

**Ajak nagyközség Képviselőtestületének
7/2006. (V.25.) ÖKR számú rendelete
Ajak nagyközség Szabályozási Tervének elfogadásáról
és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról
/Egységes szerkezet/**

A Képviselő-testület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. Törvény (módosítva az 1999. évi CXV. törvénnyel) 7.§ (3) bekezdés szerinti hatáskörben és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
Általános előírások**

**1. (1)
A rendelet hatálya**

- (1.) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Ajak település egész közigazgatási területére.
- (2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott, többször módosított az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a 04/2009. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2.§.
Belterületi határmódosítás**

- (1.) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T – 2 és T -3 jelűszabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2.) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3.) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNEK

3.§.

A terv területének felhasználása

(1.) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a) (1) **beépítésre nem szánt területek**

1. lakóterület, ezen belül
 - 1.1. falusias lakóterület Lf
 - 1.2. kertvárosias lakóterület Lke
 - 1.3. kisvárosias Lk
2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
 - 3.2. egyéb iparterület Gip
4. különleges terület, ezen belül K
 - 4.1. temető területek
 - 4.2. sport és rekreációs területek
 - 4.3. hulladékkezelők területei
 - 4.4. közmű területek

b) **beépítésre nem szánt területek**

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - 1.1. közutak: KÖu
 - 1.2. kötőtpályás közlekedési területek: KÖK
2. zöldterületek, ezen belül
 - 2.1. közpark: KP
3. erdőterület, ezen belül
 - 3.1. védőerdő: Ev
 - 3.2. gazdasági erdő: Eg
 - 3.3. korlátozott használatú gazdasági erdő Egk
4. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - 4.1. kertes mezőgazdasági terület Mk
 - 4.2. általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül
 - szántó
 - gyep
 - gyümölcsös
 - nádas
 - 4.3. korlátozott használatú mezőgazdasági terület: Mák, ezen belül

szántó
gyep
nádas

5. vízgazdálkodási terület: V

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.

4.§.

Szabályozási elemek

(1.) A kötelező szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.

(2.) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) A nem kottázott kötelező szabályozási elemeket a digitális terven mérésrel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 0,5 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
- b) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20 %-át.

5.§.

A telkek beépítésének feltételei

(1.) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.

(2.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.

(3.) A közművesítettség mértéke:

- a.) A lakó,- településközponti vegyes,- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni, a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- b.) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekon a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.

(4.) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használati engedély kiadásának időpontjától kötelező.

(5.)(1) Belvízjárta területek felhasználása, csak a terület belvízrendezése után történik meg.

(6.)(1) Mélyfekvésű ingatlan beépítése csak akkor engedélyezhető, ha a telek megközelítésére szolgáló közterülettől, a felhasznált építési hely telekvég felőli vége után még legalább 15 méter mélységben feltöltésre kerül úgy, hogy az ingatlan előtti út koronaszintje és a feltöltött terület átlagos terepszintje között a különbség nem lehet nagyobb, mint 0,45 méter.

6.§. Építéshatósági eljárások

- (1.) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.
- (2.) Állattartó épület építése az egyes építési övezeteken belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges. Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni. Trágya, trágyalé közcatornába nem vezethető.
- (3.) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (4.) (2)
- (5.) Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen nem létesíthetők.

7.§. A telekalakítás szabályai

- (1.) A telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási tervnek és helyi építési szabályzatnak megfelelően végezhetőek.
- (2.) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (3.) A meglévő lakóterületeken belüli utólagosan kialakított lakótelkek esetében tört vonalú telekhatár is alakítható, ha az alakítható legkisebb telekterület másként nem biztosítható.
- (4.) A szabályozási terven jelölt út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8.§. A területre vonatkozó általános előírások

- (1.) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-15. §-a másként nem rendelkezik.
- (2.) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (3.) Lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (4.) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

- (5.) Helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m² felületet meghaladó reklámtábla, cég, vagy címtábla, vagy azonos célt szolgáló homlokzatfestés és fényreklám, továbbá a klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
- (6.) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása – 3 m – megtartása mellett.

elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,5 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
- multireklám tábla (2m² felett) a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.

oldal- és hátsó kertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop kivéve a védett területeket, ahol ezen melléképítmények nem helyezhetőek el.

(7.) A lakóterületek, településközponti vegyes területek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
 2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)

3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi.
 4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 7. pince, pince felépítménye
- c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(8.) Előkerterek, oldalkertek, hátsókerterek szabályozása: építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) OLDALKERTEK:

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával.

Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

a) FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

<i>Lke</i>	0	30
1.1	4,5	600

<i>Lf</i>	0	30
1.1	4,5	560

<i>Lf</i>	0	30
2.1	4,5	500

<i>Lf</i>	0	30
1.2	4,5	900

<i>Lf</i>	0	30
1.2	4,5	1200

a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik

V_t	O	50
1.1	4,5	300

V_t	O	40
1.2	4,5	600

2. az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

3. az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

a) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

- Ha meglévő telek szélessége kisebb vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzat szakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha az építési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1,0-3,0 méter között épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzati szakaszát nyílás nélküli falként kell megépíteni, legfeljebb 0,5 méter kiülésű eresszel. Ez esetben a szomszédos ingatlanra néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg sem az 5,0 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha az építési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 3,0 méteren túl áll épület, vagy épületrész, akkor az új épület korlátozás alá nem esik.

(„A” jelű ábra szerint)

b) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER:

- A kötelezően megtartandó oldalkerti méret csökkenthető a 14,0 m és a tényleges telekszélesség különbségével.
- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 3,0 méteren belül melléképület vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgó távolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.

- Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

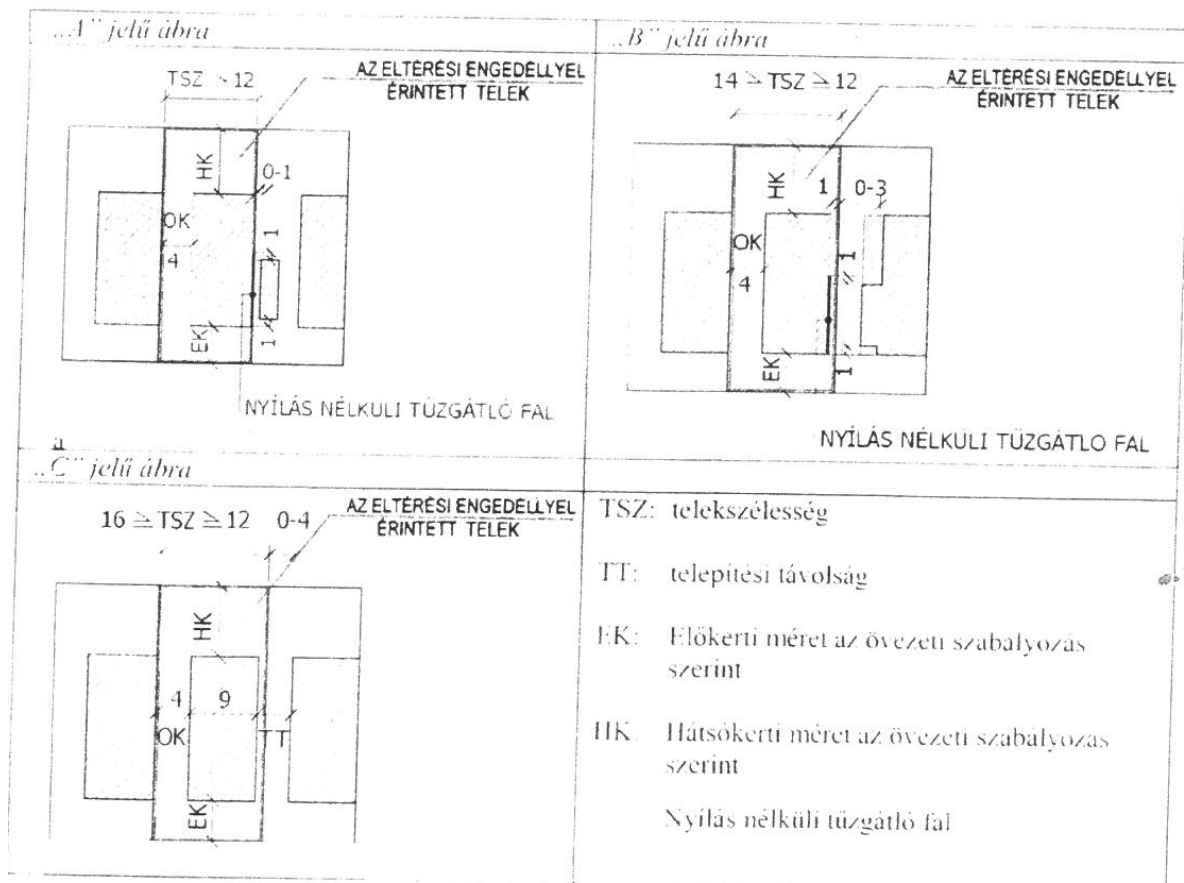
(„B” jelű ábra szerint)

c) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB, MINT 12 M, DE KISEBB EGYENLŐ, MINT 16 M:

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképületet, vagy egyéb épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(„C” jelű ábra szerint)

4. A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:
- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép stb.)
 - A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátortető stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni.
 - Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.
 - a csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűzgátló anyagból kell kiképezni.



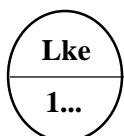
Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és bal oldali telke szemlélteti.
- Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

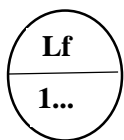
c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A lakóterületeken belül:



építési övezet esetében 40 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól



építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 60 méterig növelhető.

2. A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

$HK \geq$ minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

C) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$\overline{ÉV} =$ kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
 $\geq \overline{ÉV}$ építési vonala megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
 $\overline{ÉV} \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
 $\overline{ÉV} = K$ Kialakult építési vonal

(A lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

- a) Főépületek elhelyezése oldalhatáron álló beépítési mód esetében

1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület-elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadon álló épületelhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
5. Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy, ha a meglévő beépítés indokolja az épület-elhelyezés ikres is lehet.

- b) Melléképületek esetében

A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is elhelyezhető.

- (10.) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

- (11.) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.

- (12.) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre,

és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

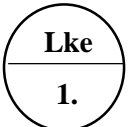
- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható

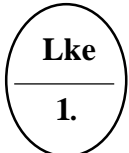
- legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8. § (8) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszédtelken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (7) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Abban az esetben, ha a telek kialakult beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható az épület használati értékét növelő korszerűsítési munkákkal járó az épület alapterületének 20 %-át meg nem haladó bontás esetén visszaépíthető eredeti helyére, illetve attól eltérően is.
- e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
- f) Településközponti vegyes területen és lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű.
- (13.) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzattal.

9.§.

Kertvárosias lakóterületek

- (1.) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2.) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 13. § (2) szerint, az alábbi kiegészítő szabályok betartásával.

- a) Az  funkcionális övezet előírásai

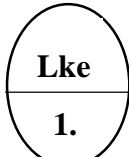
1. Az  jelű övezeten belül amennyiben a meglévő telekterületek:

- Kisebb vagy egyenlő mint 500 m²
 - Legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken egy lakóépület helyezhető el.
 - Melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8.§ (7) bekezdés szerint.
- Nagyobb, mint 500 m², de kisebb, mint 800 m²
 - Legfeljebb háromlakásos lakóépület építhető.

