

## TARTALOMJEGYZÉK – JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA

## ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	1
A rendelet hatálya	1
Szabályozási elemek	1
Sajátos jogintézmények	2
Fogalom meghatározás	2
Telekalakítás általános szabályai	3
Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	3
Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok	5
A szabályozási terv területfelhasználási egységei	5
II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	6
Falusias lakóterület	6
Településközpont vegyes terület	7
Gazdasági terület	8
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	9
Állattartásra is hasznosítható gazdasági terület - Mezőgazdasági üzemi terület	10
Különleges területek	10
III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	11
Erdőterület	11
Mezőgazdasági területek	12
Vízgazdálkodási terület	13
IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	13
Közlekedési és közmű területek	13
Közművek létesítményei	14
V. KÖRNYEZETVÉDELEM	15
Föld- és talajvédelem	15
Levegőtisztaság-védelem	15
Felszíni- és felszín alatti vizek védelme	16
Egyéb környezetvédelmi követelmények	17
VI. ÉRTÉKVÉDELEM	17
Régészeti lelőhelyek védelme	17
Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai	18
A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások	18
Táj- és természetvédelem	19
VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	20
Védőterületek, védőtávolságok	20
Záró rendelkezések	20
VIII. MELLÉKLETEK	21
Régészeti terület	21
Építészeti értékek	21
A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása	21

**RÉTALAP Község Önkormányzata****Képviselőtestületének****3./2005. (III. 16.). sz. ökt. rendelete****RÉTALAP KÖZSÉG  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Rétalap 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 Étv.) 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 Rétalap község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni területet felhasználni, továbbá telket alakítani, 1,00 m szintet meghaladóan terepet rendezni, épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni 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<sup>1</sup> 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 jelölt beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) meglévő, megmaradó közterületi telekhatár és tervezett szabályozási vonal,
  - d) területfelhasználási egység határa,
  - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
  - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) bekezdésben szereplő eset kivételével<sup>2</sup>.
- (3) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb

<sup>1</sup> A TÉR-t-REND Kft. által 2005-ben készített szabályozási tervlapjai

<sup>2</sup> Amennyiben a módosítás területfelhasználást illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telkek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.

- (4) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérni a jogszabályi kereteken belül el lehet, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül.

### Sajátos jogintézmények

#### 3.§

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

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés<sup>3</sup>: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A szabályozási terven jelölt helyen és mértékben a telek egy részére növényársulás telepítendő. A növénytelepítést három szintű (gyep, cserje, lombkoronaszint) növényzet ültetésével kell biztosítani. A felület 60%-án cserjék, lombos és örökzöld fák telepítendőek. A telek zöldfelületi arányába beszámítandó telek beépíthetőségének érdekében hajtandó végre (nem közérdekből).
- c) Beépítési kötelezettség: a telkek beépítését külön határozatban, illetve az adásvételi szerződésben rögzített határidők betartásával kell elvégezni.

### 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: a telek azon része, ahol az épületek elhelyezhetők, és amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni.
- c) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati 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) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkció épület, építmény.
- e) Kialakult, beépített terület: a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.
- f) településrendezési elvi építési engedélyezési tervben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meg határozni:
  - az ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét, környezetre gyakorolt hatását,
  - a lehetséges telekalakítást,
  - az alkalmazott/módosult technológiát és annak környezetre gyakorolt várható hatásait,
  - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
  - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
  - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképbe, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,

<sup>3</sup> Lásd: Étv. 27.§

- az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképzését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,
- a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
- az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
- a közműellátás módját,
- a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
- felszíni vízelvezetés rendszerét.

### Telekalakítás általános szabályai<sup>4</sup>

#### 5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új építési telket alakítani, építési telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (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 új közlekedési közterületek nyomvonalát a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.
- (7) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és a földhivatali besorolásban művelési ága „út” megjelöléssel.

### Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

#### 6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni a környezet vizsgálatára, a tervezett létesítményre vonatkozó környezetterhelési határértékeket (pl.: zaj), környezeti elvárásokat is meg kell határozni<sup>5</sup>
- (2) A beépítésre szánt területeken az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:

<sup>4</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról

<sup>5</sup> A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

- a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos épület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg 5.0 m, új tömbökben kijelölt telkek területek beépítése esetén 7.0 m-t kell meghatározni.
- b) Az oldalkert szélessége:
- szabadonálló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
  - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
  - a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
  - 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen,
- (3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (4) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (5) A beépítésre nem szánt területeken az építési hely meghatározásánál az OTÉK és az egyéb védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (6) A beépítésre nem szánt területeken történő építések építési engedélyezési eljárásába a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (7) A mezőgazdasági övezetekben minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munka, területhasználat módosítás csak elvi építési engedély alapján történhet.
- (8) A beépítésre nem szánt övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése Elvi Építési Engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható. A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet.
- (9) 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. téglá, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (10) 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.
- (11) A községi szennyvízhálózat kiépítését követően azon telkek esetében, melyek előtt a szennyvízhálózat kiépült, építési szándék esetén, egy éven belül a létesítményeket a szennyvízhálózatra rá kell kötni, egyidejűleg a közműpotló berendezések használatát – a kút kivételével- meg kell szüntetni.

- (12) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.

### Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

#### 7.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
- hirdető (reklám) berendezés, legfeljebb A/1-es méretben,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - szobor, díszkút, szagrális emlék,
  - távbeszélőfülke.
- (2) Közterületalakítási terv készítendő az SZ-2 jelű tervlapon jelölt településszerkezeti, 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.

### A szabályozási terv területfelhasználási egységei

#### 8.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- Lakóterületek:  
falusias lakóövezet Lf-1 – Lf-2,
  - Vegyes területek:  
településközpont vegyes övezet Vt,
  - Gazdasági területek:  
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet Gksz-1, Gksz-2  
mezőgazdasági üzemi övezet Gm
  - Különleges területek:  
temető területe Kt  
sportterület Ks
- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- Közlekedési és közműterületek:  
Közút területe KÖu
  - Zöldterületek Z
  - Erdőterületek  
Védelmi (védett és védő erdő) Ev  
Gazdasági erdő Eg  
Egészségügyi turisztikai erdő Ee
  - Mezőgazdasági területek:  
általános mezőgazdasági terület Má,

e) Vizgzdálkodási területek

V

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Falusias lakóterület

#### 9.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>6</sup>:
  - a) telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
  - b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
  - c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) 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 lakótelken lakó-funkció nélküli, csak mezőgazdasági, vagy kisüzemi, kisipari termelő funkciót befogadó épület nem létesíthető, arra meglévő használaton kívüli épület funkcióba nem helyezhető, annak bontása esetén újra nem építhető.
- (3) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között közterületi telekhatáronként csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.
- (4) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, a kialakult telkek beépíthetők. Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakóterületein, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (5) A lakótelek beépítési százaléka számításánál a lakótelek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel vehető figyelembe, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (6) A főépületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a 18 méter szélességet meghaladó telkek esetében szabadonállóan is elhelyezhető. Amennyiben az épület szabadon álló módon is elhelyezhető, legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (7) A kötelező előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg. Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. A kialakult fésűs beépítési jelleg bontás utáni újraépítés esetén is megőrzendő.
- (8) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
  - a) Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
  - b) Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
  - c) Építési helyen belül a főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (9) 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.
- (10) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
  - a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet.

<sup>6</sup> OTÉK szigorítás: üzemenyagtöltő nem helyezhető el.

- 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 és műszaki értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható), terrakotta – barna színek használatával (világos zöld, kék, fekete szín nem alkalmazható).
- e) 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.
- (11) A lakóterületen elvi építési engedély<sup>7</sup> alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, gazdasági, kereskedelmi szolgáltató épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező legyen.
- (12) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- a) Az utcafronton új tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt, illetve látszó téglafalazat, deszkázás),
- b) valamint áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- c) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, látszó zsalukő nem lehet.
- (13) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- a. Lf- 1 – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.
- b. Lf- 2 –szabályos telekosztás, oldalhatáron álló beépítés,

(14) Az 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		
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-1	1200	14	50	O	i, 7	60	20	4,5	0,5
Lf-2	800	18	40	O	5, 7	55	25	4,5	0,5

i= igazodó

### Településközpont vegyes terület

#### 10.§

- (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 elhelyezhetőek.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:

<sup>7</sup> Lásd: Étv. 35.§ és a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről (3-4.§)



