

**MEGRENDELŐ:**

Apátistvánfalva Szlovén Kisebbségi Települési Önkormányzat  
9982 Apátistvánfalva, Fő út 143.

**TERVEZŐK:**

Generáltervező:

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.  
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: (1) 331 8494

Településrendezés:

Pomsár és Társai Építész Iroda kft.  
Pomsár András okl. építészmérnök TT-1-01-1734/06  
Honfi Nikoletta okl. építészmérnök

Környezetrendezés, kertésztájtervezés

Drobni és Morvay kft.

Drobni Mária okl. táj-, és kertépítész mérnök K-1 01-5106/05; TK-1 01-5106/12

Közlekedés

Wettstein Miklós okl. közlekedési-építőmérnök K-11/01J317f

Közművek:

Kováts János okl. építőmérnök Mk.sz. 01-2448 M-ft;f(?)  
Hazai András okl. építőmérnök Mk.sz. 01-2447


Örökségvédelmi hatástanulmány:

Archeosztráda Kft. 1119 Budapest, Etele út 59-61.  
drTorma István régész 452/1964(ELTE-BTK)  
Szakértői eng. szám: 2.2.2/19/2002.Sz-20/2002.(NKÖM)

  
Pomsár András felelős tervező

  
Tarján Mária

ügyvezetők

  
Városov Péter

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap		
Előlap – tervezik felsorolása		1
Tartalomjegyzék		2
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV - MŐLEÍRÁS:</b>		
ELŐZMÉNYEK		4
ASZABÁLYOZÁSI TERVFELÉPÍTÉSE		4
A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI		4
II. RENDELET (Apátistvánfalva község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../..... sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról):		8
<b>I. Fejezet:</b>	<b>Általános előírások</b>	8
	1.§ A rendelet hatálya	8
	2.§ Engedélyhez kötött munkák	9
<b>II. Fejezet:</b>	<b>Területfelhasználás</b>	
	3.§ Közigazgatási határ bel- és külterület	10
	4.§ Területfelhasználási egységek	10
<b>III. Fejezet:</b>	<b>Általános területfelhasználási követelmények</b>	11
	5.§ A föld védelme	11
	6.§ A levegő védelme	12
	7.§ A felszíni és felszín alatti vizek védelme	12
	8.§ Zaj és rezgésvédelem	13
	9.§ Táj és természetvédelem	13
	10.§ Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás	14
	11.§ Közművek	14
<b>IV. Fejezet:</b>	<b>A telekalakítás és a létesítmények elhelyezésének általános érvényő előírásai</b>	16
	12.§ Telekalakítás	16
	13.§ Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	16
	14.§ Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások	17
	15.§ Közterületek kialakítása, használata	19
	16.§ Védőterületek	19
	17.§ Reklámok, hirdetőablak	20
	18.§ Kerítések	20
<b>V. Fejezet:</b>	<b>Építési övezetek, övezetek egyedi előírásai</b>	21
	Beépítésre szánt területek övezetei	
	19.§ Falusias lakóterületek	21
	20.§ Gazdasági területek	23
	21.§ Különleges területek	24
	Beépítésre nem szánt területek övezetei	
	22.§ Közlekedési területek	26
	23.§ Zöldfelületek	27

24.§	Erdőterületek	28
25.§	Mezőgazdasági területek	28
26.§	Vízgazdálkodási terület	30
<b><u>VI. Fejezet:</u></b>	<b><u>Értékvédelem</u></b>	<b>31</b>
27.§	Művi értékvédelem	31
28.§	A település természeti- és táji értékei	32
<b><u>VII. Fejezet:</u></b>	<b><u>Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere</u></b>	<b>33</b>
29.§	Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere	33
<b><u>VIII. Fejezet:</u></b>	<b><u>Záró rendelkezések</u></b>	<b>34</b>
30.§	Alkalmazási és záró rendelkezések	34

## FÜGGELÉK

1. sz. függelék: kapcsolódó jogszabályok
2. sz. függelék: Művi értékvédelem
  - I. Országos védelem alatt álló építmények
  - II. Műemléki környezetbe tartozó területek
  - III. Régészeti lelőhelyek
  - IV. Helyi védelemre javasolt építmények
  - V. Helyi településszerkezeti védelem
3. sz. függelék: Természeti, táji értékek
  - I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
  - II. TÁJKÉPI TERÜLETEK
  - III. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
4. sz. függelék: Utak minta-keresztszelvényei

## MELLÉKLET:

### TERVLAPOK

SZ-1 – SZ-11 Apátistvánfalva község Szabályozási Terve

m=1:2000

## Szabályozási terv – műleírás

### Előzmények

Apátistvánfalva Településszerkezeti Terve, jelen Helyi Építési Szabályzata és a hozzá tartozó Szabályozási- Terv együtt került kidolgozásra.

