

**Alsórajk község Önkormányzata Képviselőtestületének 14/2004./XII.31./ sz.
rendelete Alsórajk község belterületi szabályozási tervéről és helyi építési
szabályzatáról**

Alsórajk község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről, továbbiakban: Étv.) 6.§.(1) bek. a) pontjában és a 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§.(1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

**I.FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

A szabályzat hatálya

1.§.

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) hatálya kiterjed az M=1:2000 Méretarányú belterületi – beépített és beépítésre szánt területekre vonatkozó – szabályozási terv valamint a M=1:10000 méretarányú szerkezeti terv alapján a község igazgatási területére.

A szabályzat alkalmazása

2.§.

(1) A Szabályzat csak e rendelettel megállapított – a rendelet mellékletét képező – szabályozási tervvel (továbbiakban: Terv) együtt érvényes, azzal együtt kell értelmezni és alkalmazni.

(2) Az 1.§-ban meghatározott igazgatási területen területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet, zöldterületet kialakítani, építményt elhelyezni, építményt, építményrészt, épületegyüttest átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt) építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartásán túl csak jelen Szabályzat és Terv szerint szabad.

Szabályozási elemek

3.§.

(1) I. rendű kötelező szabályozási elemek

- az I. rendű szabályozási vonalak és az azokhoz tartozó szabályozási szélességek (főutak, mellékutak szabályozási területének határai,
- a település igazgatási határa,
- a belterületi határvonal,

- a területfelhasználási egységek és a beépítésre szánt ill. beépítésre nem szánt területek határai,
- az övezethatárok és a hozzájuk rendelt övezeti előírások,
- a védőterületek és védőtávolságok.

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

- (2) II. rendű kötelező szabályozási elemek
- a (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek, a II. rendű szabályozási vonalak és egyéb szabályozási elemek, mint:
 - a tervezett kötelező telekhatárok,
 - az építési vonal,
 - az építési hely és annak paraméterei,
 - beültetési kötelezettségű terület határa.

A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére kiterjedő részletesebb szabályozási terv készítésével történhet meg.

- (3) Az irányadó jellegű szabályozási elemek
- az irányadó szabályozási vonal,
 - a tömbön belül javasolt telekhatár,
 - a telekalakítás függvényében az építési hely

a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, ezek módosítása és pontosítása a ténylegesen felmerülő igények függvényében az I. fokú építési hatóság hatáskörében lehet a szabályzat előírásai szerint.

A telekalakítás és az építés általános szabályai

4.§

- (1) Az egyes építmények (az épület, műtárgy, gyűjtőfogalma) elhelyezésére a szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelő telket, építési telket vagy építési területet (közpark véderdő stb. esetén területet) kell kialakítani.
- (2) Az építési telek kialakíthatóságának előfeltétele az ahhoz kapcsolódó közterületek kialakítotttsága, illetve egyidejű kialakítása.
A tervezési területen a Tervnek megfelelően kell a közterületeket kialakítani.
- (3) Építési telkek csak rendezett és kialakított illetve egyidejű kialakítású közterületek mentén létesíthetők és az övezetre vonatkozó közművesítettségnek megfelelő közmű üzemeltetői illetve szakhatósági hozzájárulás esetén építhető be.
- (4) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a jelen szabályozás övezeti előírásainak és a Terv szerinti elő-, oldal- és hátsókerterek betartásával lehet építményt elhelyezni. Beépült területen a minimális telekméretet, és építmények közötti távolságot el nem érő telkeken az építmények egymást átfedő homlokzatait tűzfalasan kell kialakítani.

- (5) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a vonatkozó jogszabály szerint szükséges gépkocsi-várakozó és tárolóhely szükségletet saját telken belül kell kialakítani.
- (6) Az 1. §-ban rögzített területen az egyes építési telkek csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítéssel építhetők be.
- (7) A távlati lakóterületi, vegyes területi, gazdasági területi, zöldterületi, közlekedési és közműterületi fejlesztésre jelölt területek a település e térségeinek fenti célra hosszútávon vagy nagytávlatra történő biztosítása. A jelölt területfelhasználási kategória igénybevételéig a jelenlegi területfelhasználás tartandó fenn. A területen belül a tervezett területfelhasználástól eltérően telekalakítás, illetve –építés csak a Terv módosításával lehetséges.
- (8) Az állattartással és állattartó épületekkel kapcsolatos előírásokat az állatok tartásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza, ennek hiányában az említett követelményeket az egészségügyi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági utak esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület nem helyezhető el.

