Szentantalfa község Önkormányzata
képviselő-testületének
9/2010. (X.14.) önkormányzati rendelete
(egységes szerkezetben)
a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Szentantalfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) c) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a véleményezési hatáskörrel felruházott szervekkel egyetértésben az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

(1) Jelen előírások területi hatálya Szentantalfa község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény és annak módosításai (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet és mellékletei (OTÉK) és az érvényben lévő Btv, továbbá az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, vonatkozó szabványok valamint jelen rendelet és a szabályozási terv rendelkezései szerint lehet.

(3) [1] A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő.

(4) A jelen helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

(1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.

(2) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
a) beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
b) szabályozási vonal,
c) területegység határa és előírása,
d) építési övezet határa és tartalma, az övezeti előírásokat, ezen belül a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméretet, a kialakítható telkek legkisebb szélességi és mélységi méreteit, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,

[1] Megállapította a 13/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. december 17-től.

a megengedett legnagyobb építménymagasságot és homlokzatmagasságot, a zöldfelület legkisebb mértékét és a szintterület sűrűség megengedett legnagyobb mértékét.

e) az építési hely határait meghatározó elő, oldal és hátsókert vonatkozásában a rögzített minimális méreteket

f) védett területek határa és azokra vonatkozó előírások,
g) védő területek határa és azokra vonatkozó előírások,
h) építési hely.

(3) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül engedélyezhet.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

3.§

(1) Szentantalfa község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1) Beépítésre szánt területek
Falusias lakóterület (Lf)
Kertvárosias lakóterület (Lke)
Településközpont vegyes (Vt)
Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
Különleges mezőgazdasági terület (K-mg)

2) Beépítésre nem szánt területek

a) Zöldterület (Z),

b) Erdőterület,
Védelmi erdő (Ev)-,
Gazdasági erdő (Eg),

c) Mezőgazdasági terület,
Kertes mezőgazdasági (Mk)-,
Általános mezőgazdasági (Ma),

d) Vízgazdálkodási terület,
Folyóvizek vízgazdálkodási terület (Vg),
Üzemi vízgazdálkodási terület. (Vü),

e) Különleges beépítésre nem szánt terület,
Különleges, temető, kegyeleti park (K-t),
Különleges sport terület (K-Sp)

f) Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési (Köu),

Telekalakítás

4.§

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

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.

(3) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.

(4) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, szintterületi mutató) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(5) Övezeten, építési övezeten belül telekegyesítés akkor is végrehajtható, ha az annak eredményeképpen kialakuló új ingatlan területe nem éri el az adott övezetre, építési övezetre előírt minimális területet. Telekegyesítéssel sem alakulhat ki a meghatározott maximális telekterületet meghaladó mértékű ingatlan.

(6) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás feltételeként az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

5.§

(1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(2) Beépítésre nem szánt – erdő és mezőgazdasági területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatal szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelőséget vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelőség biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.

(3)[2] Az építési helyet a szabályozási terv szabályozza az építési helyre vonatkozó határvonallal. A szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:

a. az előkert, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik min. 5,0 méter,
b. szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 4,5 méter,
c. a hátsókert a régi településrészen tűzvédelmi hatóságok engedélye alapján, a kialakult beépítéshez igazodóan elhagyható (egy tűzszakaszként számolva egy nagyobb területegységre).

(3) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén:

a) az épület lejtő felöli homlokzatának vonalában a földszinti szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 1,2 méter magasság különbség engedélyezhető,

b) az épület völgy és hegy felöli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(4) Előkertben önálló garázs épület, épített kukatároló a kerítéssel nem létesíthető.

---

[2] Megállapította a 13/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. december 17-től.

(5) A településen gazdasági területen kívül létesítendő épületek (lakó, gazdasági, egyéb) csak magas tetővel építhetők. A tetők hajlásszöge 35-42° között kell megválasztani. A tetőfedés anyaga, nádfedés, kivételével csak természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel. Az utcai, illetve a táj felöl látszó épületek homlokzatain csak hagyományos architektúrájú, hagyományos anyaghasználatú épületek építhetők. A homlokzati felületeken kő, vakolat, fa alkalmazható. A homlokzatok festésénél tört fehér, illetve földszínekkel színezett fehér alapú színezést kell alkalmazni.

(6) Tetőfedés anyagként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez, még gazdasági területen sem alkalmazható.

(7) Közterületen új építmény, közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utas-váró, 0,5 m2 –nél nagyobb reklámfelület, gyepes árok, támfal, egyéb mérnöki létesítmény csak közterület-rendezési terv alapján helyezhető el.

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

(9) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú, mérnökbiológiai eszközökkel kialakított támfal-létesítmény létesíthető.

(10) Szerelt kémény legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínével harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önálló vagy épület falára szerelt kémény csak falazott jellegű burkolattal építhető.