- Amennyiben a meglévő telekmélység meghaladja az 50 métert, úgy a HÉSZ 10.§ (4) a) 2. pontban megadott zónás telekhasználat szabályait kell alkalmazni.

- Nagyobb, mint 800 m²

- Legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el.
- Amennyiben a meglévő telekmélység legalább 50 méter, vagy azt meghaladja, úgy a HÉSZ 9. § (2) a) 2. pontban megadott zónás telekhasználat szabályait kell alkalmazni.

2. Az  jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak.

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
 - A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképület csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

9.A.§(1)

Kisvárosias lakóterületek

- (1.) A kisvárosias lakóterület maximum 7,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- sportépítmény

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
b) A kisvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdése szerint:

- igazgatási épület

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) Melléképítmény közül elhelyezhető:

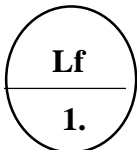
- Közműbecsatlakozási műtárgy
- Közműpótló műtárgy
- Hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- Kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- Kerti épített tűzrakóhely
- Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(2.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

10.§.

Falusias lakóterületek

- (1.)A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2.)A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagotöltő nem helyezhető el.
- (3.)A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4.)Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.
- (5.)A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8.§ (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (6.)A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

- a) Az  funkcionális övezet előírásai

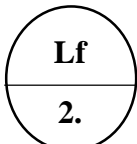
A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak

1. Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető
- az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

2. Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető, ez egyben építési határvonal.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- Amennyiben a telek hossza kisebb, mint 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető, ez egyben építési határvonal.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- Amennyiben a telek hossza kisebb mint 50 méter, úgy az OTÉK szerinti hátsókerti méretekkel kell alkalmazni.

- a) Az  funkcionális övezet előírásai

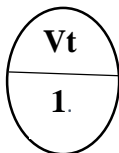
1. A kialakult telekméretekre való tekintettel a zónás telekhasználat előírásait nem kell alkalmazni.
 2. A terven jelölt helyeken a hátsókerti méret 0 m is lehet.
- (7.)Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. a lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8.)A belterületen lévő lakótelkek esetében 2500 négyzetméter feletti telekrész a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

11.§.

A településközponti vegyes területek

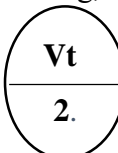
- (1.)A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.

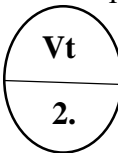
(2.) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint. A 7. pontban felsorolt üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el.

(3.) A  funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatók ki.

Az övezet elsősorban önállóintézmények, valamint lakó- és intézmény épületek és funkciók elhelyezésére szolgál.

Amennyiben az övezeten belül a hagyományos lakóterületi funkció alakul ki, vagy marad meg, úgy az állattartás csak saját szükségletű lehet.


(4.) A  funkcionális övezet kötelező önkormányzati feladatokat ellátó önálló intézmények, valamint egyéb igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyház, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál. Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető, egy intézményhez legfeljebb négy lakás tartozhat, illetve csoportos beépítésű csoportos társasház jellegű lakóépületekkel építhető be.

(5.) a) A  funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében, az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele. Az övezetre, illetve a tervezett leendő településközponttra részletes szabályozási tervet kell kidolgozni.

12.§. Gazdasági területek

(1.) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).

13.§. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

(1.)  funkcionális övezeti előírásai

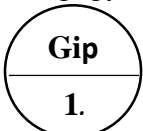
- Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 19. § (2) bekezdése szerint, kivéve az 5. pontot, sportéptmény nem helyezhető el.
- Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 19. § (3) bekezdés 1. pontjában megadott létesítmények, így egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.

(2.) A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekredezési tervet kell készíteni.


14. §

Ipari gazdasági területek

- (1) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20. § (4) bekezdés szerint.
- (2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 20. § (5) bekezdés szerint, kivéve a 2. pontot, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzemi egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.

- (3) A  funkcionális övezeti előírásai

Az övezetekben a termelői állattartás nem megengedett.

- (4) A  funkcionális övezeti előírásai

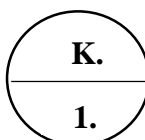
Azokban a egyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen, az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, ott újabb, meglévőt bővítő, kiegészítő állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.

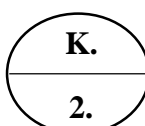
- (5) A Gip/1. Gip/2. részben meglévő, illetve tervezett övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási telekrendezési tervet kell kiegészíteni.

15. §

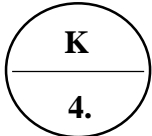
Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

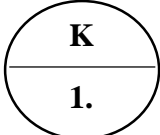
- a)  Temető területek

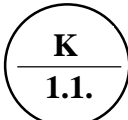
- b)  Sport és rekreációs területek

- c)  Hulladékkezelő területe

d)  Közműterületek

(3) A különleges területek övezeti szabályozása

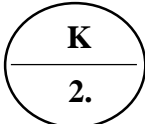
a)  Temető területek

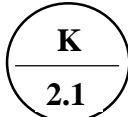
1. A 

SZ	5
7,5	10000

 temető övezet, működő vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 50 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül, ahová temetni nem lehet.

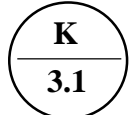
b)  Sport és rekreációs területek

1. A 

SZ	10
7,5	5000

 övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál. A terület határát legalább 15 méter széles, 3 szintes növényállománnyal kell körbevenni.

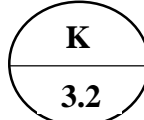
c)  Hulladékkezelők területei

1. A 

NB	0,0
0,0	5000

 Rekultiválandó szeméttelép övezete

A Felső – Tisza – Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 317-19/2006. számú határozata alapján telekalakítási és építési tilalom kerül elrendelésre. A szeméttelépet rekultiválni kell, illetve a határozatban

1. A 

SZ	5
7,5	5000

 Szennyvíztelep övezete

1. A

K	NB	0,0
3.3	0,0	2500

 Döggút övezete, melyet fel kell számolni.
Rekultiváció után a terület hasznosítása védőerdő

- d)

K
4.

