

**Vámosszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról**

[1] Vámosszabadi Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontban kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban a következő rendeletet alkotja:

[2] .

Az előírások hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Vámosszabadi Község közigazgatási területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) A rendelet a mellékleteivel együtt alkalmazandó:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv a 327-24 munkaszámú átnézeti terv alapján számozva;
- b) 2. melléklet: az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata;
- c) 3. melléklet: Átnézeti terv című, 1. rajzszerű, 327-24 munkaszámú tervlap;
- d) 4. melléklet: Megengedett rendeltetések;
- e) 5. melléklet: Helyi egyedi védett értékek
- f) 6. melléklet: Vámosszabadi területén nem ültethető fás szárú növények
- g) 7. melléklet: A helyi építészeti örökségre vonatkozó értékvédelmi vizsgálat kötelező adattartalma
- h) 8. melléklet: Településképi szakmai konzultáció iránti kérelem
- i) 9. melléklet: Településképi vélemény iránti kérelem
- j) 10. melléklet: Településképi bejelentési eljárás iránti kérelem
- k) 11. melléklet: Területi településképi követelmények
- l) 12. melléklet: Telepítésre ajánlott növényfajok

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

2. § A település közigazgatási területén belül a hatályos jogszabályok szerint lehet építési munkát végezni.

Területfelhasználás

3. § (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

a) lakóterület:

falusias lakó (Lf)

kisvárosias lakó (Lk)

b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt)

c) kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

d) ipari terület (Gipe)

e) különleges terület:

intézményi terület (Kint)

oktatási központok területe (K-Okt)

nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület, (K-Ker)

idegenforgalmi terület (Kif)

mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

sportterületek (K-Sp)

temető területe (K-T)

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

a) közlekedési és közműterület (Köu)

b) zöldterület:

közpark (Zkp)

közkert (Zkk)

c) erdőterület:

véderdő (Ev)

gazdasági erdő (Eg)

rekreációs erdő (Er)

d) mezőgazdasági terület:

általános (Má)

kertes (Mk)

e) vízgazdálkodási terület: (V)

f) különleges beépítésre nem szánt terület:

bánya terület (Kb-B)

sportterületek (Kb-Sp)

temető területe (Kb-T)

Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) A település területén telekalakítás csak az építési törvény és a vonatkozó telekalakításról egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.

(2) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.

(3) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint:

a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 500 m² területnagyságot, és

b) átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

(4) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen az övezeti jelben szereplő minimálisan kialakítható minimális teleknagyság saroktelek esetén 500 m². Saroktelek esetén a kialakítható legkisebb telekméret 500 m² falusias lakóterületen (Lf), kisvárosias lakóterületen (Lk) és településközponti vegyes területen (Vt).

5. § Rendezzetnek tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül alrészleteket választ el és az övezeti határ

melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.

6. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha

a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;

b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) esetben az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

(3) A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Lakóterületen belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet lakóépület elhelyezése céljából, falusias lakóövezetben.

(5) Az építési telek a rendezési terv szerint akkor tekinthető rendezettnek, amennyiben a kötelező szabályozási vonallal határolt, a telek közterületi kapcsolatát biztosító terület kialakítása és a közúthoz történő csatolása megtörtént.

(6) Amennyiben a telekosztás nem a szabályozási terven jelölt „javasolt telekhatár” mentén valósul meg, ott az építési helyet értelem-szerűen a kialakuló telekhatártól kell értelmezni.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

7. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha

a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;

b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás.

(2) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

Korlátozások, tilalmak, védőterületek

8. § (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

a) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül;

b) a vízbázis védőövezettel, illetve védőidommal érintett ingatlanok; ahol épületet, építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(3) Építési tilalom alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.

(4) Az épületek - funkciójuktól függően - a jelen rendelet 4. számú melléklete figyelembevételével helyezhetők el.

Közművek előírásai

9. § (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél a más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) lakóterületi övezetekben: teljesen közművesített;

b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített;

c) gazdasági terület övezetekben: legalább részlegesen közművesített;

d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: legalább részlegesen közművesített.

(4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) lakóterületi övezetekben: teljesen közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat);

b) településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített;

c) gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített;

d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített.

(5) A közművesítettség mértékét a vonatkozó jogszabály részletezi, részletezheti.

(6) Az telkeken a csapadékvíz elvezetését telken belül kell megoldani.

(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 elépíteni.

(8) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.

(9) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(11) A településen az új lakóterületek, településközponti vegyes területeken új utcák kialakításánál és meglévők felújítása során a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(12) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

(13) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, vagy a zárt rendszerű szennyvízelvezető hálózat az elvezetésre nem megfelelő, akkor a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályban részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.