- a) igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,  
 b) közösségi, szórakoztató, kulturális épület<sup>8</sup>,  
 c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,  
 d) lakóépületek,  
 e) játszókertek, közkertek, sportépítmények,  
 f) önálló új üzemi gazdasági funkció nem létesíthető.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény megtartása – felújítása, elhelyezése esetén, hely hiányában indokolt esetben, a parkolási lehetőséget közterületen kell biztosítani.
- (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) A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni. Az építési engedély mellékleteként az utca szakaszon, a szomszédos 2-2 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni (pl: utcakép, fotómontázs).
- b) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregterető, vagy oromfalas kialakítású).
- c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- d) 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), terrakotta – barna színek használatával (világos zöld, kék, fekete szín nem alkalmazható).
- e) 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) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (7) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Vt	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt	1000	14	50	O	i	55	30	6,0	0,6

i= igazodó

### Gazdasági terület

#### 11.§

<sup>8</sup> OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- (1) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>9</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségtől kapott környezetvédelmi engedély birtokában és a szükséges védőtávolságok betartásával folytatható.
- (2) Környezetalakítási követelmények
- Az oldal- és hátsókerth legalább 10 m legyen, az előkert ott ahol a beültetési kötelezettség szerepel a szabályozási terven, minimum ennek szélessége legyen.
  - Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra lehet. A közút és a telekhatár közötti sávot legalább 2m magasra növe sövénnyel, cserjesorral kell betelepíteni, kivéve, ahol ezt a közlekedésbiztonság érdeke kizárja,
  - Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető. A funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó, információs tábla legfeljebb 1,0m<sup>2</sup> nagyságú, káprázat mentes kialakítású legyen. Óriásplakát elhelyezése nem engedélyezhető.
  - Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani. A zöldfelület minden 150m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db cserje elültetése szükséges.
  - A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló 4 db parkoló állásonként fásítva alakítható ki.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 12.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:
- 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,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény,
  - közösségi, szórakoztató, kulturális épületek<sup>10</sup>.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Gksz	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz-1	3000	50	-	SZ	12	40	30	6,0	0,5
Gksz-2 *	2000	50	-	SZ	10	30	40	5,0	0,6
Gksz-3	5000	50	-	SZ	15	30	30	5,0	0,5

\*A gazdasági övezetben szabályozott jelenleg lakott ingatlanok

<sup>9</sup> e tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>10</sup> OTÉK 31.§ (2) bekezdés alapján

### Állattartásra is hasznosítható gazdasági terület - Mezőgazdasági üzemi terület

#### 13.§

- (3) 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,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
  - mezőgazdasági gépek számára üzemanyagtöltő, közforgalmú üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető,
  - a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,

- (4) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Gim	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. * m	szintter. mut.
Gim	5000	50	-	SZ	15	40	30	5,5	0,6

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

### Különleges területek

#### 14.§

- (1) A **Ksp** jelű övezetben 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, területhasználatához szükséges fásított parkolók.
- (2) Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- (3) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

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

- (4) A **K-t** jelű övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei).
- (5) Az övezetben az épületek szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el. Az építménymagasságtól csak kápolna létesítése esetén lehet eltérni.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K									

K-t	4000	-	-	SZ,O	-	40	15	5,0	-
-----	------	---	---	------	---	----	----	-----	---

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Erdőterület

#### 16.§

- (1) Az erdőterületek övezetében olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően övezetébe az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá szolgáló erdő művelési ágú területek tartoznak, valamint azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (1) Az erdőterületek a hatályos erdészeti üzemtervekkel összhangban, az építésszabályozási rendeletetési célok szerint, de az alábbi Eg, Ee és Ev jelű övezetbe tartoznak azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben<sup>11</sup> 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 Ee jelű övezet területei az egészségügyi-, szociális céllal hasznosítható meglévő és létesíthető új erdőterületek
  - c) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (2) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető),
  - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- (4) Az **Ee** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) elsősorban a jóléti, turisztikai használatot szolgáló parkerdei berendezések (pl. esőbeálló, pihenő- és tűzrakóhelyek berendezései, hulladékgyűjtők, turisztikai tájékoztató táblák, gyalogutak)
  - b) másodsorban az erdő fenntartásához szükséges és/vagy építmények, melyek egyben turisztikai célokat is szolgálhatnak (pl. erdészház/vendégház, állatetető, erdőgazdasági fenntartó utak)
- (5) 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:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,  
a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,  
a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (3) Az erdőgazdasági övezetben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok<sup>12</sup> és elvi építési engedély alapján történhet.