(11) Napkollektor magas tetőn csak a tetőfedéshez igazodó kivitelben (színben harmonizáló, tetőablakok kiosztási rendszerével együtt tervezett), építhető.

(12) A felszíni vízelvezető árkok kialakításánál gyepes, helyi terméskő burkolatot, illetve mérnökbiológiai módszereket kell alkalmazni.

(13) A szabályozási terven „kizárólagos kert használatú terület"-ként lehatárolt területeken kizárólag kertgazdasági művelés folytatható, a területen épületek nem helyezhetők el.

(14) A közterek és a telken belüli zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

b) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítendő.

(15) A kialakítható legnagyobb telek méret az építési övezetekben megengedett legkisebb telek méret háromszorosa lehet.

(16) Szabályozási vonallal érintett telek estében, ha a közterület számára a telek 10%ánál kisebb területet kell igénybe venni,- a telek eredeti méretét kell tekinteni a kialakítható, beépíthető teleknagyságnak. Beépítési százalék számítás alapja a már rendezett telek területe.

(17) Az övezetekben megengedett kialakítható telekméretek (mind a terület, mind az oldalakra vonatkozó előírásokat be kell tartani) 65%-át elérő nagyságú meglévő telek, beépíthető.

(18) A település belterületén az épület házszámát és helyrajzi számát a közútról jól látható módon fel kell tüntetni.

(19) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének

megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Kertvárosias lakóterület

6.§

(1)A kertvárosias lakóterület az újabb, szabályos telkes lakóterületek, mely elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2)A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, legfeljebb egy lakóház
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3)A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
b) szálláshely
c) sportépítmény,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4)A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő állomás,
b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(5)A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Lke-1	850	16	40	O	5	50	25	4,5	0,35
Lke-2	1000	20	40	O	5	50	25	4,5	0,35

Falusias lakóterület

7.§

(1) A falusias lakóterület a hagyományos falu arculatát hordozó halmaz és szalag-telkes lakóterület, mely elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az (Önkormányzati külön rendeletben szabályozott) állattartás épületei is elhelyezhetők.

(2)A falusias lakóterületen elhelyezhető:

b) legfeljebb kétlakásos lakóépület, legfeljebb két lakóház
c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A falusias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
b) sportépítmény,
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

a) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(5)A falusias lakóterületekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-K1	600	12	30	O-Z	0-i	40	30	4,0	0,5
Lf-K2	1200	14	50	O	0-i	40	25	4,0	0,4
Lf-K3	800	20	40	O	5	40	30	5,5	0,6
Lf-1	850	16	40	O	5-i	60	20	4,0	0,3

(6) Az Lf-K1, Lf-K2, LF-K3 jelű építési övezetekben csak a település hagyományaihoz igazodóan, legfeljebb 7 méter széles oromfalas, magastetős épület építhető.

(7)Az Lf-K1 ,Lf-K2 és az LF-K3 jelű építési övezetekben, ha a tervezett épület, a hagyományos beépítési struktúrát követi, de az elő, oldal, és hátsókertek nem a szabványok szerint alakultak ki, a meglévő épületek nem állnak a szabványoknak megfelelő helyen, tűzvédelmi műleírásban igazolni kell, hogy a meglévő adottságok megtartása mellett, milyen anyaghasználattal biztosítható a tűzvédelem.

(8) Az LF-K3 jelű építési övezet a központi részeken, a Fő utca melletti beépítés lakó és intézmény funkciójú területe. Az építési övezetben, intézmény építése esetén a megengedett beépítettség 5 %-kal emelhető.

(9)Az Lf-K1 jelű építési övezetben a hagyományas, kialakult telekstruktúra megőrzendő. Minden kialakult telek beépíthető, ha a meglévő teleknagysága eléri az 400 m^2 –t, és telek közútról vagy magánútról (bármilyen szélességű) elérhető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek

megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

(10) Az Lf-K2, Lf-K3 övezetekben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

Településközpont vegyes terület

8.§

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

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
   a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
   b) igazgatási épület,
   c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
   d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
   e) sportépítmény.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, legfeljebb 2 lakás.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
   a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
   b) termelő kertészeti építmény,
   c) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(5) Új telek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

(6) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkoló mennyiség 60%-nak telken belüli biztosítása. Az önkormányzat parkolási rendeletének feltételei alapján a közterületen kialakított parkolók igénybe vehetők.

(7) A **Vt-1** övezetben csak igazgatási és egyházi épület és az ezekhez kapcsolódó szolgálati lakás, közösségi hely helyezhető el.

(8) A **Vt-K2** övezetben elsősorban üzlet, iskola, alapfokú intézmény építhető, amennyiben szükséges 2 lakás is elhelyezhető.

(9) Vt övezetekre vonatkozó egyedi előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.