(14) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

(15) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek, és izzók elhelyezése engedélyezhető.

(16) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el. Egyéb építmény az érintett közműszolgáltató hozzájárulásával létesíthető.

(17) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közműüzemeltető hozzájárulásával engedélyeztethető.

(18) Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

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

(20) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(21) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(22) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötéseket kell létesíteni.

(23) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell elkészíteni.

(24) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

Építés általános szabályai

10. § (1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.

(2) Épület, építmény a település területén elhelyezni az építéshez legközelebb eső magasabb szintvonal magasságában rendezett terepszinten és minimum a 111,6 mBf. települési átlag terepszint magasságban lehet. Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszintjétől mért 0,01-0,06 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon. Építés esetén a településen mért 109,73 mBf.-es talajvízszint átlagmagasságot kell figyelembe venni. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket. A terepszint magasságait a szintvonaltérkép és a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(4) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) közreadása előtt, továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(5) Lakóövezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az 50 m-t.

(6) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a jelen rendelet előírásaitól az alábbiak szerint lehet eltérni:

a) ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telek beépítettsége tovább nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével az Lk övezet kivételével lehetséges. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

c) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható-bővíthető, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek épületmagasságának átlagát.

d) ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(7) A beépítésre szánt területek esetében az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg;

b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az épületet

- szabadon álló beépítésnél az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni,

- oldalhatáron álló beépítésnél a főépület teljes egésze az oldalhatártól maximum 1 méter távolságra helyezhető el;

c) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára, ill. minimum 5,00 m-es előkerttel kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy minimum 5,00 m-es előkerttel kell az épületet elhelyezni;

d) oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,

- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,- észak-kelet – délnyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,

- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron kell az épületeket elhelyezni;

e) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor a más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok [előírásai szerint kell az épületet elhelyezni;

f) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni;

g) ha a telek mélysége kisebb mint 25 m, akkor a hátsókert 3 m-ig csökkenthető.

(8) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.

(9) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(10) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban vagy ágazati szabályzatokban foglaltak szerint kell eljárni.

(11) Azokon a helyeken, ahol szabályozási vonallal, illetve beépítési tilalommal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.

(12) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén építmény nem helyezhető el. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítást háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fafajok listáját a jelen rendelet 12. számú melléklete tartalmazza.

(13) A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettséggel érintett területeken használatbavételi engedély kiadásának, hatósági bizonyítvány kiállításának, használatbavétel tudomásulvételnek feltétele a kötelező betöltetés és védőfásítás megléte.

(14) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület

a) felújítható, és/vagy

b) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy

c) építési helyen belül bővíthető.

(15) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki.

(16) Lakóövezetben (Lf, Lk) magánút maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig alakítható ki, 12 m legkisebb szélesség mérettel; az utak végére forduló kialakítása kötelező. A közforgalom előtt elzárt magánút szélessége lehet kevesebb, de minimum 5 m, amennyiben csak 2 ingatlan megközelítésére szolgál.

(17) Az épületmagasság meghatározások a hírközlési épületekre, építményekre és műtárgyakra nem vonatkoznak. Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(18) A lakóterület fejlesztésre szánt 1200 m² feletti telkeken, illetve a lakóterület fejlesztési területeken a tömbfeltárások végén, a fordulóval határos telkeken, 1200 m² alatti telken kétlakásos lakóépület is elhelyezhető. Más területeken 1200 m² alatti telken több lakásos épület elhelyezése nem megengedett.

(19) A település közigazgatási területén minden egy lakó- és üdülőegység után 1 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület megközelítését úgy kell kialakítani, hogy minden egyes ilyen terület más, elhelyezett gépjárművektől nem akadályoztatva megközelíthető legyen. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága épületen kívül 1 gépjármű esetén 5 méterszer 5 méter. A gépjármű tárolására szolgáló hely megközelítését szolgáló közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Épületen belüli gépjármű tároló megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe.

(20) A vízbázis védőterülettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

11. § (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(3) A településen belül a beépítés jellemző módja

- SZ: szabadon álló,
- O: oldalhatáron álló,
- Z: zárt sorú.

(4) Épületek elhelyezése:

a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni;

b) új beépítésű területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározása más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével történhet.

(5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.

(6) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez

szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított vonatkozó jogszabály szerint előírt számú parkoló.

(7) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Lakóterületek építési övezetei

12. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) falusias lakóterület (Lf)
- b) kisvárosias lakóterület (Lk)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A lakóterületeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály szerint kell alkalmazni.

