

**Eperjeske község Képviselő- testületének  
7/2005 (VII.21.) számú rendelete  
Eperjeske község Szabályozási Tervének elfogadásáról  
és a Helyi Építési Szabályzat  
megállapításáról.**

**A Képviselőtestület**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 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. §.  
A rendelet hatálya**

- (1) E rendelet hatálya Eperjeske község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv (módosítva az 1999. évi CXV. Törvénnyel), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (módosítva a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel), a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T — 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T — 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

**2. §.  
Belterületi határmódosítás**

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T — 2 és T — 3 jelű szabályozási 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 KÖVETELMÉNYEK  
3. §.**

**A terv területének felhasználása**

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
  - a) beépítésre szánt területek
    1. lakóterület, ezen belül
      - 1.1. falusias lakóterület **Lf**
    2. vegyes terület
      - 2.1. településközponti vegyes terület **Vt**
    3. gazdasági terület, ezen belül
      - 3.1. egyéb iparterület **Gip**

4. különleges terület K, ezen belül
  - 4.1 temető területek
  - 4.2 sport és rekreációs területek
  - 4.3 idegenforgalmi és szabadidő centrum
- b) beépítésre nem szánt területek
  1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
    - 1.1 közutak KÖu
    - 1.2 kötöttpályás közlekedési terület, vasút KW
  2. zöldterületek, ezen belül
    - 2.1 közpark KP
  3. erdőterület, ezen belül
    - 3.1 védőerdő Ev
    - 3.2 gazdasági erdő Eg
  4. mezőgazdasági területek, ezen belül
    - 4.1 kertes mezőgazdasági terület: Mk
    - 4.2 általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül
      - Szántó területek
      - Gyep területek
      - Gyümölcsösök
      - Nádas területek
  5. vízgazdálkodási terület V
    - 5.1 élővízfolyás
    - 5.2 közcélú nyílt csatornák medre és partja
    - 53 V/G vízgazdálkodási területen belüli védőtöltés,gát
    - 54 V/E vízgazdálkodási területen belüli védőerdő
    - 55 Vízgazdálkodási területen belül lévő korlátozott használatú mezőgazdasági területek,;
      - V/Mák/sz korlátozott használatú szántó
      - V/Mák/gy korlátozott használatú gyep

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) Kötelező szabályozási elemek: A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal ;  
 Szabályozási szélesség;  
 Övezeti határ;  
 Az építési övezeti és övezeti besorolás, ezen belül
  - beépítési mód,
  - megengedett legnagyobb beépítettség,
  - a telekre vonatkozó alakítható legkisebb, telekterület, szélesség, mélység, zöldterület
  - a megengedett építménymagasság
 A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi szabályozás; Elő-, hátsó- és oldalkertek méretei, építési hely;
  - Kötelező építési vonal;
- (3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
  - a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve a 4. § (3) b.) pontban felsoroltakat.
  - b) A nem kottázott kötelező szabályozási elemeket a digitális terven mérésel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
  - c) 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 vagy a derítőt üzemem kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.  
A szennyvízhálózat kiépítése után a szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.
  - b. A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemem kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- (4) A zártrendszerű szennyvíztározó kiépítése, ahol ez még nem történt meg kötelező.
- (5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

## 6. §.

### Építéshatósági eljárások

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja a műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen belül:
  - a) Építmények külső helyreállítása, homlokzat színezése, tetőfedés cseréje.
  - b) Az építmények közterületről és közhasználatú területekről látszó homlokzati felületein és a tetőn minden hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla és egyéb reklámfelület elhelyezése. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a reklámhordozó műszaki terveit, ill. a homlokzati tervrajzot.
  - c) Minden 200 m<sup>2</sup> területet meghaladó térburkolat.
  - d) Kerítésépítés. Műemléki környezetben oldal és hátsókerti kerítés is.
- (2) Az építési engedély kérelmekhez a védett területek esetében a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően csatolni kell:
  - a) A műemléki környezet, a helyi területi védelem miatt utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentáció egészítsen ki. Az utcaképi terv legalább a szomszédos 3-3 telket foglalja magába akkor is, ha esetleg közterület választja el az engedélyeztetni kívánt épülettől.
  - b) A 46/1997. (XII.29.) KTM rendeletben meghatározott építési engedélyhez kötött építési munkák esetében műemlékek és a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében olyan felmérési tervdokumentációt, mely tartalmazza az eltérő szintek (pince is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési terv tartalmazzon fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei is megjelennek. A felmérési terv egészüljön ki az építészeti értékek, homlokzatképzés belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítását kell előírni, vagy ahhoz illeszkedő megoldásokat kell alkalmazni, illetve az értékeket meg kell őrizni.
- (3) 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 közcsatornába nem vezethető.

