

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő- testületének
9/2018.(VIII.7.) önkormányzati rendelete
Kisbodak Helyi Építési Szabályzatáról

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Kisbodak község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:
1. javasolt telekhatár: a javasolt telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek a javasolt telekhatárral meghatározottól eltérően is.
 2. telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
 3. telekszélesség: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerthi határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

18

II. fejezet

A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. § (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
 - a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
 - a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
 - építési övezet, övezet határa
 - beépített és beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területek határa
 - 10 éven túli (távlati) szabályozási vonal
 - telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
 - építési hely határa
 - építési vonal
 - beültetési kötelezettség határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek és a javasolt telekhatár.
- (4) A TH-16-02-14 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 része jelen rendelet **1. melléklete**.
- (5) A TH-16-02-14 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 része jelen rendelet **2. melléklete**.
4. § A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az **3. mellékletben** szabályozott övezetekre bontja.
5. § A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.
6. § A rendelet **1. mellékletében**, **2. mellékletében** javasolt telekhatárral, javasolt megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
7. § Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek, azonban azon telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.
8. § A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
9. § Lakóterületen, **Lf** övezetekben, telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

10. § Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
11. § Azokon a területeken, amelyekben a rendelet **1. mellékletben**, **2. mellékletben** építési hely határát jelölnék meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.

12. § Azokon a területeken, amelyeken a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.
13. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:
- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
 - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
 - észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
 - észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
14. § Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.
15. § A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

5. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

16. § 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 jelen rendelet közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása a hatályos építési eljárások alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
17. § Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek épületmagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
18. § Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
19. § Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult épületmagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az épületmagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell az építési telken alkalmazni.
20. § Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben esetleg kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméretekhez a telek még beépíthető. Új telekosztást csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.
21. § Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonalától, maximálisan 20 méter eltérés engedélyezett.
- (1) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
 - (2) Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
 - (3) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon.

l 8

22. § A lakóterületeken belül a 12 m-nél kisebb telekszélességű, a 25 m-nél kisebb telekmélységű telkek nem építhetők be. Beépítésük csak az övezetben szereplő minimális paraméterek alapján kialakított telekméreteket esetén lehetséges.
23. § Falusias lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatóak meg, az övezeti paraméterek figyelembe vétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldal és hátsó kert figyelembe vételével. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 14 méter.
24. § Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
25. § (1) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon.
(2) Utcaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
(3) Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen, kivéve a Tözike utca déli oldalán, ahol 3 méter engedélyezett

6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

26. § A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
27. § A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
28. § Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
29. § Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
30. § Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
31. § Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
32. § A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
33. § Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
34. § A település központjában vagy az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket (csapadékvíz elvezetés kivételével) és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
35. § Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
36. § Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
37. § Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
38. § A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.



39. § Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
40. § (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
(2) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
41. § Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
42. § Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
43. § A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi követelmények

7. Levegőtisztaság védelem

44. § Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.
45. § A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

8. Zaj- és rezgésvédelem

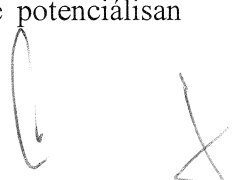
46. § (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
(2) Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
47. § (1) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
(2) A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

48. § (1) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

9. A föld védelme

49. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
50. § (1) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
51. § A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
52. § Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

10. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

53. § A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
54. § A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.
55. § A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
56. § A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály szerinti 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
57. § Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- 

58. § Hús vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
59. § A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
60. § Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

11. Egyéb környezetvédelmi követelmények

61. § A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
62. § A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

12. Természetvédelem

63. § A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.
64. § A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

V. FEJEZET

Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

13. Pavilon jellegű építmények

65. § Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.
66. § Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
67. § Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

14. Állattartás céljára szolgáló épületek



68. § Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 500 méteren belül nem építhetők. Kivéve az erre a célra külön kijelölt területeket.

15. Egyéb épületek, építmények

69. § Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

70. § Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

71. § Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemem kívüli időben a területről el kell távolítani.

72. § A település belterületi meglévő és tervezett lakóövezeteitől számított 100 m-en belül adó, -átjátszó torony nem helyezhető el.

VI. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

16. Beépítésre szánt területek

73. § A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

74. § Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

75. § (1) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló

(2) Épületek elhelyezése:

- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek 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 a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével történhet.

76. § Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, 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 előírás szerinti számú parkoló.



77. § Az építési övezetek paramétereit terület felhasználási egységenként a rendelet mellékletei összesítik.

17. Lakóterületek

78. § A lakóterületek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** tartalmazza.

18. Falusias lakóterületek

79. § A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kisipari építmények elhelyezésére szolgál.

80. § A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

81. § A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

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

83. § A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

84. § A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.

85. § A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény épületmagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület épületmagasságát.

86. § A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el, egy épülettömegben.

87. § A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat a rendelet **4. melléklete** tartalmazza.

19. Gazdasági területek

88. § (1) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket az alábbi területekre bontja:

- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági
- b) ipari gazdasági:
- c) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági:

(2) Általános esetben a **Gksz** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(3) **Gksz** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken terménytárolásra alkalmas silók a telek területének 10%-án 20m magasságig építhetők.