(4) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(5) A falusias lakóterületen a vonatkozó, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(6) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:

a) 800 m² telekterület alatt egy lakás vagy egy egyéb, a HÉSZ által megengedett más önálló rendeltetési egység helyezhető el egy épületben;

b) amennyiben a telek területe 800-1200 m² között van, akkor egy lakás és egy egyéb önálló rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;

c) amennyiben a telek területe 1200-1600 m² között van, akkor legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;

d) amennyiben a telek területe nagyobb, mint 1600 m², három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;

e) nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló;

f) egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 1,5 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

(7) A melléképítmény magassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület épületmagasságát.

(8) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető.

(9) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.

(10) Falusias lakóterületen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni. Lakófunkció esetén a jármű-elhelyezési igény megállapításakor jelen rendelet 10. § (19) bekezdését kell figyelembe venni.

(11) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs, illetve önálló garázs két jármű feletti célra.

(12) A falusias lakóterületen használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható, amennyiben szennyvízcsatorna 50 m-en belül található.

(13) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(14) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(15) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.

(16) Kisvárosias lakóterületen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni. Lakófunkció esetén a jármű-elhelyezési igény megállapításakor jelen rendelet 10. § (19) bekezdését kell figyelembe venni.

(17) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(18) A falusias és a kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület (a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével), munkásszálló, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület/parkolóház és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(19) A kisvárosias lakóterületen használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány, használatbavétel tudomásulvétele a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(20) Az Lk-3, Lk-4, és Lk-5 építési övezetben az övezeti előírások az alábbiak szerint növelhetők: a) a fő rendeltetésű épület 3. szintje az épületmagasság betartásával beépíthető; b) és a lakásokhoz kapcsolódó tárolókon és gépkocsi tárolókon felüli-, többlet rendeltetési egységek a tetőtérben alakíthatók ki.

(21) Az Lk-4, és Lk-5 övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 1,5 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(22) Az Lk-3, övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 2,0 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(23) Az Lk-3, Lk-4, és Lk-5 területeken maximum 15 lakó rendeltetésű egység alakítható ki és maximum 7 egyéb rendeltetési egység, azaz összesen 22 rendeltetési egység alakulhat ki telkenként.

Településközponti vegyes terület előírásai

13. § (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint közösségi és sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el, a jelen § (4) bekezdés figyelembe vételével.

(4) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Lakó funkció esetén jármű-elhelyezési igényének 100%-át telken belül kell kielégíteni.

(6) A településközponti vegyes területen használatba vételi, hatósági bizonyítvány a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok szerinti teljes közművesíttetés esetén adható.

(7) Adott épület szintszámának meghatározásánál a pinceszintet nem kell figyelembe venni.

(8) Az építési övezetben állattartási és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

(9) A településközponti vegyes területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabályok szerint kell alkalmazni.

Gazdasági területek építési övezetei

14. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

b) ipari gazdasági terület (Gipe)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A gazdasági területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabályok szerint kell alkalmazni.

(4) A gazdasági területeken a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(5) A gazdasági területen, a telken belüli a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

(6) A gazdasági területen építési munka a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető, tekintettel a 9. § (13) bekezdés szerinti előírásokra.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben az előírt maximális átlagos épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kúrtó) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(9) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(10) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány, tudomásulvétel a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok szerinti teljes közművesítettség esetén adható.

(11) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

(12) Az ipari gazdasági övezetben a telephely kiszolgálását célzó alárendelt funkciójú építmények (pl. porta, kerékpártároló, egyéb üzemviteli tároló), épületek elhelyezhetők legalább 3,0 m-es oldal- és hátsókerttel, legfeljebb 12,50 m-es épületmagassággal.

(13) Az építési telkek területének minimum 25%-át zöldfelületként, ezen belül a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(14) Az ipari övezeten belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejezett állapotban meghaladja a 4 métert, illetve amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

(15) Minden új létesítmény építésekor a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.

(16) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést beépített alapterület 5%-ában lehet engedélyezni 20 méter magasságig.

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

15. § (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) intézményi terület (Kint)
- b) oktatási központok területe (K-Okt)
- c) nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker)
- d) idegenforgalmi terület (Kif)
- e) sportterület (K-Sp)
- f) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
- g) temető területe (K-T)

(2) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(3) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(4) A különleges területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabályok szerint kell alkalmazni.

(5) A különleges területen használatba vételi, hatósági bizonyítvány, tudomásulvétel a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok szerinti részleges közművesítettség esetén is adható, azonban konkrét beruházásokra vonatkozóan az érintett hatóságok egyedi előírásait kell figyelembe venni.

