

BORSFA Község Önkormányzata Képviselő-testületének

13/2008. (X.10) sz. rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Borsfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, 6.§ (3) bek. a). pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében és 16.§-ában biztosított feladat- és jogkörében eljárva, Borsfa község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) megállapítására az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Borsfa község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások valamint, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásai mellett, csak és kizárólag e rendelet és rajzi mellékletei (V2 és V3 jelű tervlapok) együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

2. §

(1) A szabályozási terven jelölt kötelező erejű szabályozási elemek:

a) I. rendű szabályozási elemek:

aa) közlekedési elemek

ab) területfelhasználási módok,

ac) területfelhasználási egységek határa.

b) II. rendű szabályozási elemek:

ba) a a) és c) pontban nem felsorolt szabályozási elemek.

c) III. rendű szabályozási elemek:

ca) védősávok és védőterületek,

cb) a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet és területfelhasználás-szabályozási vonal

cd) terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

(2) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.

(3) A II. rendű szabályozási elemek módosítására csak a szabályozási terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.

(4) A III. rendű szabályozási elemek módosítása hatósági eljárásban, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával (ca) pont.), illetve telekalakítási terv alapján (cb), cd) pont), kerülhet sor.

A szabályozási elemek értelmezése, fogalom meghatározás

3. §

(1) A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik – kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

(2) Az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők.

(3) Jelen rendelet hatályba lépését megelőzően kialakított építési telkek - az építmények elhelyezésére vonatkozó előírások (telekterület, elő- hátsó- oldalkert, építménymagasság, tűztávolság, beépítettség, zöldterület nagysága) betartásával - akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a telekszélesség nem éri el a táblázatban az övezetre előírt mértéket.

Az engedélyezés általános szabályai

4. §

(1) A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát.

(2) Az építési engedély kérelmekhez a vonatkozó rendeletben szereplő mellékleteken túlmenően a jelen rendelet 17. § (5). bekezdésében foglaltak szerinti mellékletet is kell csatolni, az ott megnevezett esetekben.

(3) A kétlépcsős engedélyezési eljárásra kijelölt területen (KE) a telekosztás és beépítés feltételeinek tisztázására az egész telektömbre vonatkozó telekosztási terv illetve elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező.

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Településszerkezet, területfelhasználás

5. §

- (1) A község beépítésre szánt területének területfelhasználási egységei:
- a) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
 - b) gazdasági terület (ipari terület): **Gip**
 - c) különleges terület (temető): **K-t**,
 - d) különleges terület (olajkutak területe): **K-o**,
 - e) különleges terület (sportterület): **K-sp**,
- (2) A község beépítésre nem szánt területének területfelhasználási egységei:
- a) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖu**,
 - b) zöldterület (közpark): **Z-kp**,
 - c) erdőterület (gazdasági célú erdő): **Eg**,
 - d) erdőterület (védelmi célú): **Ev**,
 - e) erdőterület (turisztikai célú): **Et**,
 - f) mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági terület, szántó): **Má**,
 - g) mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági terület, rét, legelő): **Má**,
 - h) mezőgazdasági terület (kertés mezőgazdasági terület): **Mk**,
 - i) vízgazdálkodási terület: **V**.

Szabályozási terv területének beépítésre szánt területei

Falusias lakóterület (Lf)

6. §

(1) A területen a HÉSZ (4) bekezdésében meghatározott feltételekkel az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági-célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:

a) A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek beépítettségi mértékének 70%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.

(3) Az építési övezetekben telkek csak úgy alakíthatók ki, hogy az új telek utcai oldalán mért szélessége a 40 m-t nem haladhatja meg.

(4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

(5) Az **Lf-1** jelű építési övezetben a kialakult beépítési vonal megtartható.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lf-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 16	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	K - 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az Lf-1 jelű építési övezetben a kialakult beépítési vonal megtartható.

A beépítettség legnagyobb mértéke az építési határvonalig mért telekterületre vonatkozik.