A Szabályozási Terv döntései – számos törvény és rendelet mellett – a következő fő alappilléreken nyugszianak:

- Építési törvény – 1997. évi LXXVIII. tv. OTÉK
- -253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- Országos Területrendezési Terv – 2003. évi XXVI. tv.
- Nemzeti Fejlesztési Terv – 2003. December
- Vas Megye Területrendezési Terve – Egyeztetési anyag, 2004

## A SZABÁLYOZÁSI TERVFELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

- Szabályozási Terv – Műleírás
- Helyi Építési Szabályzat – önkormányzati rendelet
- Mellékletek (tartalomjegyzék szerint)
- Függelék (tartalomjegyzék szerint)

Az alaptérképeket 1:10000 és 1:2000-es léptékben a Vas megyei Földhivatal bocsátotta rendelkezésünkre, ezek szkenneléssel kerültek digitális feldolgozásra. A Szabályozási Tervek AutoCAD programmal készültek.

## A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

Apátistvánfalva legyen olyan kellemes, vonzó település, amely

- kulturális rendezvényeivel, hagyományőrzésével, épített és táji értékeivel vonzza a pihenni és kirándulni vágyókat
- nem új típusú beépítésekkel, hanem meglévő település-karakterének és építészeti értékeinek megőrzésével fejleszti tovább a falu területét
- munkalehetőség tekintetében elsősorban a környék foglalkoztatási lehetőségeire, valamint a turizmusra épít
- kiegyensúlyozottan fejlődő, a fenntarthatóság és minőség elvein nyugvó, versenyképes település, ahol alakuljanak ki a Vendvidék szépségéhez méltó környezetkímélő (öko)turizmus, falusi és természetjáró turizmus feltételei.
- lakossága számára hosszú távon is tiszta, rendezett, élhető lakó- és munkakörnyezetet biztosít

E célok megvalósításához nyújt segítséget a szabályzat a következő főbb részletekkel:

- lakóterületek, utak szabályozása
- építmények kialakításának feltételei
- az épített és a táji értékek védelme

E szempontok követése jelenti a Szabályozási Terv vezérfonalát, és ennek érdekében kerül megalkotásra a korszerű jogszabályi környezet.

## ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az engedélyköteles munkák körét és az engedélyezési terv tartalmát bizonyos esetekben (csúszásveszély, vízerózió) bővítettük.

## TERÜLET FELHASZNÁLÁS

### LAKÓTERÜLETEK

A község belterülete döntően falusias lakóterület, melynek építési övezetei az új beépítésű területeken és a külterületi lakóterületeken is érvényesek lesznek. A lakóterület fejlesztési szándékok a község területén – a településszerkezetnek megfelelően – szétszórtan található.

A település központja a templom környéke. Bár az adminisztratív központ (községháza) a Balázsfalvi településrész felé vezető út mellett található, a művelődési ház, iskola, egészségház, a posta üzletek, vendéglátás egy része már most is a templom köré szerveződnek. Ez a terület kisebb telkeivel, sűrűbb beépítésével jelenleg is érzékelhetővé teszi a falu központját. Az eredendően szórvány településszerkezet másik két sűrűsödési pontja a 7457 j. Apátistvánfalva – Máriaújfalu összekötő út mentén, illetve az ettől délre eső domboldalon található (utóbbi az egykori Újbalázsfalva).

### GAZDASÁGI TERÜLETEK

#### Kereskedelmi / szolgáltató / gazdasági területek

A község területén csak a már meglévő bútorüzem területét soroltuk e kategóriába.

#### Mezőgazdasági üzemi területek:

Mivel a magángazdaságok fejlesztései birtokközpontok létesítésével megoldhatók, ám a birtokszerkezet még változik, ezért ilyen területeket nem jelöltünk ki.

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

A sportpálya melletti területen (Ksp) annak bővítése és a kapcsolódó épületek, szabadidős szolgáltatások elhelyezése oldható meg hosszabb távon.

A temető területét (Kte) javasoljuk helyi védelem alá helyezni.

A volt úttörőtábor területe turisztikai-rekreációs területté (Kre) változik, biztosítva a funkció továbbélésének lehetőségét.

A bemutatásra szánt talajszelvény területe is különleges besorolást kap (Kt).

### ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK

A község zöldterületekben gazdag, ezek jó részének állapotát azonban javítani kell. Azokban az utcákban, amelyek szélessége ezt lehetővé teszi, legalább egy oldalon fasorokat kell ültetni. A meglévő foghíjas fasorokat ki kell egészíteni. Közpark (Zkp) a világháborús emlékmű környéke. A Szabályozási Terv bizonyos telkeken ültetési kötelezettséget jelöl.

### ERDŐTERÜLET

A község külterületének nagy része enterület, mivel a teljes közterület az Írségi Nemzeti Park része, az erdők védelmi (védett) erdők.

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A Nemzeti Park és egyúttal az "Írség-Vendvidék Kiemelten Fontos Érzékeny Természeti Terület" területére eső szántók, a gyepek és legelők korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Mák-1) környezetkímélő gazdálkodás folytatható rajtuk, növényvédő szerek felhasználása csak a hatályos jogszabályok betartásával lehetséges. A fokozottan védett természeti területekre eső mezőgazdasági területeken (Mák-0) építmény nem helyezhető el.

## KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A meglévő úthálózat szélesítését csak különösen indokolt esetben, és a megvalósíthatóság reális esélye esetén irányozza elő a szabályozás. Erre elsősorban a közművek elhelyezhetőségének biztosítása miatt van szükség. Az új utcákat az OTÉK előírásai szerint alakítja ki a terv. A turista útvonalakat, gyalogos tanösvényeket, lovastúra útvonalakat táblákkal javasoljuk megjelölni, illetve gally-örleménnyel szórt úttal kialakítani.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A Hársas-patak medre, vízfolyások, árkok tartoznak az övezetbe.

## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az egyes övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy megakadályozza a túlépítést, fogja vissza a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés formaelemek alkalmazását és őrizze meg a település sajátos, kettős (utcás és szórvány) szerkezetét.

## TELEKTERÜLET

A lakóterületeken a meglévő utcás, vagy szórvány telekstruktúrához igazodik a három (1500m<sup>2</sup>, 3000m<sup>2</sup> és 6000m<sup>2</sup>) legkisebb kialakítható teleknagyság. Ugyanezek a kategóriák a fejlesztési területekre is érvényesek.

## BEÉPÍTÉSI MÓD

A szórvány településrészekre általános jellemző szabadonálló beépítési módtól a fejlesztési területeken sem tér el a szabályzat; az utcás részek a kialakult állapothoz illetve a telekmérethez igazodva oldalhatáron álló, vagy szabadon álló a beépítés módja.

## BEÉPÍTETTSÉG

A beépíthetőségnek több korlátja van. Az utcás beépítésű területeken megengedett legnagyobb beépítés százalék 20%, a szórvány településrészekeken 15 ill. 10%, a sportterületen 10%, temetőben 5% a legnagyobb beépítettség. A beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági terület, erdő, zöldterület) OTÉK szerinti a megengedett beépítettség. Másik korlátot képeznek az egy-egy épület földszinti alapterületére vonatkozó négyzetméter határok. Ennek oka, hogy a százalékos számítás nagy telkek esetében egy (elsősorban lakó-) épülettömegre túl nagy méreteket adna, és az így létrejövő épületek méreteikkel erísen elútnának a falusias településképtől. A vidékre jellemző épülettípusok továbbélésének érdekében az építmények méreteit korlátoztuk.

Apátistvánfalván - bár kis számban - vannak a Szabályzatban megadottnál kisebb méretű lakótelkek is. Hogy ezek tulajdonosai ne szenvedjenek hátrányt, a meglévő telkekre (különösen, ha beépítettek), némi- leg megengedőbb szabályok vonatkoznak.

## ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

Az alsó határ 3-3,5 méter körül van, kivéve a temetőket, zöldterületeket, mezőgazdasági területeket, ahol alacsonyabb épületeket, terepszintre engedett tetőket is lehet építeni. A felső határ a terep lejtéséitől függ, de nem lépi túl az OTÉK-ban megengedett mértéket. Gazdasági épületek (terménytárolók, istállók, kis- üzemek) esetében a megengedhető legnagyobb építménymagasság a technológiától függő.

## KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Mivel a szennyvízhálózat kiépítése a terepviszonyok és a védendő szórvány településszerkezet miatt nem gazdaságos, közműpótló berendezések (zárt szennyvíztároló, egyedi, vagy csoportos szennyvíztisztító berendezés) megléte a beépítés feltétele.

### ZÖLDFELÜLETEK

Az előírt legkisebb zöldfelület arányban áll a megengedett legnagyobb beépítettséggel.

### KÖRNYEZETTERHELÉS

A környezetterhelési határértékek tekintetében a lakóterületre a magasabb jogszabályban előírt adatokat kell alkalmazni, ezeket nem ismétli meg a szabályzat.

### TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS

Ez azonos, vagy kicsit nagyobb a megengedett beépítetségnél. Temetőben, sportterületen, zöldterületen nem lehet terepszint alatti beépítést kialakítani.

### VÉDELMI KATEGÓRIÁK

A szabályzat kijelöli a műemlék épületek körül a Műemléki Környezetet, mert a vizuális összkép így kezelhető egységesen.

Helyi védelemre több, a térségben is egyedi, csak a településre jellemző, szépen megőrzött, illetve megőrzésre alkalmas épületet javasoltunk, ezek megóvása, bővítése - átépítése a Szabályzatban leírt módon lehetséges. Veszélyeztetett állékonyosság esetében a hagyományos beépítési jellegét hően tükröző újjáépítés kötelező.

Bár jelenleg nincs a településen nyilvántartott régészeti lelőhely, szükséges, hogy a Szabályzat tartalmazza az ezekre vonatkozó rendelkezéseket, mivel bármely építkezés felszínre hozhat leleteket.

Ugyancsak rendelkezik a szabályzat a vízerózióknak kitett, a mélyfekvésű, illetve csúszásveszélynek kitett területek beépíthetőségének korlátairól.