 Közműterület

1. A

K	NB	0,0
4.1	0,0	2500

 A települést ellátó gáznyomásszabályozó övezete

16. § (1)

A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott						
			alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	A legnagyobb beépítettség mértéke %	
	Építési övezet jele	beépítési mód	szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %			
Kisvárosias lakóterület Lk/1 funkcionális övezet	$\begin{matrix} Lk \\ 1.1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} SZ & 50 \\ 7,5 & 400 \end{matrix}$	SZ	-	-	400	20	7,5	50
Kertvárosias lakóterület Lke/1 funkcionális övezet	$\begin{matrix} Lke \\ 1.1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 30 \\ 4,5 & 500 \end{matrix}$	O	15	35	500	50	4,5	30
	$\begin{matrix} Lke \\ 1.2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 30 \\ 4,5 & 900 \end{matrix}$	O	15	60	900	50	4,5	30
	$\begin{matrix} Lke \\ 1.3 \end{matrix}$	$\begin{matrix} Z & 30 \\ 4,5 & 500 \end{matrix}$	Z	15	35	500	50	4,5	30
Falusias lakóterület Lf/1 funkcionális övezet	$\begin{matrix} Lf \\ 1.1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 30 \\ 4,5 & 1200 \end{matrix}$	O	15	0	1200	40	4,5	30
	$\begin{matrix} Lf \\ 1.2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 30 \\ 4,5 & 1200 \end{matrix}$	O	15	80	1200	40	4,5	30
	$\begin{matrix} Lf \\ 2.1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 30 \\ 4,5 & 500 \end{matrix}$	O	15 30	30 15	500	40	4,5	30
Településközponti vegyes terület Vt/1 funkcionális övezet	$\begin{matrix} Vt \\ 1.1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 50 \\ 4,5 & 300 \end{matrix}$	O	15	20	300	10	4,5	50
	$\begin{matrix} Vt \\ 1.2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 40 \\ 4,5 & 600 \end{matrix}$	O	15	40	600	20	4,5	40
	$\begin{matrix} Vt \\ 1.3 \end{matrix}$	$\begin{matrix} O & 40 \\ 6,0 & 600 \end{matrix}$	O	15	40	600	20	6,0	40

Vt/2 funkcionál- -is övezet	<table border="1"><tr><td>Vt</td><td>Z</td><td>40</td></tr><tr><td>2.1</td><td>7,5</td><td>1500</td></tr></table>	Vt	Z	40	2.1	7,5	1500	Z	15	40	1500	30	7,5	40
	Vt	Z	40											
2.1	7,5	1500												
<table border="1"><tr><td>Vt</td><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>2.2</td><td>7,5</td><td>K</td></tr></table>	Vt	SZ	40	2.2	7,5	K	SZ	K	K	K	30	7,5	40	
Vt	SZ	40												
2.2	7,5	K												

Kereskedel- mi szolgáltató gazdasági terület Gksz/1. funkcionál- is övezet	<table border="1"><tr><td>Gksz</td><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>1.1</td><td>7,5</td><td>2500</td></tr></table>	Gksz	SZ	30	1.1	7,5	2500	SZ	50	50 40	2500	30	7,5	30
Gksz	SZ	30												
1.1	7,5	2500												
Egyéb iparterület Gip/1 funkcionál- is övezet	<table border="1"><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>1.1</td><td>7,5</td><td>2500</td></tr></table>	Gip	SZ	40	1.1	7,5	2500	SZ	50	50	2500	30	7,5	40
	Gip	SZ	40											
	1.1	7,5	2500											
<table border="1"><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>1.2</td><td>7,5</td><td>4000</td></tr></table>	Gip	SZ	40	1.2	7,5	4000	SZ	50	80	4000	30	7,5	40	
Gip	SZ	40												
1.2	7,5	4000												
<table border="1"><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>2.1</td><td>7,5</td><td>5000</td></tr></table>	Gip	SZ	30	2.1	7,5	5000	SZ	50	100	5000	30	7,5	30	
Gip	SZ	30												
2.1	7,5	5000												
Különleges K/1 temető területek	<table border="1"><tr><td>K</td><td>SZ</td><td>5</td></tr><tr><td>1.1</td><td>7,5</td><td>10000</td></tr></table>	K	SZ	5	1.1	7,5	10000	SZ	100	100	10000	40	7,5	5
K	SZ	5												
1.1	7,5	10000												
Különleges K/2 sport és rekreációs területek	<table border="1"><tr><td>K</td><td>SZ</td><td>10</td></tr><tr><td>2.1</td><td>7,5</td><td>5000</td></tr></table>	K	SZ	10	2.1	7,5	5000	SZ	50	100	5000	40	7,5	10
K	SZ	10												
2.1	7,5	5000												
Különleges K/3 hulladékkez- elő- területei	<table border="1"><tr><td>K</td><td>NB</td><td>0,0</td></tr><tr><td>3.1</td><td>0,0</td><td>5000</td></tr></table>	K	NB	0,0	3.1	0,0	5000	NB	50	100	5000	40	0	0 Építési és telekalakítási tilalom miatt
	K	NB	0,0											
	3.1	0,0	5000											
<table border="1"><tr><td>K</td><td>SZ</td><td>5</td></tr><tr><td>3.2</td><td>7,5</td><td>5000</td></tr></table>	K	SZ	5	3.2	7,5	5000	SZ	50	100	5000	70	7,5	5	
K	SZ	5												
3.2	7,5	5000												
<table border="1"><tr><td>K</td><td>NB</td><td>0,0</td></tr><tr><td>3.3</td><td>0,0</td><td>2500</td></tr></table>	K	NB	0,0	3.3	0,0	2500	SZ	50	50	2500	40	0,0	0,0	
K	NB	0,0												
3.3	0,0	2500												
Különleges K/4 közmű terület	<table border="1"><tr><td>K</td><td>NB</td><td>0,0</td></tr><tr><td>4.1</td><td>0,0</td><td>2500</td></tr></table>	K	NB	0,0	4.1	0,0	2500	NB	50	50	2500	40	0,0	0,0
K	NB	0,0												
4.1	0,0	2500												