Vt-K1	K	K	K	Sz	-	K	30	K	0,3
Vt-K2	1500	20	40	Sz	5	40	40	K	0,4
Vt-3	6000	70	70	SZ	5	50	20	K-6,0	0,6

1) A **Vt-K1** övezetben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület, de maximum 30%os beépítettséggel.

2) A **Vt-K2** övezetben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

Gazdasági terület

9.§

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület,

(3) A gazdasági területeken telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet.

(4) A gazdasági területeken az elhelyezett létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi tárolót, parkolóhelyet telken belül kell biztosítani. A területen csak, az OTÉK szerinti fásított parkoló alakítható ki.

(5) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(6) A gazdasági területen amennyiben az alkalmazott technológia lehetővé teszi, az épületek hagyományos falazattal kell kialakítani, és a tetőfedés anyaga természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel.

(7) Tetőfedés anyagaként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez nem alkalmazható.

(8) A gazdasági építési övezeteken belül a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

b) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén a Szabályozási terven jelölt széleségben, vagy jelölés hiányában az azonos övezetben lévő telkek határán legalább 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot háromszintű növényzetből (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani.

c) a parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani. Gyephézagos, vagy szilárdított burkolatú (pl. kavicsburkolatú) parkoló felület a gazdasági övezetekben vízvédelmi szempontból nem létesíthető.

d) a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt. A beültetési kötelezettségű területeken és a telekhatárok mentén kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők.

(9) A gazdasági területeken a létesítményeknek az alábbi környezeti feltételeknek kell megfelelniük:

a) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

b) Feltöltések kialakítására környezetkárosító anyaggal, illetve veszélyes hulladékkal nem történhet. Az első fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás során elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

c) Rézsűk a telken csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

d) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagok kezelése, szállítása csak a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.

e) Az övezeten kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a területen nem lehet.

f) A talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezést kizáró aljzaton végezhetők.

g) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.

h) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.

i) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők. [3]

Kereskedelmi, szolgáltató terület

10.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

b)igazgatási, egyéb irodaépület,

---

[3] 220/2004.(VII.21.) Korm rendelet a vízszennyező anyagok kibocsájtásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásukról szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet; a használt és szennyvizek kibocsájátának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2005.(XII.6.) KvVM rendelet

c) üzemanyagtöltő állomás,

d) sportépítmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz	2000	35	50	SZ	5,0	35	35	4,5	0,5

Különleges mezőgazdasági terület

11.§

(1) A beépítésre szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók be.

(2) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(3) A különleges területen amennyiben az alkalmazott technológia lehetővé teszi, az épületek hagyományos falazattal kell kialakítani, és a tetőfedés anyaga természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel.

(4) Tetőfedés anyagként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez nem alkalmazható.

(5) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

a) Különleges mezőgazdasági terület (K-mg) mezőgazdasági célú üzemi terület.

(6) A különleges mezőgazdasági területen elhelyezhető:

a) növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezek feldolgozásához és tárolásához kapcsolódó építmények,

b) vendéglátó, turisztikai létesítmény (fogadó, panzió)

c) különleges esetben elhelyezhető maximum 2 szolgálati lakás

(7) A különleges mezőgazdasági területre (K-mg) vonatkozó előírások:

a) A területen önálló garázs nem helyezhető el.

b) az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(8) A különleges mezőgazdasági területek részletes paraméterei:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
K-mg	5000	-	-	Sz	-	30	20	K-6,0	0,6

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek, zöldfelületek

12.§

(1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közpark, közkert, egyéb közhasználatú zöldfelület területe.

(2) A Z övezetben a vonatkozó országos érvényű jogszabályban[4] meghatározott épületek, építmények helyezhetők el. A telek 2%-os mértékéig, de legfeljebb 2 db 90 m^2-es épület építhető. Megengedett építménymagasság 4,2 m, szabadonálló beépítési mód megengedett.

(3) A Z övezetben kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

(4) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek legalább 85 %-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.

(5) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel borított telekrész legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/2-ét boríthatja. Az egyszintű növényzetbe a gyepes sportpálya és a vízfelület 100 % mértékig, a műanyag gyepráccsal borított és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható.

(6) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

(7) A Z jelű övezetekben parkolót csak a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. Ettől eltérni csak az Önkormányzat Parkolási rendelete alapján lehet. Parkolót csak fásítva lehet kialakítani, melyben 4 gépmű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott lombos fát kell telepíteni.

(8) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:

a) meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben lehet.

b) a fák kivágásáról és pótlásáról a vonatkozó országos érvényű jogszabály vonatkozó előírásainak megfelelően kell gondoskodni.

