

**Óbudavár község Önkormányzata Képviselőtestületének
1/2006. (I.20.) rendelete
Óbudavár község teljes közigazgatási területének
Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ)**

**Óbudavár község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1997 évi LXXVIII. törvény
7. § (3) bekezdés c.)pontjában kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet
alkotja:**

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

Az előírások hatálya

(1) E rendelet hatálya Óbudavár község teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet csak a mellékelt 1:2000 léptékű Rsz-1 jelű belterületi szabályozási tervlappal és 1:10000 léptékű Rsz-2 jelű külterületi rajzi melléklettel együtt érvényes.

(2) *A dőlt betűvel szedett szövegrészek a HÉSZ megalkotásakor hatályos (és nevesített) magasabb rendű jogszabályokból átvett szó szerinti idézetek.*

2. §.

Az előírások alkalmazása

(1) Óbudavár község teljes közigazgatási területén területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését megváltoztatni és mindezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és mellékletei illetve általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak valamint e rendeletnek és mellékleteinek megfelelően szabad.

(2) E rendeletben és mellékleteiben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

a.) a területfelhasználási egységeket és azoknak határait

b.) a szabályozási vonalat

c.) az övezeti előírásokat, ezen belül a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméretet, a kialakítható telkek legkisebb szélességi és mélységi méreteit, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot és homlokzatmagasságot, a zöldfelület előírt legkisebb mértékét.

d.) az építési hely határait meghatározó elő, oldal és hátsókert vonatkozásában a rögzített minimális méreteket (lásd HÉSZ II. sz. melléklete)

e.) a zöldterületekre, védett és védő területekre, védelmi övezetekre, egyedi műemléki és helyi védelemre, műemléki környezetre vonatkozó előírásokat

f.) a mellékelt szabályozási tervben és külterületi rajzi mellékletben rögzített védőtávolságokat

(3) Irányadónak kell tekinteni és a kialakult állapotnak megfelelően kell alkalmazni a 2. § (2) bekezdésben nem említett elemeket, az irányadóként javasolt telekhatárokat és az azokhoz rendelt összes paramétert.

(4) A szabályrendelet és szabályozási terv előírásainak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a jóváhagyott munkarészek földügyi hatósághoz történő megküldésével a képviselőtestület a jegyző útján kezdeményezi. A bejegyzések késedelme a rendelkezések hatályát nem érinti.

3. §. Telekalakítás

(1) A telekalakítási tervek, vázrajzok kidolgozása során a HÉSZ előírásait és a mellékelt szabályozási tervben, külterületi rajzi mellékletben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat, övezeti határvonalakat, előírt szabályozási szélességeket és minden egyéb kötelező elemet be kell tartani.

(2) A rendeletnek megfelelő telekalakítási javaslatot a mellékelt szabályozási terv a jelentősebb új telekalakítást feltételező területeken tartalmazza. A mellékelt szabályozási tervben szereplő irányadó telekosztás a rendelet és mellékleteinek módosítása nélkül, de azok előírásait betartva megváltoztatható a telekalakítás során

(3) Telekalakítás a szabályozási terven elrendelt esetekben illetve ahol azt magasabb rendű jogszabály szükségessé teszi, a vonatkozó jogszabály szerint elkészített és jóváhagyott telekalakítási terv szerint eszközölhető.

(4) Újabb ingatlanok csak az övezeti előírásoknak megfelelően alakíthatóak ki. Beépített ingatlanokat érintő telekalakítás (megosztás, telekhatár-rendezés, telekegyesítés) csak a meglévő épületek figyelembe vételével az övezeti előírásoknak megfelelő állapotot (visszamaradó telket) eredményezhet.

(5) Telekegyesítés abban az esetben is eszközölhető, ha az ennek eredményeképpen kialakuló új ingatlan területe nem éri el az építési övezetre illetve övezetre előírt minimális kialakítható telekméretet. A kialakuló telek mérete nem haladhatja meg az egyes övezetekben jelen szabályzat szerint kialakítható maximális telekterületet.