(6) A különleges területeken, a telken belül a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

(7) A különleges területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

16. § A különleges intézményi terület szociális és egészségügyi tevékenységhez kapcsolódó építmények és ezek kiegészítő építményei elhelyezésére szolgál.

17. § A különleges oktatási központok területén oktatási tevékenységhez kapcsolódó épületek és ezek kiegészítő építményei helyezhetők el.

18. § A különleges nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területen kereskedelmi tevékenység, bevásárlóközpont épületei és ezek kiegészítő építményei telepíthetők.

19. § (1) A különleges idegenforgalmi területen a turista- és idegenforgalommal kapcsolatos építmények és a forgalom ellátását szolgáló szálláshely, vendéglátó, a pihenést, sportolást, szabadidős tevékenységet és a terület fenntartásához szükséges, továbbá nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), szolgálati lakás, iroda építmények helyezhetők el.

(2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.

(3) Az idegenforgalmi területen építési munka a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti részleges közművesítettség esetén is végezhető, azonban konkrét beruházásokra vonatkozóan az érintett hatóságok egyedi előírásait kell figyelembe venni, hozzájárulásuk esetén a hiányos közművesítettség is megfelelő.

20. § A különleges sportterületen a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló, továbbá vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú építmények helyezhetők el.

21. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenység (termékfeldolgozás, tárolás, igazgatás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi területén használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány, tudomásulvétel a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok szerinti részleges közművesítettség esetén is végezhető.

(3) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóépület, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények is elhelyezhetők. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

(4) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.

(5) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

22. § (1) A különleges temető övezetbe a község temetői, illetve kegyeleti park és azok bővítési területei tartoznak.

(2) Az övezetben maximum 2 %-os beépítettség mellett a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.

(3) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály[32] betartása kötelező.

(4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(5) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

(6) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

Közlekedési területek övezet előírásai

23. § (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet: a) közúti közlekedési és közmű terület (Köu).

(2) A közúti közlekedési övezet elsősorban

- a) gyorsforgalmi út,
- b) főforgalmi út (országos főút),
- c) forgalmi út (országos mellékút),
- d) gyűjtőút,
- e) kiszolgáló út,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) parkoló,
- i) úttartozék,
- j) közmű,
- k) járda,
- l) az úthoz tartozó zöldfelület,
- m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés,
- n) üzemanyagtöltő állomás

elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.

(4) Közlekedési területen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok[szerinti építmények helyezhetők el.

(5) A közlekedési területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabályok[szerint kell alkalmazni.

(6) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.

(7) A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók meg.

(8) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.

(9) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszint alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete alapján helyezhető el.

(10) Új kialakítású utcák, vagy meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.

(11) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.

(12) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(13) Az útkeresztvezdésekbekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.

(14) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(15) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

(16) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(17) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.

(18) Üzemanyagtöltő állomás külön hatástanulmány alapján készíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.

(19) A közlekedési területen belüli zöldfelület növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közkert jelleggel kell kialakítani.

Zöldterületek övezeti előírásai

24. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

a) közkert (Zkk)

b) közpark (Zkp)

(2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Zöldterületen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

(4) A zöldterületeken terepszint alatti parkoló nem helyezhető el.

(5) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a balesethárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

(6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Zkk, Zkp jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlapok) szabad bejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.

(7) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető és bővítési területe. A temetőben a ravatalozó épülete helyezhető el.

25. § A közkert területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

26. § A közpark területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

Erdőterület övezeti előírásai

27. § (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdőművelési ágban nyilvántartott terület.

(2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

a) véderdő (Ev)

b) gazdasági erdő (Eg)

c) rekreációs erdő (Er)

(3) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(4) Erdőterületen a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

28. § Véderdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál, rajta épület nem létesíthető kivéve, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

29. § (1) A gazdasági erdő területén a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5%-os beépítés mellett. Az építmények épületmagassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

(2) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.

30. § A rekreációs erdő területe oktatási, turisztikai, gyógy- és sporttevékenységek célját szolgálja. Csak a terület funkciójához szorosan kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítés mellett.

Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

31. § (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

a) mezőgazdasági általános művelésű terület (Má)

b) mezőgazdasági zártkert terület (Mk)

(2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.

(4) A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények, valamint ezen tevékenységekhez szükséges lakóépületek helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen előírást: Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(6) Mezőgazdasági területen épület hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhető, amely a vízellátást (fűt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátás és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.

(7) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(8) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.

(9) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek épületmagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület(ek) épületmagassága maximum 7,50 m lehet.

(10) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó más, építési követelményeket szabályozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.

(11) Birtokközpont telkén több lakóépület is elhelyezhető.

(12) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetése, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.