[4] 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 27. §. (4)

c) az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

Erdőterület

13.§

(1) A erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) védett erdő (Ev)
b) gazdasági erdő (Eg),

(2) Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Öve-zeti jel	beépíthető telek min.nagysága (ha)	beépítettség max. mértéke (%)	beépítés módja	max. építmény-magasság (m)
Eg	10	0,05	SZ	4,5

(3) Védett erdőövezetbe (Ev) a Nemzeti Park területén, Országos Ökológiai hálózat magterületén, Btv. kiváló termőhelyi adottságú területén található, nyilvántartott erdőterületek tartoznak. Ev övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el. A műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közmű és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet. Védett erdőövezetben a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet-közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.

(4) A gazdasági erdő övezetben (Eg) (3) pontban meghatározott építményeken túl kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 150 m^2 bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

(5) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel létesíthetők.

(6) Az erdőterületeken kerítés nem létesíthető.

(7) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

Mezőgazdasági területek általános előírásai

14.§

(1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbiak szerint tagolódnak:

a) Kertes (Mk),

b) Általános (Má),

c) Korlátozott használatú (Mko) mezőgazdasági terület.

(2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,

b) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,

c) vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban, állóvizek mentén 100 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep művelésű területhasználat megőrizendő,

d) mezőgazdasági területeken - különösen a „korlátozott használatú" mezőgazdasági területeken - ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni,

e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható,

f) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők, csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

g) az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

h) állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet,

i) kerítés csak sövénnyel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

(3) Szentantalfa közigazgatási területen belül az ökológiai hálózat magterületébe nem tartozó területek pufferterület övezetébe tartoznak. Az ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó területekre vonatkozó előírások:

a) mezőgazdasági területeken energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető,

b) művelési ág váltásához, művelés alól kivonáshoz és a művelés alól kivett területe újrahasznosításához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges,

c) országos jelentőségű védett természeti területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el,

d) csak extenzív jellegű gazdálkodás folytatható, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.

Kertes mezőgazdasági terület

15.§

(1) A kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

a) Mk -1: borvidéki, faluszéli, szőlőművelés és gazdasági épület mellett, lakófunkciót is megengedő, borvidéki kertes övezet,

b) Mk-2: kertes övezet, borvidéki kertes övezet,

c) Mk-3: nagy telkes, kertek

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek szélessége min. 12 m, maximális épületnagyság 100 m^2.

(3) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	Épület típus	beépíthető telek min. nagysága (m^2)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Mk-1	G, L	2700	18	SZ	3	4,0
Mk-2	G	2700	18	SZ	3	4,0
Mk-3	G	1 ha	25	SZ	1,5	4,0

SZ: szabadonálló

(4) Az Mk-1 (borvidéki, faluszéli kertes) övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet, építmény, továbbá pince és ezek megléte mellett lakófunkció helyezhető el. Lakófunkció csak abban az esetben, ha a telek mérete eléri a 3000 m2-t.

(5) Az Mk-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek legalább 80 %-a kertműveléssel hasznosított. Szőlőkataszteri területen szőlőműveléshez kötött az építési lehetőség.

(6) A Mk-2 (borvidéki kertes) övezetben - kataszteri besorolástól függetlenül - kizárólag a szőlőtermesztéshez és -feldolgozáshoz, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet, építmény, továbbá pince helyezhető el.

(7) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

(8) A kertes mezőgazdasági területen a táj karakter megőrzésére a meglévő építészeti hagyományokhoz igazodó épületek helyezhetők el. Az alábbiak szerint:

a) Az új épületeket a borvidék szőlős területeire jellemző vakolat architektúrával és magas tetővel kell megépíteni.

b) Ha az épület fő tömegének völgy-felöli homlokzat-szélessége 9 méternél kisebb, abban az esetben a tető felépítményt esésvonallal párhuzamos nyeregtetővel kell kialakítani , igazodva a régi pincék építészeti hagyományaihoz.

(9) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben a telek szélétől 5 m-re, igazodó

- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

b) az épületek közötti legkisebb tűztávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,

(10) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító) nem helyezhetők el.

(11) Kerítés a kertes mezőgazdasági övezetekben kizárólag szőlőkordonból, élősövényből, vagy drótháló ból, max 150 cm magasságig, lábazat nélküli kialakítással, a mezőgazdasági utak tengelyétől 3-3 méterre létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület

16.§

(1) Az általános mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Má" jellel jelölt mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
a) Má-1: borvidéki általános
b) Má-2: jellemzően gyep, vagy gyümölcsös
c) Má-3: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	Épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m2)	beépíthető min. szélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési % (max beépített alapterület)	max. építmény magasság (m)
Má-1	G	20 000 (2 ha)	50	SZ	2 (800 m^2)	4,0
Má-2	G, L	50 000 (5ha)	100	SZ	1 (1000 m^2)	4,0*
Má-3	G	200 000 (20ha)	100	SZ	0,3 (1000 m^2)	4,0*

SZ: szabadon álló,G: gazdasági épület, L: lakóépület
* terményszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül, takartan elhelyezhető, birtok központ kialakítására a beépítés maximálása nem vonatkozik

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m2, kivéve az út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.

