APÁTISTVÁNFALVA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

8/2007. (XII.17.) AKÖKT számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Módosította: a  **13/2014.(V.23.), a 5/2017.(V.26.) , a 9/2017.(X.19.) , az 5/2018.(IV.19.) és a 8/2018.(V.24.) önkormányzati rendelet**

**(egységes szerkezetben)**

Apátistvánfalva Község Önkormányzatának Képviselı-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – több- szörösen módosított - 1990. évi LXV. Tv. (továbbiakban Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalma- zás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelmérıl szóló, többszörösen módosított 1997.évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában, illetıleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva, az Apátistvánfalva Helyi Építési Szabályzatáról szóló alábbi rendeletet alkotja, és hagyja jóvá az annak mellékletét képezı Szabályozási Tervet.

I.FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELİÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya

1. [[1]](#footnote-1)
2. A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelıen megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, s együtt alkalmazandó a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képezı Szabályozási Ter- vekkel.
3. A rendelet hatálya alá tartozó területeken a vonatkozó egyéb jogszabályok elıírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
4. Kötelező szabályozási elemek:
   1. tervezett szabályozási vonal,
   2. a telkek kialakítására vonatkozó méretek (minimális telekterület, minimális szélesség),
   3. a beépítési mód,
   4. a beépítettség legnagyobb mértéke,
   5. a megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság
   6. a beépítés közmővesítettségi feltételei,
   7. a zöldfelület legkisebb mértéke,
   8. [[2]](#footnote-2)
   9. építési hely

A kötelezı erejő elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

1. A beépített tömbökben az övezetek közötti határvonal a telek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott telekméretekre vonatkozó elıírásoknak megfelelıen, telekhatár kiigazítás céljából a terven jelölthöz képest elmozdítható.
2. Irányadó szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévı, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala, mely az övezeti elıírások keretei között megváltoztatható.

2.§.[[3]](#footnote-3)

Engedélyhez kötött munkák

(1) A rendelet hatálya alá tartozó, 14%-nál nagyobb lejtésű területeken, valamint a Szabályozási Terven jelölt, „vízeróziónak kitett” területeken és „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken”, az építési engedélykérelmekhez a hatályos magasabb rendű jogszabályokban előírt tartalmon túl minden esetben talajmechanikai szakvéleményt is csatolni kell.

(2) A Szabályozási Terven jelölt, „vízeróziónak kitett” területeken és „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken” 7%-nál nagyobb lejtés esetén az építési engedély kérelmekhez a hatályos magasabb rendű jogszabályokban és a (2) bekezdésben előírt tartalmon túl minden esetben vízelvezetési és tereprendezési tervet is csatolni kell.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.§.

Közigazgatási határ, bel- és külterület

(1) A település közigazgatási határvonalát a Külterületi Szabályozási Terv rögzíti.

(2) A közigazgatási terület bel-és külterületre tagolódik. A belterületi határvonalat az Önkormányzat a Szabályozási Terv szerint állapítja meg.

(3) Területet belterületbe vonni a meglévı belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelıen, a jogszabályokban elıírt eljárásoknak megfelelıen lehet.

4.§.

Terület-felhasználási egységek

1. A Szabályozási Terv által érintett terület beépítési szempontból
   1. beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
   2. beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
2. Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei
   1. Lakóterület (L)

falusias lakóterület Lf-1, Lf-2, Lf-3

Gazdasági területek (G) Gksz-1

kereskedelmi-szolgáltató terület

* 1. Különleges terület (K)

sportolási célú terület Ksp-1

temetı Kte-1

turisztikai-rekreációs terület Kre-1

mővelıdési intézmény elhelyezésére szolgáló terület Km-1

földtani szelvény-bemutató terület Kf-1

1. Beépítésre nem szánt területek
   1. Közlekedési területek (Kö) Köu

utak, utcák, terek parkolók P

* 1. Erdőterületek (E)

védelmi (védı- és védett) erdık Ev

* 1. Mezıgazdasági területek (M)

korlátozott használatú mezıgazdasági területek Mák-0

korlátozott használatú általános mezıgazdasági terület Mák-1

* 1. Vízgazdálkodási területek (V)

folyóvizek és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja V

közcélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek

III. FEJEZET

ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

5.§.[[4]](#footnote-4)

