

## Homrogd község Önkormányzat Képviselőtestületének

6/2013. (XII.16.) önkormányzati rendelete

### a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról

Homrogd község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdés szerinti hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdése szerinti jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

#### I.FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1.§.

##### *A rendelet hatálya*

- (1) E rendelet hatálya Homrogd község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 153/1997. (XII.20.) számú Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK előírásai), illetve a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

##### 2.§.

##### *Belterületi határmódosítás*

- (1) A szabályozás belterületi határvonalait és nagyságát a T – 2 és T – 3 jelű szabályozási terv jelöli ki.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.

#### II.FEJEZET

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

##### 3.§.

##### *A terv területének felhasználása*

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
  - a) beépítésre szánt területek és építési övezetei
    1. lakóterület, ezen belül
      - 1.1. falusias lakóterület **Lf**

2. különleges terület **K**, ezen belül
  - 2.1. mezőgazdasági üzemi területek
  - 2.2. sport és rekreációs területek
  - 2.3. temető területe
  - 2.4. közmű területek

*b) beépítésre nem szánt területek és övezetei*

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
  - 1.1. közutak **KÖu**
2. erdőterület, ezen belül
  - 2.1. védőerdő **Ev**
  - 2.2. korlátozott véderdő **Egk**
  - 2.3. gazdasági erdő **Eg**
  - 2.4. korlátozott gazdasági erdő terület **Egk**
3. mezőgazdasági területek, ezen belül
  - 3.1. általános mezőgazdasági terület **Má**
  - 3.2. korlátozott mezőgazdasági terület **Mák**
4. vízgazdálkodási terület **V**, ezen belül
  - 4.1 vízgazdálkodással összefüggő területek

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

#### 4. §.

##### *Szabályozási elemek*

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A szabályozás elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- (3) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatók, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését, vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

#### 5. §.

##### *Az építés engedélyezése*

- (1) A területek felhasználása, beépítése és telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület előkészítés, tereprendezés, közművesítés) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (3) A közművesítettség mértéke:
  - a lakó- és a gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
  - a különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni

- (4) Az útszabályozással érintett telkeken az építési engedély kiadását megelőzően a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében a szabályozási terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.

#### 6. §.

#### *A telekalakítás szabályai*

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzat övezeti előírásainak megfelelően végezhető.
- (2) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (3) A szabályozási terven jelölt belvívveszélyes területeken új építési telkek kialakítása csak az övezeti szabályozásban megadott feltételek teljesülése esetén a vízrendezés, terület előkészítés elvégzése után lehetséges.
- (4) Kialakult teleknél, nem párhuzamos telekhatárok esetén a telekosztás akkor engedélyezhető a telekosztásra vonatkozó egyéb előírások betartásával, ha a telek szélessége az övezetre előírt legkisebb telekszélesség méretét az építési hely vonalában bárhol eléri vagy meghaladja.

### III. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 7. §.

#### *A területre vonatkozó általános előírások*

- (1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- (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) Lakóterületen az övezetre meghatározott 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) Ha a kialakult telek paraméterei nem felelnek meg az övezeti előírásoknak, akkor a telekterület- a közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthető.
- (6) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandó módon az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a gépjárművel való beközeledés biztosítása (3 m) mellett.

#### elő- és oldalkertben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal).

oldal- és hátsó kertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsó kertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence,
- kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- szabadlépcső és lejtő,
- a műemléki környezet kivételével legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

(7) A lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

1. jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló,
2. nyári konyha, mosókonyha, szárító,
3. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
4. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
5. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
6. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
7. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház),
8. pince, pince felépítménye.

(8) Előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(9) Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint, nem szabályozott területeken az OTÉK szerint kell meghatározni.

(10) Az oldalkertek és hátsó kertek méretére az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

(11) Az építési vonalat a szabályozási terv szerint az alábbiak szerint kell alkalmazni:

$\dot{E}V =$	kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
$\geq \dot{E}V \geq$	építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
$\dot{E}V \geq$	építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
$\dot{E}V = K$	Kialakult építési vonal

(12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében

1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak telekhatárra helyezhető el.
2. Ha a telek szélessége eléri vagy 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, a műemléki környezet területének kivételével szabadon álló épület építése is engedélyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
4. A lakóterületek saroktelkein – amennyiben a szomszédos közbenső telek ikres beépítésre nem ad lehetőséget, és az építési hely szélességi mérete kevesebb, mint 8

m-, az utcai telekhatárok közül a hosszabb telekhatár és az építési vonal között az előkert mérete 2 méterig csökkenthető. Országos főúttal határos telkeknél az előkert csökkentésére nincs lehetőség.

