

Szerep Község Önkormányzata az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) és (3) bekezdése és 13. §. (1) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdésében foglalt jogkörben eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint: "A helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal." A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy "a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot".

SZEREK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1.§.

(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. többször módosított Korm. Rendelete.

(3) *hatályon kívül helyezve*

(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok

1.sz. melléklet: - Sz-1 Külterület szabályozási terv M= 1:10 000

2.sz. melléklet: - Sz-2 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000

3. sz. melléklet: - Fogalom meghatározások

4. sz melléklet: - Alátámasztó munkarészek „VII. Környezetvédelem” tervfejezet.

(5) A tömböket közterület felől határoló telekhatárok, (alaptérképi vonalak) meglévő, kötelezően megtartandó szabályozási vonalnak tekintendők.

A TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

2.§.

(1) A Község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

L lakóterületek

V vegyes területek

G gazdasági területek

K különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

KÖ közlekedési területek

Z zöldterületek

E erdő területek

M mezőgazdasági területek

V vízgazdálkodási területek

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános helyi előírásai

3.§

(1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt legkisebb telekterületet, szélességet, és övezeti előírásoktól függően, a legkisebb mélységet.

Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.

(3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókerteret figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

(4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

(5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4.§.

(1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi épület (gazdasági övezetek kivételével) és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:

a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként

b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként

c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.

(3) Az előkert mérete az „Lf”-jelű övezetekben az utcában kialakult jellemző állapotnak megfelelően 3,0- vagy 5,0 méter, illetve az ettől eltérő, szabályozási terven külön megjelölt utca szakaszokon és a „Vt”-jelű övezetben ($E_k=0,0m$) 0,0 méter. Az utca felőli kötelező építési vonal az előkertes övezetekben, illetve utcaszakaszokon egybe esik az építési hely utca felőli szélével (előkert vonalával). Az előkert nélküli „Vt”-jelű övezetben, és a szabályozási terven megjelölt előkert nélküli „Lf”-jelű övezetbe tartozó utcaszakaszokon 0,0- 3,0 m közötti értékben választható, követve a kialakult helyi szokásokat.

(4) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

(5) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:

a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól „csurgó távolságra”- 1,0-2,0 m közötti távolságra kell elhelyezni.

b) Az Lf- jelű lakóövezetekben, valamint a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó

tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.

c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületeket a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) lehet helyezni.

d) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni és bővíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.

e) Két utcára néző telek esetén fő funkciót tartalmazó épület mindkét utcára építhető telekmegosztás nélkül is.

f) 30 m-nél kisebb telekmélység esetén (kialakult állapotban) hátsó kert meghagyása nem kötelező, a melléképület tűzfalal a telekhatárra is megépíthető, az előírt beépítési % megtartása mellett.

g) Amennyiben a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett, vagy a jelenlegi előírások szerint ugyan már nem elhelyezhető, de 10 évnél régebben meglévő épület miatt a telek az előírások szerint nem lenne beépíthető, a szomszéd telken lévő épülettől, az építménytávolság 2,00 m-ig lecsökkenthető. Ennek további feltétele, hogy az egymással szemben lévő homlokzatok nyílás nélküliek legyenek, ereszüik pedig nem éghető anyagból készüljön.

h) *hatályon kívül helyezve*

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5.§.

1.) Közterületre telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.

a) Abban az esetben, ha a szomszédos, telkek szintén két utcával határos, úgynevezett „átmenő” telkek, és azok az övezeti előírások szerint két önálló telekre megoszthatóak, illetve ha a szomszédos telkek, vagy telek csatlakozó része nem telekvég, hanem utcafronti, beépíthető telekrész, az állattartó épületet csak az utcavonaltól számított 20 m-nél távolabb lehet elhelyezni.

b) A hátsó telekhatárra épületet előkerttel lehet elhelyezni a 4.§.(5) e) pont előírásainak figyelembe vételével.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6.§.