- (4) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (5) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- (6) Az építési engedélyezési eljárás során a védett területeken csak a meglévő környezethez igazodó, illeszkedő és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek engedélyezhetőek. Nem engedélyezhetőek a meglévő építészeti karaktertől idegen magas, léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek (pincegarázsok, utcai erkélyek stb.) a tájgagymánytól idegen építési anyagok és formakultúra. Az illeszkedést a települési főépítéssel, annak hiányában az építéshatósággal egyeztetni szükséges.
- (7) 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.

## III. FEJEZET

### Terület felhasználási 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 elhelyezhetőek, ha a HÉSZ 9-12. §-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 engedélyezhetőek, 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 tetőtér' építményszint létesíthető.
- (5) Műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen álló és a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m<sup>2</sup> 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 helyezhetőek el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása - 3 m - megtartása mellett.

#### elő- és oldalkertben:

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

#### oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m<sup>2</sup> 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 tűzrakóhely, lugas, - kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szin, fészker, 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) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek 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

Lf	O	30
1.1	4,5	1500

Lf	O	30
1.2	4,5	900

Lf	O	30
1.3	4,5	600

Lf	O	30
1.4	4,5	280

a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik

VT 1,3	O	50
	4,5	400

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

a) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

Ha a 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 homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha a beépítési 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 a beépítési 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 melléképület, 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)

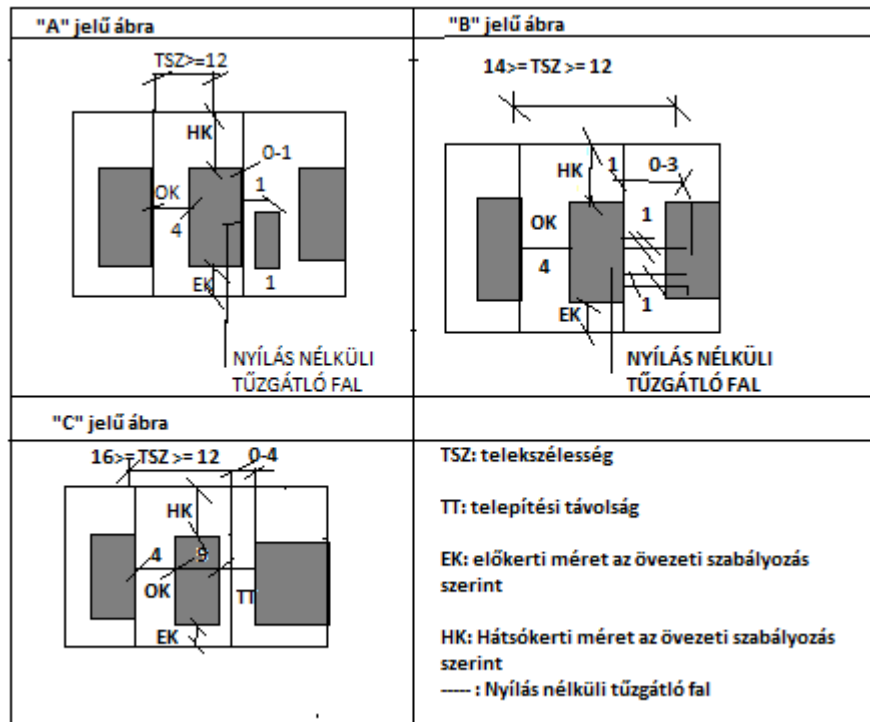
3. A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendőek:

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

c)



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

1. A lakóterületeken belül:



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 70 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 >= minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

#### d) 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:

ÉV = kötelező építési vonal az utcai telekhatártól

P.ÉV> építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva

ÉV építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól

ÉV = K Kialakult építési vonal

- (8) 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, szabadonálló épület- elhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
  4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló 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 szabadonállóan is elhelyezhető.
- (9) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értéket jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (10) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.
- (11) 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. § (7) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken 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 meglévő 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 m<sup>2</sup> területű.
- g) Átmenő telek esetében a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték növelhető, amennyiben mindkét utca felé főépület épül 5 %-kal növelhető.
- (12) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal

## 9. §.

### 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 ÚTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő 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:  
Azlf/1.. 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 elhelyezhetőek. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
    - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
    - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (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 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

## 10. §.

### 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 alakíthatóak ki.

A funkcionális övezet elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó önálló intézmények, valamint egyéb igazgatási, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Lakófunkció az övezetben mind önállóan, mind szolgálati lakásként az intézményi funkciókkal egyidejűleg megjelenhet.