(6) Beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad. (2000 évi CXII. törvény 8. §. (1) bekezdése)

(7) Új beépítésre szánt terület kialakítása csak úgy történhet, hogy a 2000 évi CXII. törvény 9. §. (4) bekezdése szerinti feltételek mindenkor teljesüljenek. A belterületbe vonásokat ütemezetten, a külterületbe csatolásokkal összhangban szabad csak végrehajtani. Új beépítésre szánt terület beépítése csak szőlőkataszteri kivonás művelési ág alóli kivonás és belterületbe vonás után valamennyi egyéb jogi és műszaki feltétel teljesülése esetén történhet.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. §. Területfelhasználás

(1) A tervezési terület az alábbiak szerint tagozódik:

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége általában legalább 10 %
- b) beépítésre nem szánt területek, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %

(2) A beépítésre szánt területek:

- c) lakóterületek, ezen belül
- falusias lakóterületek (Lf)
- d) különleges területek, ezen belül
- temető terület (Kt)

(3) A beépítésre nem szánt területek:

- e) közlekedési és közmű területek, ezen belül
- közút területek (KÖú)
- f) zöldterületek, ezen belül:
- közpark, közkert (Zk)
- g) mezőgazdasági területek, ezen belül:
- árutermelési (általános) mezőgazdasági területek (Má)
 - kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek (Mk)
- h) erdő területek, ezen belül:

Lf-1	800 m ²	14 m	40 m	4,50 m	30 %		O	40 %	K
Lf-2	900 m ²	16 m	35 m	4,50 m	30 %		O	40 %	

(Kt) temető (különleges) terület

(5)A temető különleges terület a temető üzemeltetésével, fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető különleges területen elhelyezhető:

- h) ravatalozó, kápolna, kegyeleti emlékhely, kriptaépítmény
- i) szerszám és kiséptároló, illemhely, öltöző,

(6)A temető különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélesség e	mélysége	Ép. mag.	Beép. %				
Kt	2000 m ²	25 m	40 m	4,00 m	10 %		SZ	40 %	

6. §.

Beépítésre nem szánt területek, övezetek:

Közlekedési területek általános előírásai:

(1) Közlekedési terület az országos közutak és a helyi közutak területe, valamint a közterületekből elkülönített, hálózatszerűen kialakított közlekedés és a kapcsolódó létesítményeinek, - kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, ill. mindezek csomópontjainak elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Tervezett közlekedési területek szabályozási tervben biztosított építési területén és az utak védőtávolságán belül kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem lehetetlenítik el, illetve nem akadályozzák.

(3) A belterületi utak szabályozási szélességével meghatározott területsávjai mentén épületet, létesítményt elhelyezni, csak a szabályozási sáv megtartásával lehet.

(4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságait a Szabályozási terv ábrázolja.

(5) A meglévő és pontosított nyomvonallal rendelkező Nagyvázsony-Zánka forgalmi út külterületi szakasza mentén a tengelytől számított 50-50 m védőtávolságot kell figyelembe venni.

(6) Az országos közút egyben helyi gyűjtő út. A lakóutak szabályozási szélessége 12 m, ill. a kialakult beépítés szerinti. A GKM. Közúti Közlekedési Főosztálya által kiadott „Közutak tervezése” megnevezésű ÚT2-1.201:2004 számú utági műszaki előírás alkalmazása az országos közutak kezelői számára 2004. január 01-től kötelező, míg helyi közutak továbbá közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében ajánlott és indokolt. A hivatkozott előírás 4.7.2.1. pontja szerint olyan „d” hálózati funkciójú utaknál, amelyek legfeljebb tíz (lakó)ingatlan kiszolgálását biztosítják és az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom

elsőbbség szabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával. Ez vonatkozik a kiszabályozott lakótömbök belsejében lévő, közforgalom számára megnyitott magánutakra is, nem csak az önkormányzati tulajdonban lévő lakóutakra.

(7) Közlekedési területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdése szerinti építmények elhelyezhetők. A közlekedési területen építésügyi hatósági engedély csak a közlekedési hatóság egyetértésével adható ki.

(8) Az országos közút külterületi szakasza mentén a meghatározott védőtávolságon belül építmény az érintett terület felhasználási egység, övezet előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhetők el. A Szabályozási Terven jelölt közutak távlati építési területén belül épületek nem helyezhetők el. Új külterületi erdő és mezőgazdasági utak szélessége minimum 6,0 m lehet. A külterületi erdő és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6-6 m-en belül épületet, építményt elhelyezni nem szabad.

(9) Valamennyi új beépítés illetve meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása esetén az OTÉK 42.§. szerinti szükséges parkoló-mennyiséget saját telken belül kell megvalósítani.