(1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

(2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

(3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:

(a) földszintes épület tető héjazatául cserép, pala, nád vagy zsindey alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit.

Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémlemezzel történő fedése megengedett, de csak az L-f-2 övezetben.

(4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy, ahol a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető.

(5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

Terepszint alatti építmény építési helyen építési helyen kívül csak a hátsókertben helyezhető el, a melléképítmények kivételével. (közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy)

(6) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános előírások:

a) A 4.§ (39 bek.-ben meghatározott méretű előkerteteket egyúttal az utca felőli építési vonalnak is kell tekinteni.

b) Az oldalkert legkisebb mérete az övezetben előírt legnagyobb építménymagassággal megegyező érték, de legalább 6,0 m. Ez egyúttal a szomszéd telkeken elhelyezett épületektől tartandó legkisebb távolság is, a D-E tűzveszélyességi és I-III. tűzállósági határértékű épületek között, kivéve a 4.§ (5) g)-ben meghatározott eseteket.

c) Lakóépületek esetén amennyiben építménymagasságuk a 4,5 m-t nem haladja meg, az oldalkert 4,5 m-re csökkenthető amennyiben a már kialakult telek legalább 6,0 m széles épület megépítését nem tenné lehetővé.

d) A hátsókert legkisebb mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m, a 4.§ (5) f. pontjában leírt esetek kivételével.

(7) A szomszédos telken lévő építmények közötti legkisebb távolságot A-C tűzállósági osztály és/vagy IV-V tűzállósági határértékek esetén eseti tűzrendészeti előírás alapján kell megállapítani, ez azonban nem lehet kisebb a 6.§ -ban előírt építmények közötti távolságnál.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

7.§.

(1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-2 Falusias lakóterület – településközpont melletti

Lf-1 Falusias lakóterület – általános

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások.

8.§.

(1) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

(2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén alakítható legkisebb telekterületet jelenti.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.

(4) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el.

Lf-2 építési övezet Falusias lakóterület – a történeti településrészen

9.§.

(1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-2 –el jelölt, településszerkezeti védettségű családiházias lakóterületek tartoznak. E terület a település legrégebben kialakult része, ahol viszonylag szabálytalanabb utca szerkezet, jellegzetes fésűs (rövid zsákutcákkal vegyes) utcahálózat alakult ki.

(2) Az övezet legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.

(3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- Lakóépület – legfeljebb két lakással (rendeltetési egységgel).
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló melléképületek, és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- Állattartó épületek a helyi állattartó rendelettel összhangban.

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- helyi igazgatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület az alapfokú ellátás céljára, illetve oktatási épület ágazati előírás szerint,
- sportépítmény: nézőközönséget nem vonzó, szabadtéri sportolási lehetőséget korlátozottan biztosító (max. röplabdapálya mérettel),

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás
- az A és B tűzveszélyességi osztályba sorolt tevékenységek épületei.

(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló. Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően, az adott utcában jellemző értékhez igazodva, 3,0 vagy 5,0 méter előkertet hagyva kell elhelyezni.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb terület mérete (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lf-2	600	16	-	30	4.5

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

(6) A telek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(8) Az övezetben telekösszevonással legfeljebb 1200 m²-es telek alakítható az alapvető közintézmények (iskola, óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő, stb.) kivételével.

(9) Az övezetben utcavonalra garázs nem építhető, az előkertben garázslehajtó nem alakítható ki.

(10) Az övezet épületeinek tetőzetén hagyományoktól idegen, saroktornyok, tornyok, nem építhetők, környezetidegen építészeti megoldások nem alkalmazhatók.

(11) *hatályon kívül helyezve*

FL-1 építési övezet Falusias lakóterület - általános

10.§.

(1) Az övezetbe a szabályozási terven FL-1 -al jelölt falusias lakóterületek tartoznak.

(2) Az övezet legfeljebb 4,5 m épületmagasságú, legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakókörnyezetet nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület– legfeljebb két lakással (rendeltetési egységgel).
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Kézműipari épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- Üzemanyagtöltő állomás

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- A-B tűzveszélyességi osztályba sorolható tevékenységek épületei.