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

(4) Az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, 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.

## 11. §

### Gazdasági területek

(1) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint egyéb iparterületek (Gip).

(2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint.


(3) 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 üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.


(3) A Gip/1 övezet sajátos előírásai:


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

**12. §.  
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)  Idegenforgalmi és szabadidős területek


- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:


a)  Temető területek

1. A 

SZ	10
7,5	10000


 temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület. Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.


b)  Sport rekreációs területek

1. A 

SZ	10
7,5	10000

 övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi, a sport rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

c)  Idegenforgalmi és szabadidő centrum, horgász és csónakozó tó.









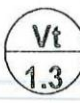



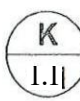
1. A 

SZ	30
7,5	2500

 övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi, a sport rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely-, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál. Jóléti tó kialakítása kívánatos.

**15. §.**

**A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:**

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m <sup>2</sup>	zöldfelület %			
Falusias lakóterület:  1 funkcionális övezet	 Lf 1.1	SZ 0 30 4,5 1500	O	15	100	1500	50	4,5 (7,5*)	30
	 Lf 1.2	O 0 30 4,5 900	O	16 15	50 60	900	50	4,5 (7,51)	30
	 Lf 1.3	SZ 0 30 4,5 600	O	15	40	600	50	4,5 (7,5*)	30
	 Lf 1.4	SZ 0 30 3,5 600	O	14	20	280	50	3,5	30
Településközponti vegyes terület:  1. funkcionális övezet	 Vt 1.1	SZ 0 40 6,5 1500	O	20	75	1 500	30	6,5	40
	 Vt 1.2	SZ 0 40 6,0 900	O	15	60	900	30	6,0	40
	 Vt 1.3	O 0 50 4,5 400	O	16	25	400	20	4,5	50
Egyéb iparterület:  1. funkcionális övezet	 Gip 1.1	SZ 0 40 7,5 2000	SZ	40	50	2000	30	7,5 (20**)	40
temetőterületek:  1.	 K 1.1	SZ 0 10 7,5 10000	SZ	100	100	10000	10	7,5	10

<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <span style="font-size: 12px;">K</span>  <span style="font-size: 12px;">2.</span> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">sport és rekreációs terület</p> </div>	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <span style="font-size: 12px;">K</span>  <span style="font-size: 12px;">2.1</span> </div> <table border="1" style="margin: 5px auto; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 30px;">SZ</td> <td style="width: 30px;">15</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>10000</td> </tr> </table> </div>	SZ	15	7,5	10000	SZ	100	100	10000	30	7,5	15
		SZ	15									
7,5	10000											
<div style="text-align: center;"> <span style="font-size: 12px;">K</span>  <span style="font-size: 12px;">3.</span> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">idegenforg almi és szabadidő</p>	<div style="text-align: center;"> <span style="font-size: 12px;">K</span>  <span style="font-size: 12px;">3.1</span> </div> <table border="1" style="margin: 5px auto; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 30px;">SZ</td> <td style="width: 30px;">30</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>2500</td> </tr> </table>	SZ	30	7,5	2500							
SZ	30											
7,5	2500											

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 16. §


#### 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 multi reklám táblákat 2 m<sup>2</sup> 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) játszótér
  - 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 átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv 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.

**17. §.**  
**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 kötőpályás közlekedési terület (vasútterület), mely pályavasút és egyéb, kiszolgáló és gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgálnak

(2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

- a)  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


- b)  kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége tervezett utaknál 12 méter.  
Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint illetve a szabályozási terv szerinti érték


- c)  kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:  
Külterületen


- Az út szabályozási szélessége — közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal — meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az út építési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

- d)  vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:  
Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- e)  Közlekedési területen belüli parkoló övezet

(3) Kötőpályás közlekedési területek

-  Vasút terület, pályavasút övezet

- (4) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (5) Az úthálózati rendszer szükséges fogalom meghatározásait a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.
- (6) Meglévő, szilárd burkolat nélküli, beépített ingatlanokkal határolt belterületi utakat a 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 utépítéssel egy időben.