(10) A nyomvonal jellegű közműveket építési, fenntartási, biztonsági okokból közterületen vagy az üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a magánterületen történő elhelyezést az érvényben lévő jogszabályok szerint kell megoldani. A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetészerű működésük miatt szükséges védősávokat a Szabályozási Tervben feltüntetett területeken kell elhelyezni. A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint történhet.

(KÖu) közút közlekedési és közmű területek

(11) A közút közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 26. §.) A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli. Gyalog és sétautak csak természetes anyaghasználatú burkolattal építhetőek.

(Zk) közkert, közpark zöldterületek

(12) A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át. (2000 évi CXII. törvény 6. §). Meglévőnek az a zöldterület tekintendő, mely a korábbi, vagy jelen rendezési terv szerint ennek megfelelő területfelhasználási kategóriájú, önkormányzati tulajdonú és az ingatlan nyilvántartásban is ennek megfelelően szerepel.

(13) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. (253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 27. §.)

(14) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületen elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.)
- b) vendéglátó épület
- c) a terület fenntartásához szükséges épület

(Má-1) árutermelési (T-1 övezetbe tartozó) mezőgazdasági területek

(15) Az övezetben alkalmazni kell a 2000 évi CXII. törvény 26. §. (1) és (2) bekezdését, valamint a. 45. §. b), c), d), e), f), g), h) pontját.

(Má-2) védett természeti területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

(16) Az övezetben szántó művelési ág esetén a 2000 évi CXII. törvény 23. §. (b) pontja alkalmazandó. Egyéb művelési ág esetén a beépítés feltételei megegyeznek a jelen szabályzat 6. § (15) pontjaiban leírtakkal.

(Má-3) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

(17) Építeni a 2000 évi CXII. törvény 51. §. (b) pontja szerint lehet. A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(18) Az övezetben a szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken a 2000 évi CXII. törvény 45. §. (d) pontja szerint a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető.

(19) A 2000 évi CXII. törvény alövezeteinek elfogadott pontosítása során teljes területével az MÁ-3 övezetbe került a 017/1, 017/17, 017/18, 017/19 és 017/20 hrsz. alatti ingatlan. Az övezetek további változtatása az 5 %-os területi küszöb határain belül külön eljárás keretében történhet.

(Mk-1) lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági mezőgazdasági terület (hrsz. 031/3, 031/4, 031/5, 031/9, 031/10, 031/12, 031/13, 031/14, 031/15, 031/16, 031/17, 031/18, 031/21, 031/30, 237, 238, 239, 240, 241, 245, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254.)

(20) A jelen szabályzat 6. §. (21), (22) (23) és (24) bekezdés előírásainak betartása mellett a 2000 évi CXII. törvény 46. §. (g) pontja szerint legkevesebb 3000 m² nagyságú művelt telkeken, ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lakóépület is létesíthető.

(Mk-2) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek

(21) A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület a Balatoni Nemzeti Park területén lévő valamennyi kertgazdasági ingatlan esetében 2700 m².

(22) Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló épületet lehet. (2000 évi CXII. törvény 51. §. (b) pontja)

(23) Felújítani, helyreállítani, átalakítani és korszerűsíteni csak a jelen rendeletben is rögzített építészeti megkötések betartásával olyan meglévő épületet lehet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szerepel, vagy fennmaradása engedélyezhető. Az övezeti előírásokat vagy a jelen rendeletben rögzített paramétereket meghaladó meglévő épület további bővítése, méretnövelése nem lehetséges.

(24) A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(25) A 2000 évi CXII. törvény alövezeteinek elfogadott pontosítása során a lakóterületként kijelölt telekrészek kivételével teljes területével az MK-2 övezetbe került a hrsz 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 és 216 alatti ingatlan. Az övezetek további változtatása az 5 %-os területi küszöb határain belül külön eljárás keretében történhet.

(Mk-3) korábbi házikertek területén (belterületen és külterületbe csatolandó belterületen) lévő kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek

(26) Az övezet telkein kerítés létesítésén kívül engedélyköteles építési tevékenység nem végezhető. Az övezet a lakótelkek környezetében házikert jelleggel hasznosítható. A művelés során az erózió mértékének minimalizálására kell törekedni.

E erdőterületek

(27) A meglévő erdőterületek átminősítése és művelési ág váltása esetén a 2000 évi CXII. törvény 5. §. és a 47. §. (a) pontja szerint kell eljárni.