Belterületi határ módosítása

5. §

- (1) A belterületi határ módosítását, a belterületbe vonásra javasolt területek rendeltetését, terület felhasználását a Terv tartalmazza. E területek belterületbe történő bevonása a konkrét fejlesztési – építési igényeknek megfelelően szakaszosan is végrehajtható.
- (2) A belterületi határ a Terv szerint az alábbi területeken változik:
 - 032/10-31 hrsz. a 3. és 7. sz. lakóterületi egység területe,
 - 032/3-032/9 hrsz. a 5. és 7. sz. gazdasági területi egység területe,
 - 0101/3-11, 0102, hrsz. a 17., 18. és 19. sz. lakóterületi egység területe,

Zöldfelületek kialakításának általános elvei

6.§

- (1) A meglévő belterületi növényzet védelme érdekében 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni csak fakivágási engedély birtokában lehet.
- (2) A lakótelkeket 50 %-ban növényzettel kell fedni. Vízfelület területe 50 %-ban terheli a fennmaradó, burkolt felületet.

Kerítés létesítésének általános elvei

7. §

A szabályozási vonalra eső telekhatáron kerítés az alábbi feltételekkel létesíthető:
- a kapuk – személybejárati és gépjármű behajtó kapuk - a közterületbe nem nyílhatnak bele.

A település területének felhasználása

8.§

- (1) A település közigazgatási területe belterületre, tervezett belterületre és külterületre tagolódik.
- (2) A belterület, a tervezett belterület és a külterület az alábbi terület felhasználási módokra, övezetekre tagolódik:

- FL jelű falusias lakóterület;
- TV jelű településközpont vegyes terület;
- KG jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
- KÜ_{temető} jelű különleges terület

mint beépítésre szánt területek, valamint:

- K jelű közlekedési
- K_{tr}, K_{szt}, K_{szá}, K_{gáz} jelű közmű terület (trafó, szennyvíztisztító, szennyvízátemelő, gázfogadó funkcióval)
- Z_{kp}, Z_{sp} jelű zöldterület (közpark, sport funkcióval);
- E_v jelű fásított védőterület (erdőterület védelmi funkcióval)
- E_g jelű erdőterület (gazdasági erdőtelepítés céllal)
- M_a, M_k jelű mezőgazdasági terület (általános, kertes mezőgazdasági funkcióval)

mint beépítésre nem szánt területek.

- (3) Az építési övezetek Tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

Terület-egység Jele	Beépítési mód	Max. beépítési %	Min. zöldfelületi arány %
Építési övezet	Max. építmény magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Max. felszín alatti építmény aránya %

- (4) Valamennyi területfelhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások nem tiltják – elhelyezhetők:

- köztárgyak,
- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek,
- a kutatás és ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével)
- közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztálótelep, - szeméttelp, szemétegető kivételével) a szakági előírások szerint,
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízhasznosítás) építményei,
- geodéziai jelek,
- nyilvános illemhelyek.

II. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az FL jelű lakóterületi építési övezet

9.§

- (1) Az FL besorolású falusias lakóterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. E területeken lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával helyezhetők el.
- a) Előkertben árusító pavilon, kiskereskedelmi bolt, lakókocsi, konténer, garázs nem helyezhető el.
- b) Telepengedélyhez kötött tevékenység csak építmény földszintjén engedélyezhető.
- c) A közműellátás mértéke: részleges közművesítettség a teljes közműellátás kiépítéséig, amely közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.
- d) A nyílással ellátott átfedő homlokzatú épületek min. tűz-, és telepítési távolsága 4 m. Az épületek „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba soroltak és épületszerkezeteik I-II. tűzállósági határértékűek legyenek. Az egymással szemben lévő átfedő homlokzatok közül az egyikben csak csekély tűzterhelésű helyiségek (pl: fürdő, közlekedő stb.) legfeljebb 0,4 m² nyílásfelületű nyílásai lehetnek, a másik homlokzatot tűzfalként vagy tűzgátló falként kell kialakítani. Az épületek nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetűek (falazat, párkány, héjazat) lehetnek, a bennük nem folytatható „A” és „B” (tűz- és robbanásveszélyes) tevékenység.
- (2) A falusias lakóterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 8. § (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

FL	O	30	50
	K	800	40

jelű építési övezetbe tartozó 1., 4., 3., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15. és 16. számú tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű kialakult építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 30%-os

beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet a telek területére vonatkoztatva.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	10 m	16 m
legkisebb mélység	35 m	40 m
legkisebb terület	800 m ²	800 m ²

b) Az épületek oldalhatáron helyezendők el, de 20 m-nél szélesebb telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.

c) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.

d) Az építési hely mélysége max. 70 m lehet.

(4)

FL	0	30	50
	4,5	900	40

jelű építési övezetbe tartozó 3., 7., 14., 17., 18. és 19. számú tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, max. 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az övezetben kialakítható telek minimum 900 m², legkisebb szélessége 18,0 m, mélysége 40,0 m lehet.

a) Új beépítésű utcában min. 5,0 m előkert mélység biztosítandó.