Lf-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 18	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	K - 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az Lf-2 jelű építési övezetben a kialakult beépítési vonal megtartható.

(7) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35. §-a szerint kell meghatározni.

(8) A területre vonatkozó részletes előírások:

a) Az területen csak magastetős (15°-50°) épületek helyezhetők el. Hullámpala héjazat nem engedélyezett.

(9) Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

(10) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató: 0,5.

Ipari gazdasági terület (Gip)

7. §

(1) A terület-felhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási, valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

(4) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató: 2,0.

Különleges területek (K)

8. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.

(2) K-t jelű övezet: temető, kegyeleti park

K-t jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* Kivételt képez a harangláb, harangtorony építmény.

(3) **K-sp** jelű övezet: sportterület

K-sp jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	3,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

(4) **K-o** jelű övezet: olajkutak területe

A szabályozási terv területének beépítésre nem szánt területei

Közlekedési, közmű-elhelyezési, terület

9. §

(1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.

(3) A közutak, vasutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.

(4) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.

(5) Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.

(6) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(7) A közutak besorolása:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
7536 átk. szak. Kossuth L., Zrínyi M. u.	gyűjtőút	II. r. főút	K.IV.C B.IV.b-C	12 – 22	KÖu-1
7537. átk. szak.	gyűjtőút		K.V.C	16 – 24	KÖu-2
Béke u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	10	KÖu-3
Ady E. u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	12 – 24	KÖu-3
Rákóczi F. u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	10 – 22	KÖu-3
Petőfi S. u.	kiszolgáló út		B.VI.d-D	14 – 24	KÖu-3
28, 56,71, 94/3-95, 107, 214, 363/5 476, hrsz. út	kiszolgáló út		K.VIII.C	3 – 30	KÖu-3
lakóter. új bekötő útja		kiszolgáló út	B.VI.d-C	12	KÖu-3

Zöldterület

10. §

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (**Z**) tartoznak.
- (2) A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
- (3) A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.

Erdőterület

11. §

- (1) E terület-felhasználási egységbe a gazdasági (**Eg**), védelmi rendeltetésű (**Ev**) és turisztikai erdők (**Et**), illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.
- (2) A gazdasági erdő (**Eg**) területen elhelyezhető egytömegű épület nagysága az 500 m² hasznos alapterületet, és 6,0 m építménymagasságot nem haladhatja meg. A beépítettség vonatkozásában az OTÉK előírását kell alkalmazni.
- (3) A falazat anyagát, a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedően kell kialakítani, illetve megválasztani.
- (4) Erdőterületet igénybe venni csak helyhez kötött beruházás esetén, és csak az erdészeti hatóság engedélyével lehet.
- (5) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

Mezőgazdasági terület

12. §

(1) A mezőgazdasági területen az építés az OTÉK 29.§-ában foglalt előírások keretei között az alábbi kötöttségekkel történhet:

a) Az **Má-0** jelű területeken építmény elhelyezni nem szabad.

Vízgazdálkodási terület

13. §

(1) E területfelhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízmű-területek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.

(2) A rendezési terv vízgazdálkodási területei:

a) **V-1** jelű terület: vízgazdálkodási terület: árok, patak, vízfolyás.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közterületek használatra

14. §

(1) A község közigazgatási területén az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek (pl.: közutak, közpark, sportpálya) közhasználatra szolgáló területek.

(2) A közterületeket a rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, a rendeltetéstől eltérő használatához a közterület tulajdonosának ill. kezelőjének hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.

(3) Építmény elhelyezése közterületen az OTÉK előírásai szerint történhet.

Közművek

15. §

(1) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a kommunális szennyvizek elvezetését biztosító csatorna csak közcsonornába vezethető. Zárt tároló alkalmazása esetén annak ürítéséről szükség szerint a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A szippantott szennyvíz csak hatósági engedéllyel rendelkező ártalmatlanító telepre szállítható.

(2) Ahol a kommunális szennyvízcsatorna hálózat kiépült, használatba vételre és rendeltetés megváltoztatásra irányuló építésügyi hatósági engedély csak az érintett ingatlan rákötésének tényleges megtörténte után adható ki.