A föld védelme

6.§.[[5]](#footnote-5)

A levegı védelme

7.§.[[6]](#footnote-6)

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

8.§.[[7]](#footnote-7)

Zaj- és rezgésvédelem

9.§.[[8]](#footnote-8)

Táj- és természetvédelem

10.§.[[9]](#footnote-9)

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

11.§.[[10]](#footnote-10)

Közmüvek

IV. FEJEZET

A TELEKALAKÍTÁS ÉS A LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK

ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŐ ELİÍRÁSAI

12.§.

Telekalakítás

1. Telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövı telkek területe a tömbben és az övezet- ben elıírt minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükség- szerőség miatt legfeljebb –5%-al térhet el.
2. Az övezeti elıírásoknak nem megfelelı kialakult telek és kialakult beépítés esetében:
3. belsı átalakítás végezhetı,
4. homlokzat átalakítás akkor végezhetı, ha a változtatás megfelel jelen rendelet elıírásainak,
5. bıvítés akkor végezhetı, ha a bıvítmény megfelel jelen rendelet elıírásainak, az összes beépített-ség megfelel jelen rendelet elıírásainak,
6. tetıtérbeépítés akkor végezhetı, ha az építménymagasság és az összes beépítettség megfelel je- len rendelet elıírásainak,
7. átépítés, vagy újjáépítés végezhetı, ha a létrejövı helyzet jobban megfelel jelen rendelet elıírásai- nak, mint a meglévı állapot.
8. Külterületi lakóterületen lévı telken, beépítés esetén, mezıgazdasági mővelésbıl legfeljebb az öveze- ti elıírások alapján kiszámított maximális beépítettség kétszerese vonható ki, az építési helyen belül.

13.§.

Építmények elhelyezésére vonatkozó általános elıírások

1. [[11]](#footnote-11)
2. Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fı funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb – vagy az elıírt elıkert szerint, vagy az építési vonalon - elhelyezni.
3. A fı funkciójú épület földszinti padlóvonalát a csatlakozó terepszinthez képest legalább +0,30 m-rel magasabban kell kialakítani.
4. Építési hely, építési határvonalak:
5. Már kialakult utcás beépítés esetében az elıkertet a jobbra, balra esı öt-öt beépített telek átlagával számolva kell kialakítani, melytıl az építendı épület elıkertje legfeljebb egy méterrel térhet el.
6. Már kialakult oldalhatáros beépítés esetében második épület a meglévıvel azonos oldalhatárra he- lyezendı.
7. Az övezeti elıírásoktól eltérı, egyedi kialakítású építési helyeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

[[12]](#footnote-12)(5) Az övezeti előirásoknak nem megfelelő, már kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

a) a már kialakult telek mérete vagy szélessége az övezeti előírásnál kisebb,

b) az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,

c) az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri és

d) a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.

(6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bıvítés esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.

(7) [[13]](#footnote-13)

(8) A legalább 1000 m2-es, és legalább 12 m széles telken már meglévı, de az övezeti elıírások valame- lyikének nem megfelelı épület korszerősíthetı, átalakítható, az övezeti elıírások határán belül bıvít- hetı, újraépíthetı.

(9) [[14]](#footnote-14)

(10) A terepszint alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettıl eltér.

(11) Lakó funkció esetében, természetes mederrel és környezettel kialakított fedetlen vízmedence (tóka) alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m2 értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.

(12) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.

(13) A Szabályozási Terven jelölt „vízerózió, vagy belvíz által veszélyeztetett területeken” 7%-nál kisebb tereplejtés esetén, övezeti besorolástól függetlenül, építmény nem helyezhetı el.

(14) A Szabályozási Terven jelölt „fokozottan védett természeti területeken” a meglévı építményeken felújítási, korszerősítési, állagmegóvási munkák végezhetık; elbontás esetén az eredeti helyen azo- nos alapterülettel újjáépíthetık.