NB nem beépíthető

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

17. §



Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) hirdető berendezés elhelyezése, kivéve a multireklám táblákat 2 m² felület felett
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint)
 - g) zöldfelületek, fasorok
 - h) játszóterek
 - i) közművek felépítményei
 - j) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók
- (6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület az önkormányzat, illetve a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó – külön rendeletben szabályozza.
- (7) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (8) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából. (Gyalogos átkelő helyeknél döntött segélyláv stb.)
- (9) Biztosítani szükséges minden 10 parkolóhoz, vagy parkoló területenként legalább egy kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi – parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

18. §

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott
- KÖÚ jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.
 - KÖK jelzésű kötöttpályás közlekedési terület (vasútterület), mely pályavasút és egyéb kiszolgáló és gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

- a)  Tervezett országos jelentőségű gyorsforgalmi út, 4. számú országos főútvonal, autóútnak megfelelő területbiztosítással, szabályozási szélesség 60 méter.
- b)  Országos főút (I. és II. rendű)
4. számú országos főútvonal jelenlegi nyomvonalán

Szabályozása:

1. belterületen: min. 40 méter, illetve szabályozási terv szerint
 2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal.
- az út építési területe min. 30 méter
 - az út védőtávolsága 100 méter


- c)  országos mellékút
települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

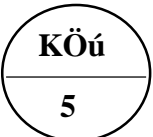
Új főút kiépítése esetén 30 méter.

- az út építési területe min. 22 méter
- az út védőtávolsága 100 méter

- d)  helyi gyűjtőút

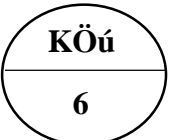
Szabályozása:

Belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

e)  Kiszolgáló út

Szabályozása:

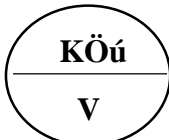
Méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték.

f)  Kiemelt külterületi kiszolgáló út

Szabályozása:

Külterületen

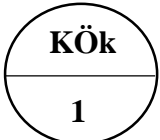
- Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter.
- Az út építési területe min. 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

g)  Vegyes használatú gépjármű út

Szabályozása:

Belterületen min. 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

(3) Kötött pályás közlekedési területek

a)  Vasúti terület, pályavasút övezet

A pályavasút övezetből kiszolgáló, gazdasági területek és övezetek kialakíthatóak, az alábbi feltételekkel:

Minimális területek: 1000 m², minimális telekmélység 25 méter.

A megengedett beépítettségi mérték: 50 %.

A megengedett építménymagasság értéke 7,5 méter, technológiai berendezések esetében 25 méter.

Az így kialakított gazdasági hasznosítású övezetekben lakófunkció nem engedélyezhető.

(4) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárdburkolattal kell ellátni.

(5) Az úthálózati rendszer szükséges fogalom meghatározásait a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.

(6) Meglévő, szilárd burkolat nélküli, beépített ingatlanokkal határolt belterületi utak burkolattal történő ellátásával egy időben legalább az út egyik oldalán fásítani kell. A fásítás tervezése az útburkolat tervezésével párhuzamosan történjen szakági tervező bevonásával.

- (7) Újonnan kijelölt lakóterületek és településközponti vegyes területek létesítendő feltáró útjának fásítása a burkolattal egy időben tervezendő szakági tervező bevonásával és megvalósítandó az útépítéssel egy időben.

19. §

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

- (2) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:

Lakóterület

teljes közművesítés

Településközponti vegyes terület

teljes közművesítés

Gazdasági területek

kereskedelmi és szolgáltató területek, egyéb ipari területek

teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés

Különleges területek

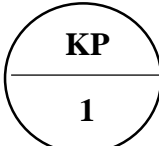
részleges közművesítés

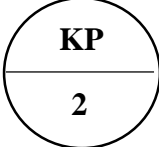
- (3) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:
- A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz – ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhasználat körvezetési rendszerében épüljön ki. Tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérnök ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
 - A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
 - A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
- (4) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (6) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított, építési területen kell megvalósítani.
- (7) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

20. §

Zöldterületek

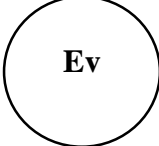
- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.

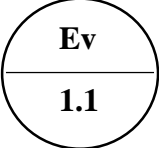
- a) Jele:  Közpark
Szabályozása az OTÉK 27. § szerint.

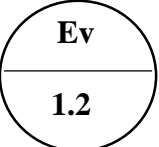
- b) Jele:  Közpark
Szabályozása az OTÉK 27. § szerint. A terület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
A közpark területén belül vízrendezési célokat szolgáló tó kialakítható, amelynek felülete a zöldfelületbe beszámítható.
A területen belül önálló parkoló terület kialakítható.


21. § Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

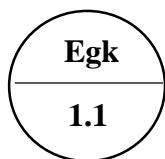
-  védelmi célú erdő
Védelmi erdőövezet védelmi vagy védett rendeltetésű erdők területén.
Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

-  általános véderdő övezet

-  általános véderdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel.