(13) Birtokközpont telkén a (4) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 10 m épületmagassággal.

(14) Birtokközpont beépített területrészeinek határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

32. § (1) 2. § (1) Az általános mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek épületmagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépületek épületmagassága maximum 7,50 m lehet.

(2) Technológiai kényszer (pld. torony-szerű siló) esetén – kivételként – ettől a beépített alapterület 5 %-ában eltérés engedélyezhető 20 méteres magasságig.

(3) Mezőgazdasági hulladék, szerves trágya, alom és takarmánytárolása csak a lakóterületektől a vonatkozó jogszabályok szerint, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartásával lehetséges. Az utak melletti területen az Önkormányzat a tárolás módját külön is meghatározhatja.

(4) Az általános mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.

(5) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

33. § A mezőgazdasági zártkert területek elsősorban a gyümölcs- és zöldségtermesztés, illetve a rekreációs hobbitelkek területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el, telephely nem alakítható ki.

Vízgazdálkodási terület övezeti előírásai

34. § (1) A vízgazdálkodási területbe (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) A vízgazdálkodási terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

(4) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt csak kivételes esetben, a vonatkozó jogszabály előírásainak megfelelően lehet.

(5) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

Természetközeli terület övezeti előírásai

35. § (1) A természetközeli területbe (Tk) tartoznak a vízgazdálkodással és a mezőgazdasággal kapcsolatos területek határán elhelyezkedő, a vízfolyásokhoz kapcsolódó, mocsaras, nádas, sziklás területek, az ökológiai folyosó szerves részei.

(2) A természetközeli területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(3) A természetközeli terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(4) A természetközeli területeken a környezetvédelmi előírásokat a vonatkozó jogszabály szerint kell alkalmazni.

Különleges beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

36. § (1) A bánya terület övezetbe (Kb-B) tartoznak a bányatelekként nyilvántartott területek.

(2) A bánya területen a bányászathoz szükséges építmények telepíthetők.

(3) A bánya területen épületet elhelyezni nem lehet.

37. § A sportterületek övezetbe (Kb-Sp) tartoznak a nagy kiterjedésű sportolási célú területek.

38. § A temető terület övezetbe (Kb-T) tartoznak a temetkezési célú területek.

Településképi rendelkezések - Helyi védett értékek

39. § (1) A helyi értékvédelem feladata a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett terület és egyedi védett értékek 5 sz. melléklet szerinti körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése, valamint a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről a Képviselő-testület jelen rendelet módosításával dönt. A védetté nyilvánításhoz, annak megszüntetéséhez az önkormányzati főépítész szakmai véleménye szükséges, ami az értékvizsgálaton alapul, melyet a 7. sz. melléklet szerinti tartalommal az eljárás megindítását követő 60 napon belül kell elkészíttetni.

(3) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,

b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,

c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,

d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(4) A helyi védettség alá helyezést, annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti, mely kezdeményezésnek tartalmaznia kell

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén a körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (ha lehetséges, dokumentálását, fotók);
- d) a kezdeményezés indoklását.

(5) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét és használóját,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 10 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni. A közhírrététel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(6) A helyi védettség elrendelésétől és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét, használóját,
- b) a Győr-Moson Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt,
- c) a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Földügyi Osztályát,
- d) az illetékes építésügyi hatóságot,
- e) az érdekelt közműveket,
- f) a kezdeményezőt.

(7) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, melyet közzé kell tenni az önkormányzat honlapján. A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:

- a) megnevezését,
- b) területhatárát (utca, tér, közterület),
- c) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi döntés számát,
- d) helyszínrajzot vagy térképmásolatot,

e) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedéseket.

A helyi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

40. § (1) A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, (bővíthetők), funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők és a védett érték létét, állagát nem veszélyeztetheti vagy azt értékvédelmi szempontból károsan nem befolyásolhatja. A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható el.

(2) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése a környezetébe nem illeszkedő, esetleg zavaró módon nem helyezhető el.

(6) A helyi védett épületen tetőtérbeépítés vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek.

(7) A védett helyi értéket érintő munkák végzéséhez szükséges kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt tervdokumentáció egy példányát, vagy az ÉTDR azonosítót, valamint a következő mellékleteket:

a) az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést az eredeti anyagok figyelembevételével;

b) a homlokzati színtervet, amiben törekedni kell az eredeti színezésre, vagy ha ez nem ismert, a védett építmény jellegének és környezetének megfelelő színezést az eredeti épülettartozékaival és felszereléseivel, vagy ahhoz hasonló kialakítású részleteivel.