14.§.[[15]](#footnote-15)

Építmények kialakítására vonatkozó általános elıírások

15.§[[16]](#footnote-16)

Közterületek kialakítása, használata

16.§.[[17]](#footnote-17)

Védıterületek

17.§.[[18]](#footnote-18)

Reklámok, hirdetıtáblák

18.§.

Kerítések

(1) Belterületen – a gazdasági övezetek kivételével – a közterület felıli kerítés legfeljebb 1,6 m magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétıl mért 60 cm-t. A lábazat fölött csak áttört kerítés alkalmazható, kivéve a fakerítést, mely tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2 m2 alapterülető szeméttároló egybeépíthetı.

(2) Külterületi, lakás céljára felhasznált területen legfeljebb 1,6 m magas tégla, fa fém áttört kerítés vagy tömör fa kerítés építhetı.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK EGYEDI ELİÍRÁSAI

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

19.§.

Falusias lakóterületek (Lf)

1. [[19]](#footnote-19)Falusias lakóterületek, utcás településrészek (Lf-1) esetében

a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

aa) legfeljebb 1500 m2-es telken: egy lakóépület, legfeljebb 2 lakás,

ab) 1500 m2-nél nagyobb telken: több lakóépület, épületenként legfeljebb 2 lakás,

ac) egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, vagy

ad) a lakókörnyezetet nem zavaró, a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézmőipari, kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény:

b) egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület;

c) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ca) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m2,

cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 m,

cc) a beépítési mód általában szabadon álló,

cd) de ha a két-két szomszédos telek közül legalább kettő beépítése oldalhatáron álló, akkor

oldalhatáron álló,

ce) a 13. § (7) bekezdése szerint beépíthető telken: oldalhatáron álló,

cf) a beépítettség legnagyobb mértéke 20%,

cg)a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 30%,

ch) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a (4) bekezdés szerint,

ci) zöldfelület legkisebb mértéke 60%;

d) az építési hely:

da) az előkert legalább 6,0 m,

db) az oldalkert az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint,

dc) a hátsókert legalább 10,0 m;

e) egy épület földszinti beépített alapterülete 300 m2-nél nagyobb nem lehet, amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő;a beépítettség számításakor a 2000 m2 fölötti területrész 50%-a vehető figyelembe.

1. [[20]](#footnote-20)A falusias lakóterületek (Lf-2) esetében

a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

aa) lakóépület, épületenként legfeljebb 3 lakás,

ab) egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, vagy

ac) a lakókörnyezetet nem zavaró, a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari, kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény:

b) egyéb épületek a fő funkció kiegészítéseként csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület;

c) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ca) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2,

cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m,

cc) a beépítési mód szabadon álló,

cd) a beépítettség legnagyobb mértéke 15%,

ce) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 25%,

cf) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a (4) bekezdés szerint,

cg) a zöldfelület legkisebb mértéke 70%;

d) az építési hely

da) előkert, oldalkert, hátsókert legalább 10,0 m,

db) meglévő, 3000 m2-nél kisebb területű, de jelen Szabályzat szerint beépíthető telkek esetében

az elő- oldal- és hátsókert mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.

1. Falusias lakóterületek (Lf-3)
2. Telkenként elhelyezhetı fı rendeltetéső létesítmények:

* lakóépület, épületenként max. 3 lakás
* egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
* a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékő gépjármő- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylı kisipari, kézmőipari kisüzemi mezı- gazdasági üzemi építmény.
* egyéb épületek a fıfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejő építése ese- tén: tárolóépület, mőhely, állattartó épület

1. A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

* Kialakítható legkisebb telekterület 6000 m2
* Kialakítható legkisebb telekszélesség 60 m
* Beépítési mód szabadon álló
* Beépítettség legnagyobb mértéke 10%
* Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 15%
* Megngedett legkiseb-legnagyobb építménymagasság (4) bek. szerint
* Zöldfelület legkisebb mértéke 75%

1. Építési hely:

* előkert, oldalkert, hátsókert min. 16,0 m

1. Egy épület beépített alapterülete 600 m2-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti elıírá- sok ennél nagyobb beépítést tesznek lehetıvé, több épület építendı. A beépítettség számítása- kor a 8000m2 fölötti területrész 50%-a vehetı figyelembe
2. Építménymagasság, homlokzatmagasság1:
   1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek min. építménymagassága 3,5 m
   2. Lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, vendéglátó épületek maximális építménymagassága a terep lejtésének függvényében:

Terep lejtése (%) 0-3% Max. építménymagasság Lejtı felıli homlokzat max. magassága

3-6% 4,5 m 4,5 m

6-10% 5,0 m 5,5 m

10% fölött 5,5 m 6,0 m

10% fölött 6,0 m 6,5 m

A domb felıli homlokzat magassága egyik esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

1. Középület, kereskedelmi szálláshely építménymagassága: 3,5-7,5 m; a lejtı felıli homlokzat ma- ximális magassága 7,5 m.

1 Meghatározását a 14.§ (5) bek. tartalmazza

d) Gazdasági épület (pl. pajta, tároló, istálló, mőhely) építménymagassága lakóterületen 3,5-7,5 m; a lejtı felıli homlokzat maximális magassága 7,5 m. Egyéb területen - ha egyébként elhelyezhetı: a technológia függvényében megengedett.

(5) Telken belüli építmények közti távolság (a 14.§ (1) b) bekezdés alatti kerített ház építményeinek kivé- telével) - amennyiben magasabb rendő jogszabály nagyobbat nem ír elı - legalább 15 m.

(6) A falusias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(7) Beépítés minimális közmővesítettségi feltételei: részleges közmővesítettség

(8)[[21]](#footnote-21)

20.§.

Gazdasági területek (G)

1. A gazdasági terület elsısorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. A gazdasági terület lehet:
   1. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz
2. [[22]](#footnote-22) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) esetében

a) a területen elhelyezhető

aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású ,gazdasági tevékenységi célú épület,

ab) ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás, melynek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a beépítettség 20 %-át,

ac) igazgatási, egyéb irodaépület,

ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,

ae) sportlétesítmény,

af) a fő funkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén tárolóépület;

b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ba) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m2,

bb) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m,

bc) a beépítési mód szabadonálló,

bd) a beépítettség legnagyobb mértéke 40%,

be) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,

bf) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság a 19. § (4) bekezdése szerint, technológiai építmény (pl. silo, kémény) esetében a technológia függvényében,

bg) a zöldfelület legkisebb mértéke 50%;

c) az építési hely:

ca) az előkert legalább 6,0 m,

cb) az oldalkert az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint,

cc) a hátsókert legalább 10 m.

(3) Gazdasági területen egy épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m2 lehet, e fölött az építendı épületet több – esetleg kapcsolódó – tömegre bontva kell kialakítani.

21.§.

Különleges területek K

[[23]](#footnote-23)(1) Nagy kiterjedéső sportolási célú terület: (Ksp) esetében

a) az elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:

aa) az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,

ab) sportolást és turizmust kiszolgáló létesítmények és építmények, az ezeket kiszolgáló karbantartó, szociális létesítmények,

ac) a beépíthető terület legfeljebb 20%-a mértékéig szállásférőhely szolgáltatás.

b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ba) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2,

bb) a beépítési mód szabadonálló,

bc) a beépítettség legnagyobb mértéke 10%,

bd) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 3,5-7,5 m,

be) a zöldterület legkisebb mértéke 70%.

c) az építési hely a telekhatártól mért 10 m.

1. Különleges temetıi terület: (Kte-1)
   1. Elhelyezhetı fı rendeltetéső létesítmények: ravatalozó, kápolna, fenntartó épület, sírkert, templom, parkoló, sírkert.
   2. Telek kialakítására vonatkozó méretek:

* Telekterület: kialakult, telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatár rendezés esetét
* Beépítési mód: szabadonálló
* Beépítettség legnagyob mértéke: 5%
* Megengedett legnagyobb építménymagasság: 15,0m
* Zöldterület legkisebb mértéke: 70%
* Építési hely: telekhatártól mért 10,0 m
  1. A környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szeny- nyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
  2. Beépítés minimális közmővesítettségi feltételei: részleges közmővesítettség.