(28) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Általában az erdők megújításánál mind talajvédelmi, mind tájvédelmi szempontból kerülni kell a tarvágást. A területen természet többi elemét nem károsító vadállomány-kezelés engedhető meg.

(E1g) meglévő gazdasági erdőterületek

(29) Az övezetben 2000 évi CXII. törvény 47. §. (c) pontja szerint lehet az erdő rendeltetésének megfelelő épületet építeni.

(E1v) védelmi rendeltetésű meglévő erdő területek

(30)A védelmi célú meglévő erdőterületeken belül építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben erdei közjóléti berendezések (rönk, asztal, pad, hulladékgyűjtő stb.) kihelyezhetőek.

(E2v) védelmi rendeltetéssel erdősisítésre javasolt területek

(31)A védelmi céllal létesítendő erdőterületeken belül építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben erdei közjóléti berendezések (rönk, asztal, pad, hulladékgyűjtő stb.) kihelyezhetőek.

(V-ü) üzemi vízgazdálkodási területek

(32)Az övezet a vízellátás-csatornázás közműszolgáltatáshoz kapcsolódó üzemi épületek, létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgáló terület. Az övezet területe kerítéssel lehatárolható, annak azonban környezetbe illeszkedően lehetőleg növénytakarással kell megvalósulnia.

(V-f) folyóvíz vízgazdálkodási területek

(33) Az övezet a természetes vízfolyások mederterülete. A vízfolyások medrét lehetőség szerint természetes állapotában kell megőrizni, helyreállítani, revitalizálni. Vízfolyás medrének tengelyvonalától 50 m-es távolságon belül beépítésre nem szánt területen épület elhelyezés tilos.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

7.§.

- (1) Építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 31. §. (1) bekezdésében foglaltaknak
- (2) Új állattartási épület csak a kialakult beépítésnek megfelelő oldalhatáron állóan (csurgó távolságra) és az utcai telekhatártól legalább 25 m-es távolságra építhető. Meglévő más funkciójú melléképület állattartás céljára csak abban az esetben minősíthető át, ha az utcai telekhatártól legalább 25 m-es távolság biztosított.

8.§.

Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben a szükséges engedélyek birtokában elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak, köztéri alkotások (szobrok, kegyeleti és emlékjelek, emléktáblák, ivókutak, szökőkutak, csobogók)
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
4. a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
5. utcabútorok, hulladékgyűjtő edények.

A telek beépítésének feltételei

9.§.

Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége

biztosított, valamint

5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 36/2002.(III. 7.) korm. rendeletben előírtak szerint biztosítható.

6. beépítésre szánt területeken csak olyan építési telekre adható ki új épület létesítésére, vagy meglévő épület bővítésére építési vagy fennmaradási engedély, melynek területe eléri az adott építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület 60 %-át.

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása

10.§.

Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét (építési hely) az övezeti előírásoknál szereplő beépítési módnak és megengedett épületmagasságnak illetve a településképi és egyéb szempontoknak megfelelően rögzített építési határvonalak állapítják meg. A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalak betartandóak.

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

11.§.

- (1) Az építési telken az építményeket az építési övezet és a szabályozási tervlap elő-, oldal- és hátsókertre, kötelező építési vonalra vonatkozó előírásai szerint kell elhelyezni.
- (2) Az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét általános esetekben a szabályozási terv és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. tartalmazza. Az előkert mérete a kialakult utcaviszonyok esetében a két-két szomszédos épület homlokzatsíkja alapján meghatározható beépítési vonal szerint alakítandó ki a (K) betűjelű övezetekben.
- (3) A helyi építési hagyományoknak megfelelően kialakított, ingatlan-nyilvántartásban szereplő meglévő melléképületek a meglévő alaprajzi kontúron és épülettömegben belül felújíthatók, átalakíthatók, rendeltetésük megváltoztatható. Új melléképület létesítése, vagy meglévő melléképület meglévő alaprajzi kontúron és épülettömegben túlnyúló bővítése csak a vonatkozó elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások megtartásával lehetséges.

Védőterületek

12.§.