## APÁTISTVÁNFALVA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

8/2007. (XII.17.) AKÖKT számú rendelete

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Módosította: a **13/2014.(V.23.)** és a **5/2017.(V.26.) önkormányzati rendelet****(egységes szerkezetben)**

Apátistvánfalva Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – több- szörösen módosított - 1990. évi LXV. Tv. (továbbiakban Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többszörösen módosított 1997.évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában, illetve a 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva, az Apátistvánfalva Helyi Építési Szabályzatáról szóló alábbi rendeletet alkotja, és hagyja jóvá az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet.

I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS ELÍRÁSOK

## 1.§.

## A rendelet hatálya

- 1) <sup>1</sup>
- 2) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, s együtt alkalmazandó a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervekkel.
- 3) A rendelet hatálya alá tartozó területeken a vonatkozó egyéb jogszabályok elírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- 4) Kötelező szabályozási elemek:
  - a. tervezett szabályozási vonal,
  - b. a telkek kialakítására vonatkozó méretek (minimális telekterület, minimális szélesség),
  - c. a beépítési mód,
  - d. a beépítettség legnagyobb mértéke,
  - e. a megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság
  - f. a beépítés közművesítettségi feltételei,
  - g. a zöldfelület legkisebb mértéke,
  - h. <sup>2</sup>
  - i. építési hely

A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.



- 5) A beépített tömbökben az övezetek közötti határvonal a telek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott telekméretekre vonatkozó elírásoknak megfelelően, telekhatár kiigazítás céljából a terven jelölthöz képest elmozdítható.
- 6) Irányadó szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala, mely az övezeti elírások keretei között megváltoztatható.

## 2.§.

### Engedélyhez kötött munkák

- (1)<sup>3</sup>
- (2) (2) A rendelet hatálya alá tartozó, 14%-nál nagyobb lejtésű területeken, valamint a Szabályozási Terven jelölt, „vízerózióknak kitétt” területeken és „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken”, az építési engedélykérelmekhez a hatályos magasabb rendű jogszabályokban elírt tartalomtól minden esetben talajmechanikai szakvéleményt is csatolni kell.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt, „vízerózióknak kitétt” területeken és „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken” 7%-nál nagyobb lejtés esetén az építési engedély kérelmekhez a hatályos magasabb rendű jogszabályokban és a (2) bekezdésben elírt tartalomtól minden esetben vízelvezetési és tereprendezési tervet is csatolni kell.
- (4)<sup>4</sup>

## II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### 3.§.

#### Közigazgatási határ, bel- és külterület

- (1) A település közigazgatási határvonalát a Külterületi Szabályozási Terv rögzíti.
- (2) A közigazgatási terület bel-és külterületre tagolódik. A belterületi határvonalat az Önkormányzat a Szabályozási Terv szerint állapítja meg.
- (3) Területet belterületbe vonni a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelően, a jogszabályokban elírt eljárásoknak megfelelően lehet.

### 4.§.

#### Terület-felhasználási egységek

- (1) A Szabályozási Terv által érintett terület beépítési szempontból
  - a) beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
  - b) beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei
 

a) Lakóterület (L)	
falusias lakóterület	Lf-1, Lf-2, Lf-3
Gazdasági területek (G)	Gksz-1

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

	kereskedelmi-szolgáltató terület	
b)	Különleges terület (K)	
	sportolási célú terület	Ksp-1
	temető	Kte-1
	turisztikai-rekreációs terület	Kre-1
	mővelődési intézmény elhelyezésére szolgáló terület	Km-1
	földtani szelvény-bemutató terület	Kf-1
(3)	Beépítésre nem szánt területek	
a)	Közlekedési területek (Kö)	Köu
	utak, utcák, terek  parkolók	P
b)	Erdőterületek (E)	
	védelmi (védi- és védett) erdők	Ev
c)	Mezőgazdasági területek (M)	
	korlátozott használatú mezőgazdasági területek	Mák-0
	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Mák-1
d)	Vízgazdálkodási területek (V)	
	folyóvizek és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja	V
	közcsélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek	

### III. FEJEZET ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

#### 5.§.<sup>5</sup> A föld védelme

#### 6.§.<sup>6</sup> A levegő védelme

#### 7.§.<sup>7</sup> A felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 8.§.<sup>8</sup> Zaj- és rezgésvédelem

#### 9.§.<sup>9</sup> Táj- és természetvédelem

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

10.§.<sup>10</sup>

## Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

11.§.<sup>11</sup>

## Közművek

## IV. FEJEZET

A TELEKALAKÍTÁS ÉS ALÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK  
ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELÍRÁSAI

## 12.§.

## Telekalakítás

- (1) Telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe a tömbben és az övezetben elírt minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségesség miatt legfeljebb –5%-al térhet el.
- (2) Az övezeti elírásoknak nem megfelelő kialakult telek és kialakult beépítés esetében:
  - a) belső átalakítás végezhető,
  - b) homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet elírásainak,
  - c) bővítés akkor végezhető, ha a bővítmény megfelel jelen rendelet elírásainak, az összes beépítettség megfelel jelen rendelet elírásainak,
  - d) tetítérbeépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság és az összes beépítettség megfelel jelen rendelet elírásainak,
  - e) átépítés, vagy újjáépítés végezhető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet elírásainak, mint a meglévő állapot.
- (3) Külterületi lakóterületen lévő telken, beépítés esetén, mezőgazdasági művelésből legfeljebb az övezeti elírások alapján kiszámított maximális beépítettség kétszerese vonható ki, az építési helyen belül.