-  gazdasági célú erdő
1. A gazdasági erdőövezet a gazdasági rendeltetésű erdők, illetve gazdasági erdőművelésre kijelölt területek, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
 2. Az övezet területén elhelyezhetők:
 - az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, és gazdasági épületek
 - szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
 - vadászház, idegenforgalmi célú épületek

- oktatási – kutatási építmények,
- közlekedési és szállítási építmények



Korlátozott használatú gazdasági erdő övezet

3. A korlátozott használatú (természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre tervezett) gazdasági erdőövezet a korlátozott használatú gazdasági rendeltetésű erdők, illetve gazdasági erdőművelésre kijelölt területek, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
4. Az övezet területén elhelyezhetők:
 - az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, és gazdasági épületek
 - szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
 - vadászház, idegenforgalmi célú épületek
 - oktatási-kutatási építmények
 - közlekedési és szállítási építmények

(3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.

22. §

Mezőgazdasági területek

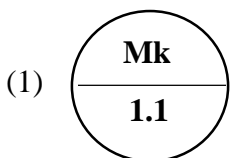
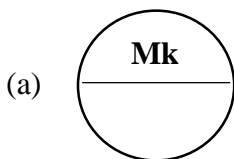
(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Kertes mezőgazdasági épület, jele: Mk.

Általános mezőgazdasági terület, jele: Má.

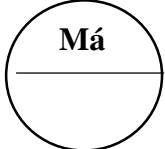
Korlátozott mezőgazdasági terület, jele: Mák.

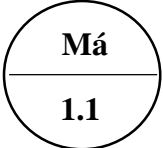
(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:



Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.

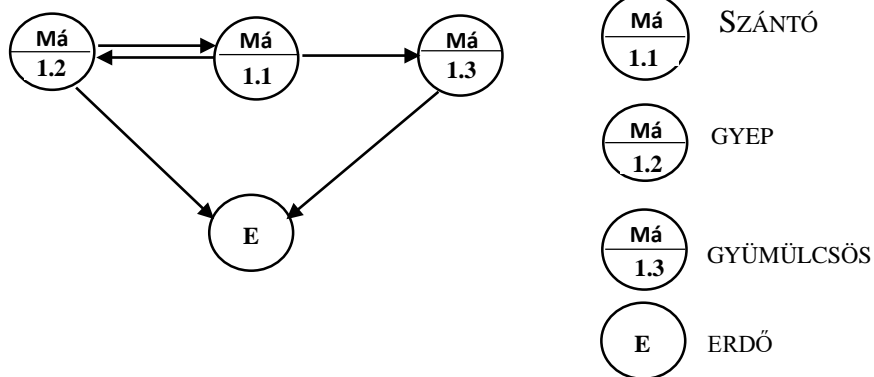
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el, és azzá meglévő épület nem minősíthető át.

b)  Általános mezőgazdasági terület övezetei

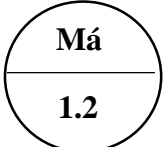
1.  szántó

Beépítési lehetőségek OTEK 29. § (3) bekezdés szerint.

A tervlapon a külterületi szántó felfelé szabályozott, azaz az ábrán nyilakkal jelölt művelési ág változtatások a nyilak irányában – a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal – jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül is végezhetők:



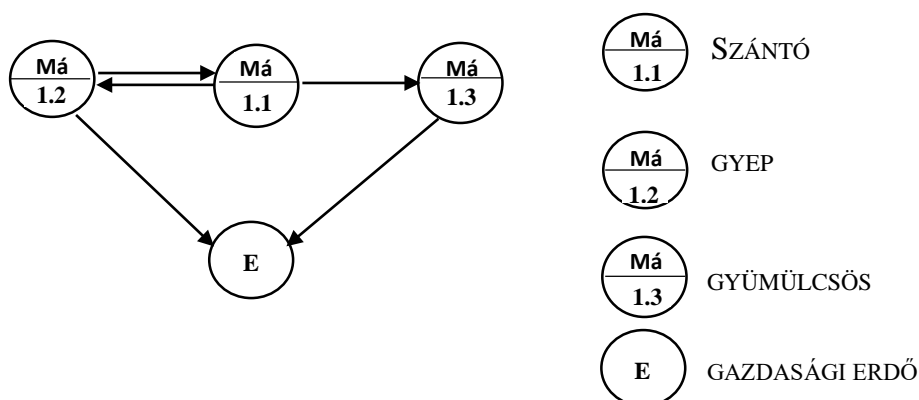
- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje írtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán a cserjeirtást elvégezni.

2.  gyepek

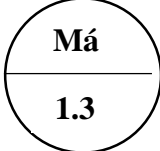
Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.

Az általános használatú mezőgazdasági területek gyepek övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:

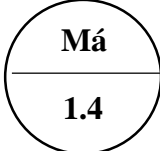
Szántó, gyümölcsös, erdő.

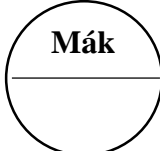



- Gyep területek feltörése, majd ugaron hagyása tilos.
- Lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső éppen begyepesedő területeken rendszeres kaszálást és cserjeírtást kell végezni a szántóföldi művelés felhagyását követő 6 évig, majd ezt követően cserjeírtást szükség szerint.
- Lakóterülettől 1000 m-nél távolabb eső, éppen begyepesedő területeknél elegendő csupán cserje írtást végezni.
- Beállt gyepes és a gyepesedés folyamatában lévő gyepes talajának forgatása, lazítása tilos.

3.  gyümölcsös

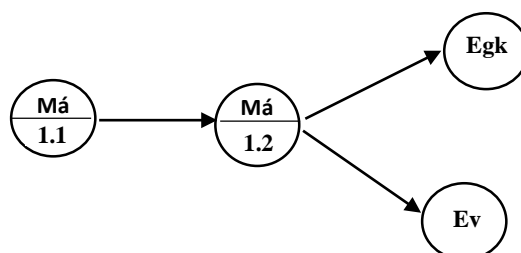
Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.