(1) A védőterület lehet:

1. védőépítési övezet (biztonsági építési övezet, védőövezet), illetőleg
2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

- (2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját, korlátozásait és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok, szakhatóságok előírásai – alapján egyedileg kell meghatározni.
- (3) Építési, létesítési engedély csak abban az esetben adható ki, nem engedélyköteles új létesítmény, tevékenység csak akkor eszközölhető, ha a létesítendő új funkció előírt védősávja, védelmi övezete meglévő, működő ingatlanra, épületre illetve más egyéb létesítményre korlátozást nem okoz, illetve a korlátozással érintett ingatlan vonatkozásában azt a tulajdonos tudomásul vette és ennek ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőerdők területén építési tevékenység (beleértve az útépitési munkákat is) nem végezhető.

Építmény elhelyezése közterületen

13.§.

- (1) A terület vízügyi célú közterületein épületek nem helyezhetők el, építmények közül csak a közműépítmények, vízügyi műtárgyak, építmények telepíthetők.
- (2) A terület közút jellegű (KÖu) közlekedési és közmű területein elhelyezhetőek a közlekedést szolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (3) A zöldterület jellegű közterületen épület illetőleg építmény a jelen szabályzat 6.§ (12-14) bekezdése és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. (OTEK) illetve egyéb vonatkozó előírások együttes figyelembe vételével létesülhet.

Épületek építészeti kialakítása

14.§.

- (1) Az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. Az épületek utcai homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek utcai homlokzata előtt előkertben annak mélységétől függetlenül terasz nem létesíthető. Az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében beépítésre szánt és kertgazdasági területeken a 8 métert, ettől hátrébb legalább 5 méterrel a 12 métert nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken téglá, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, téglavörös, barna, antracit színekkel.
- (2) Lakó területeken az egy épülettömegben létesíthető beépített alapterület maximális bruttó értéke 300 m² lehet. Kertgazdasági övezetben a létesíthető beépített bruttó alapterület az övezeti előírások szerinti, de legfeljebb 100 m² lehet. Kertgazdasági övezetben telkenként egy épülettömeg létesíthető beleértve a föld alatti pincét is.

- (3) Terepszint alatti épület illetve épület alatti pince a terepszint alatt csak egy szintes lehet. Az eredeti terepszinthez képest 3 méternél mélyebb beavatkozást igénylő építési munka csak talajmechanikai szakvélemény birtokában engedélyezhető.
- (4) A településkép-védelmi övezet határain belül az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében a 7 métert, ettől hátrébb legalább 6 méterrel a 9 métert nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken helyi anyagú, vagy avval egyező megjelenésű, színezetű terméskő, fehér, törtfehér, halványszürke, halványsárga festett vagy nemes vakolat, lazúros felületkezelésű, natúr hatású fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak natúr égetett agyag cserép illetve természetes pala lehet. Az utcai homlokzat teljes oromzattal építendő. Homlokzatokon csak hagyományos arányrendszerű, tagozatú és jellegű, fa nyílászárók építhetők be. Az utcai homlokzatfelületre az építménymagasság számítási szabályai szerint meghatározott átlagos magasság a területen legfeljebb 4,0 m lehet
- (5) Torony jellegű hírközlési létesítmény a település közigazgatási területén csak társított funkcióval létesíthető. (pl. kilátó, emlékmű stb.) A település beépítésre szánt területein hírközlési torony nem létesíthető.
- (6) Beépítésre nem szánt kertgazdasági területeken épületek általánosságban csak a 2000 évi CXII. törvény gazdasági épületekre vonatkozó előírásai szerint létesíthetők. Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, ettől eltérő épületek is létesíthetők, ezek esetében azonban a 14. §. 1) és 2) alatt leírtakat kell alkalmazni. Beépítésre nem szánt területen az épületek az utcai telekhatártól 15-30 m-es távolságon belül létesítendőek. Ettől eltérés csak a telek beépítésének feltételeit tisztázó típusú elvi építési engedélyezési tervdokumentációval alátámasztva kiadott elvi engedélyt követően engedélyezhető.
- (7) Az épületek vonatkozásában meghatározott maximális építménymagasságot lejtős terep esetén is legfeljebb 1,0 m-el haladhatja meg az egy önálló homlokzatfelületre az építménymagasság számítási szabályai szerint meghatározott átlagos magasság.

15.§.