(4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, a kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb terület mérete (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	FL-1	1000	16	50	30	4.5

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

(6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(8) Az építési telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de azokat egy épületen-, épületegyüttesen belül kell elhelyezni. Az utcafronti részen egységes megjelenésű, egy építészeti együttest képező épületet kell kialakítani, az épületek pavilonokkal, kereskedelmi, vendéglátó funkcióknak helyt adó „bővítvényekkel” való toldása nem megengedett. Ilyen jellegű igény esetén a teljes épület egy egységként való kezelése (megkomponálása, bővítés utáni homlokzat felújítása) szükséges.

(9) *hatályon kívül helyezve*

II. V E G Y E S T E R Ü L E T E K

Általános előírások

11.§.

(1) Szerep területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére: E területek a település legrégebben kialakult részén található, ahol viszonylag szabálytalanabb utca szerkezet, jellegzetes fésűs (rövid zsákutcákkal vegyes) utcahálózat alakult ki.

Vt : településközpont vegyes terület került kijelölésre

(2) A telek beépítésének általános szabályai:

a) A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.

b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

(3) Az övezet épületeinek tetőzetén hagyományoktól idegen, saroktornyok, tornyok, nem építhetők, környezetidegen építészeti megoldások nem alkalmazhatók.

(4) Az övezetben utcavonalra garázs nem építhető, az előkertben garázslehajtó nem alakítható ki.

**„Vt”-jelű építési övezet részletes előírásai
Településközpont vegyes területet**

12.§.

(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület
- Igazgatási épület
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és üzemanyagtöltő állomás.

(3/a) A Vt-1 övezet telkeinek beépítése oldalhatáronálló. Az épületeket a kialakult beépítésnek megfelelő (de legalább 3,0 m) mélységű előkerttel, vagy előkert nélkül lehet elhelyezni. A övezetben az építési hely az utcavonaltól indul, és mélységét tekintve a telek végétől szabályozott mélységű hátsókertig tart. Szélességét tekintve a hagyományosan kialakult beépítési oldaltól, a szemközti oldalhatártól elhagyott szabályozott szélességű oldalkertig tart. Ahol ökológiai zöldterület van szabályozva, az egyben a hátsókert határa is.

(3/b) A Vt-2 övezet telkeinek beépítése „zárt-sorú- hézagosan zárt-sorú”, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt-sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
- Hézagosan zárt-sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb terület mérete (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Vt-1	600	16	-	40 50 **	6.0
Zárt-hézagosan zárt Z-HZ	Vt-2	600	16	-	40 50**	4.5

* Saroktelkek esetében az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4 méteres oldalkert biztosítása mellett, amennyiben a telek szélessége a 18 métert eléri.

**A max. 50%-os beépítettség saroktelken, teljes közművesítettség esetében alkalmazható.

(5) A telek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(6) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(7) hatályon kívül helyezve

III. G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K

Általános előírások

13.§.

(1) A Község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

„Gksz” Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre.
„Gmg” Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- b) A beépítési mód szabadonálló.
- c) A teljes közművesíttetés és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. A teljes közmű kiépültéig közműpótló, vagy helyi szennyvíztisztító műtárgy engedélyezhető.
- d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- e) Az előkert mélysége 15,0 m mely egyben az építési vonal is. Az előkertben gépjármű parkolóhelyen kívül 1 db 30 m²-nél nem nagyobb alapterületű porta és kerékpártároló épület is elhelyezhető a kerítéssel egybeépítve, max. 3,0 m építménymagassággal.

**„Gksz” építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

14.§.

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (raktáruházak, benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető :

- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás, melyek összes alapterülete nem haladhatja meg a teljes beépített szinterület 15 %-át.
- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- Tároló és raktárépület

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

Az övezetben alakítható legkisebb telekterület méretet, legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)
		Legkisebb terület mérete (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Szabadon álló	Gksz	1500	20	50	30	9.0

(3) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(4) Az épületeket 25o-50o közötti dőlésszögű magastetővel kell ellátni. Az ingatlanokat 1,4 m magasságú legalább 70 % -ban átlátható kerítéssel kell körülkeríteni.