A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

41. § (1) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű elemeinek esetleges cseréje, illetve hiányzó elemeinek pótlása során törekedni kell az egységes tömeghatás elérésére és az eredeti anyaghasználatra. A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, felújítását, tisztítását megfelelő szakképzettséggel rendelkező szakemberrel kell elvégeztetni.

(2) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) Az építészeti értékek szemléletformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyet kell kapniuk.

A településképi meghatározó területekre vonatkozó követelmények

42. § (1) Az épületek színezése során lehetőleg pasztellszínek kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy rikító színek nem alkalmazhatók.

(2) Utcafronti kerítés lehet 1m magasságig tömör, a fennmaradó felület 50%-át áttörtként kell kialakítani. Áttörtnek akkor minősül, ha legalább 50%-ban átlátható. Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

(3) Égéstermék homlokzaton történő kivezetése nem engedhető meg, gépészeti berendezés utcafronton történő elhelyezése csak takarással lehetséges.

(4) Kezeletlen trapézlemez vagy hullámlemez burkolat nem alkalmazható sem a homlokzatokon, sem a tetőkön.

(5) Felújítás vagy átépítés során a meglévő-megmaradó épületrészek megjelenését, tetőformáját is hozzá kell igazítani a kialakult utcaképhez.

Növényzet

43. § (1) Az új és a meglévő utcák fasorait, illetve azok pótlását a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) kivételével előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet a 12. sz. mellékletben ajánlott fajtákkal.

(2) A szomszéd telkének határától - figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére

a) a 2 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1 méterre;

b) a 3 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1,5 méterre;

c) fát a növekedési jellemzőitől függően

ca) alacsony termetű, gyenge növekedésű, legfeljebb 6 m magasságig nevelt fák esetében legalább 2 m-re –

cb) közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságig nevelt fák esetében legalább 3 m-re;

cc) magas termetű terebélyes fák (pl.: diófa) esetében legalább 6 méterre kell ültetni.

d) a 3 méternél magasabbra nevelt sövényt a szomszéd telkének határától 1,5 méter és 3 méter között csak a szomszédos ingatlan tulajdonosai írásbeli hozzájárulásával lehet telepíteni.

e) Magánterületen javasolt az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

ea) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor az épülettől 2,0 méterre ültethető;

eb) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa épülettől 3,0 méterre ültethető;

ec) egyéb fa (diófa és magasra növény, terebélyes fák kivételével) épülettől 4,0 méterre ültethető;

ed) diófa épülettől 7,0 méterre ültethető.

(3) A szomszéd telek kerítése vagy a telekhatáron lévő épület fala csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak – az esetleges feltételeket is tartalmazó – írásbeli hozzájárulásával futtatható be kúszónövényekkel.

(4) A kerítés nélküli telekhatárra kerítésként funkcionáló sövényt ültetni csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak írásbeli hozzájárulásával lehet. Az ilyen sövényt az érintett telkek tulajdonosai vagy használói közösen kötelesek gondozni, illetve úgy metszeni, hogy annak magassága a 2,5 métert ne haladja meg.

(5) Azt a tulajdonost, az ingatlannal rendelkezni jogosultat, aki az előírásokat nem tartja be – kérelemre indult eljárásban –, a polgármester a fás szárú növény karbantartására, visszanyírására, gondozására kötelezi.

(6) Gazdasági területen szabadtéri parkoló kertészeti kialakításánál minimálisan 4 parkolóállásonként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése kötelező.

Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírások

44. § (1) A község belterületén a villamos közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási hálózatok és távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelben, vagy alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

(2) A település teljes közigazgatási területén a közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, minden esetben kötelező a településképi véleményeztetés.

(3) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezést érintő tevékenység során a csapadékvíz elvezetésénél a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére kell törekedni. Az utak korszerűsítése alkalmával csapadékvíz elvezetési problémával terhelt területen zárt csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítése szükséges. Csapadékvíz elvezetési problémával nem terhelt területen a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer megengedett, tekintettel a vízvízsszatartás talajvízszintet, növényzetet és ez által a mikroklímát pozitívan befolyásoló következményeire.

(4) Településképi szempontból új nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni

a) burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor földkábeles elhelyezéssel;

b) burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat;

c) meglévő és indokolt esetben az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(5) Településképi szempontból a távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni, ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.

(6) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó, valamint a közszolgálati táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra sor kerüljön, valamint kötelező településképi konzultáció megtörténjen.

(7) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek.

TELEPÜLÉSKÉP ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK - Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

45. § (1) Településképi konzultáció a település teljes közigazgatási területén kötelező minden építési, átalakítási, felújítási munkára, kivéve a településképi véleményeztetés és településképi bejelentési kötelezés alá vont eseteket.