4.  Nádas, vízállásos terület, nem beépíthető


c)  Korlátozott használatú mezőgazdasági területek.
Korlátozott használatú mezőgazdasági területeken belül nem létesíthetők birtokközpontok, bánya területek illetve nem helyezhetőek el adó-, és átjátszó tornyok, berendezések.

1.  Természeti oltalom alatt álló szántó övezet


- A védett területen belül, vagy annak környezetében. Beépítése az OTÉK szerinti előírásokkal, de az illetékes természetvédelmi szakhatósági hozzájárulásával.
- Természetvédelmi oltalom alá eső szántó területen művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. A település építési szabályozás értelmében megengedhető változtatások:




- Természeti oltalom alá eső területeken, vagy annak puffer zónájában természet közeli gazdálkodás technológiájának kialakításához és bevezetéséhez a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges

2.  Természeti oltalom alatt álló gyep övezet

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése.
Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a táj hagyományának megfelelően létesíthetők.

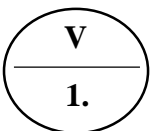
2.  Természeti oltalom alatt álló gyümölcsös övezet, nem beépíthető.

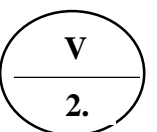
4.  Természeti oltalom alatt álló nádas, vízállásos területek övezete, nem beépíthető.

23. §

Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek

1.  élővízfolyások medre és partja övezet

2.  közcélú nyílt csatornák medre és partja

Patakmedrek, árkok

- (2) A mederfenntartási munkák folytatásához szükséges a legalább egyik oldalon partéltől számított 3,0 m széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Az ettől eltérő eseteket szabályozási terv jelöli. A parti birtokosok nem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsűjét, a földműveket (töltéseket) időszakosan, sem kerti művelés céljából.
- (3) A patakok, vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással el kell hárítani.
- (4) A patakok és vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövényeket a parti birtokosok kötelesek kaszálni vagy kaszáltatni.

- (5) A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a medrekben és a medrek környezetében tilos, a károkozókat közigazgatási- vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

Külterületi vízfolyások és kisvízfolyások

- (6) A parti birtokosok kötelesek a kisvízfolyások fenntartásáról gondoskodni. A vízfolyások partételtől számított 3-3 m fenntartási területsávot szükséges biztosítani felvonulás céljára.
- (7) A parti területek és meder kaszálásnak hozadéka a parti birtokost illeti a fenntartási munka gondos elvégzése után.
- (8) A külterületi átereszek és műtárgyak fenntartása a tulajdonos illetve a kezelő kötelessége.
- (9) A vízgazdálkodási területen belüli sajátos, eltérő használatú, övezetek szabályozása.

IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

24. § Általános előírások

- (1) (2)
- (2) (2)
- (3) (2)
- (4) (2)
- (5) A lakó és településközponti vegyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek felsorolását a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza.
- (6) (2)
- (7) (2)
- (8) (2)
- (9) (2)
- (10) (2)
- (11) (2)
- (12) (2)
- (13) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jóváhagyáskor: A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]

25. § (2) A természet értékeinek védelme

26.§ A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használó kötelessége.
- (2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (3) A kataszterezett vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól az illetékes szakhatóság gondoskodik.
- (4) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.
- (5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (6) A volt bányaterületek, szemételepek, roncsolt területének rekultivációját úgy kell megoldani, hogy megfeleljen a külterületi szabályozási terven jelölt funkcióknak.

27. § (2) A vizek védelme

28.§ (2) A levegőtisztaság védelme

A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lomboszatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.

29.§ (2) Zaj és rezgés elleni védelem

30.§ (2) Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

31.§ (2) Sugárzásvédelem

V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

32.§ Építészeti értékvédelem

- (1) Országos védelem alatt álló műemlékek:
A településen országos védelem alatt álló műemlékek nincsenek.
- (2) Helyi értékvédelmi terület:
Helyi értékvédelmi terület kijelölésére nem kerül sor. Leírását a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (3) Helyi építészeti védelem alá vont épületek:
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (4) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:
 - a) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
 - b) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
 - c) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat stb.
- (5) Régészeti területek:
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
 - a) Régészeti érdekű terület (talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület):
A területen minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz a KÖH előzetes engedélye szükséges. A beruházások feltételeként előírt régészeti feltárások költségei a beruházót terhelik.
A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.
A település területén végzett bármilyen beruházás vagy belterületbe ill. lakóövezetbe vonás esetére is ugyanez vonatkozik.
 - b) Nyilvántartott régészeti lelőhely és környezet
A tervezett beruházásokhoz a KÖH véleményét be kell szerezni.
A munka megkezdéséről a KÖH tájékoztatandó.
A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken belül, illetve közvetlen környezetükben végzett, bármilyen jellegű földmunkát csak előzetes, régész által elvégzett helyszíni szemle – adott esetben – megelőző vagy próbafeltárás után lehet elvégezni.⁴
 - c) Lelet előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a KÖH nyilatkozatát a további teendőkről be kell szerezni.

⁴ Jóváhagyáskor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni

33.§.

Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai

- (1.) A védett területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni. (Trafóházak, tűzcsapok, aknafedlapok, gázvezetékek bekötései stb.)
A műemléki környezetben és helyi védelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
- (2.) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen. Kiselemes beton anyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskocka kő vagy nagykocka kő jellegéhez szürke, antracit vagy homok színben.
- (3.) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.
- (4.) A utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belső tereihez tartozó minden utcabútort, mikroarchitektúra elemet azok elhelyezése előtt a műemléki hatósággal egyeztetni kell.
- (5.) Az utcák, terek kialakításához – a védett közterületeken – minden esetben közterületi tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati és zöldfelületi kiviteli terveket, a mikroarchitektúra elemeket a közterületeken elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit.
Csak műemléki környezetbe illő, stílusban nem idegen hagyományörző elemek és építmények engedélyezhetők.
A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák stb. is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.
- (6.) A közterületi tervek készítésekor – a védett közterületeken – az alábbi szempontok szerint kell eljárni:
 - A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárggyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
A védett területeken nem engedélyezhető a stíluskeveredés, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezése
 - A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
 - A közterületre kihelyezett tárggyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók arculatterve is.
 - A közterületi terv készítésébe városrendezőkön, építészeken túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.
- (7.) Műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen álló és a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m² felületet meghaladó reklámtábla, cég vagy címtábla vagy azonos célt szolgáló homlokzatfestés és fényreklám, továbbá a klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
- (8.) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások stb.)