(5) Az Má-1 övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épület és építmény továbbá terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(6) Az Má-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek, illetve birtoktest legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

(7) Az Má-1 övezetben az a szőlőbirtokos, kinek egy borvidéken legalább 5 hektár, de több tagban lévő földterülete van, egyik 2 hektár alatti telkén birtok központot építhet Btv.39 § (1) g pontja előírásainak betartása mellett.

(8) Az Má-2 övezetben a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 200 m^2 lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

(9) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a szántó művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) b) értelmében épület csak 20 ha telekméret esetén létesíthető.

(10) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a gyep művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) c) értelmében épület csak 5 ha telekméret esetén létesíthető.

(11) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a gyümölcs művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) i) értelmében épület csak 3 ha telekméret esetén létesíthető.

(12) Az Má-2, Má-3 általános mezőgazdasági övezetekben több telekből álló birtok alakítható ki, melynek területe legalább 50 ha. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telkek területe legalább a 20 000 m2-t eléri. A beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg. Birtok központ kialakításánál a Btv.39 § (2) előírásait kell betartani.

(13) Az Má-2, Má-3 övezetekben kialakított birtokközpont telkének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növénysáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

(14) Birtokközponton lakófunkciót szolgáló épület is elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 500 m2 lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet, maximális építménymagassága 4,0 m.

(15) Birtokközponton elhelyezett épület együttes, épület, létesítmény építési engedélyezése előtt elvi engedélyben kell tisztázni törvényi keretek, az előírt szabályozás betartását. Távlati felvételbe illesztett látványterven kell bemutatni a tájkarakter megőrzését. Települési építészeti tervtanács jóváhagyó véleménye alapján hagyható jóvá az elvi engedély és az építési engedély is.

(16) Általános mezőgazdasági terület övezetben (Má) az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

(17) Kerítés kizárólag fából, vagy szőlő, cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

17.§

(1) Az Mko hagyományosan házi-kertként hasznosított, lakóterületekhez kapcsolódó területek. Az övezetben épület nem építhető.

Vízgazdálkodási területek

18.§

(1) A vízgazdálkodási területek a közigazgatási területen az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) vízfolyások övezete (Vg)

b) vízműterület (V-ü)

(2) A vízfolyások, csatornák mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

(3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. Fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

Különleges terület

19.§

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

a) Különleges, temető (K-t)

b) Különleges sport (K-sp)

c) Különleges vizrendezési (K-v)

d) Különleges bányaterület (K-b)

(2) A K-t övezetre - temető, kegyeleti és emlékparkra vonatkozó - részletes előírások a következők:

a) A temetők területére az 1999. évi XLIII. törvény és a 145/1999(X.1.) Korm. Rendelet előírásait kell alkalmazni.

b) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők.

c) A temető területén belüli fejlesztés csak fejlesztési - kertépítészeti terv alapján készülhet.

d) A temető területén a fejlesztési tervnek megfelelően előfásítást kell végezni, a zölddel való fedettség, min 50% kell legyen.

e) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.

f) Urnás temetés csak normál méretű sírhelybe történjen, a temető területén szabadon álló urnafal, urnafal-kerítés nem létesíthető

(3) Különleges sport területekre vonatkozó előírások:

a) Csak a sport funkciót kiszolgáló épületek és az ehhez kapcsolódó szálláshely és lakófunkció helyezhető el.

b) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

c) A kialakult telkek beépíthetők, a telkek összevonással kialakított nagyobb területen legfeljebb 400 m2-es épület építhető.

d) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(4) Különleges vizrendezési (K-v) területekre vonatkozó előírások:

a) A vízrendezést, vizi közműveket, turizmust és sport-rekreációs tevékenységeket kiszolgáló épületek, létesítmények és az ehhez kapcsolódó szálláshely és lakófunkció helyezhető el.

b) A területet a patak árterülete érinti, épületek elhelyezésénél a vízrendezésnél a mértékadó árvízszintet figyelembe kell venni, épületet a patak védőterületén kívül helyezhető el.

(5) A különleges bányaterületen a meglévő épületek felújíthatók, új épület nem létesíthető. A területet a bányarekultivációs terve alapján rendezni kell.

(6) Az övezetekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	5000	80	120	Sz	10	85	2	4,5	0,02
K-sp	5000	80	120	Sz	10	85	2	6,0	0,02
K-v	3000	K	K	Sz	5	85	2	6,0	0,02
K-b	épület nem helyezhető el								

Közlekedési területek

20.§

(1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

(2) A közlekedési területek szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti. A közúti közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a Köu jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe.

(3) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.

