valamint egészségügyi-, szociális- és oktatási létesítmény nem helyezhető el.

(6)^[40]

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

24.§

(1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység alapján az „B”, érzékeny besorolású. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

(2)^[41] A felszíni vízelvezető rendszeri a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3)^[42] A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(4)^[43] A kialakult beépítésű, szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező.

(5) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók. Kiépített szennyvízhálózat esetén építés csak a létesítmények szennyvízbekötése esetén engedélyezhető. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására.

(6) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.

(7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.

(8) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.²⁶ A természetes vizek környezetében a védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására, az ökológiai értékek védelmét is szolgáló rendezésükre tájrendezési/tájrehabilitációs tervet kell készíteni.

(9) [\[44\]](#)

Egyéb környezetvédelmi követelmények

25.§

Zaj- és rezgés elleni védelem

(1) [\[45\]](#) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dBA nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 65/55 dBA nappal/éjjel értékek.

(3) Az üzemi eredetű zaj megengedett zajterhelési határértékei „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek esetén 50/40 dBA nappal/éjjel értékek.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

(4) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(5) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről - kijelölt hulladékgyűjtő szigetek - a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni

(6) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a település igazgatási területén kívül, környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón, helyezhető el.

(7) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

(8) [\[46\]](#)

(9) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása a háztartásokban komposztálással, illetve a terv távlatában kialakuló szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg.²

(10) [\[47\]](#) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni. (A közterületen lévő illegális hulladéklerakás kármentes felszámolásáról és az igénybe vett terület rendezéséről az önkormányzat gondoskodik.)

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme

26. §

(1) [\[48\]](#)

(2) [\[49\]](#)

(3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

(4) [\[50\]](#)

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

27.§

(1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.

(2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
- b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.

(3) A helyi értékkel való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat jegyzője nyilvántartást²⁹ vezet.

(4) A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről, e rendelet alapján a Képviselő-testület dönt. A döntésről értesíteni kell:

- a) az érdekelteket (tulajdonos, kezelő) tudomásulvételre;
- b) az illetékes földhivatalt,
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) az érdekelt szakhatóságokat.

(5) A helyi védelem alá helyezés tényét illetve annak megszüntetését az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A védettség fennállásának tényét -a tulajdoni lapon kívül - a hivatalos térképmásolaton is fel kell tüntetni a védelmet rögzítő rendelet számának megjelölésével.

(6) A helyi védelem elrendelésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási bejegyzések hiánya a védettség tényét nem érinti.

(7) A védett értékekről törzskönyvet kell kiállítani. A törzskönyv tartalmazza:

- a) védett érték megnevezését (köznyelvi és műszaki nyilvántartási elnevezés),
- b) pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
- c) helyszínrajzot,
- d) tulajdonosát, tulajdonosait - a tulajdonlásban bekövetkezett változásokat, kezelői, bérleti vagy szívdességi használat esetén ezen adatokat is,

- e) a védelem indoklását,
- f) rajzi vagy fotó-dokumentációt,
- g) a védelem elrendelésének időpontját,
- h) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát)

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

28. §

- (1) ^[51] A védett érték jókarbantartása, időszakonkénti felülvizsgálata és állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. (2) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (3) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
- a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
 - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
 - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
 - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
 - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el,
 - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (4) ^[52]

Táj- és természetvédelem

29.§

- (1) ^[53]
- (2) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és védett állatok természetvédelmi törvény előírásai értelmében ex lege védett élőhelyeinek megmaradását,

az élőhelyek kapcsolatát, továbbá az ökológiai hálózat védett és nem védett területeinek megmaradását, területi hiányának pótlását, kapcsolatát az országos hálózathoz..³³

(3)^[54] A területen különös gonddal kell óvni a természetet, kiemelten a természet közeli állapotú területeket, értékes élőhelyeket (nádasok, vízpartok és medrek).

(4) Az építés, illetve területhasználat során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.

(5) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának kötelessége.

a)^[55]

b) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.

c) A pótlandó növényzetállomány mértéke engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.

d) ^[56]

e) Az Országos ökológiai Hálózathoz tartozó területek helyrajzi számos jegyzékét a III. számú függelék tartalmazza.

növényzet gyökérzónáját figyelembe kell venni, a gyökérzóna által érintet területen terepszint alatti építmény nem engedélyezhető.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is.

(7) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására - megfelelő hely rendelkezésre állása esetén - többszintes telepítésű védő zöldsávot, „biófalat" kell létesíteni. „Biofal" létesítése csak tájrendezési-, illetve kertépítészeti terv alapján történhet.

VII. EGYEB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

30. §

(1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Bölecz Sándor

polgármester

Juhász András

körjegyző

Kihirdetve: 2006.március 21.

Juhász András

körjegyző