5. Ha a telek szélessége kisebb, mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.

- (13) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (14) Kialakult telek akkor is beépíthető az egyéb övezeti előírások betartásával, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület, minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel.
- (15) Ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy az épület megtartható, de további bővítésre engedély nem adható.
- (16) Ha a meglévő épület kialakult építmény- és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke, az épület megtartható, de bővítése csak az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával engedélyezhető.
- (17) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az előírásoknak, az előírásoktól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával és csak az építési helyen belül bővíthető.
- (18) Az egyes épületek, építmények homlokzatmagassága (minden homlokzati oldalra vonatkoztatva) az övezetben szabályozott építménymagasság mértékétől legfeljebb 1 m-rel térhet el.
- (19) A lakóterületeken belül tiltott gazdasági tevékenységek listáját a 3. sz. melléklet tartalmazza.

## 8. §.

### *A kialakult állapot értelmezése*

- (1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- (2) 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, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- (3) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:
- » ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítandó, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bek. előírásait kell alkalmazni.
  - » ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve-tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
  - » ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

» ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.

- (4) Kialakult előkert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.  
(5) A helyi értékvédelmi területen belül elhelyezkedő területek saroktelkein csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

## 9. §.

### *Az illeszkedés szabályainak alkalmazása*

- (1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:
- Előkertek megállapítása
  - Hátsókertek megállapítása
  - Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározásánál
  - Kötelező építési vonal kijelölése a megadott építési helyen belül
  - Épület elhelyezés az építési helyen belül
  - Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
  - Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
  - Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást

## 10. §.

### *Falusias lakóterületek*

- (2) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (3) A falusias lakóterületen belül sportépítmény és üzemanyagöltő nem helyezhető el.
- (4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) A lakóépületeket, melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja..
- (6) A terménytárolás céljára használatos melléképületek építménymagassága legfeljebb 7.5 m lehet.
- (7) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
- 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. 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.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

## 11. §.

### 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)  $\frac{K}{1.}$  Mezőgazdasági üzemi területek

b)  $\frac{K}{2.}$  Sport és rekreációs területek

c)  $\frac{K}{3.}$  Temető területek

d)  $\frac{K}{4.}$  Közmű területek

- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a)  $\frac{K}{1.}$  Különleges mezőgazdasági üzemi területek övezete

A 

K	SZ	40
1.1	7.5	2500

 övezet,

besorolását tekintve mezőgazdasági üzemi terület (szőlészeti, borászati üzemi terület), amelyen belül, ha az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.

A részben meglévő, illetve tervezett övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

b)  $\frac{K}{2.}$  Sport és rekreációs területek

1. A  $\frac{K}{2.1}$ 

SZ	20
7,5	5000

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

c)  $\frac{K}{3.}$  Temető területek

A  $\frac{K}{3.1}$ 

SZ	10
7,5	1500

 temető övezet, működő vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

d)  $\frac{K}{4.}$  Közmű területek

A  $\frac{K}{3.1}$ 

SZ	30
7,5	5000

Védőtávolsága 500 méter.

Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati és környezetvédelmi előírások szerint.

### 12. §.

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 $\frac{Lf}{1.}$ funkcionális övezet	$\frac{Lf}{1.1}$ <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>O</td><td>20</td></tr><tr><td>4,5</td><td>900</td></tr></table>	O	20	4,5	900	O	12	75	900	50	4,5*	20
	O	20										
4,5	900											
$\frac{Lf}{1.2}$ <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>450</td></tr></table>	O	30	4,5	450	O	15	30	450	50	4,5*	30	
O	30											
4,5	450											

	<table border="1"> <tr> <td>Lf</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td>4,5</td> <td>800</td> </tr> </table>	Lf	SZ	30	1.3	4,5	800	O	20	40	800	50	6,0*	30
Lf	SZ	30												
1.3	4,5	800												
Falusias lakóterület	<table border="1"> <tr> <td>Lf</td> <td>O</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>4,5</td> <td>900</td> </tr> </table>	Lf	O	20	2.1	4,5	900	O	18	50	900	50	4,5*	20
Lf	O	20												
2.1	4,5	900												
funkcionális övezet														
Különleges terület	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>7,5</td> <td>2500</td> </tr> </table>	K	SZ	30	1.1	7,5	2500	SZ	50	50	2500	40**	7,5 (20)	30
K	SZ	30												
1.1	7,5	2500												
különleges mezőgazdasági üzemi terület	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>I</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>4,5</td> <td>1200</td> </tr> </table>	K	I	30	1.2	4,5	1200	I	30	40	1200	50	4,5	30
K	I	30												
1.2	4,5	1200												
	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>7,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	K	SZ	20	2.1	7,5	5000	SZ	50	100	5000	20	7,5	20
K	SZ	20												
2.1	7,5	5000												
sport és rekreációs terület														
	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>7,5</td> <td>1500</td> </tr> </table>	K	SZ	30	3.1	7,5	1500	SZ	30	50	1500	10	7,5	10
K	SZ	30												
3.1	7,5	1500												
temető területe														
	<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>7,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	K	SZ	30	4.1	7,5	5000	SZ	50	100	5000	40	7,5	30
K	SZ	30												
4.1	7,5	5000												
közmű területek														

\* - az építménymagasság eltérhet a terménytároló melléképületeknél max.7,5 m.