## 18. §.

### 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

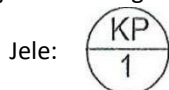
#### Különleges területek

részleges közművesítés

- (3) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:
- a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
- b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
- c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (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.

## 19. §. Zöldterületek

(1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark formában jelennek meg.



- (2) Szabályozása az OTÉK 27. § szerint
- (3) A közpark területén belül többcélú használatra fedett —nyitott épület, építmény létesíthető, mely alkalmanként a községi kispiac helyéül szolgál.

## 20 §. Erdőterületek

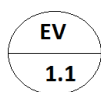
- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:



védelmi célú erdő

Védelmi erdőövezet védelmi vagy védett rendeltetésű erdők területe.

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  
Védelmi erdő övezetben tarvárást nem lehet alkalmazni



általános véderdő övezet





mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel.

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


**21. §.**  
**Mezőgazdasági területek**

- (1) Mezőgazdasági területek besorolása:  
Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.  
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

- a)  Kertes mezőgazdasági terület
-  kertes mezőgazdasági övezet

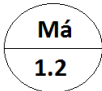
Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.  
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

- b)  Általános mezőgazdasági terület övezetei

1.  szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

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

2.  gyep

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.  
Az általános használatú mezőgazdasági területek gyep övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:  
Gyep területek feltörése, majd ugaron hagyása tilos.

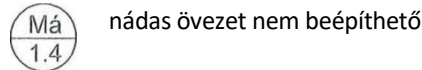
- Lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső éppen begyepesedő területeken rendszeres kaszálást és cserjeirtást kell végezni a szántóföldi művelés felhagyását követő 6 évig, majd ezt követően cserjeirtást szükség szerint.
- Lakóterülettől 1000 m-nél távolabb eső, éppen begyepesedő területeknél elegendő csupán cserjeirtást végezni.
- Beállt gyepek és a gyepesedés folyamatában lévő gyepek talajának forgatása, lazítása tilos.

3.



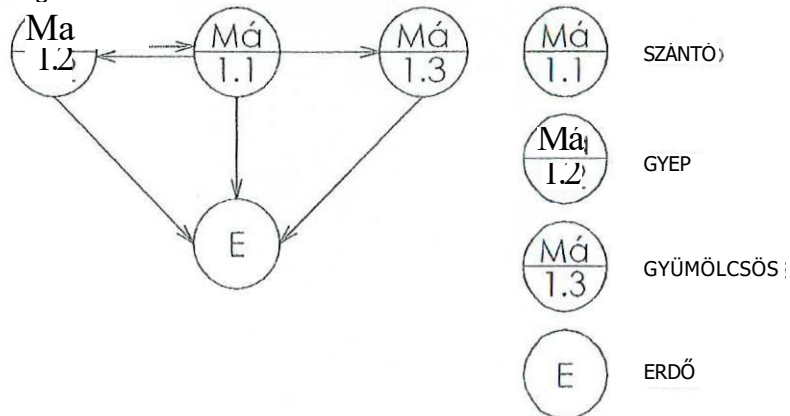
Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

4.



- (5) Az általános mezőgazdasági területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni, azaz az ábrán nyilakkal jelölt művelési ág változtatások a nyilak irányában — a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal — jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül is végezhetők:

Általános mezőgazdasági területek esetében esetében::



## 22. §. Vízgazdálkodási terület:

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. élővízfolyások medre és partja övezet

2. árvízvédelmi töltés ;

3. közcélú nyílt csatornák medre és partja ;

### Patakmedrek, árkok

- (4) 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 sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsúját, a földműveket (töltéseket) időszakosan, sem kerti művelés céljából.

- (5) A patakok, vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással el kell hárítani.
- (6) A patakok és vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövényeket a parti birtokosok kötelesek kaszálni vagy kaszáltatni.
- (7) A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a medrekben és a medrek környezetében tilos, a károkozókát közigazgatási- vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

#### Külterületi vízfolyások és kisvízfolyások

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



- (1) Ártéri szántó, nem beépíthető



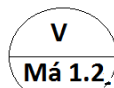
- (2) Ártéri gyepek, nem beépíthető



- (3) Ártéri védőerdő, nem beépíthető



- a) Az ártéri szántó övezet területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni. Azaz a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal az ártéri szántó ártéri gyepeként, valamint ártéri védőerdőként is hasznosulhat jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül.