(5) *hatályon kívül helyezve*

**„Gmg” építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület**

15.§.

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak. Az övezetben a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök tárolása, karbantartása, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés és mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység célját szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telek terület méretet, a legnagyobb beépítési százalékot, továbbá az építhető legkisebb-legnagyobb építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)
		Legkisebb terület mérete (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
szabadon álló	Gmg	2000	20	50	40	<12.5

(3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

(4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25m magasságig.

(5) Az övezetben a közművesítettség a 13§ (2) bek. c). pontja szerint biztosítandó.

(6) Az övezetben meghatározott beépítési mód szabadon álló, előkert nélküli. Az épületeket az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, így épület az építési helyen belül utcavonalon állóan, vagy attól tetszőleges távolságra is elhelyezhető

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

16.§.

(1) A Község területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Ksp Sportolási célú terület
Ktem Temető terület
Kkert egészségügyi gondozó

„Ksp” -jelű építési övezet Sportolási célú terület

17.§.

(1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.

(2) a) A beépítés módja szabadonálló.

b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.

c) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.

d) A létesíthető építménymagasság legfeljebb 9,0 méter.

(3) A terepszint alatti építmény, az építési helyen belül építhető. Terepszint alatti építmény önállóan nem, csak pinceszint bővítmenyeként építhető.

(4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(5) *hatályon kívül helyezve*

**„Ktem - Kegyelet” – övezetek
Temető- és kegyeleti parkok területe**

18.§.

(1) „Ktem” övezetbe a települési temetőjének, területe tartozik.

(2) A temető területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok, és a temető működtetéséhez szükséges létesítmények) helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén kegyeleti célú építmények helyezhetők el, de temetés nem engedélyezhető.

(3) a) A beépítés módja szabadonálló.

b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

e) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő, a rendezési terv szerinti bővítés engedélyezhető

f) A létesíthető építménymagasság legfeljebb 3m, harangláb esetében 5,0 méter.

g) Legalább részleges közművesítettség biztosítandó.

(4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága legfeljebb 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

(5) *hatályon kívül helyezve*

**„Ke” jelű övezet
egészségügyi gondozó különleges terület**

19. §

(1) Az övezetbe a Hozzúhátú településrészen működő egészségügyi gondozó (pszichiátriai intézet) területe tartozik.

(2) A területen egészségügyi létesítmény, és a működéséhez szükséges funkciók számára helyezhető el építmény.

(3) Az épületeket szabadonállóan, a terület legfeljebb 30 %-os beépítettségével kell elhelyezni, legfeljebb 7.5 méteres építménymagassággal.

(4) Telekalakítás során a meglévő ingatlant tovább osztani nem lehet.

Önálló terepszint alatti építmény nem építhető.

Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

A legkisebb, biztosítandó zöldterületi fedettség 60 %

VI. K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K

A közlekedési területek általános előírásai.

20.§.

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

(2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS MELLÉKÚT (Meglévő-megmaradó szélességgel)

- 4211 sz. út belterületi (Nagy út- Kossuth utca- Honvéd utca nyomvonalon) és külterületi szakasza.

HELYI GYÚJTÓÚT (Meglévő-megmaradó szélességgel)

- Nagy utca 1-67 sz. között,
- Kölcsey- Dózsatelep utcák
- Keményi utca

FŐ DŰLŐ, KISZOLGÁLÓ, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS UTAK

- gyalogút 6m
- Kiszolgáló és szervíz utak esetén min. 12 m
- Kerékpárút esetén min. 3 m
- Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m
- Kiszolgáló utak esetén 12 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési létesítmények
- közművek és hírközlési létesítmények

VII. ZÖLD TERÜLETEK

Általános előírások

21.§.