(5) A magánutak kialakítását telekalakítási, és, a közforgalom számára megnyitottak esetében, útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A magánutakat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

(6) Az országos utak külterületi szakaszai mentén védőtávolság van. A védőtávolságon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. A települést érintő jelenlegi és tervezett országos mellékutak mentén a védőtávolság értéke a tengelytől mért 50-50 m.

(7) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- Tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút (Nagyvázsony-Zánka): K.V.B.,
- Tervezett országos mellékutak (Balatoncsicsó-Monoszló, Tagyon-Dörgicse): K.V.C.,
- 7312j. út: K.V.C., B.V. b-D.,
- 73117j. út: K.V.C., B.V. c-B.,
- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

(8) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 6-6 méterre helyezhető el.

(9) A parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani. Amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a saját telken kívüli parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.

(10) A saját telken kívüli parkolás feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban meghatározott módon határozza meg.

Közművek és közműlétesítmények

21.§

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket, távközlési és adatátviteli hálózatokat közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a területet biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

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

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(6) Épületek építésére engedély a Btv. előírásainak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(7) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(8) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közműágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(9) 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.

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

(11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

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

(13) A lakó, településközpont vegyes, gazdasági és a kertes területeken az építési engedéllyel egy időben engedélyeztetni kell és meg kell építeni, a szennyvízhálózat megépítéséig,- átmenetileg a megfelelően méretezett, egyedi közműpótló berendezést (egyedi szennyvíztisztító berendezés vagy zárt szennyvíz tárolót). Nem engedélyezhető, átmeneti jelleggel sem lélegeztető tavas szennyvíztisztító berendezés. Az engedélyezési eljárás mellett, a tulajdonos köteles egy nyilatkozatot mellékelni, hogy a szennyvíz vezeték megépítése után az elvezető hálózathoz csatlakozik.

(14) Az ipari szennyvizeket a közcsatornákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül, a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.

(15) Táv-és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen városképi és tájképi vizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

IV. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

22.§

(1) Levegőterhelést okozó tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban[5], ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület[6].

b) Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe

c) ex lege védett források, barlangok

d) erdők kivéve elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok

e) történelmi borvidék szőlőterületei

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység[7] kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (védett természeti terület, ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó területe) nem érint.

(3) Nagylétszámú állattartás[8] a belterület határától számított 1000 m távolságon belül nem folytatható.

(4) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.

(5) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területeken folytathatók, ha megfelelő technológiai alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható. A lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

23.§

(1) A település a felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny besorolású[9].

(2) A település külterületének egy része a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny besorolású[10]. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban[11] előírt határértékek teljesíthetők.

---

[5] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai
[6] 14/2001. (V.9.) KÖM-EüM-FVM rendelet 2.sz. melléklet II.pontja szerint
[7] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet
[8] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 7.2.
[9] 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2.sz melléklete
[10] 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
[11] 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről

(3) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha a területen csatornahálózat épül ki, vagy annak megépítéséig átmeneti jelleggel közműpótló berendezés (házi szennyvíztisztító, zárt szennyvíztároló) kiépíthető. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha átmeneti jelleggel a szennyvizek közműpótló berendezésbe (házi szennyvíztisztító, zárt szennyvíztároló) illetve közcsatorna-hálózatba vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető. A tisztított szennyvizek felszín alatti vízbe történő közvetett és közvetlen bevezetése tilos.

(4) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.

(5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok[12] előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(6) 20 illetve 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.

(7) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornákba, csapadékvíz-elvezető árkokba, továbbá élővízfolyásba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurdalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.

(1) A fokozottan érzékeny területen a tisztított szennyvizek felszín alatti vízbe történő közvetett vagy közvetlen bevezetése is tilos.

(2) A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály[13] 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.

(3) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

(4) Nagylétszámú állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,

(5) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható[14].

(6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

---

[12] Lásd: 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet hatályos előírásai
[13] 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
[14] Lásd: 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

(7) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.

(8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(9) A felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területen az érvényben lévő, vonatkozó jogszabályokban foglalt határértékeknek megfelelően kell a szennyvízkezelést megoldani.

(10) [15]A hidrogeológiai „B" védőidom területén az alábbi előírásokat kell betartani:

a) új létesítmény /épület használatbavételi engedélye csak teljesen közművesített építési telken adható meg,

b) új vagy meglévő létesítménynél környezetvédelmi hatásvizsgálat, vagy környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve ennek megfelelő tartalmú hidrogeológiai célú egyedi vizsgálati eredménytől függően megengedhető

- bányászati tevékenység
- fúrás, új kút létesítése
- fedő- vagy víztároló réteget érintő egyéb tevékenység

c) a területen szervestrágyával kijutatott N hatóanyag nem haladhatja meg a 170kg/ha/év mennyiséget.

c) műtrágyát (termésnövelő anyagot) kizárólag talajvizsgálatára alapozott szaktanács alapján lehet kijuttatni.