\*\* - többszintes (háromszintű) növényállomány alakítandó ki.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 13. §.

#### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a) hirdető berendezés elhelyezése,
  - 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.
- (3) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (4) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából.

#### 14. §.

#### *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
- (2) A magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (3) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (4) A közlekedési és közműterületeken a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (5) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
  - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.
- (6) Az utak védőterületei az illetékes közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek nagysága az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m, (ezen belül kerítés 20m-re, épület 30m-re helyezhető el).
  - b) A kiemelt külterületi kiszolgáló utak tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:
- a)  $\textcircled{\frac{\text{KÖÚ}}{1}}$  tervezett országos jelentőségű gyorsforgalmi út  
A települést nem érinti.
  - b)  $\textcircled{\frac{\text{KÖÚ}}{2}}$  országos főút (I. és II. rendű)  
A települést nem érinti.

- c)  $\frac{K\ddot{O}u}{3}$  országos mellékút  
települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
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)  $\frac{K\ddot{O}u}{4}$  helyi gyűjtőút, a települést nem érinti.

- e)  $\frac{K\ddot{O}u}{5}$  kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szabályozási szélessége tervezett utaknál 12 m, 5 m burkolat-szélességgel. Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint, illetve a szabályozási terv szerinti értékek betartásával.

- f)  $\frac{K\ddot{O}u}{6}$  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

- g)  $\frac{K\ddot{O}u}{7}$  kerékpárút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter. A Kossuth utca mentén halad.

- i)  $\frac{K\ddot{O}u}{V}$  vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- j)  $\frac{K\ddot{O}u}{KT}$  közlekedési területen belüli köztér, melyet kertészeti, térburkolati, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.

Védett közterek esetén közterületi terv szerint.

Gyalogos forgalom számára fenntartott, korlátozott kiszolgáló gépkocsi forgalmat is biztosító, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított közlekedési terület.

Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egy időben kell készülni.

Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom és parkolás lehetséges.

- (8) A tűzoltó gépjárművek részére az előírt fordulási sugár és két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges

### 15. §.

#### *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 területfelhasználási egységek közműellátásának mértékét az 5.§ tartalmazza.
- (3) Kialakult és újonnan kialakítandó építési övezetekben új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterleti biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás.
- (4) Hírközlési torony, illetve átjátszó állomás beépítésre szánt területen belüli elhelyezéshez környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
- (5) Az egyes területfelhasználási egységekben:
- a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
  - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
  - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki.
- (6) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető.
- (7) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (8) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (9) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.
- (10) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények - a vízellátás, csapadékvíz-elvezetés, földgázellátás, távközlés hálózatok létesítményei - csak közterületen vagy a szolgáltató saját telkén helyezhetők el az ágazati és az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (11) Közművek védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közmű üzemeltető hozzájárulásával lehet.
- (12) Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos területfelhasználást, a közművek elrendezésénél a területre előírt fásítást figyelembe kell venni.
- (13) Utak, kerékpárutak, burkolt közterületek alatt elhelyezésre kerülő közművek távlati fejlesztési lehetőségeit figyelembe kell venni.
- (14) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni
- (15) Műemléki környezetben az elektromos ellátást földkábelben keresztül kell biztosítani.

**16. §.**  
**Zöldterületek**

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

**17. §.**  
**Erdőterületek**

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a külterületi szabályozási terv tűnteti fel.  
(2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

- a) Ev *Védelmi rendeltetésű (védett vagy védő) erdő övezet*

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.

1. Ev  
1.1 *Általános véderdő övezet*

2. Evk  
1.1 *Korlátozott véderdő övezet*  
*Korlátozás okai:*  
- tervezett természeti terület  
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

Védőerdőben építmény nem helyezhető el.

Védett erdőben (*lehatárolása a természeti védettség szerint*) építményt csak a természetvédelmi kezelési tervben kijelölt területeken, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal lehet elhelyezni.

- b) 1. Eg  
1.1 *Gazdasági erdő övezet*

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat illetékes Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következők szerint:

- » a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
- » a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
- » a beépítési mód szabadonálló. Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókerthel szabadon hagyásával lehet elhelyezni,
- » a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.
- » az épületek külső megjelenéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

2.  $\frac{\text{Egk}}{1.1}$  Korlátozott gazdasági erdő övezet  
Korlátozás okai:  
- tervezett természeti terület

Védőerdőben építmény nem helyezhető el.  
Védett erdőben (lehatárolása a természeti védeltség szerint) építményt csak a természetvédelmi kezelési tervben kijelölt területeken, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal lehet elhelyezni.