(2) A szakmai konzultációt a polgármester látja el, akadályoztatása esetén az általa kijelölt személy végzi el a feladatot.

(3) A kötelező szakmai konzultációhoz a 8. sz. melléklet szerinti kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattevé szintű dokumentumaival. A kérelmet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm.rendelet) meghatározott elektronikus rendszeren keresztül (a továbbiakban: ÉTDR) kell benyújtani.

(4) Az ajánlott településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kérelméhez a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárásban kötelező munkarészekkel azonos vázlattevék, adatok szükségesek, miután a konzultációról készült emlékeztető az önkormányzatot az emlékeztetőben rögzített állásfoglaláshoz, javaslathoz kötik, valamint a településképi kötelezés során is figyelembe vehető.

Településképi véleményezési eljárás

46. § (1) Településképi véleményezési eljárást folytat le a 9. sz. melléklet szerinti kérelemre az önkormányzat, a főépítész álláspontja alapján a helyi védett területen az alábbi esetekben:

a) rendeltetéstől függetlenül, a tervezési területen a 300 m² beépített területet meghaladó építmény esetében;

b) helyi egyedi védelem alatt álló építmény szomszédságában lévő építmény esetében;

- c) meghatározó településképi területi védelem alá tartozó területen lévő építmény esetében;
- d) közterületen vagy közlekedési területen lévő építmény esetében, valamint
- e) helyi egyedi védelem alatt álló építmény átalakítása, bővítése esetében;
- f) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó építmény esetében.

(2) Az (1) bekezdésben írt esetek kivételével a polgármester folytatja le településképi véleményezési eljárást a 9. sz. melléklet szerinti kérelemre. A polgármester a főépítész szakmai álláspontját kikérheti:

- a) rendeltetéstől függetlenül, a tervezési területen a 300 m² beépített területet meghaladó építmény esetében;
- b) helyi egyedi védelem alatt álló építmény szomszédságában lévő építmény esetében;
- c) meghatározó településképi területi védelem alá tartozó területen lévő építmény esetében;
- d) közterületen vagy közlekedési területen lévő építmény esetében, valamint
- e) helyi egyedi védelem alatt álló építmény átalakítása, bővítése esetében;
- f) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó építmény esetében.

(3) A településképi véleményezés során vizsgálandó, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) A településképi véleményezés során az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó:

- a) a homlokzatkialakítás építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
- b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezés elhelyezésére és kialakítására; a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére;
- d) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye - megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz;
- e) tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e a településképi meghatározó karakterelemeivel.

(5) A településképi véleményezés során a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó:

a) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés, - különösen díszvilágító és hirdető berendezés -, milyen módon befolyásolja a közterület használatát;

b) korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és azok biztonságát;

c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait;

d) a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló - közterületet érintő – beavatkozásra.

e) a kerítés kialakítása illeszkedik-e környezetéhez.

(6) A véleményezés lefolytatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció Korm.rendeletben foglaltakon túl - az alábbi munkarészeket is tartalmazza:

a) fotódokumentáció a tervezési területről,

b) utcakép ábrázolása, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

c) látványterv, vagy modellfotó.

(7) A kérelmet az ÉTDR-n keresztül kell benyújtani.

Településképi bejelentési eljárás

47. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a településképi meghatározó és a helyi területi védelem alá tartozó területen, műemléki környezetben, valamint helyi egyedi védelem alatt álló építményre vonatkozóan a (2) bekezdésben meghatározott építési tevékenységek esetén, valamint a HÉSZben meghatározott lakó és vegyes, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, sport és ipari területfelhasználású övezetekben és a hozzájuk kapcsolódó közterületeken, zöldterületeken valamint közúti közlekedési övezetekben a (2) bekezdésben meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

b) meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése, kivéve a lapostetős épület magastetővel történő bővítését, kivéve azon esetekben, amikor a tervezett építési tevékenység nem befolyásolja az utcaképet

c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,

d) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,

e) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése,

f) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,

g) önálló reklámtartó építmény, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése,

h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

i) növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése,

j) növénytermesztésre és gombatermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése,

k) kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, bővítése,

l) napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése, kivéve azon esetekben, amikor a tervezett építési tevékenység nem befolyásolja az utcaképet

m) építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és – tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése, kivéve azon esetekben, amikor a tervezett építési tevékenység nem befolyásolja az utcaképet

n) minden olyan építménynek nem minősülő, de huzamos emberi tartózkodásra alkalmas mobil eszköz (konténer, lakókocsi, sátor stb.), 30 napot meghaladó időtartamra terjedő és valamilyen emberi tevékenység céljára (raktározás, árusítás) szolgáló letelepítése esetében, amennyiben az az utcaképben megjelenik,

o) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor,

(3) A polgármester bekérheti a főépítész szakmai álláspontját vagy anélkül, a településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során - különösen - az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

a) jogszabályi előírásoknak való megfelelés;

b) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés;

c) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés, területfelhasználás megfelelése;

d) a kerítés kialakítása illeszkedik-e környezetéhez.