Nem engedélyezhetők, nagy függőleges és vízszintes (világító) reklámfeliratok, melyek méretei az 1,0 métert meghaladják sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában. A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelvként szolgáljon az üzleti szempontnak és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.

- (9.) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

34. §.

A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

(1.) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, fémlemez fedés, cserepes fémlemez fedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként).
Abban az esetben, ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés (bádofedés), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatának vagy annak korszerű változatának (zink lemez fedés) megfelelően.
- Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

(2.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

1. Térrányok, utcaképek

- A homlokzaton a tetőfelületek önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
- Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

-

2. Homlokzati arányrendszer védelme

- A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg. (Szalagablak, erkélysor stb.)
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez, illetve a helyi hagyományokhoz hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg.
- A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A szabályozási terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak 1,0 méterrel lehet, illetve az illeszkedés szabályait az örökségvédelmi hatósággal kell egyeztetni.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó lealább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása

- Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utca képen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással az illeszkedés szabályai szerint.
- A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma összetett tetőidomú magastető utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkonytolást kell alkalmazni.
Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyereg tetőt kell alkalmazni.
Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

4. Kerítésépítés

A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő korhű vagy a korábbi dokumentumokban fellelhető kerítések hagyományát kell őrizni. A kerítés anyaghasználata csak hagyományos, nemes anyag lehet.

35. §.

Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai

- (1.) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében az örökségvédelmi hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- (2.) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. azonban az építési

engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).

- (3.) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- (4.) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- (5.) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátokat, belsőnyílászárókat, kapukat stb.
- (6.) Védett építményen hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
- (7.) Védett építményen új parapet konvektor vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- (8.) Védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

36. §.

Régészeti területek

- (1.) Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (2.) Régészeti érdekű terület (talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálendő terület):
 1. A területen minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz a KÖH előzetes engedélye szükséges. a beruházások feltételeként előírt régészeti feltárások költségei a beruházót terhelik.

A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.

A település területén végzett bármilyen beruházás vagy belterületbe ill. lakóövezetbe vonás esetére is ugyanez vonatkozik.

Lelet előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a KÖH nyilatkozatát a további teendőkről be kell szerezni.
 2. Nyilvántartott régészeti lelőhely és környezet:

A tervezett beruházásokhoz a KÖH véleményét be kell szerezni.

A munka megkezdéséről a KÖH tájékoztatandó.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken belül, illetve közvetlen környezetükben végzett, bármilyen jellegű földmunkát csak előzetes régész által elvégzett helyszíni szemle – adott esetben – megelőző vagy próbafeltárás után lehet elvégezni.
 3. Lelet vagy jelenség előkerülésekor a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni.⁵

⁵ Jóváhagyáskor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni

37. §.

A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

- (1.) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2.) A helyi védelem alá helyezés alapjául a település rendezési terv értékvizsgálata szolgál. Ezen túl önálló értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (3.) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - (a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - a védendő értékek megnevezését szükség esetén körül határolásával
 - a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - a kezdeményezés indoklását
 - (b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - az együttes megnevezését
 - körülhatárolását
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását
 - a kezdeményezés indoklását
- (4.) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítésről a megbízott jegyző gondoskodik.
- (5.) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről a Képviselő-testület gondoskodik.
- (6.) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi, szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja.
- (7.) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírre tétellel
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírre tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (8.) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 30 napra közhírre kell tenni.
- (9.) A közhírre tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (10.) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (11.) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

38.§.

A védett értékre vonatkozó általános szabályok

- (1.) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
A védelem megszüntetésének vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése vagy annak megőrzése előírható.
- (2.) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (3.) a védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

39.§.

A védett értékek fenntartásának támogatása

- (1.) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karbantartási feladatokon túlmenően a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
 - a) A támogatás mértékét az önkormányzat képviselő-testülete évente a költségviselésben határozza meg.
 - b) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között - az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.

40.§. (2)

A védett értékek nyilvántartása

41. §.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1.) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2.) A terven jelölt beültetési kötelezettség.
A telken belül jelölt beültetési kötelezettséget a terület tulajdonosának, illetve kezelőjének kell megvalósítani, új építések esetében a használatba vételig, egyébként 4 éven belül.
- (3.) A településrendezési célok magvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.
- (4.) Építési és telekalakítási tilalom kerül elrendelésre a felszámolásra kijelölt szeméttelen.

42.§.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1.) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2.) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekeit megállapodásban eltérhet.
- (3.) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeltben állapítja meg.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

43.§.

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek a kihirdetés után 30 nappal lépnek hatályba.
- (2) Ezen rendelet jóváhagyásával egyidejűleg a korábban jóváhagyott településrendezési terv hatályát veszti.

Ajak, 2006. április

Kovács Bertalan sk.
polgármester

Barabás Jánosné dr sk.
jegyző

(1) Módosította a 9/2010.(VII.27.) ÖR

(2) Módosította a 4/2017.(III.10.) ÖR

Egybeszerkesztve: 2017. március 31.

Kerekes Miklós sk.
polgármester

Pekola Istvánné sk.
jegyző