### 18. §. Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A termőföldön történő beruházásokat úgy lehet engedélyezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.
- (3) Mezőgazdasági területek besorolása:  
Általános mezőgazdasági terület, jele **Má**.  
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, jele **Mák**
- (4) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.
- a)  $\frac{\text{Má}}{1.1}$  Általános mezőgazdasági terület övezetei
1.  $\frac{\text{Má}}{1.1}$  szántó

Az övezetben:

- A  $720 \text{ m}^2$ -t el nem érő területű telken építmény nem építhető.
- A  $720 \text{ m}^2$ -t meghaladó telken 3%-os beépítettséggel elsősorban a szántóföldi mezőgazdasági termelés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

2.  $\frac{\text{Má}}{1.2}$  gyepek

Az övezetben csak a gyepezéssel kapcsolatos vagy állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetőek el.

3.  $\frac{\text{Má}}{1.3}$  szőlő és gyümölcsös

Az övezetben:

- A  $720 \text{ m}^2$ -t el nem érő területű telken építmény nem építhető.
- A  $720 \text{ m}^2$ -t meghaladó telken 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

- a)  $\frac{\text{Mák}}{\quad}$  Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei  
*Korlátozás okai:*  
- tervezett természeti terület  
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

1.  $\frac{\text{Mák}}{1.1}$  szántó

Nem beépíthető.

2.  $\frac{\text{Mák}}{1.2}$  Védett gyepterület, nem beépíthető.  
Beépítése kivételesen az általános gyepövezetben megadottak szerint, az illetékes nemzeti park eseti szakhatósági hozzájárulásával.

### 19. §. *Vízgazdálkodási terület*

(1) A vízgazdálkodással összefüggő V jelű területeket a terv jelöli ki.

1.  $\frac{V}{1}$  élővízfolyások medre és partja övezet

2.  $\frac{V}{2}$  közcélú nyílt csatornák medre és partja

3.  $\frac{V}{3}$  töltés

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmény helyezhető el.

(3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.

(4) Belvízveszélyes területen épületet és építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

## IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

### 20. §. *Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások*

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.

- (3) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) A zajtól védendő helyiségekben, ill. a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet mellékletei tartalmazzák.
- (5) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.
- (6) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (7) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (8) A nyári időszakban rendezett, maximum 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 2.§ (4) bekezdése tartalmazza.

#### **21. §.**

##### ***Természeti értékvédelem***

- (1) A településen található természetvédelmi területek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.
- (2) A településen található helyi természeti védelem alá vont egyedi tájértékek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.

### **V. FEJEZET**

#### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

#### **22. §.**

##### ***Építészeti értékvédelem***

- (3) A településen található országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét és a műemléki környezetet a tervvel összhangban a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (4)

#### **23. §.**

##### ***Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai***

- (1) A műemléki környezetben látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.

- (2) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen szürke, antracit vagy homok színben.
- (3) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemés beton) a műemléki hatóság hozzájárulásával.
- (4) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

## 24.§.

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

- (1) A területen az anyaghasználattal kapcsolatosan az alábbi előírásokat kell betartani:
  1. Lábzatképzés
    - 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), függőnyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
  3. Tető
    - A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
    - Nem alkalmazható fém tető héjalás, fémlemezfedés, cserepes fémlemezfedés (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 (cink lemez fedés) megfelelően.
    - Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.
- (2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme
  1. Térarányok, utcaképek
    - A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.
    - A homlokzat 1/3 részét meg nem hálózó 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 az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.
  2. Homlokzati arányrendszer védelme
    - A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A szabályozási terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak legfeljebb 1,0

méterrel lehet. Az illeszkedés szabályait az örökségvédelmi hatósággal kell egyeztetni.

- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább 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 felé belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással az illeszkedés szabályai szerint.
- A hajlított (L alakú) 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 tetőkontyolást kell alkalmazni.
- Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyereg tetőt kell alkalmazni.

## 25. §.

### *Régészeti területek*

- (2) A településen található a régészeti területek jegyzékét a HÉSZ 2. számú függelék tartalmazza.
- (3) Régészeti területen a meglévő terepszinthez viszonyítva 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó minden tevékenység csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.

## 26. §.

### *A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények*

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog és a kisajátítás jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

(4)

## 27. §.

### *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 érdekelt 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 rendeletben állapítja meg.


## VI.FEJEZET

### 28.§.


#### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási tervek 2014. január 15. napjától lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkeztetett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Homrogd, 2013. december 16.

  
Dr. Juhász Imre  
polgármester



  
Fűrészé Jadróczy Dóra  
jegyző