## 13.§.

## Építmények elhelyezésére vonatkozó általános elírások

- (1) <sup>12</sup>
- (2) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb – vagy az elírt elikert szerint, vagy az építési vonalon - elhelyezni.
- (3) A fő funkciójú épület földszinti padlóvonalát a csatlakozó terepszinthez képest legalább +0,30 m-rel magasabban kell kialakítani.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

- (4) Építési hely, építési határvonalak:
- Már kialakult utcás beépítés esetében az elikertet a jobbra, balra eső öt-öt beépített telek átlagával számolva kell kialakítani, melytil az építendő épület elikertje legfeljebb egy méterrel térhet el.
  - Már kialakult oldalhatáros beépítés esetében második épület a meglévivel azonos oldalhatárra helyezendő.
  - Az övezeti elírásoktól eltérő, egyedi kialakítású építési helyeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

<sup>13</sup>(5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, már kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

- a már kialakult telek mérete vagy szélessége az övezeti előírásnál kisebb,
- az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
- az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri és
- a szomszédos telek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.

(6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bontás esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.

(7) <sup>14</sup>

(8) A legalább 1000 m<sup>2</sup>-es, és legalább 12 m széles telken már meglévő, de az övezeti elírások valamelyikének nem megfelelő épület korszerűsíthető, átalakítható, az övezeti elírások határában belül bővíthető, újjáépíthető.

(9) <sup>15</sup>

(10) A terepszint alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettől eltér.

(11) Lakó funkció esetében, természetes mederrel és környezettel kialakított fedetlen vízmedence (tóka) alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.

(12) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.

(13) A Szabályozási Terven jelölt „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken” 7%-nál kisebb tereplejtés esetén, övezeti besorolástól függetlenül, építmény nem helyezhető el.

(14) A Szabályozási Terven jelölt „fokozottan védett természeti területeken” a meglévő építményeken felújítási, korszerűsítési, állagmegóvási munkák végezhetők; elbontás esetén az eredeti helyen azonos alapterülettel újjáépíthetők.

#### 14.§. <sup>16</sup>

#### Építmények kialakítására vonatkozó általános elírások

<sup>13</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

15.§<sup>17</sup>

Közterületek kialakítása, használata

16.§.<sup>18</sup>

Védterületek

17.§.<sup>19</sup>

Reklámok, hirdetőtáblák

## 18.§.

Kerítések

- (1) Belterületen – a gazdasági övezetek kivételével – a közterület felüli kerítés legfeljebb 1,6 m magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 60 cm-t. A lábazat fölött csak áttört kerítés alkalmazható, kivéve a fakerítést, mely tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybeépíthető.
- (2) Külterületi, lakás céljára felhasznált területen legfeljebb 1,6 m magas téglá, fa fém áttört kerítés vagy tömör fa kerítés építhető.

## V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK EGYEDI ELÍRÁSAI  
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

## 19.§.

Falusias lakóterületek (Lf)

- (1) <sup>20</sup>Falusias lakóterületek, utcás településrészek (Lf-1) esetében
- a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
    - aa) legfeljebb 1500 m<sup>2</sup>-es telken: egy lakóépület, legfeljebb 2 lakás,
    - ab) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken: több lakóépület, épületenként legfeljebb 2 lakás,
    - ac) egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, vagy
    - ad) a lakókörnyezetet nem zavaró, a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari, kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény;
  - b) egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület;
  - c) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:
  - ca) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>20</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.2.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól.

- cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 m,
- cc) a beépítési mód általában szabadon álló,
- cd) de ha a két-két szomszédos telek közül legalább kettő beépítése oldalhatáron álló, akkor oldalhatáron álló,
- ce) a 13. § (7) bekezdése szerint beépíthető telken: oldalhatáron álló,
- cf) a beépítettség legnagyobb mértéke 20%,
- cg) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 30%,
- ch) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a (4) bekezdés szerint,
- ci) zöldfelület legkisebb mértéke 60%;
- d) az építési hely:
  - da) az előkert legalább 6,0 m,
  - db) az oldalkert az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint,
  - dc) a hátsókert legalább 10,0 m;
- e) egy épület földszinti beépített alapterülete 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet, amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő; a beépítettség számításakor a 2000 m<sup>2</sup> fölötti terület rész 50%-a vehető figyelembe.