(4) Amennyiben a tevékenység megfelel az (3) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás tudomásul vételéről hatósági határozatban dönt.

(5) A bejelentő a polgármester döntésével szemben a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezhet Vámoszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A

Képviselőtestület a döntését legkésőbb a fellebbezés benyújtását követő második rendes ülésén hozza meg.

(6) A településképi bejelentési eljárás a polgármesterhez benyújtott 9. sz. melléklet szerinti kérelemre indul. A bejelentés melléklete a papíralapú dokumentáció vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozó. A dokumentáció - a bejelentés tárgyának megfelelően - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46. § (4) bekezdésében foglaltakon túl az alábbi munkarészeket tartalmazza:

a) amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik - utcaképi vázlatot, valamint közterületen elhelyezendő építmények esetén közterületalakítási tervet;

b) reklámelhelyezés közterületi elhelyezése esetén M=1:500 méretarányú, a közműszolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajzot;

c) a legalább 2 m² felületű berendezés esetén az érintett homlokzat egészét ábrázoló homlokzati rajzot, valamint látványtervet és fotómontázst, fényreklám esetén éjszakai utcaképet is.

Településképi kötelezés és bírság

48. § (1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:

a) a kötelező településképi-védelmi konzultáció elmulasztása esetén;

b) a településképi bejelentés elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén;

c) a településképet rontó feliratok, cégerek megszüntetése érdekében, amennyiben az nem felel meg településképi előírásoknak, különösen, ha az állapota nem megfelelő; megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető; nem illeszkedik a megváltozott környezethez;

d) a helyi településképvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi településképvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen

da) az épület jókarbantartása,

db) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,

dc) egységes megjelenésének biztosítása,

dd) az építkezések átmeneti állapota keretében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott követelmények és kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben hivatalból, vagy bejelentésre eljárás indul; amennyiben a bejelentés megalapozott, a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva kötelezést ad ki az építtetőnek vagy a tulajdonosnak a jogsértő állapot legfeljebb 90 napon belüli megszüntetésére.

(3) Amennyiben a kötelezésnek a kötelezett nem tett eleget, és a jogsértő állapot továbbra is fennáll, a polgármester 1 000 000 Ft-ig terjedő településképi védelmi bírságot állapíthat meg, és mindaddig – legfeljebb 30 naponként - kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

(4) A településképi-védelmi bírság mértéke

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100 000 - 150 000 Ft között,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 100 000 - 200 000 Ft között,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 500 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

(5) A településképi-védelmi bírság adók módjára behajtható.

(6) Fellebbezés a közigazgatási eljárás szabályai szerint nyújtható be.

Értelmező rendelkezések

49. § E rendelet alkalmazásában általános fogalmak:

a) Védett településszerkezet: az önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és kötelező építési vonal.

b) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze – ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

c) Védett műtárgy: az önkormányzat által védetté nyilvánított műszaki alkotás, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

d) Védett növényzet: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez-kötődésénél fogva védelemre érdemes.

e) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

f) Utcaképi védelem: a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti.

g) Zöldfelület: biológiailag aktív növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

h) Zöldterület: a település közigazgatási területén lévő, a lakosság egészsége megőrzésére, közérzetének javítására, felüdülésére, a település szerkezetének tagolására szolgáló, az intézményi területek funkcionális használatát, esztétikai megjelenését biztosító, jellemzően növényzettel borított terület.

i) Vázlattelev: a megértéshez szükséges műszaki tervdokumentáció, amely minden esetben megegyezik az eljárás által előírt műszaki tartalommal, azzal a különbséggel, hogy a tervek kidolgozottsága elsősorban a koncepcióra, beépítésre, tömegformálásra, a településképi szempontból meghatározó részek esetében legyen teljes.

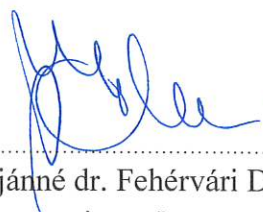
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50. § (1) Jelen rendelet 2024. december 23. napján 19 órakor lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.



Ambrus Gellért
Polgármester



Domjánne dr. Fehervári Diána
jegyző



Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Vámoszabadi, 2024. december 23. 19 óra



Domjánne dr. Fehervári Diána
jegyző