<sup>11</sup> Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

<sup>12</sup> Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

- (4) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (5) 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 (m <sup>2</sup> )	legnagyobb (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	alatt**	felett				
Eg	-	-	100.000	-	0,3	0,3	-	95	93	5,5
Ee			100.000		0,5	0,5	-	95	90	4,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

\* az Elvi Építési Engedélyben meghatározható

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

### Mezőgazdasági területek

#### 17.§

- (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 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.
  - A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (3) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző.
- (4) Az **Má-á** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
  - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya), illetve lakás,
  - terménytároló és szárító a lakóházaktól 100 m-re helyezhető el.
- (5) Az **Má-á** jelű mezőgazdasági övezet előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek			Az épület
Száj	átol	Öve	A kialakítható új telek mérete	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*	Megengedett legnagyobb
		zeti				

			(m <sup>2</sup> )		területe (m <sup>2</sup> )		szélesség e (m)		felett (%)		alatt (%)		építmény-magassága ** (m)	
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános övezet	Má-á	SZ	10.000	-	200.000	500.000	50	50	0,2	0,1	-	-	5,5	4,5

\*A mezőgazdasági területek Má-á jelű övezetében a beépíthető terület számításánál a telek 50 ha feletti területrészének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

\*\* Technológiai okokból, indokolt esetben a gazdasági épületek építménymagasságától el lehet térni.

### Vízgyűjtőterület

#### 18.§

- (1) A vízgyűjtőterülettel összefüggő övezetekbe tartoznak: a felszíni vízvezeték rendszer fő elemeinek, a közcélú nyílt csatornák medre és partja a szabályozási tervben és a HÉSZ előírásai szerint vízgyűjtőterületként szabályozott szélességben.
- (2) A vízgyűjtőterület a V jelű övezetekbe tartoznak.
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgyűjtőterületi céllal és vízgyűjtőterületi szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgyűjtőterületi övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak Elvi Építési Engedély és az ahhoz beszerzett vízgyűjtőterületi engedély alapján lehet.
- (4) A vízgyűjtőterületi övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (5) 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 vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
  - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és új kialakulását.

### IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### Közlekedési és közmű területek

#### 19.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút, a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/1 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
  - a) Országos mellékút: 81138 j. bekötő út: meglévő 16-20 m között változó,
  - b) Külterületi feltáró út: 16 m,
  - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 12-16 m,
  - d) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
  - e) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad. A védőtávolság:
    - országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
  - f) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) Járművek elhelyezése
  - A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető, sportpálya) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
  - Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett és a sportpálya előtt.
- (5) 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 10 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (7) Rétalap területét érinti a Péri Repülőtér védőtávolsága, és a leszállási sík magassági korlátozása. A repülőtér akadályfelülete fölé semmilyen tereptárgy nem nyúlhat.

### Közművek létesítményei

#### 20.§

- (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 térség közcsatornára nem rácsatlakozott fogyasztóinál a rácsatlakozásig a szennyvizeket ellenőrzött zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. Építési engedély a hálózat kiépülése után csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) 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 szennykezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak

hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a befogadóba.

- (5) 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 továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően rendszert alkotóan, nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (8) A Rétalap területét érintő az országos mikrohullámú távközlési hálózat a terület beépítésére magassági korlátozást szab meg, amelyet külön rendelkezés szabályoz.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Föld- és talajvédelem

#### 21.§

- (1) A bányászati tevékenység eredményeként visszamaradt bolygatott, rendezetlen terepfelszínű területek – felszíni bányászat bányagödrei, valamint a felhagyott községi szeméttelep területének átmeneti hasznosítása csak a területek tájrehabilitációs rendezésével, rekultivációjával történhet.
- (2) Építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) Fertőzőtt, 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) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a területileg illetékes „talaj és növényvédelmi szolgálat” állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (6) A telkek terepfelzínje kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természet közeli állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 22.§

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Rétalap a Komárom-Tatabánya-Esztergom környéki légszennyezettségi zónába tartozik.



- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
  - a) tevékenységet folytatni,
  - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. temető), meglévő védendő létesítmény (pl. lakás, iskola) használatát zavaró, bűzzel járó területhasználat (pl. nagylétszámú állattartás), tevékenység 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) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

### Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

#### 23.§

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály 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) A felszíni vízelvezető rendszert 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) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogtható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízkezelőművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (5) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (6) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (7) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (8) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (9) 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 környezetvédelmi érdekből kerülendő.