## (2) <sup>21</sup>A falusias lakóterületek (Lf-2) esetében

- a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
  - aa) lakóépület, épületenként legfeljebb 3 lakás,
  - ab) egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, vagy
  - ac) a lakókörnyezetet nem zavaró, a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari, kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény:
    - b) egyéb épületek a fő funkció kiegészítéseként csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület;
    - c) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:
      - ca) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>,
      - cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m,
      - cc) a beépítési mód szabadon álló,
      - cd) a beépítettség legnagyobb mértéke 15%,
      - ce) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 25%,
      - cf) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a (4) bekezdés szerint,
      - cg) a zöldfelület legkisebb mértéke 70%;
    - d) az építési hely
      - da) előkert, oldalkert, hátsókert legalább 10,0 m,
      - db) meglévő, 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű, de jelen Szabályzat szerint beépíthető telkek esetében az elő- oldal- és hátsókert mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.

## (3) Falusias lakóterületek (Lf-3)

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
  - lakóépület, épületenként max. 3 lakás
  - egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
  - a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény.
  - egyéb épületek a fő funkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :
  - Kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>
  - Kialakítható legkisebb telekszélesség 60 m

<sup>21</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.2.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól.

- Beépítési mód szabadon álló
- Beépítettség legnagyobb mértéke 10%
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 15%
- Megengedett legkiseb-legnagyobb építménymagasság (4) bek. szerint
- Zöldfelület legkisebb mértéke 75%
- c) Építési hely:
  - előkert, oldalkert, hátsókert min. 16,0 m
- d) Egy épület beépített alapterülete 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti elírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számításakor a 8000m<sup>2</sup> fölötti területre 50%-a veheti figyelembe
- 4) Építménymagasság, homlokzatmagasság<sup>1</sup>:
  - a. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek min. építménymagassága 3,5 m
  - b. Lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, vendéglátó épületek maximális építménymagassága a terep lejtésének függvényében:

Terep lejtése (%)	Max. építménymagasság	Lejti felíli homlokzat max. magassága
0-3%		
3-6%	4,5 m	4,5 m
6-10%	5,0 m	5,5 m
10% fölött	5,5 m	6,0 m
10% fölött	6,0 m	6,5 m

A domb felíli homlokzat magassága egyik esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

- c) Középület, kereskedelmi szálláshely építménymagassága: 3,5-7,5 m; a lejti felíli homlokzat maximális magassága 7,5 m.

<sup>1</sup> Meghatározását a 14.§ (5) bek. tartalmazza

- d) Gazdasági épület (pl. pajta, tároló, istálló, mőhely) építménymagassága lakóterületen 3,5-7,5 m; a lejti felíli homlokzat maximális magassága 7,5 m. Egyéb területen - ha egyébként elhelyezheti: a technológia függvényében megengedett.

- (5) Telken belüli építmények közti távolság (a 14.§ (1) b) bekezdés alatti kerített ház építményeinek kivételével) - amennyiben magasabb rendő jogszabály nagyobbat nem ír elő - legalább 15 m.

- (6) A falusias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

- (7) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

- (8)<sup>22</sup>

## 20.§. Gazdasági területek (G)

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

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz

- (2) <sup>23</sup> Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) esetében

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

- a) a területen elhelyezhető
- aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású ,gazdasági tevékenységi célú épület,
- ab) ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás, melynek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a beépítettség 20 %-át,
- ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
- ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- ae) sportlétesítmény,
- af) a fő funkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén tárolóépület;
- b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:
  - ba) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
  - bb) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m,
  - bc) a beépítési mód szabadonálló,
  - bd) a beépítettség legnagyobb mértéke 40%,
  - be) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
  - bf) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a 19. § (4) bekezdése szerint, technológiai építmény (pl. silo, kémény) esetében a technológia függvényében,
  - bg) a zöldfelület legkisebb mértéke 50%;
- c) az építési hely:
  - ca) az előkert legalább 6,0 m,
  - cb) az oldalkert az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint,
  - cc) a hátsóker legalább 10 m.

(3) Gazdasági területen egy épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> lehet, e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömegrre bontva kell kialakítani.

## 21.§.

### Különleges területek K

<sup>24</sup>(1) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület: (Ksp) esetében

- a) az elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:
  - aa) az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,
  - ab) sportolást és turizmust kiszolgáló létesítmények és építmények, az ezeket kiszolgáló karbantartó, szociális létesítmények,
  - ac) a beépíthető terület legfeljebb 20%-a mértékéig szállásférőhely szolgáltatás.
- b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:
  - ba) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>,
  - bb) a beépítési mód szabadonálló,
  - bc) a beépítettség legnagyobb mértéke 10%,
  - bd) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 3,5-7,5 m,
  - be) a zöldterület legkisebb mértéke 70%.
- c) az építési hely a telekhatártól mért 10 m.

2) Különleges temetii terület: (Kte-1)

---

<sup>23</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.3.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>24</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.4.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól



a) Elhelyezhető fi rendeltetésű létesítmények: ravatalozó, kápolna, fenntartó épület, sírkert, templom, parkoló, sírkert.

b) Telek kialakítására vonatkozó méretek:

- Telekterület: kialakult, telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatár rendezés esetét
- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 5%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 15,0m
- Zöldterület legkisebb mértéke: 70%
- Építési hely: telekhatártól mért 10,0 m

c) A környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szenny-nyezettségi határértéket kell figyelembe venni.

d) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.