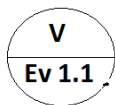
- b) Az ártéri szántó övezet területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni. Azaz a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal az ártéri szántó ártéri gyepeként, valamint ártéri védőerdőként is hasznosulhat jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül.

- c) Ezen vízgazdálkodási területen belüli általános mezőgazdasági területek —szántók és gyepek beerdősítése a következő szempontok betartásával végezhető:

- Erdősítés előtt csupán talajlazítás végzendő
- Erdészeti monokultúra telepítés tilos, csak házai, honos fajok alkalmazása lehetséges
- Ügyelni kell a helyes elegyarányra
- A lassan növvő fajokat évekkal korábban, míg a gyorsan növvő fajokat későbbi, ütemezett telepítéssel kell az állományba vinni
- Klónozott, vagy vegetatív úton szaporított fajok alkalmazása tilos

d) Ha ártéri gyepterületen a hatóságok nem kedveznek az erdőtelepítési szándéknak, úgy e kaszálók és szántók hosszú távú fennmaradásának biztosítása a cél. Az extenzív szántóművelés és gyepterületművelés, legeltető állattartás szorgalmazása és támogatása a gyepek hosszú távú fenntarthatóságának kedvez, ezért ez esetben a legeltetést szükséges helyi eszközökkel is szorgalmazni.

e) Ha ártéri gyepterületen extenzív állattartás céljára szolgáló hodály építését engedélyezik, akkor a telepítéshez önálló szennyvízrendszer kiépítéséről kell gondoskodni. A nyár végére kiszáradó ártéri gyepterületeken törekedni kell a természetközeli állományt létrehozó erdőszítésre, mert ezen gyepterületeken nem legelhetők, a kiszáradást követő időszak pedig csupán a gyomosodásnak (agresszív, tájidegen fajok) és cserjésedések (gyalogakác) kedvez.



f) ártéri védőerdő övezet

Általános előírás, hogy az erdőterületek természetes, illetve természetközeli állapotúak legyenek. Ennek tükrében az alacsony biológiai értéket képviselő klónozott erdők (ha van ilyen a meglévő védőerdők közt) visszaszorítandók, azaz kivágásukat szorgalmazni kell és mielőbb gondoskodni kell a megfelelő kemény-, vagy puhafás ligeterdők helyébe telepítéséről.

- Ártéri védőerdőben tarvágás még a törvényben előírt területi határig is csak a természetvédelmi és vízügyi hatóság jóváhagyásával végezhető.
- Ártéri, természetközeli állapotú védőerdőkben csak korlátozott területű tarvágást szabad engedélyezni.
- A vegetatív úton szaporított, klónozott fajokból történő erdő telepítés ártéri védőerdőterületen tilos
- Újratelepítésnél mellőzni kell a megszokott tuskózást és talajátforgatást, elegendő a talajlazítás.
- A botoló füzesek hosszú távú fenntartását a HNPI által (minden esetben külön-külön) engedélyezett módon és időben a visszavágásokkal biztosítani kell.

#### IV. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

#### 23. §.

#### Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
  - a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - megelőzze a környezetszennyezést,
  - kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jóváhagyáskor: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi L.111. törvény tartalmazza.]
- (4) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. [Jóváhagyáskor: a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg"]
- (5) A lakó és településközponti egyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek felsorolását a HÉSZ 3.számú melléklete tartalmazza
- (6) A jelenleg a területen meglévő, üzemelő és a tilalmi listán szereplő tevékenységek esetén üzemelés-technológiai terv készítését kell előírni, majd az érintett szakhatóságok értékelése alapján mérlegelendő a feltételekhez kötött telepengedélyek kiadása.

- (7) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (8) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait. [Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]
- (9) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait. [Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]
- (10) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jóváhagyáskor: a 21/2001. (11.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint.]
- (11) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.
- (12) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- (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. (11.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (11.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]

#### 24. §

##### A természet értékeinek védelme

- (1) Országos védelem alatt álló (illetve javasolt) területek  
A védett területek jegyzékét a HÉSZ 1. SZÁMÚ FÜGGELÉKE tartalmazza

#### 25. §

##### A föld védelme

- 1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók 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 Nemzeti Park 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.

