

# FILKEHÁZA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

17/2008. (XII.19.) számú

## R E N D E L E T E

### Helyi Építési Szabályzat

FILKEHÁZA Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

#### A rendelet hatálya

##### 1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed FILKEHÁZA község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4)A HÉSZ mellékletei: Szabályozási terv a belterületre M=1:2000

Szabályozási terv a külterületre M=1:10000

1.sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek

Függelékek:

1 sz Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok

2.sz Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció  
megengedhető legmagasabb értékei

3 sz Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

## 2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2)Az (1)bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

## 3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1)bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

## 4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény szerint kell eljárni.

## I. Fejezet

### Az építési engedélyezés általános szabályai

#### Építéshatósági eljárások

##### 5. §

(1)Építési engedély csak rendezett kialakítású telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a szabályozási tervben a meglévőtől eltérően előírt telekalakítási eljárást - pl. telekmegosztást, közterület céljára való területlejegyzést – maradéktalanul elvégezték.

(2)Lakóterület terület-felhasználási egység beépítése esetén a beépítés engedélyezésének feltétele a telek belterületben léte.

(3)A Településszerkezeti tervben távlati fejlesztésre kijelölt területek végleges hasznosításáig az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően történhet, de új épület - ideiglenes jelleggel - csak úgy helyezhető el, ha az építető a területet a fejlesztés meg-valósulásának idejében saját költségén eredeti állapotába helyreállítja.

(4)A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

(5)A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) eljárására vonatkozó szabályokat a 2001. évi LXIV. Törvény és a 16/2001. (X.18.) NKÖK rendelet tartalmazza.

(6)A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályok szerint **szakhatóságként** jár el:

-a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, és  
-a műemléki jelentőségű területeken történő mindennemű építési munka esetében, - amely az építésügyi engedélyezés szabályai szerint engedélyköteles.

(7)Az építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek (a pince- és a tetőtéri szint is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési tervnek továbbá tartalmaznia kell fotó-dokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei megjelennek. A felmérési tervnek ki kell terjednie az építészeti értékek, homlokzat-képzés, belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az értékeket meg kell őrizni. Utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentációval kell kiegészíteni. Az utcaképi terv legalább a szomszédos 3-3 telket foglalja magába akkor is, ha azokat esetleg közterület választja el a tervezendő épülettől.

(8)Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen új épület, pavilon elhelyezése csak rendezési terv alapján engedélyezhető.

## **A telekalakítás szabályai**

### **6. §**

(1)A terület-felhasználási egységeken belüli telekrendezések és telekosztások csak a szabályozási terv és a külön készítendő telekalakítási terv alapján végezhetőek el. [85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról].

(2)A Településszerkezeti Tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket minden esetben ki kell alakítani, és csak ezzel együtt végezhetőek el a Szabályozási Tervben és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások.

(3)Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél (terület, szélesség, mélység) kisebb telket nem lehet kialakítani.

(4)A telkek kialakításánál törekedni kell az egyszerű körvonalú, könnyen beépíthető telkek kialakítására. Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki, kialakult beépítésű területen csak abban az esetben engedélyezhető ezen a telken a beépítés, ha ez a terület használatát, közterületi kapcsolatát javítja.

(5)Új, beépítésre, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVIII. Tv. 24. § (3) bekezdése alapján az utak és közművek létesítésére és üzembe helyezésére, vagy a létesítés és üzembe helyezés költségeinek viselésére kell, hogy kötelezze.

(6)A lakótelkek osztásának előfeltétele a terület csapadékvíz elvezetésének megoldása.

## **Általános építmény-elhelyezési előírások**

### **7.§**

(1)Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
- a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége

biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható,

az építmény:

- nem befolyásolja károsan a felszínalatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
- a levegő minőségét,
- a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2)Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető. Kivétel az elő közművesítés, melyet elegendő a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig biztosítani.