(4) Különleges, földtani szelvény-bemutató terület (Kf-1)

- telekterület: kialakult állapot
- a területen építmény nem helyezhető el

(5) Különleges, művelődési intézmény elhelyezésére szolgáló terület (Km-1)

a) Elhelyezhető fi rendeltetésű létesítmények: múzeum – határról emlékhely, és kiszolgáló létesítményei

b) Telek kialakítására vonatkozó méretek:

- telekterület: Beépítési mód: kialakult állapot
- Beépítettség legnagyobb mértéke: kialakult állapot
- Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: kialakult állapot
- Zöldterület legkisebb mértéke: kialakult állapot
- Építési hely: kialakult állapot

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

<sup>25</sup>22.§

### Közlekedési területek KÖu, P, KZ

(1) A közlekedési területen elhelyezhető építményekre az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontjától eltérő szabályozási előírásokat a 2. melléklet tartalmazza.

(2) A beépítésre nem szánt területen a közlekedési területek védőterülete a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a védősáv szélességi mérete úttengelytől mérve

a) helyi gazdasági kiszolgáló közútnál 10-10 m,

b) önálló kerékpár- és gyalogutak esetében 5-5 m,

c) külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

<sup>25</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.5.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

### 23.§. Zöldfelületek

(1) Fák kivágása (a lakótelkek gyümölcsfáit kivéve) fakivágási engedély alapján végezhető. A fakivágási engedély kérelemnek favedelmi terv keretében tartalmaznia kell a fapótlás számítását és a pótlásra kerülő fák elhelyezésének helyszínrajzon történő bemutatását.

(2)<sup>26</sup>

### 24.§. Erdőterületek E

(1)<sup>27</sup>

(2) Az (Ev) jelű védelmi erdőben csak másol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak helyezhetők el, épület nem helyezhető el. A természetvédelmi területeken lévő védett erdők az illetékes szakhatóságokkal egyeztetett erdőtervnek megfelelő módon használhatók, ennek megfelelően helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló létesítmények, valamint az erdei turizmust szolgáló létesítmények.

(3)<sup>28</sup>

(4) Erdő és a védelmi célú zöldsávok telepítése esetén a 3. sz. függelék IV. pontjában felsorolt ishonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki. Védelmi rendeltetésű erdisávok minimális szélessége: 20m.

(5) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növényvédők erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.

(6) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától – gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

(7) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.

(8) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.

(9) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.

### 25.§. Mezőgazdasági terület

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

(1) Korlátozott használatú fokozottan védett mezőgazdasági terület: (Mák-0)

- a) Korlátozott használatú fokozottan védett mezőgazdasági területek a Szabályozási Terven jelölt „fokozottan védett természeti területekre” eső mezőgazdasági területek  
b) a területen építmény nem helyezhető el

<sup>29</sup>(2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mák-1) esetén

- a) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság különálló lakóépület esetén a 19. § (4) bekezdése szerint;  
b) az építési hely  
ba) gazdasági utaktól legalább 30 m,  
bb) országos közutaktól legalább 50 m;  
c) 1 ha-nál kisebb telek nem létesíthető.

(3) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

(4) A korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezetben a parcellák szélessége nem lehet 20 méternél kisebb.

(5)<sup>30</sup>

(6) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetők el.

(7)<sup>31</sup>

(8) A vízfolyások és víznyeri helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tizeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.

<sup>32</sup>(9) A felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és tavak környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni

- a) vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédő szerrel 200 m-en belül,  
b) vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,  
c) vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,  
d) vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.

<sup>29</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.6.§.(1) bek.-e. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>32</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.6.§.(2) bek.-e. Hatályos 2017.június 26.-tól

## 26.§.

## Vízgazdálkodási területek V

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek: a.) folyók, patakok, tavak medre, parti sávja (V)
  - b.) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja, vízjárta területek (V)
  - c.) víztorony területe
- (2) A vízgazdálkodási (V) területen elhelyezhető létesítmények: a.) vízkár elhárítási építmények
  - b.) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények
- (3) A gyepek, a nádasok, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások partjait kísérő természetes, illetve természetszerű növényzónák megőrzendők, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (5)<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

34VI.FEJEZET  
ÉRTÉKVÉDELEM  
27. §

[Művi értékvédelem]

(1) Helyi védelem alá eső építmények a külön rendeletben meghatározott, a 2. sz. függelék IV. pontjában felsorolt építmények.

(2) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását vagy visszaállítását kell előírni.

(3) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

a) hajlított, kerített házas beépítés,

b) tornácok, kódisállások, tetőformák, zsúpfedés,

c) kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyílászkeretezések, vakolt, festett falfelületek,

d) függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,

e) kőlabazatok, kerítések.

(4) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbejárók, kódisállások nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.

(5) Funkcióváltás engedélyezhető.

(6) Oldalhatáron álló épület az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben bővíthető. Lakóépület-bővítés esetében a bővítmény párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki, gerincmagassága nem lehet nagyobb a védett épületénél.