**26 §.**  
**A vizek védelme**

- (1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe bevezethető víz minőségi paramétereit a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határozza meg.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- (3) Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírásokban, továbbá a vonatkozó helyi vízminőség védelmi előírások betartásáról.
- (4) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők föl.
- (5) Eperjeske közigazgatási területe kevésbé érzékeny besorolású a 219/2004.(IIV.29) számú KvVM rendelet szerint.
- (6) A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet. [Jóváhagyáskor: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 33/2000. (111.17.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet.]
- (7) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jóváhagyáskor: a vízügyi követelményeket a 46/1999. (111.18.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (8) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: a határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (111.22.) KöM-KöViM együttes rendelet határozza meg.]
- (9) A kiépítendő közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: a küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.]

**27. §.**  
**A levegőtisztaság védelme**

- (1) A község területének levegőtisztaság védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.  
A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (2) A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001. (V. 9.) sz. KöM-EüM-FVM sz. és a 21/2001.01. 14.) sz. Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó technológiai kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.
- (5) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (11.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási

határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza, melyből a tervezési terület meghatározott részein a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni.

- (6) Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (1V.19.) KöM rendelet irányadó.
- (7) A 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]
- (8) Lakó és településközponti vegyes övezetben csak olyan gazdasági tevékenység engedélyezhető, melynek légszennyezés kibocsátása nem éri el a 14/2001. (V.9.) KöM-EüMFVM rendelet határértékét.
- (9) Településközponti vegyes valamint gazdasági övezetekben csak olyan gazdasági tevékenység, műhely stb. engedélyezhető, melynek légszennyezés kibocsátása nem éri el a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM rendelet határértékét.

## **28. §.**

### **Zaj és rezgés elleni védelem**

- (1) A község belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- (2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. [Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (111.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]
- (3) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jóváhagyáskor: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (111.22.) KöM-EOM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- (4) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít. [Jóváhagyáskor érvényben: Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (1.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdés és 18.§.]

## **29 §.**

### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a magasabb rendű jogszabályokban megfogalmazottak szerint kell eljárni.
- (3) A község területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.

**30 §.**  
**Sugárzásvédelem**

Sugárzás tekintetében a terv hatálybalépésekor az MSZ 16260/1 állami szabvány van érvényben.

**V. FEJEZET**  
**AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

**31 §.**  
**Építészeti értékvédelem**

- 1) Országos védelem alatt álló műemlékek:  
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- 2) Műemléki környezet:  
(A 2001. LXIV. tv. alapján és a települési adottságokat figyelembe véve) Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- 3) Helyi értékvédelmi terület:  
Helyi értékvédelmi terület kijelölésére kerül sor, mely kiterjed a településszerkezeti védelmen túl az építészeti karakter védelmére is.  
Területi határait a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- 4) Helyi építészeti védelem alá vont épületek: Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- 5) Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi területsajátos előírásai:
  - a) 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.
  - b) 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 hasonlít, szürke, antracit vagy homok színben.
  - c) 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.
- d) Az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belső tereihez tartozó minden utcabútort, mikroarchitektúra elemet azok elhelyezése előtt a műemléki hatósággal egyeztetni kell.
- e) 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 engedélyezhetőek.  
A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák, stb. is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.
- f) A közterületi tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok szerint kell eljárni:  
A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárggyüttest 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 tárggyüttes, 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.

- g) 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.

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

- (7) A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai: (akár védett az épület egyedileg akár nem) 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 tetőrészeket kiegészítő fedéseként)

Abban az esetben ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés ( bádogfedés ), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatnak, vagy annak korszerű változatának ( zink lemez fedés ) megfelelően

- Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

- (8) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

a. Térrányok, utcaképek

- A homlokzaton a tetőfelületen 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.

b. 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 rekonstruálendő legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

### c. Tetőformák szabályozása

Oldalhatáron álló és oldalhatáron áldó – 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 magas tető, 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 tetőkontyolást kell alkalmazni.

Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyeregtetőt kell alkalmazni. Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

(<sup>9</sup>) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- a) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében az 'örökségvédelmi hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- b) 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).
- c) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- d) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- e) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, stb.

### (10) 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.

Lelet előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a KÖH nyilatkozatát a további teendőkről be kell szerezni.

- 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.

- c) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. tv. szerint kell eljárni.

**32. §.**  
**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 megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

**33. §.**  
**Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

Amennyiben az Új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.  
Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.  
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 rendeletben állapítja meg.

**VI. FEJEZET**

**Záró rendelkezések**

**34. §.**

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek a kihirdetés napján lépnek hatályba.
- (2) Ezen rendelet jóváhagyásával egyidejűleg a ..... számú Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott korábbi településrendezési terv hatályát veszíti.

Eperjeske, 2005. ....

.....  
.....  
jegyző

.....  
.....  
polgármester