(3)Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(4)Magas talajvízállású területen nem lehet új telekosztásokat végezni.

(5)Meglévő épületen csak akkor végezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, ill. az építési tevékenységnél az előírások teljesíthetőek. Az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha a jelen szabályzat előírásait maradéktalanul teljesítik.

(6)A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(7)Az állattartással kapcsolatos előírásokat a község Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

(8)Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(9)Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni - a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(10)A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. Ha a területen építési korlátozás áll fenn, e területeken más egyedi, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig épületet elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

(11)Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre

a.) 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgató nem engedélyezhető, és nem végezhető

b.) rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,

c.) amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,

d.) víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani, nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

## **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

### **8. §**

1.) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

2.) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

3.) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

#### **falusias lakóterületek**

- Lf-1 Falusias aprótelkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias hosszú szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertes lakóövezet

#### **településközpont vegyes terület**

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek

#### **gazdasági területek**

- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

#### **különleges területek**

- Kt temető
- Ksz szabadidő terület övezete

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) közlekedési és közműterület

- **Köu** közúti közlekedési terület övezete

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet, szántó művelésű terület intenzív használatú ökológiai hálózat övezetén belül

- **Má-Eö** általános mezőgazdasági övezet, gyepek, legelők területek – extenzív használatú ökológiai hálózat övezetén belül

- **Mk** kertés mezőgazdasági terület övezete

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok, tavak (Bisó-patak)

## 9. §

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek

#### Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

### Telekalakítás

## 10. §

(1)Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2)Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor  
-amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,  
-amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3)Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

## **Általános előírások**

### **11. §**

(1)A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2)Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3)Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m. Ahol az építési vonal is jelölve van, ott az előkert és a kötelező építési vonal egybeesik. Az építmény utcai homlokvonalát legalább 60 %-ban a kötelező építési vonalra kell helyezni.

(4)Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5)A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(6)A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(7)Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

(8)A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál a mellékletben szereplő védőtávolságokat be kell tartani.

(9)A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.



(10)Lakótelkeken csak magáncélú és tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

## **Lakóterületek övezeteinek általános előírásai**

### **12. §**

(1)A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- sportlétesítmény 0,5 ha-ig
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2)Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3)Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.  
A főfunkciójú épületben legfeljebb két lakás vagy más egység helyezhető el.

(4)Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti védő távolság betartandó, (melléklet szerint)
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
  - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(5)Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.

- Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(6)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(7)A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

(8)Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

### A lakóterület övezetei

#### Lf-1, Lf-2, Lf-3 jelű építési alövezet

#### 13. §

(1)Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

a.) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet , de két lakás építése esetén a minimális teleknagysághoz legalább 150 m<sup>2</sup>-es teleknövekmény biztosítása szükséges.

b.) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

#### (2)I. sz. táblázat

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Lf-1</b>	<b>Lf-2</b>	<b>Lf-3</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)		
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %		
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 m	4,5 m	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű		
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%		
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, környezet-szennyezettségi határértékek	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: ökológiailag érzékeny terület határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-felhasználási kategória határértékei		
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető		
9. Minimális telek szélesség	16 m	14 m	16 m
9. Maximális telek szélesség	32 m		

(2)Amennyiben az építési telek szélessége Lf-3 övezetben a 18 m-t eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az építmény szabadon állóan is elhelyezhető.

(3)A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %- nál nem vehető számításba.

(4)A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. A tetőtér beépítés megengedhető, de abban önálló lakrész nem alakítható ki.

(5)A telekhasználat belső határvonalai

a.)Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

b.)Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr, vagy méhes építhető.