89. § A gazdasági területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.

20. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek


90. § A **G_{ksz}** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, mely területek csak ütemezetten alakíthatóak ki az **1. melléklete, 2. melléklete** szerint.
91. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet **5. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
92. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
93. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
94. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. § szerint kell alkalmazni.
95. § A **G_{ksz}** jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
96. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** által jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
97. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **5. melléklete** tartalmazza.

21. Beépítésre szánt különleges területek

98. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területet határozza meg:
- a) **K_{mü}** Mezőgazdasági üzemi terület

99. § A különleges területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.

22. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

100. § A **K_{mü}** különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el a rendelet **6. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
101. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell teljesíteni.
102. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- 

103. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 57.-79. § szerint kell alkalmazni.
104. § A K_{mü} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
105. § A K_{mü} jelű övezetekben, lakóépület esetében az épület maximum 25 m² nettó hasznos alapterülettel növelhető, a meglévő tetőtér beépíthető.
106. § A K_{mü} jelű övezetekben, önálló lakó rendeltetési egységek száma nem növelhető.
107. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat rendelet **6. melléklete** tartalmazza.

VII. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

23. Közlekedési és közműterületek

108. § A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák ezek csomópontjai valamint a közművek, hírközlés, vízvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület
109. § (1) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a rendelet **1. melléklete, 2. mellékletei** tartalmazzák.
- (2) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, vagy növényzet telepíthető.
110. § Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali faszor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali faszor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
111. § A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
112. § A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
113. § Az útkeresztezésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
114. § A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
115. § 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.
116. § A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
117. § A szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- | | | |
|----|-----------------------|-------|
| a) | országos mellékút | KÖuOM |
| b) | kiszolgáló út, lakóút | KÖu |
| c) | mezőgazdasági út | KÖuMG |

118. § A közlekedési területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** tartalmazza.
119. § A külterületi utak tervezési osztályba sorolását és szabályozási szélességét a rendelet **7. melléklete** tartalmazza.
120. § A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

24. Különleges területek

121. § A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
122. § A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságaiknak megfelelően következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:
- a) **Kkif** Idegenforgalmi
 - b) **Kkt** Temető

25. Különleges idegenforgalmi területek

123. § A beépítésre nem szánt idegenforgalmi területen, turista- és idegenforgalom és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket) valamint parkolók helyezhetőek el.
124. § Az övezet részletes előírásait a **8. melléklet** tartalmazza.

26. Különleges temető területek

125. § A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
126. § Az övezet részletes előírásait a **9. melléklet** tartalmazza.
127. § Az övezetben magastetős épület helyezhető el, elő és oldalkert kialakítása nélkül.
128. § A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen.
129. § A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
130. § A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező.
131. § A temető területén, található meglévő fasorokat meg kell tartani és gondoskodni kell azok megújításáról.

27. Zöldterületek

132. § A tervezési területen belül zöldterület az állandó növényzettel fedett (**Z_{kp}-Közpark** övezet) területe.
133. § Az övezet részletes előírásait a **10. melléklet** tartalmazza.
134. § A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.
135. § Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

28. Erdőterületek

136. § Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev Védő erdő
 - b) Eg Gazdasági erdő
137. § Az övezet részletes előírásait a **11. melléklet** tartalmazza.
138. § Védő erdő övezetben (**Ev övezet**) épületek nem helyezhetők el. Az övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
139. § A gazdasági erdő övezetben (**Eg övezet**) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
140. § A gazdasági erdő területeken (**Eg övezet**) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

29. Mezőgazdasági területek általános előírásai

141. § 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 lakóház helyezhetők el.
142. § A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat, és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Általános mezőgazdasági terület (**Má övezet**)
143. § A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
144. § A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

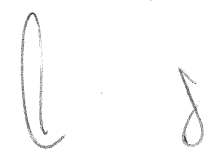
30. Általános mezőgazdasági területek

145. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 300 m² lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
146. § Az **Má** övezet részletes előírásait a **12. melléklet** tartalmazza.
147. § Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) több telekből álló birtoktest kialakíthatása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.
148. § A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
149. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

31. Vízgazdálkodási területek

150. § A vízgazdálkodási területekbe (**V övezet**) a vízfolyások medre és partja, holtágak, a nyílt csatornák, vízvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
151. § A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.
152. § A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében a hatályos jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.
153. § 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 igénybevitelét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

32. Természetközeli területek

154. § A természetközeli területekbe (**Tk övezet**) a mocsár és nádas minőségű osztályú területek tartoznak.
- 

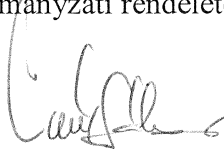
155. § A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

156. § Ez a rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.

157. § Hatályát veszti Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő-testületének Kisbodak Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervéről szóló 6/2003.(IX.4.) önkormányzati rendelete.



Timár Gábor
polgármester



Veilandics Eszter
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő-testülete a rendeletet 2018. augusztus 7. napján tartott rendkívüli nyilvános ülésén elfogadta.

Kihirdetve:

2018. augusztus 7.