(7) Az állékonyságukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal – kivéve a hátsókert felé történő változtatást – nem térhet el az eredeti épülettől.

---

<sup>34</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.7.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

## 28. §

### [A település természeti, táji értékei]

- (1) Helyi védelem alá eső területek a külön rendeletben meghatározott, a 3. sz. függelék III. pontjában felsorolt területek.
- (2) Az (1) bekezdés hatálya alá eső területeken a védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést a 3. sz. függelék IV. pontjában felsorolt fajokkal kell megoldani.
- (3) Az (1) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a táj természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a táj esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (5) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek, a jellegzetes helyi épülettípusok építhetők.
- (6) Az (5) bekezdés alkalmazásában
  - a) természetes anyaghasználat: égetett agyag, fa, zsúp, üveg, vakolat - egyéb anyagok csak takartan használhatók;
  - b) egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy csonkakontyútetőkkel fedett épület;
  - c) jellegzetes helyi épülettípusok: hosszú ház, hajlított ház, kerített ház.
- (7) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.
- (8) A fokozottan védett területeken építmény nem helyezhető el.

## VII. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

### 29.§

#### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

- (1) Településrendezési eszközök használata:
  - a) Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Apátistvánfalva egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosító- sával kell kidolgozni.
  - b) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (2) Útépítési és közműépítési hozzájárulás:
  - a) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az

ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintien a települési önkormányzat helyi közutak, közművet létesít

b) Az útépitési és közműépítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

VIII. FEJEZET  
ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK  
30.§  
Alkalmazási és záró rendelkezések

(1)<sup>35</sup>

<sup>36</sup>(2) Apátistvánfalva község Helyi Építési Szabályzatával együtt kell alkalmazni a jelen rendelet alábbi mellékleteit: 1. melléklet Apátistvánfalva község- Szabályozási terv- M1:2000; Munkaszám: AP-05-06 rajzszám: SZ1 készítés dátuma: 2007.10.

- a) rajzszám: SZ2 készítés dátuma: 2007.10.
- b) rajzszám: SZ3 készítés dátuma: 2007.10.
- c) rajzszám: SZ4 készítés dátuma: 2007.10.
- d) rajzszám: SZ5 készítés dátuma: 2007.10.
- e) rajzszám: SZ6 készítés dátuma: 2007.10.
- f) rajzszám: SZ7 készítés dátuma: 2007.10.
- g) rajzszám: SZ8 készítés dátuma: 2007.10.
- h) rajzszám: SZ9 készítés dátuma: 2007.10.
- i) rajzszám: SZ10 készítés dátuma: 2007.10.
- j) rajzszám: SZ11 készítés dátuma: 2007.10. és
- k) a Munkaszám: 003/2014 rajzszám: SZ-M:3 készítés dátuma: 2014.

<sup>37</sup>(3) A rendelet az alábbi függelékeket tartalmazza:

- a) 1. sz. függelék: a HÉSZ háttérét képező jogszabályok,
- b) 2. sz. függelék: Művi értékvédelem,
- c) 3. sz. függelék: Természeti, táji értékek,
- d) 4. sz. függelék: Utak minta-keresztjelvényei.

(4) Apátistvánfalva község Helyi Építési Szabályzata a kihirdetés napján lép hatályba, egyúttal hatályát veszti az 5/1996 (XII.11.) számú önkormányzati rendelet.

(5) Jelen Helyi Építési Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

(6) A Szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<sup>36</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.8.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>37</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.8.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

Kelt : .....év.....hó.....nap

.....  
Fodor Sándor sk.  
polgármester

.....  
Erdei Lászlóné sk.  
jegyző

PH

A rendelet kihirdetésre került: : .....

.....  
Erdei Lászlóné sk.  
jegyző



<sup>38</sup>2. melléklet a 8/2007. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

1. A közlekedési területen elhelyezhető építmények az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerintieken kívül az alábbiak:
- 1.1. szálláshely szolgáltató épület,  
1.2. igazgatási épület,
- 1.3. gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

2. Utak tervezési osztályba sorolása belterületen

	A	B
1	7455, 7456, 7457, 7458 gyűjtőutak	B. V. d. D.
2	Belterületi kiszolgáló út (az összes többi út, melyekről ingatlanok közelíthetők meg)	B. VI. d. D.
3	Kerékpárutak	K. IX.
4	Gyalogutak	K. X.

3. Utak tervezési osztályba sorolása külterületen

	A	B
1	7455, 7456, 7457, 7458 gyűjtőutak	B. V. d. D.
2	Belterületi kiszolgáló út (az összes többi út, melyekről ingatlanok közelíthetők meg)	B. VI. d. D.
3	Kerékpárutak	K. IX.
4	Gyalogutak	K. X.

4. Szabályozási szélesség (lásd a Szabályozási Terven)

	A	B
1	Összekötő utak: 7455, 7456, 7457, 7458	30m
2	gyűjtőút, településközi út	16m
3	kiszolgáló utak szabályozási szélessége	a SZT-n jelölve
4	Helyi gazdasági kiszolgáló utak	10m

<sup>38</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend. Hatályos 2017.június 26.-tól