(6)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tároló építmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
  - az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
  - kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
  - a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(7)Egyéb előírások

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

## Vegyes terület övezetei

### 14.§

(1)A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A vegyes terület lehet:

Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet

## **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

### **15.§**

(1)A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 0,5 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg

(3)A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Termelő kertészeti építmény

(4)A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### **Vt-1**

#### **A településközpont vegyes terület**

#### **Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet**

### **16.§**

(1)Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a II. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

a.)A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

b.)Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

(2)Egyéb előírások

közművesítés: teljes körű

### (3)II. sz. táblázat

Az építési alövezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O(oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezett ségi határértékek )	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: ökológiailag érzékeny levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

(4)Amennyiben az építési telek szélessége a 18 m-t eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető,

(5)A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

#### a)Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag használható fel.

#### b)Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (ríkító, erős színek nem alkalmazhatók)

#### c)Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

#### d)Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg.

**e)Tetőszerkezet kialakításánál**

A tető anyaga kerámia cserép

Színe piros, barna

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

A tetőfelületen önálló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.

Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (a homlokzat hosszának 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető

**Gazdasági területek övezetei****17. §**

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

**Gazdasági területek funkcionális övezetei****18.§**

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

Gazdasági terület övezetein, illetve alövezetein belül semmiféle hulladék-gazdálkodással, sem autóbontással, sem elektronikai eszköz szétszereléssel kapcsolatos tevékenység nem folytatható.

(2)A gazdasági terület lehet:

a)**Gksz** -Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

**Gazdasági területek funkcionális alövezeteinek előírásai****19.§**

**(1)Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ALÖVEZETEI**

1.funkciók: az OTÉK 19. §. (2)(3)-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

2.A településképi megjelenítés feltételei:

-az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott - vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

-a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 40 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

### (2) III. sz. táblázat(Gksz)

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Gksz</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (Szabadon álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m(T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lejtő nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

(T) Technológiafüggő érték siló, felvonó, daru pálya

(3)A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(4)A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi árú nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

5. Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények

a) (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

b) melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

c) terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(5) A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(6) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(7) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(8) A Pál-patak (Pál-patak) –től számított 50 m-en belül építmény nem helyezhető el.

## K

### Különleges területek övezetei

#### 20. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük



megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető övezete
- **Ksz** szabdidő terület övezete

(3) **V.sz. táblázat**

Övezet jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb építmény magasság m
Kt	Működő temető	<b>SZ</b> Csak kiszolgáló épület	1000	5%	3,5
Ksz	Szabaddidő terület övezete	<b>SZ</b>	1000	10%	4,5

A legkisebb zöldfelület mértéke 40 %

(4)A pataktól számított 50 m-en belül építmény nem helyezhető el.

## IV. FEJEZET

### Beépítésre nem szánt területek övezetei

#### A közlekedési területek övezeteinek általános előírásai

#### 21. §

(1)Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtő-utak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2)A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.)Közlekedési létesítmények
- b.)Közművek és hírközlési létesítmények

(3)Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

(4)Figyelembe kell venni továbbá:

az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet

az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet

a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet

## **Közműlétesítmények, közműellátás**

### **22. §**

(1)A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2)A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(3)Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4)A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(5)Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6)A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

(7)A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.

(8)Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(9)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10)Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11)Szennyvízkezelés, csapadékvíz-elvezetés

a.)A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

b.)A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzöten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

c.)A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

d.)A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

e.)A ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

f.)A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12)Villamosenergia-ellátás

a.)A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

b.)A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

c.)Az Országos Ökológiai Hálózat övezetében,- ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják- földkábelben kell elhelyezni.

#### (13)Gázellátás

a.)Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

b.)Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

#### (14)Távközlés

a.)A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

b.)A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

c.)A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

### **Közterületek kialakítása**

#### **23. §**

(1)A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2)A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3)A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése

- Utcái bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5)Töltőállomást nem lehet elhelyezni.

(6)Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7)A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## **Z Zöldterületek övezetei**

### **Általános előírások**

#### **24. §**

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### **Közparkok övezete**

#### **25. §**

(1)Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2)Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3)Az övezetbe elhelyezhető:

Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.

A terület fenntartásához szükséges épület.

pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb).