1. Különleges, földtani szelvény-bemutató terület (Kf-1)
   * telekterület: kialakult állapot
   * a területen építmény nem helyezhetı el
2. Különleges, mővelıdési intézmény elhelyezésére szolgáló terület (Km-1)
3. Elhelyezhetı fı rendeltetéső létesítmények: múzeum – határır emlékhely, és kiszolgáló létesítmé- nyei
4. Telek kialakítására vonatkozó méretek:

* telekterület: Beépítési mód: kialakult állapot
* Beépítettség legnagyobb mértéke: kialakult állapot
* Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: kialakult állapot
* Zöldterület legkisebb mértéke: kialakult állapot
* Építési hely: kialakult állapot

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

[[24]](#footnote-24)22.§

Közlekedési területek KÖu, P, KZ

(1) A közlekedési területen elhelyezhető építményekre az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontjától eltérő szabályozási előírásokat a 2. melléklet tartalmazza.

(2) A beépítésre nem szánt területen a közlekedési területek védőterülete a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a védősáv szélességi mérete úttengelytől mérve

a) helyi gazdasági kiszolgáló közútnál 10-10 m,

b) önálló kerékpár- és gyalogutak esetében 5-5 m,

c) külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

23.§.

Zöldfelületek

1. Fák kivágása (a lakótelkek gyümölcsfáit kivéve) fakivágási engedély alapján végezhetı. A fakivágási engedély kérelemnek favédelmi terv keretében tartalmaznia kell a fapótlás számítását és a pótlásra kerülı fák elhelyezésének helyszínrajzon történı bemutatását.
2. [[25]](#footnote-25)

24.§.

Erdőterületek E

(1) [[26]](#footnote-26)

(2) Az (Ev) jelő védelmi erdıkben csak máshol és másként nem létesíthetı nyomvonal jellegő építmé- nyek és mőtárgyak helyezhetık el, épület nem helyezhetı el. A természetvédelmi területeken lévı vé- dett erdık az illetékes szakhatóságokkal egyeztetett erdıtervnek megfelelı módon használhatók, en- nek megfelelıen helyezhetık el az erdı rendeltetésének megfelelı termelı-szolgáltató tevékenysége- ket kiszolgáló létesítmények, valamint az erdei turizmust szolgáló létesítmények.

(3)[[27]](#footnote-27)

(4) Erdı és a védelmi célú zöldsávok telepítése esetén a 3. sz. függelék IV. pontjában felsorolt ıshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdı alakítandó ki. Vé- delmi rendeltetéső erdısávok minimális szélessége: 20m.

(5) Erdıterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdı és/vagy a vadállomány védel- me indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhetı, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés idıtartamát meg kell jelölni.

(6) Az erdınek nem minısülı honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhi- vatali nyilvántartás szerinti mővelési ágától - gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

(7) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötı ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.

(8) Védelmi rendeltetéső erdıterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat válta- kozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.

(9) Erdıterületen csak extenzív jellegő vagy természet-és környezetkímélı gazdálkodási módszerek használhatók.

25.§.

Mezıgazdasági terület

(1) Korlátozott használatú fokozottan védett mezıgazdasági terület: (Mák-0)

a) Korlátozott használatú fokozottan védett mezıgazdasági területek a Szabályozási Terven jelölt „fo- kozottan védett természeti területekre” esı mezőgazdasági területek

b) a területen építmény nem helyezhetı el

[[28]](#footnote-28)(2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mák-1) esetén

a) a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság különálló lakóépület esetén a 19. § (4) bekezdése szerint;

b) az építési hely

ba) gazdasági utaktól legalább 30 m,

bb) országos közutaktól legalább 50 m;

c) 1 ha-nál kisebb telek nem létesíthető.

(3) Beépítés minimális közmővesítettségi feltételei: részleges közmővesítettség

(4) A korlátozott funkciójú mezıgazdasági övezetben a parcellák szélessége nem lehet 20 méternél ki- sebb.

(5)[[29]](#footnote-29)

(6) Távlatban belterületbe vonandó mezıgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelı célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetıek el.

(7) [[30]](#footnote-30)

(8) A vízfolyások és víznyerı helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tıze- get, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezıgazdaságban keletkezı szerves hulla- dék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezıgazdasági rendeltetéső területen.