A talaj védelme

24.§

(1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(4) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

---

[15] Megállapította a 13/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. december 17-től.

(5) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

Hulladék elhelyezés

25.§

(1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók. A település területén belül, ahol szervezett hulladékgyűjtés megoldott, a szolgáltatás igénybevétele kötelező.

(2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot[16] eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.

(3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban[17] előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(4) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

26.§

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az országos érvényű zajvédelmi rendeletben[18] meghatározott, illetve a környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a zajvédelmi rendeletben[19] meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

(3) A települési zaj ellen védendö területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba[20] tartoznak:

a) 1. zajvédelmi kategória K-sp, övezetekbe sorolt területek,
b) 2. zajvédelmi kategória: Lke, Lf, Z övezetekbe sorolt területek,
c) 3. zajvédelmi kategória: Vt övezetekbe sorolt területek,
d) 4. zajvédelmi kategória: K-mg, Gksz övezetekbe sorolt területek.

---

[16] Lásd: 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete
[17] 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai
[18] Lásd: 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelet
[19] Lásd: 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelet
[20] 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák:
1. zajvédelmi kategória: üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület
2. zajvédelmi kategória: lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, zöldterület
3. zajvédelmi kategória: lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület
4.

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

27.§

(1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek[21] - kivéve a környezetét nem zavaró hatású kézműipari tevékenységeket - kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.

(3) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység[22] megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

(4) A település egésze „települési tájképvédelmi terület" területbe, a táj- és településkép-védelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából értékes területekbe tartoznak. A települési tájképvédelmi területen:

a) a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a vonatkozó jogszabályban meghatározott látványtervet[23] kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájesztétikai értékelés készítendő.

b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

d) bázisállomások tájbeillesztését látványterv készítésével is igazolni kell.

(5) A Btv és az TSZT „kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi terület" jellel lehatárolt területbe a tájképi szempontból kiemelkedően értékes, érzékeny, tájképileg kitett területek tartoznak. A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen az (7) bekezdés a) pontjában meghatározottak mellett az alábbi előírások érvényesek:

a) a művelési ágváltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el.

c) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

d) bázisállomások nem létesíthetők,

e) zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

f) helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő.

---

[21] Lásd: 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet
[22] Lásd: 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet
[23] 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet 10.pont

g) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.

Növények telepítési távolsága ingatlanhatártól

28.§

1) Belterületen és külterületen kertgazdasági övezetekben:
   a) szőlő és 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb bokor, élősövény esetében 0,5 m
   b) 3 méternél magasabbra nem növő egyéb fa esetében 1,0 m.
   c) 3 méternél magasabbra növő gyümölcs és egyéb fa valamint bokor, élősövény esetében 2,00 méter.
2) Külterületen kertgazdasági övezeten kívüli területen:
   a) gyümölcs faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke és málnabokor esetében 0,8 m,
   b) minden egyéb gyümölcsbokor esetében 2,0 m,
   c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m,
   d) törpealanyra oltott almafa, meggy, szilva és mandulafa esetében 3,5 m,
   e) vadalanyra oltott alma és körtefa, kajszifa esetében 4,0 m,
   f) cseresznyefa esetében 5,0 m,
   g) dió és gesztenyefa és minden eddig fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
3) Külterületen kertgazdasági övezeteken kívüli területen amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös, vagy kertgazdasági ingatlan, szőlőt és gyümölcsfát a (2) bekezdés szerinti ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
   a) 1 méternél magasabbra nem növő bokor, élősövény esetében 0,8 m.
   b) 2 méternél magasabbra nem növő bokor, élősövény esetében 1,2 m.
   c) 2 méternél magasabbra növő bokor, élősövény esetében 2,0 m.
   d) fa esetében 8,0 m.
4) Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől és kertgazdasági ingatlanhatártól – minden gyümölcs és egyéb fát, valamint bokrot legalább 1,5 m, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni.

V. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Táj- és természetvédelem

29.§

(1) A közigazgatási területen található természetes és természet-közeli élőhelyek - különös tekintettel a természet-közeli gyep- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (védett természeti területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

Régészeti örökségvédelemre vonatkozó előírások

30. §

(1) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. Tv.63.§-a alapján jár el.

(2) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő a Kövt. 24.§-a alapján kell eljárni.