## Egyéb környezetvédelmi követelmények

### 24.§

#### *Zaj- és rezgés elleni védelem*

- (1) 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, illetve a település helyi zajvédelmi rendeletében 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 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek.
- (3) Az üzemi eredetű zaj megengedett zajterhelési határértékei laza beépítésű falusias lakóterületek és vegyes területek esetén 50/40 dB 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. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott 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 a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- (6) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (7) 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. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>13</sup>

#### 25.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.

<sup>13</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

### **Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai**

#### **26.§**

- (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 értékévé váló 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 nyilvántartást<sup>14</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

### **A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások**

#### **27.§**

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) 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.
  - g) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

<sup>14</sup> a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

**Táj- és természetvédelem**

## 28.§

- (1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (2) A területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (3) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (4) A felszíni vizek, vízlevezető árkok mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (5) A területen különös gonddal kell óvni a természetet, kiemelten a természet közeli állapotú területeket, értékes élőhelyeket (nádasok, vízpartok és medrek). Erdőterületen kívüli, egyedi fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (6) A kivitelezések során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (7) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodni.
- (8) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján – szükség esetén szakértő (kertépítész, erdész, kertész) bevonásával - az építésügyi hatóság határozza meg.
- (9) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (10) A pótlandó növényzetállomány nagysága 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.
- (11) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében geodéziailag bemért helyszínrajz alapján az építési hely módosítandó, terepszint alatti beépítés esetén a védendő növényzet gyökérszónáját figyelembe kell venni, a gyökérszóna által érintet területen terepszint alatti építmény nem engedélyezhető.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.
- (13) A országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképvédelmi érdekek érvényesítése céljából –, valamint zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások esetén, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására fasor, illetve megfelelő szélességű hely rendelkezésre állása esetén többszintes kialakítású (fa- és cserjeszint, gyepszint) zöldsáv telepítendő.

## VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

### Védőterületek, védőtávolságok

#### 29.§

- (1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete
  - a) a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el,
- (2) Természetközeli állapotú felszíni vizek part menti védőtávolsága, védőövezetei
  - a) A természet közeli állapotú vízfolyások mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet
  - b) A tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a parttól mért fenntartósáv:
    - A VIZIG 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,
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete
  - országos közutak mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - 220 kV-os légvezeték védőtávolsága 18-18 m<sup>15</sup>.  
ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

### Záró rendelkezések

#### 30.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg Rétalap község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló, Rétalap Önkormányzatának 13/1996 (XI. 20.) számú rendelete a hatályát veszti.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetve: 2005. ....

.....  
Kövi Pál polgármester

.....  
P.H.

.....  
Horváth Orsolya körjegyző

<sup>15</sup> Lásd: 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet

## VIII. MELLÉKLETEK

## I. Régészeti terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- (1) 059/15
- (2) 059/14-15
- (3) 056, 057/11
- (4) 037/5-8
- (5) 041/16-17
- (6) 041/ 7-9, 11-15
- (7) 044/1, 045, 046/2
- (8) 1504, 1506/2-3, 7, 1509, 1510/1-2, 1511/5, 1512
- (9) 020/1, 020/20
- (10) 017/31-38, 1515, 1517/2, 1518, 1519/3-4
- (11) 017/6-8, 14-20
- (12) 014/1-3
- (13) 014/4-6, 11-12
- (14) 05/10-12; 08; 09/1-5, 7-8
- (15) 1396/1-2, 1398, 1399, 1401, 1402, 1411-1414, 1416-1418, 1422, 1423 1425, 1428, 025/14-15, 22
- (16) 1413
- (17) 025/22

- régészeti érdekű terület:

a Hideg-ér nyugati parti részének magasabb pontjai

## II. Építészeti értékek

Helyi védelemre javasolt művi értékek

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Római katolikus templomhoz tartozó harangláb	Széchenyi István u. 110.	1344
Fa harangláb	Árpád utca	
Népi lakóház	Bartók Béla u. 17.	1389
Népi lakóház	Zrínyi Miklós u. 11/a	1215
Hajlított ház	Rákóczi Ferenc u. 3.	71/1

## III. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Országos mellékút: 81138 j. bekötőút (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Gyalogút B.X.