### **Erdőterületek (E)**

#### **26.§**

(1)Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2)Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

Védelmi erdő – jele: **Ev**

(3)Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.

(4)A 29/1997. (IV.30) FM rendelet értelmében az erdő elsődleges rendeltetése mellett másodlagos rendeltetés is megállapítható.

(5)Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg.

(6)Az erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az erdőgazdasági üzemtervekben történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági üzemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.

(7)Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág megváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélyre van szükség.

(8)Az 1996. évi LIV. „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló tv., illetve annak 15–22. §-aiban foglaltakat, valamint a 29/1997. (IV.30) FM rendelet előírásait mindenkor figyelembe kell venni.

(9)Az erdőterületen – annak rendeltetésétől függetlenül – üdülés és sportolás céljából gyalogosan bárki saját felelősségére tartózkodhat, melyet az erdőgazdálkodó túrni köteles, kivéve, ha az arra jogosult a látogatás korlátozását a 1996. évi LIV. törvény 83. §-ban foglaltak alapján elrendelte.

(10)Erdőterületen épületek, építmények, új funkciók elhelyezése csak az erdészeti hatóság, védett erdő esetében a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával történhet

(11)A meglévő erdők felújítását a termőhelynek legjobban megfelelő természetközeli erdőállománnyal kell végezni. Az erdőtelepítésnél, fenntartásnál a mozaikosságra kell törekedni. A monokultúrákat vegyes lombhullató társulások telepítésével lehet ellensúlyozni.

(12)Az erdők szegélyén, illetve nyiladékok mentén zárt erdőszegély (cserjesáv) kialakítása szükséges az erdei ökoszisztéma, a mikroklímatis viszonyok védelme érdekében

(13)Tilos erdőterületen bármilyen szemetet és hulladékot elhelyezni.

(14)Tilos erdőterületen az erdei élőfáról, cserjéről gallyat, díszítő lombot gyűjteni.

(15)Fakitermelést csak vegetációs időn kívül lehet folytatni. Vegetációs időszakon belül csak abban az esetben kerülhet sor egyes egyedek kivágására, ha azok az erdő egészségi állapotára veszélyt jelentenek illetve balesetveszélyesek.

(16)Az odvas és az elszáradt fákat az odúlakó madarak fészkelésének biztosítására meg kell őrizni, ha azok nem jelentenek az erdő egészségi állapotára veszélyt és nem balesetveszélyesek. Különös figyelmet érdemel ez az előírás, mivel az erdők túlnyomó része a Natura 2000 hálózat madárvédelmi direktívájának területei közé tartozik.

(17)Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett elhelyezhetők:

- a terület felhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű - várakozóhelyek,
- közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- geodéziai, turisztikai jelek,
- köztárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- termékvezeték és műtárgyai.

## Védelmi erdő - Ev

### 27. §

(1)A tervezési területen az alábbi típusú védelmi célú erdők kerülhetnek kijelölésre:

(2)Települést védő *településvédelmi*, valamint *belterületi erdő*.

(3)A tájban történő káros beavatkozás takarását szolgáló *tájképvédelmi erdő*.

(4)A különleges védelmet igénylő, *természeti értéknek minősülő erdő*, illetőleg az az erdő, amely különlegesen alkalmas a természet-közeli erdei életközösség, a biológiai sokféleség megőrzésére, valamint az erdőfejlődés *kutatására szolgáló erdő*.

(5)A mezőgazdasági termőterületeket a szél káros hatásaitól védő, és az élővilág tagjainak menedéket adó, valamint állattartó és más mezőgazdasági termelést szolgáló telepeket védő, illetve azok takarását szolgáló *mezővédő erdő*.