- (1) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámhordozókat csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.
- (2) Reklám- és hirdetőtábla, elhelyezése közterületen, vagy közterületről láthatóan minden esetben építési engedélyhez kötött. Az épületeken, vagy kerítéseken – építési engedély szerint – legfeljebb 1.0 m² nagyságú cégtábla helyezhető el. A település közigazgatási területén 1,0 m²-nél nagyobb reklámfelületű plakát, reklámtábla nem létesíthető.
- (3) A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről, illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni.

Járművek elhelyezése

16.§.

- (1) A település közigazgatási területén telekingatlannal rendelkezők járműveiket saját telekingatlanon belül kötelesek elhelyezni
- (2) Jármű-elhelyezési létesítmények számát, kapacitását és méretét a vonatkozó magasabb rendű jogszabály (jelenleg a 36/2002.(III. 7.) korm. rendelet) rendelkezései szerint kell meghatározni és megvalósítani.
- (3) A területen kereskedelmi szálláshely szolgáltatásként lakókocsit illetőleg huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló járművet, gépjárművet, konténert elhelyezni nem szabad.

Kerítés

17.§.

- (1) Az új beépítésre szánt területeken tömör kerítés – földfelszíni alakulat miatt szükséges támfal-kialakítás kivételével nem létesíthető. A telken belül az egyes elkülönülő használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élő sövényvel szabad elválasztani.
- (2) A telkek homlokvonalán (közterülethez csatlakozó határvonalán) csak áttört vagy élősövény-kerítés létesíthető. Az áttört kerítés lábazata a csatlakozó terepszint felett legfeljebb 60 cm magas lehet és a kerítés legmagasabb pontja sem nyúlhat a csatlakozó terepszint fölé 1,80 m-nél nagyobb mértékben. Áttörtnek az a kerítésszakasz tekinthető, melynek összes felületéhez képest a tömör felületek (lábazat és az oszlopok) összesített felületének aránya legfeljebb 40 %.
- (3) A kerítések anyaghasználata a helyi építési hagyományoknak megfelelően elsősorban kő és fa esetleg fém legyen. Vakolt falazott szerkezetű lábazat és oszlop kialakítható.
- (4) A kerítések létesítésének egyéb kérdéseit az OTÉK és a vonatkozó egyéb rendelkezések szabályozzák
- (5) Külterületen kerítés általában nem létesíthető, kivéve a kertgazdasági (Mk) és a szőlő és gyümölcsös műveléssel hasznosított árutermelési (Má) területeket, valamint a telep jellegű épület- és udvarcsoportok helyét. Itt áttört drótfonatból, maximum 2 m magasan, lábazat nélküli oszlopokon létesíthető kerítés. Tüskésdrót legfeljebb három sorban és a balesetvédelmi előírások betartásával felhelyezhető. A kerítések létesítésének egyéb kérdéseit az OTÉK és a vonatkozó egyéb rendelkezések szabályozzák.

18.§.

Az épített környezet védelme

- (1) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védeltséget élvez a hrsz. 42 alatti római katolikus templom. A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a belterületi szabályozási terven lehatárolt ingatlanok alkotják. (hrsz. 13, 14/1, 14/2, 15, 41/2, 42, 43,)
- (2) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védeltséget élveznek a hrsz. 47-48 alatti Mosóházak. A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a belterületi szabályozási terven lehatárolt ingatlanok alkotják. (hrsz. 30, 47/1, 47/2, 49/1, 49/2, 83/1, 83/2, 84, 85, 86.)
- (3) Az 1)-2) pontokban ismertetett egyedileg védett telek- és épületingatlanok tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a vonatkozó jogszabályok szerint a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) látja el.
- (4) Az 1)-2) pontban leírt ingatlanok műemléki védelmét szolgáló intézkedéseket és védelmi területlehatárolásokat a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni. A kijelölt műemléki környezetbe tartozó ingatlanokat érintő hatósági engedélyezési eljárások során a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) szakhatósági közreműködését igénybe kell venni.
- (5) A műemléki környezetben és a településkép-védelmi övezetben lévő ingatlanok esetében homlokzati változással járó beavatkozás tervezésekor az utcai homlokzat tervlapján a két szomszédos épület homlokzati nézetét is fel kell tüntetni, amennyiben azok az érintett épülettől legfeljebb 20 m távolságon belül helyezkednek el. Az érintett esetekben különös gondossággal kell ügyelni az épülettömeg, homlokzati arányok, nyílászáró méretek és az anyaghasználat, színválasztás kialakult és egységes építészeti környezetbe történő illeszkedésére.
- (6) Településkép-védelmi övezetben lévő épület csak rendkívüli indokolt esetben bontható el, előzőleg azonban állapot rögzítő felmérési és fotódokumentáció elkészíttetése kötelező. Településkép-védelmi övezetben hatósági engedélyezési eljárások során a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) szakhatósági közreműködését igénybe kell venni.

