

APÁTISTVÁNFALVA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

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

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Módosította: a **13/2014.(V.23.)**, a **5/2017.(V.26.)** és a **9/2017.(X.19.) 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) ¹
- 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. ²
 - i. építési hely

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

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

² 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)³

(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)⁴

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

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

⁴ 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.§.⁵ A föld védelme

6.§.⁶ A levegő védelme

7.§.⁷ A felszíni és felszín alatti vizek védelme

8.§.⁸ Zaj- és rezgésvédelem

9.§.⁹ Táj- és természetvédelem

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

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

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

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

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

10.§.¹⁰

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

11.§.¹¹

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) ¹²
- (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.

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

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

¹² 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.

¹³(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) ¹⁴

(8) A legalább 1000 m²-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) ¹⁵

(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 m² 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.§. ¹⁶

Építmények kialakítására vonatkozó általános elírások

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

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

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

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

15.§¹⁷

Közterületek kialakítása, használata

16.§.¹⁸

Védterületek

17.§.¹⁹

Reklámok, hirdetőablak

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 m² 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) ²⁰Falusias lakóterületek, utcás településrészek (Lf-1) esetében
- a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
 - aa) legfeljebb 1500 m²-es telken: egy lakóépület, legfeljebb 2 lakás,
 - ab) 1500 m²-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 m²,

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

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

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

²⁰ 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 m²-nél nagyobb nem lehet, amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő; a beépítettség számításakor a 2000 m² fölötti terület rész 50%-a vehető figyelembe.

(2) ²¹A 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 m²,
 - 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 m²-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 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség 60 m

²¹ 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 m²-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti elírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számításakor a 8000m² fölötti terület rész 50%-a veheti figyelembe
- 4) Építménymagasság, homlokzatmagasság¹:
 - 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 felili 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 felili homlokzat magassága egyik esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

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

¹ Meghatározását a 14.§ (5) bek. tartalmazza

- d) Gazdasági épület (pl. pajta, tároló, istálló, mőhely) építménymagassága lakóterületen 3,5-7,5 m; a lejti felili 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)²²

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) ²³ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) esetében

²² 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 m²,
 - 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 m² lehet, e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömre bontva kell kialakítani.

21.§.

Különleges területek K

²⁴(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 m²,
 - 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)

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

²⁴ 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: Kialakult állapot
- 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

²⁵22.§

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.

²⁵ 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)²⁶

24.§. Erdőterületek E

(1)²⁷

(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)²⁸

(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 növényvédési 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

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

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

²⁸ 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

²⁹(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)³⁰

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

(7)³¹

(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.

³²(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.

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

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

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

³² 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)³³

³³ 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.

³⁴ 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 közutat, közművet létesít

b) Az útépítési 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)³⁵

³⁶(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 rajzsám: SZ1 készítés dátuma: 2007.10.

a) rajzsám: SZ2 készítés dátuma: 2007.10.

b) rajzsám: SZ3 készítés dátuma: 2007.10.

c) rajzsám: SZ4 készítés dátuma: 2007.10.

d) rajzsám: SZ5 készítés dátuma: 2007.10.

e) rajzsám: SZ6 készítés dátuma: 2007.10.

f) rajzsám: SZ7 készítés dátuma: 2007.10.

g) rajzsám: SZ8 készítés dátuma: 2007.10.

h) rajzsám: SZ9 készítés dátuma: 2007.10.

i) rajzsám: SZ10 készítés dátuma: 2007.10.

j) rajzsám: SZ11 készítés dátuma: 2007.10. és

k) a Munkaszám: 003/2014 rajzsám: SZ-M:3 készítés dátuma. 2014.

³⁷l) rajzsám: SZ-M:4 készítés dátuma. 2017.

³⁸(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-keresztshelvényei.

(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.

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

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

³⁷ Módosította: a 9/2017.(X.19.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.november20.-tól

³⁸ 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

³⁹2. 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

³⁹ Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend. Hatályos 2017.június 26.-tól