(6)A vízkészlet védelmet és víznyerőhely védelmet szolgáló, a vízkészletek mennyiségi és minőségi védelmében meghatározó szerepet játszó *vízvédelmi erdő*

(7)Az utak és műtárgyaik, a vonalas vízi létesítmények, a vasutak és tartozékaik védelmét, takarását, továbbá a közlekedés biztonságát szolgáló *műtárgyvédelmi erdő*.

(8)A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

(9)Védelmi rendeltetésű erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatása, az erdőterület bármilyen jellegű igénybevétele (lásd. 1996. évi LIV. tv 65, 66. §)

kizárólag a természetvédelmi és az erdészeti hatóságok együttes hozzájárulásával valósulhat meg.

(10)Védelmi rendeltetésű erdő – amennyiben a védelmi funkció indoka megszűnik – egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésűvé minősíthető át.

(11)Védett erdőben kemikáliákat (növényvédő szereket, műtrágyát) használni nem szabad. Ez alól indokolt esetben a természetvédelmi hatóság felmentést adhat.

(12)Meglévő védelmi erdőben – kiemelten a védett erdőben – ahol jelenleg jellemzően tájidegen fajok az állományalkotók, a véghasználat után a termőhelyi adottságoknak megfelelő fafajok telepítésével ökológiailag stabil és egészséges növényközösséggé nevelhető erdők kialakítása szükséges.

(13)Védelmi célú erdőben tilos tarvágást végezni!

## **Má** **Mezőgazdasági területek övezetei**

### **Általános előírások**

#### **27. §**

(1)A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2)A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-I általános mezőgazdasági övezet, szántó művelésű terület – intenzív terület

Má-E általános mezőgazdasági övezet gyep, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület– extenzív terület

Má-Eö az ökológiai hálózat övezetének területén belül- általános mezőgazdasági övezet gyep, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület– extenzív terület

Mk kertes mezőgazdasági övezet

(3)A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

## **Má-lö** **Általános mezőgazdasági övezet (jellemzően) szántó művelésű övezet** **Ökológiai hálózat övezetén belül**

#### **28. §**



(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért a jellemző tevékenység a növénytermesztés. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság létesítése az OTÉK 29 §-a lapján lehetséges, további feltétel a gazdálkodáshoz szükséges föld birtoklás igazolása.

### (3)VI. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Má-lő</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +5 ha	3%	4,5 m

Minimális telek szélesség 25 m

Má-lő – az ökológiai hálózat területének övezetén belül nem helyezhető el:

- nagyfeszültségű távvezeték
- mikrohullámú átjátszó tornya
- szélerőmű park

(4)A természetvédelem által érintett területeken belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a természeti és épített környezet védettségére tekintettel az illetékes és hatáskörrel bíró államigazgatási szerv bevonása szükséges az egyedi engedélyezési eljárásokba.

### **Má-Eö**

#### **Általános mezőgazdasági övezet (döntően) Gyep, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű övezet ökológiai hálózat övezetén belül**

### **29. §**

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság létesítése az OTÉK 29 §-a lapján lehetséges, további feltétel a gazdálkodáshoz szükséges föld birtoklás igazolása.

**(3)VII. sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Má-Eő</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +5 ha	3%	4,5 m

Minimális telek szélesség 25 m

Má-Eő – az ökológiai hálózat területének övezetén belül nem helyezhető el:

- nagyfeszültségű távvezeték
- mikrohullámú átjátszó tornya
- szélerőmű park

(4)A természetvédelem által érintett területeken belül lévő területeken a növény-termesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a természeti és épített környezet védettségére tekintettel az illetékes és hatáskörrel bíró államigazgatási szerv bevonása szükséges az egyedi engedélyezési eljárásokba.

**Mk**  
**Kertes mezőgazdasági terület övezetei**

**30. §**

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrésztelkek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

**(2)VII. sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Mk-2</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

Minimális telek szélesség 25 m

(3)Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

**V-1**  
**Egyéb terület**

**Vízgazdálkodási terület övezetei**

**31. §**

(1)V-1 jelű övezetbe tartozik a patak és partja.