[[31]](#footnote-31)(9) A felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és tavak környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni

a) vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédő szerrel 200 m-en belül,

b) vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,

c) vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,

d) vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.

26.§.

Vízgazdálkodási területek V

(1) A közigazgatási határon belül található ezen területek: a.) folyók, patakok, tavak medre, parti sávja (V)

b.) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja, vízjárta területek (V)

c.) víztorony területe

(2) A vízgazdálkodási (V) területen elhelyezhetı létesítmények: a.) vízkár elhárítási építmények

b.) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények

(3) A gyep, a nádas, a vízállásos területeken a mővelési ágak, továbbá a vízfolyások partjait kísérı ter- mészetes, illetve természetszerő növénysávok megtartandók, más mővelési ágba nem sorolhatók.

(4) Vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illı módon, természetszerő kialakítással történhet.

(5) [[32]](#footnote-32)

[[33]](#footnote-33)VI.FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELEM

**27. §** [[34]](#footnote-34)

[Művi értékvédelem]

(1) Helyi védelem alá eső építmények a külön rendeletben meghatározott, a 2. sz. függelék IV. pontjában felsorolt építmények.

(2) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását vagy visszaállítását kell előírni.

(3) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

a) hajlított, kerített házas beépítés,

b) tornácok, kódisállások, tetőformák, zsúpfedés,

c) kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyíláskeretezések, vakolt, festett falfelületek,

d) függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,

e) kőlábazatok, kerítések.

(4) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbejárók, kódisállások nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.

(5) Funkcióváltás engedélyezhető.

(6) Oldalhatáron álló épület az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben bővíthető. Lakóépület-bővítés esetében a bővítmény párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki, gerincmagassága nem lehet nagyobb a védett épületénél.

(7) Az állékonyságukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal – kivéve a hátsókert felé történő változtatást – nem térhet el az eredeti épülettől.

**28. §**

[A település természeti, táji értékei]

(1) Helyi védelem alá eső területek a külön rendeletben meghatározott, a 3. sz. függelék III. pontjában felsorolt területek.

(2) Az (1) bekezdés hatálya alá eső területeken a védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést a 3. sz. függelék IV. pontjában felsorolt fajokkal kell megoldani.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a táj természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a táj esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.

(4) Az (1) bekezdés szerinti területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.

(5) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek, a jellegzetes helyi épülettípusok építhetők.

(6) Az (5) bekezdés alkalmazásában

a) természetes anyaghasználat: égetett agyag, fa, zsúp, üveg, vakolat - egyéb anyagok csak takartan használhatók;

b) egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy csonkakontytetőkkel fedett épület;

c) jellegzetes helyi épülettípusok: hosszú ház, hajlított ház, kerített ház.

(7) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.

(8) A fokozottan védett területeken építmény nem helyezhető el.

VII. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

29.§[[35]](#footnote-35)

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

(1) [Településrendezési eszközök használata]

Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Apátistvánfalva egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni. A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.

(2) [Útépítési és közmőépítési hozzájárulás]

Útépítési és közmőépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít. Az útépítési és közműépítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

VIII. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30.§

Alkalmazási és záró rendelkezések

(1) [[36]](#footnote-36)

[[37]](#footnote-37)(2) Apátistvánfalva község Helyi Építési Szabályzatával együtt kell alkalmazni a jelen rendelet alábbi mellékleteit: 1. melléklet Apátistvánfalva község- Szabályozási terv- M1:2000; Munkaszám: AP-05-06 rajzszám: SZ1 készítés dátuma: 2007.10.

a) rajzszám: SZ2 készítés dátuma: 2007.10.

b) rajzszám: SZ3 készítés dátuma: 2007.10.

c) rajzszám: SZ4 készítés dátuma: 2007.10.

d) rajzszám: SZ5 készítés dátuma: 2007.10.

e) rajzszám: SZ6 készítés dátuma: 2007.10.

f) rajzszám: SZ7 készítés dátuma: 2007.10.

g) rajzszám: SZ8 készítés dátuma: 2007.10.

h) rajzszám: SZ9 készítés dátuma: 2007.10.

i) rajzszám: SZ10 készítés dátuma: 2007.10.

j) rajzszám: SZ11 készítés dátuma: 2007.10. és

k) a Munkaszám: 003/2014 rajzszám: SZ-M:3 készítés dátuma. 2014.