Műemlékek védelme

16. §

A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján műemléket és műemléki környezetét a 1. sz. *függelék* tartalmazza.

Helyi védett épületek

17. §

(1) A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelem alá helyezett értékeket a 2. sz. *függelék* tartalmazza.

(2) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

(3) A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje, alapvető tömege, utcai és udvari főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok nem változtatható.

(4) Védett épület bővítése az oldalhatár mentén illetve keresztszárnnyal az udvari részen történhet.

(5) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építmény engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

(6) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

(7) A helyi védelemben részesült épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáinak támogatási formájáról és nagyságáról külön Önkormányzati rendelet intézkedik.

Növénytelepítési előírások

18. §

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;

ab) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;

ac) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint az ad) és ae) pontban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;

ad) cseresznyefa esetében 2,5 m;

ae) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;

b) Az ingatlan északi és keleti határától:

ba) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében esetében 0,8 m;

bb) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 m;

bc) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;

bd) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;

be) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;

bf) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszaifa esetében 4,0 m;

bg) cseresznyefa esetében 5,0 m;

bh) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.

(2) Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az (1) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározottaktól eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;

b) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

(3) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

19. §

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati ill. külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

Beültetési kötelezettség

20. §

(1) A **K-t** és **Gip** jelű építési övezetekben a szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és szélességben fásítást kell végezni.

Közút lejegyzés

21. §

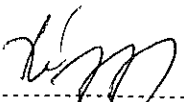
(1) Helyi közút céljára a bel- és külterületen szabályozott út létesítése szükséges. Az illetékes építésügyi hatóság a 390/1-2, a 391/1-2, és a 363/5-6 hrsz-ú telkeknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – a helyi Önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

Záró rendelkezések

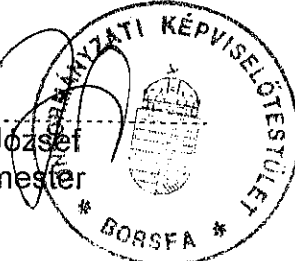
22. §

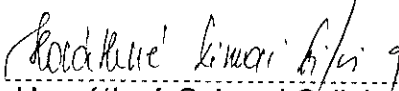
(1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Borsfa, 2008. október 9.



Réffy József
polgármester





Horváthné Szirmai Szilvia
közigazgató

A rendelet kihirdetésre került:

2008. október 10.



Horváthné Szirmai Szilvia
körjegyző

1. sz. függelék

a HÉSZ 16. §-ához

Műemlék

Törzsszám:	6351
Név:	Római katolikus plébániaház
Cím:	Kossuth u. 80.
Hrsz:	140/1.
Jegyzék:	R.k. plébániaház, klasszicista, XIX. sz. első fele, átalakítva

Műemléki környezete:

138, 139, 140/2, 141, 175, 176, 177, 178, 179, 180 hrsz.

2. sz. függelék
a HÉSZ 17. §-ához

Helyi védelemre javasolt építmények, tájértékek

1.	RK Plébániaház	Kossuth Lajos u. 80.	Hrsz.:	27
2.	RK Fogadalmi Kápolna	Petőfi Sándor utca	Hrsz.:	182/1
3.	RK Sírkápolna	Zrínyi Miklós u. 122.	Hrsz.:	478
4.	Kőfeszület	Felső-buszmegálló	Hrsz.	471
5.	Kőfeszület	Újhegy	Hrsz.	692
6.	Kőfeszület	Bence-hegy	Hrsz.	1384
7.	Kőfeszület	Petőfi-Kossuth utca	Hrsz.:	182/2
8.	Kőfeszület	Gyümölcsös	Hrsz.:	0175.út mellett az 1908.hrsz. találkozásánál
9.	Kőfeszület	Kossuth utca	Hrsz.:	077.közút mellet a 98.- as kmkő körül
10.	Kőfeszület	Zrínyi Miklós u. 150.	Hrsz.:	497