(1) A Község területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:

Z-1 Közparkok területe

beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

„Z” –jelű övezet Közparkok területe

22.§.

(1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb. Épületek nem helyezhetők el.

VIII. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások

23.§.

(1) A Község igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Eg gazdasági célú erdő

Ev védelmi rendeltetésű erdők

Elig ligeterdő

övezet került megkülönböztetésre.

„Eg” övezet Gazdasági erdők

24.§.

(1) a) Az „Eg” övezetbe tartozó erdők területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.

- a) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- b) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.
- c) A beépíthető legkisebb telekterület 100 000m² (10 ha)

**„Ev” övezet
Védelmi rendeltetésű erdők**

25.§.

(1) Kijelölésük célja a környezetre ártalmas létesítmények, (szennyvíztisztító, ipari park) védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében, valamint az ipari területek közötti természetes vízfolyás természetközeli állapotának megóvása.

(2) Telepítéséről az ártalomkeltő létesítmény tulajdonosának kötelessége gondoskodni.

(3) Területükön épület nem helyezhető el.

„Elig” Ligeterdő

26.§.

(1) Az övezet területének 70%-a gyepes legelő, fával fedettsége legalább 30%. A fák telepítése egyenletesen szétszórót legyen, ne alkossanak összefüggő lombkoronát.

(2) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el, maximum 2 %-os beépítettséggel.

(3) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

IX. MEZŐGAZDASÁGITERÜLETEK

Általános előírások

27.§.

(1) A Község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület

Mgy Mezőgazdasági terület - Többségében gyep- legelő felhasználású

Msz Mezőgazdasági terület - Többségében Szántó művelésű

(3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

**„Mk” övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület**

28.§.

(1) Az „Mk” –jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.

(2) Az övezetben a 720 m² –t és 10 m szélességet meghaladó telkek legfeljebb 3 %- os beépítettséggel elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.

(4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetőek el.

(5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(6) Lakóépület csak 6000 m² -t (0,6 ha) meghaladó telken helyezhető el, a telek 1,5 %-os beépíthetőségével. A lakóépület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet. Pinceszint és tetőtér beépítés megengedett. A lakóépület magastetővel, 35o- 45o közötti dőlésszögű tetővel építhető. A tetőfedés anyaga égetett agyag, vagy betoncserép, nádtető, vagy zsindely lehet.

„Mgy” övezet
Általános mezőgazdasági terület gyep, legelő műveléssel

29.§.

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol többségében gyep, legelő területek találhatók.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket jelen előírás 24.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen, szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

(4) *hatályon kívül helyezve*

(5) *hatályon kívül helyezve*

(6) Védett természeti területen (3) és (4) pontokban meghatározott beépítés megvalósításához be kell szerezni az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulását.

Msz övezet
Többségében Szántó művelésű terület

30.§.

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a halászat és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket a legalább 10 000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagassággal, a telekterület legfeljebb 3%-os beépítésével. Lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

X. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-1, övezet
Vízgazdálkodási területek

31.§.

V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis. Területükön ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási célját szolgáló építmények helyezhetőek el.

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK
VÉDELME

Az épített környezet védelme

32.§.

(1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

Műemléki védelem alatt áll:

Csonkatorony, 4211-es országút Sósszeg, Hrsz: 0127/12.

(2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokoló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő köztöttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke. Az örökségvédelmi tervfejezetben felsorolt létesítményeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.

XII . ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Építési tilalmak

33.§

(1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

(2) A tilalokkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. Előírásait kell alapul venni.

Elővásárlási jog

34.§

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyzendő be:

Helyi közút céljára történő lejegyzés

35.§

A kiszolgáló és lakóutak kialakítására, szélesítésére, a lejegyzés jogintézményét kell használni, az erre vonatkozó külön szabályok szerint, a szabályozási terven jelölt helyeken.

XIII . Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

36.§.

(1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2007 november. hó 1. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

Szerep, 2007. október hó

Szabó Károly
Jegyző

Győri Balázs
polgármester