[[38]](#footnote-38)l) rajzszám: SZ-M:4 készítés dátuma. 2017.

[[39]](#footnote-39)(3) A rendelet az alábbi függelékeket tartalmazza:

a) 1. sz. függelék: a HÉSZ hátterét képező jogszabályok,

b) 2. sz. függelék: Művi értékvédelem,

c) 3. sz. függelék: Természeti, táji értékek,

d) 4. sz. függelék: Utak minta-keresztszelvényei.

(4)Apátistvánfalva község Helyi Építési Szabályzata a kihirdetés napján lép hatályba, egyúttal hatályát veszti az 5/1996 (XII.11.) számú önkormányzati rendelet.

(5)Jelen Helyi Építési Szabályzatot a hatályba lépést követıen indított építési ügyekben kell alkalmazni.

(6)A Szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

A 8/2018.(V.24.) önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Ez a rendelet 2018.május 25.-én lép hatályba.

[[40]](#footnote-40)2. melléklet a 8/2007. (Xll. 17.) önkormányzati rendelethez

1. A közlekedési területen elhelyezhető építmények az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerintieken kívül az alábbiak:

1.1. szálláshely szolgáltató épület,

1.2. igazgatási épület,

1.3. gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

2. Utak tervezési osztályba sorolása belterületen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** |
| **1** | 7455, 7456, 7457, 7458 gyűjtőutak | B. V. d. D. |
| **2** | Belterületi kiszolgáló út (az összes többi út, melyekről ingatlanok közelíthetők meg) | B. VI. d. D. |
| **3** | Kerékpárutak | K. IX. |
| **4** | Gyalogutak | K. X. |

3. Utak tervezési osztályba sorolása külterületen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** |
| **1** | 7455, 7456, 7457, 7458 gyűjtőutak | B. V. d. D. |
| **2** | Belterületi kiszolgáló út (az összes többi út, melyekről ingatlanok közelíthetők meg) | B. VI. d. D. |
| **3** | Kerékpárutak | K. IX. |
| **4** | Gyalogutak | K. X. |

4. Szabályozási szélesség (lásd a Szabályozási Terven)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** |
| **1** | Összekötő utak: 7455, 7456, 7457, 7458 | 30m |
| **2** | gyűjtőút, településközi út | 16m |
| **3** | kiszolgáló utak szabályozási szélessége | a SZT-n jelölve |
| **4** | Helyi gazdasági kiszolgáló utak | 10m |

1. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-1)
2. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-2)
3. Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend. 3.§.(1) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-5)
6. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-7)
8. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-8)
9. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-9)
10. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-11)
12. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-12)
13. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-13)
14. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-14)
15. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-15)
16. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-16)
17. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-17)
18. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-18)
19. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.2.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-19)
20. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.2.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-20)
21. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-21)
22. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.3.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-22)
23. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.4.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-23)
24. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.5.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-24)
25. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-25)
26. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-26)
27. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-27)
28. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.6.§.(1) bek.-e. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-28)
29. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-29)
30. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-30)
31. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.6.§.(2) bek.-e. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-31)
32. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-32)
33. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.7.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-33)
34. Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend. 3.§.(2) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től. [↑](#footnote-ref-34)
35. Módosította: a 8/2018.(V.24.) önk.rend.3.§.(3) bek.-e. Hatályos 2018. május 25.-től. [↑](#footnote-ref-35)
36. Hatályon kívül helyezte: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.9.§.-a. 2017.június 26.-tól. [↑](#footnote-ref-36)
37. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.8.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-37)
38. Módosította: a 9/2017.(X..19.) önk.rend.1.§.-a. Hatályos 2017.november20.-tól [↑](#footnote-ref-38)
39. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend.8.§.-a. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-39)
40. Módosította: az 5/2017.(V.26.) önk.rend. Hatályos 2017.június 26.-tól [↑](#footnote-ref-40)