Régészeti területvédelem

- (7) A csatolt szabályozási terv és külterületi rajzi melléklet által lehatárolt területen (hrsz. 017/1, 017/17, 017/18, 017/19, 017/20, 221, 222/1, 222/2, 222/3, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 229, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 241 és 242 ingatlanok lehatárolt része) szakirodalmi adatok alapján bizonyíthatóan található régészeti leletek védelme érdekében mindenfajta földmunkával járó építési tevékenység csak előzetes régészeti szakhatósági állásfoglalás birtokában, az abban leírtak szerint folytatható. Az érintett területeken bárminemű, hatósági engedélyhez kötött térszín alatti beavatkozást, földmunkavégzést előzetesen be kell jelenteni az illetékes szakhatóságnak (KÖH) és megelőzőleg el kell végeztetni a földmunkával veszélyeztetett terület megelőző régészeti feltárását. (2001 évi LXIV tv)

- (8) Régészeti feltárás és leletmentés érdekében történő intézkedésekre – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – a KÖH jogosult. A település közigazgatási területén a jelölt régészeti területeken kívül felszínre kerülő régészeti leletek vonatkozásában a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni. A munka felelős vezetője köteles a tevékenységet haladéktalanul felfüggeszteni és szüneteltetni, a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig a helyszín és a lelet őrzéséről –a felelős őrzés szabályai szerint- a jegyző, vagy az illetékes múzeum illetve a KÖH intézkedéséig gondoskodni. Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a hivatalt. (KÖH) E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

Természet- és tájvédelem

- (9) A csatolt szabályozási terv és külterületi rajzi melléklete által lehatárolt területeken a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet által a Balatoni Nemzeti Park területébe sorolt ingatlanokon a természeti értékek védelme érdekében mindenfajta, hatósági engedélyt igénylő tevékenység csak előzetesen az illetékes táj és természetvédelmi hatóság által kiadott szakhatósági állásfoglalás birtokában folytatható.
- (10) A szabályozási tervben lehatárolt zöldfelületek kialakításakor a tájidegen növényfajok telepítését kerülni kell.
- (11) A közterületek kialakítása során burkolt felületek csak a feltétlenül szükséges mértékben létesüljenek.
- (12) A természetes vízfolyások medrét – ahol lehetséges – természetes mederalakulattal kell megőrizni. A még természetes állapotban lévő szakaszok védelme mellett törekedni kell a vízfolyás teljes hossza mentén a természet közeli állapotok helyreállítására, a vízfolyások revitalizációjára.
- (13) Közterületen elhelyezésre kerülő közműlétesítmények felszín feletti műtárgyait környezetbe illően és növénytakarással ellátva kell kialakítani.
- (14) A település közigazgatási területén közművezeték csak térszín alatti kialakítással létesíthető, kivéve azokat a védett régészeti területeket, ahol a térszín alatti vezetés a védett értékeket veszélyeztetné.

Környezetvédelem

- (15) A település közigazgatási területén tevékenységet folytatni, változtatni, telket, területet alakítani, építési tevékenységet folytatni (új építés, átalakítás, bővítés, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, bontás) függetlenül attól, hogy az adott tevékenység hatósági engedélyek megszerzését igényli-e, csak e rendelet és annak 1. számú függelékében is felsorolt magasabb rendű jogszabályok szerint lehet.
- (16) Jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza témakörönként a vonatkozó magasabb rendű környezetvédelmi jogszabályok felsorolását. A függelék mindenkor aktuális, naprakész frissítéséről a település jegyzője köteles gondoskodni. A függelék frissítése nem minősül jóváhagyott munkarész módosításának, egyeztetési eljárás lefolytatása nélkül elvégezhető.

