

## 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.)**, a **9/2017.(X.19.)**, az **5/2018.(IV.19.)** és a **8/2018.(V.24.)** 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

<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.

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

- 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.§.<sup>3</sup>

#### Engedélyhez kötött munkák

(1) A rendelet hatálya alá tartozó, 14%-nál nagyobb lejtésű területeken, valamint a Szabályozási Terven jelölt, „vízerózióknak kitett” 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.

(2) A Szabályozási Terven jelölt, „vízerózióknak kitett” területeken és „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken” 7%-nál nagyobb lejtés esetén az építési engedélykérelmekhez a hatályos magasabb rendű jogszabályokban és a (2) bekezdésben elírt tartalomtól minden esetben vízvezetési és tereprendeziós tervet is csatolni kell.

## 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> Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend. 2.§.(1) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től.

	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
	közcsélű nyílt csatornák, árkok, vízjárta területek	

### III. FEJEZET ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

#### 5.§.<sup>4</sup> A föld védelme

#### 6.§.<sup>5</sup> A levegő védelme

#### 7.§.<sup>6</sup> A felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 8.§.<sup>7</sup> Zaj- és rezgésvédelem

#### 9.§.<sup>8</sup> Táj- és természetvédelem

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

<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.

10.§.<sup>9</sup>  
Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

11.§.<sup>10</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) bontás akkor végezhető, ha a bontvány 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>11</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>9</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<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.

- (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>12</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>13</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>14</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>15</sup>

#### Építmények kialakítására vonatkozó általános elírások

<sup>12</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 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.

15.§<sup>16</sup>

Közterületek kialakítása, használata

16.§.<sup>17</sup>

Védterületek

17.§.<sup>18</sup>

Reklámok, hirdetőtáblák

## 18.§.

Kerítések

- (1) Belterületen – a gazdasági övezetek kivételével – a közterület felíli 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>19</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>16</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<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> 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>20</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>20</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 elírá-  
sok ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számítása-  
kor a 8000m<sup>2</sup> fölötti terület rész 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%	4,5 m	4,5 m
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 ma-  
ximális 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  
kivé- telével) - 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>21</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>22</sup> Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) esetében

<sup>21</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, üzemanyag-töltő,
- 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 – tömegré bontva kell kialakítani.

## 21.§.

### Különleges területek K

<sup>23</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 temetési terület: (Kte-1)

---

<sup>22</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.3.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>23</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>24</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>24</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>25</sup>

### 24.§. Erdőterületek E

(1)<sup>26</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>27</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>25</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

<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.

(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>28</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>29</sup>

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

(7)<sup>30</sup>

(8) A vízfolyások és víznyeri helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tiszta, 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>31</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>28</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.6.§.(1) bek.-e. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 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> 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, nádasok, vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások partjait kísérő természetes, illetve természetserző növényzónák megőrzésére, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetserző kialakítással történhet.
- (5)<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

33VI.FEJEZET  
ÉRTÉKVÉDELEM  
27. §<sup>34</sup>

[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.

**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,

<sup>33</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.7.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól

<sup>34</sup> Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend. 2.§.(2) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től.

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 csonkakontyfedettkel 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.§<sup>35</sup>

### 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 készült 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 ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érinten a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít
- b) Az útépítési és közműépítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok 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>36</sup>

<sup>37</sup>(2) Apátistvánfalva község Helyi Építési Szabályzatával együtt kell alkalmazni a jelen rendelet alábbi mellékleteit: 1. melléklet Apátistvánfalva község- Szabályozási terv-

<sup>35</sup> Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend. 2.§.(3) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól.

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

- 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.
  - <sup>38</sup>l) rajzsám: SZ-M:4 készítés dátuma. 2017.

<sup>39</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>38</sup> Módosította: a 9/2017.(X..19.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.november20.-tól

<sup>39</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>40</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>40</sup> Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend. Hatályos 2017.június 26.-tól