**Az értékvédelem sajátos szabályai**

**32.§**

(1)A helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a 3. sz. melléklet tartalmazza.

(2)A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(3)Az értékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építető tudomására hozni:

**a) Építési anyaghasználat**

**1. Lábazatképzés**

- Kő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

**2. Falfelületek**

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

### 3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

### **b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme**

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.

A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

### 6.) A helyi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- csak testületi döntés alapján bontható el. Bontás elrendelése esetén az elbontandó épület helyére építendő új építmény elhelyezése esetén elő kell írni, hogy a korábbi építmény jellegzetes stílus elemeit vissza kell állítani, de két lakás építése esetén kötelező a minimális teleknagysághoz legalább 150 m<sup>2</sup>-es teleknövekmény biztosítása.

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell.

## **V. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézmények**

#### **33. §**

(1) Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

Beültetési kötelezettség szükséges a tervezett gazdasági területen. A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

(2) A beültetési kötelezettség teljesítésénél is be kell tartani a 4. sz. függelékben meghatározott telepítési távolságokra vonatkozó előírásokat.

### **34. §**

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

### **35. §**

1.)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

2.)A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

## **VI. Fejezet**

### **36. §**

#### **Záró rendelkezések**

(1) Ez a rendelet 2008.december 19. kerül kihirdetésre és a 2009. április 1.-én lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő és hatályba lépését követően indult ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti a településrendezésről szóló I/1988.(V.25.) sz. rendelet, valamint a 10/2007.(XI.14.) sz. rendelet a változtatási tilalom elrendeléséről.

A rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Filkeháza, 2008. december 19.

Petercsák László  
polgármester

P.H.

Szilágyi Gábor  
jegyző

A rendelet teljes terjedelemben felolvasásra került a képviselőtestület ülésén, egyidejűleg kifüggesztésre került a községi hirdetőtáblára.

Filkeháza, 2008. december 19.

Szilágyi Gábor  
Körjegyző

## 3.számú melléklet

**HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK UTCA, HÁZSZÁM,  
HELYRAJZISZÁM ALAPJÁN**

<b>Sorszám</b>	<b>Utca megnevezése</b>	<b>Házzszám</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
1.	Rózsa Ferenc		60
2.		29	112
3.			41

## 1. számú függelék

## Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

<sup>x</sup> Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

**Jelmagyarázat:**

1.Kóház, szanatórium

8.Jármútelep és javítóműhely

2. Lakó és szállás épület

9.Vendéglátó lét./italbolt,diszko

3. Üdülő

10.Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény

4.Oktatási és nevelési létesítmény 11.Búz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény

5.Sportlétesítmények

12.Elsőrendű főközlekedési út

6.Menőállomás, tűzoltóság

13.Üzemanyag töltő állomás

7.Tömegközlekedési eszköz pályaudvara

14.Temető

**2. számú függelék**

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

<b>Növényfajta</b>	<b>Pollenszám/m<sup>3</sup></b>
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30



## 3. számú függelék

Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatá- rá-tól	lakóépülettől	ásott	fúrott	csatlakozó vízvezetéktől	vezetéki csaptól
			kúttól			
<b>Nagy haszonállat esetén</b>						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
<b>Haszonállat esetén</b>						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
<b>Kis haszonállat esetén</b>						
prémes állat 10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
<b>Baromfi félek</b>						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

#### 4. számú függelék

##### *A telepítési távolságra vonatkozó előírások*

1. A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen :

- szőlő, valamint 2 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,

- 2 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,50 méter,

- 2 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,

b) külterületen:

- gyümölcs-faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke, málnabokor és élősövény esetében 0,80 méter,

- minden egyéb 2 méternél magasabbra nem növény gyümölcsbokor és élősövény esetében 2,00 méter,

- 2 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3 méter

- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 6,00 méter,

2. Közút és vasút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és zártkerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