Épített értékek védelmére vonatkozó előírások

31. §

(1) Műemléki épület (M) esetén az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(2) Műemléki környezetben (MK) az építési hatósági munkába, véleményező szervként be kell vonni az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(3) A helyi értékvédelmi területre vonatkozó előírások:

a) A területen belül légkábel, hírközlési vezetékeket tartó oszlop nem helyezhető el, a meglévők nem újíthatók fel, új bekötés nem létesíthető. Kizárólag csak vészhelyzet elhárítása esetén javíthatók.

b) A területen belül a történeti közteletstruktúrával jelölt területeket egységesen kell rendezni, legalább egy tömbnyi utca szakaszon egységes burkolatot, közterületi világítást, utcabútorokat kell elhelyezni (Javasolható, hogy a keskenyebb utcákban térszín alatti vízelvezetéssel vegyes használatú egységesen kőburkolattal burkolt utak kerüljenek kiépítésre!)

c) 0,5 m^2-nél nagyobb reklámfelület nem helyezhető el.

d) A kerítések kialakítása, támfalak, utcai épületszínezés,anyag használat a meglévő állapothoz igazodva, tervtanácsi döntéssel engedélyezhető, illetve lehet hozzájárulni a kialakításhoz.

e) A közterületek határvonalát, közterületi telekhatárokat nem lehet módosítani. Különösen nyomós okból, legfeljebb egyszeri alkalommal, 3-3 méterrel módosítható a közterület határa, a falu főépítészének jóváhagyó (annak hiányában műemléki szakvizsgával rendelkező építésztervező) véleménye alapján.

f) Kerítések kialakításának igazodni kell a meglévő hagyományokhoz és a szomszédos épületekhez. Kő és tégla, tömör kerítéseket zárt fa, illetve kovácsoltvas kapukkal kell tagolni. A telekhatárok mentén 100 %-ban tömör kerítés is építhető. A kerítés kialakítása előtt, az tervezett megoldást be kell mutatni a helyi Önkormányzat főépítészének.

g) A területen belül a telekstruktúra megőrzendő, így azok módosítása nem engedélyezhető.

h) A kialakult oldal-, hátsó kertek megtartása érdekében, a területen belül az OTÉK előírások hatálya alól a tűzvédelmi hatóság engedélyével felmentés adható.

(4) A védett utcaképpel kiemelt házsor vonala mentén a két szomszédos épület feltüntetésével kell az utcai homlokzat átalakítást engedélyezni. A község főépítészének véleményezése után hagyható jóvá az utcai homlokzat átépítése.

(5) A védett utcakép vonala mentén, illetve az utcáról látszó épület építésére, átépítésére, felújítására vonatkozó előírások:

a) Új épület csak az utcában hagyományosan kialakult karakterű épületekhez illeszkedően építhető.

b) A meglévő épületeknél a tetőtér beépítés, emeletráépítés a község főépítészének jóváhagyó véleményével engedélyezhető.

c) A homlokzat és tetőfedés csak természetes anyagból készülhet. A tetőfedés cseréjénél natúr húzott vagy bontott cserépfedés alkalmazható.
d) Látszó beton felület nem alkalmazható. Az épületek felújítása esetén csak hagyományos vakolat architektúra alkalmazható (dryvit és vékonyvakolat nem alkalmazható)
e) A meglévő hagyományos nyílászárók az utcai homlokzaton megtartandók, illetve ha cseréjük mindenképp szükséges, akkor az eredeti osztással és szerkezettel megegyező fanyílásokat kell beépíteni.

(6) A helyi védelemre javasolt, illetve védett épület esetén a védett utcaképre vonatkozó előírások betartása mellett, meg kell őrizni, lehetőség szerint,- a teljes meglévő épület formai kialakítását, tömegét, a tető hajlásszögét és a hagyományos fedését, nyílászárók anyagát és helyét.

a) Tetőtér beépítés csak az épület egységes tömegét megőrizve engedélyezhető, emeletráépítés nem építhető.
b) Az építési engedélyezés előtt a Települési Főépítész és a területen működő építészeti tervtanács jóváhagyó véleményét be kell szerezni

(7) A helyi értékvédelmi rendelet módosításáig is, a védett házak megőrzésére, felújítására vonatkozó előírások:

a) A védendő épületet lebontani, csak az Önkormányzat irattárában archivált felmérés után, életveszély esetén szabad.
b) Az építési engedély elbírálásánál figyelembe kell venni a falu főépítészének bevonásával összehívott építészeti tervtanács támogató, illetve elutasító véleményét.
c) az Önkormányzat külön rendeletben meghatározott feltételek alapján támogatást adhat az épületek és kerítés felújítására, homlokzatok megőrzésére.

VI. Záró rendelkezések

32.§

(1) Ez a rendelet kihirdetést követő 60. napon lép hatályba, egyidejűleg az Általános Rendezési Terv hatályban tartásáról szóló 1991. évi 5. számú rendelet hatályát veszti.

Kovács Gábor s.k.
polgármester

Sólyom Gyuláné dr. s.k.
körjegyző

A kihirdetés napja: 2010. október 14.

Sólyom Gyuláné dr. s.k.
körjegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:
2015. december 16.

Lukács Ágnes
jegyző

ZÁNKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE 3.