Talaj- és vízvédelem

- (17) A termőföldön tervezett beruházások esetén gondoskodni kell a humuszos termőrét megmentéséről és a szomszédos mezőgazdasági területek további megközelíthetőségének, művelhetőségének biztosításáról. A település teljes közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen található. Az ezekből eredő előírások minden esetben (nem csak a hatósági eljárásokat igénylő esetekben) alkalmazandóak. A környező területek domborzati adottságaiból kifolyóan a beruházások tervezésénél különös figyelmet kell fordítani a csapadékvíz megfelelő elvezetésére. A következőkben felsorolt épület-elhelyezések, illetve – kialakítások esetén a talajtani viszonyok feltárása és értékelése érdekében ki kell kérni a KDT Geológiai Szolgálat véleményét:

- Pince + földszint + tetőtér beépítésnél több szintes épületek
- 500 m²-t meghaladó beépített alapterületű épületek
- 1,5 m-nél nagyobb földvastagságot érintő, tereprendezéssel járó építkezések.

- (18) A településen új kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények és egyéb közösségi szórakoztató létesítmények megvalósítása esetén, az ezekhez esetlegesen tartozó 20 személygépkocsi befogadóképességénél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadécsatornába bekötni, a parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető. (2000. évi CXII. tv. 40. § (e) pont.)

Zaj- és rezgésvédelem

- (19) A jelen terv által érintett terület zajvédelmi szempontból teljesítendő határértékeit a mindenkor hatályos magasabb rendű jogszabályok szerint kell megállapítani. Betartásáról a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban foglaltak szerint kell gondoskodni.

- (20) A közlekedési zajhatások elleni védekezés érdekében a szabályozási tervben meghatározott előkertméreteket be kell tartani és az előkertek növénytelepítéséről gondoskodni kell. Az új kialakítású lakóterületeken a beépítési feltételeket (épület elhelyezés, műszaki kialakítás) úgy kell meghatározni, hogy a közlekedésből határértéket meghaladó zajterhelés ne alakulhasson ki. Új út nyomvonalának meghatározását a zajterhelési határértékek betartásával kell végezni. Meglévő út funkcióváltásának, új út létesítésének feltétele a zajvédelmi követelmények teljesülése.
- (21) Az ingatlanokon esetenként jelentkező megengedett határértéket meghaladó zajkeltést a saját telekingatlanon kell csillapítani úgy, hogy a telekhatáron mért zajterhelés a megengedett mértéket ne lépje túl.
- (22) Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, eltérő funkciójú területeket kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatósága biztosított legyen.

Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

- (23) A jelen terv által érintett területen sem ideiglenes, sem végleges új hulladékgyűjtő, vagy tároló (lerakó) telep nem létesíthető.
- (24) A területen szervezett hulladékgyűjtés van, amit a jelenleg érvényben lévő jogszabályok értelmében kötelező igénybe venni. A hulladékkezelésnél figyelembe kell venni az érvényes jogszabályok (jelenleg a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény illetve a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységekről szóló 213/2001. (XI.14.) Korm. Rendelet, valamint a veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. számú rendelet) előírásait.

Levegőtisztaság-védelem

- (25) A területen a vonatkozó, jelenleg a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V.09.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben szereplő előírásokat be kell tartani.
- (26) A tervezési területen bűzzel járó tevékenység csak olyan műszaki megoldások alkalmazása esetén végezhető, mely a bűznek az érintett ingatlanon meglévő huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeiben illetve más ingatlanokon történő megjelenését széliránytól és szélsébségtől függetlenül kizárja.

19.§.

Tűzvédelem

A településen utak, térburkolatok, vízvezeték hálózat, tűzi víz vételi hely és bármely más létesítmény kialakítása, átalakítása, bontása, rendeltetés változtatása során a több-ször módosított 35/1996. (XII.29.) BM. Rendelet előírásait kötelezően be kell tartani.

20.§.

Hatálybalépés

- (1) Jelen rendelet 2006. február 01. napján lép hatályba. Valamennyi, a hatályba lépést követően indított ügyben alkalmazni kell. A kihirdetéskor folyamatban lévő ügyekben akkor alkalmazható, ha az ügyfél számára az elbírálás során az kedvezőbb helyzetet teremt
- (2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Zánkai Községi Közös Tanács 1/1985. (II.26.) számú és a 3/1984. (VIII.23.) számú tanácsrendeletét hatályában fenntartó 1991. évi 4. sz. rendelete, valamint a 8/1999. (VI.10.) Ob. Önk. számú rendelet.

Bodor Antal
polgármester

Sólyom Gyuláné dr.
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2006. január 20.

Sólyom Gyuláné dr.
körjegyző