(5)

FL	lkr	30	50
	K	700	50

jelű építési övezetbe tartozó 4., 5. és 8. számú tömbökben falusias karakterű, ikres beépítésű, kialakult építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. A terepszint alatti beépítettség max. 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	20 m	24 m
legkisebb mélység	30 m	30 m
legkisebb terület	700 m ²	700 m ²

- b) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.

A TV jelű településközpont vegyes építési övezet 10.§

- (1) A TV besorolású településközpont vegyes területen jellemzően, több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az övezet területén lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, üzenyagtöltő helyezhetők el, kivételesen nem zavaró építmény, termelő kertészeti építmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok és a Terv szerinti kialakítással az alábbi beépítési feltételekkel:
- a) A közműellátás mértéke: részleges közművesítettség a teljes közműellátás kiépítéséig, amely közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.
- (3) A településközpont vegyes területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(4)

TV	Sz	60	20
	K	600	50

jelű építési övezetbe tartozó 4. és 9. sz. tömbökben szabadonálló beépítésű, a kialakult állapotnak megfelelő építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 60%-os beépítettséggel, a telken belül min. 20%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 1,5. A terepszint alatti beépítettség max. 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 25,0 m lehet.

A KG jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet 11. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Az övezet területén mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, üzemanyagtöltő, sportépítmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok és a Terv szerinti kialakítással, beépítési feltételekkel.
- (3) A reklám- és cégfeliratok elhelyezésére is építési engedélyt kell kérni akár a homlokzatra kerülnek, akár egyéb módon önálló "építményként", utcabútorként tervezettek (zászlórúdsor, reklámoszlop stb.). Az egyes létesítmények engedélyezési tervéhez a zöldfelületekre vonatkozó kertészeti terveket, s a burkolt felületek - parkolók, belső kiszolgáló úthálózat, behajtók – beépítési szintű terveit is mellékelni kell.
- (4) A tervezett lakóterületekkel határos vagy azoktól közterülettel – úttal – elválasztott beépült telkek telephelyköteles tevékenység esetén minimum 10 m többszintes növényzettel fásítandók a tervezett lakóterület felőli oldalon, a lakóterület megvalósulásáig.
- (5) A közműellátás mértéke: részleges közművesítettség a teljes közműellátás kiépítéséig, a mely közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.
- (7)

	SZ	45	50
KG	6,0	2000	50

jelű építési övezetbe tartozó 5., 7. sz. tömbökben szabadonálló beépítésű, max. 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 45 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítés mértéke max. 50% a telkek arányában. A szintterület-sűrűség max. 2,0. Az övezetben kialakítható telkek legkisebb szélessége 30,0 m, mélysége 30,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5m.

Különleges rendeltetésű építési övezetek

12.§

- (1) A KÜ jelű különleges rendeltetésű építési övezetek az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó építmények ill. területek elhelyezésére szolgálnak:
- a KÜ_{temető} jelű különleges terület temető,
 - a KÜ_{tőzégbánya} jelű különleges terület

- (2) A KÜ_{temető}, KÜ_{tőzégbánya} jelű övezet területén csak a temető és a tőzégbánya működésével, működtetésével kapcsolatos építmények helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, magastetővel, max. 10% beépítettséggel, kialakult építménymagassággal. A szükséges parkolók a területen kívül az önkormányzat útfelületén is kialakíthatók.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési övezetek

13.§.

- (1) A K jelű közlekedési létesítmények övezetét, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) Közlekedési területeknek minősülnek:
- a település meglévő, és a szabályozási tervlapok szerint megtartandó kül- és belterületi utak, valamint közforgalmú vasutak
 - a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek
- (3) A közlekedési területeken a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhetők el építmények, de az építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság előírásai alapján történhet.
- (4) A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélessége:
- Külterületi mellékút: 7527. sz. Nagykanizsa-Pacsa összekötő út szabályozási szélessége kialakult de legalább 30 m
(összekötő út)
 - Külterületi mellékút: meglévő: mezőgazdasági és erdészeti utak szabályozási szélessége kialakult de legalább 8 m
(egyéb közút)
 - Belterületi mellékút: meglévő: Kossuth Lajos utca, Béke utca szabályozási szélessége kialakult de legalább 22 m, Petőfi Sándor utca szabályozási szélessége kialakult de legalább 14 m
(gyűjtő út)
 - Belterületi mellékút: meglévő: Dózsa György utca szabályozási szélessége kialakult de legalább 14 m
(kiszolgáló út)
tervezett: az 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8. és 10. jelű út szabályozási szélessége legalább 12 m

- (5) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

Külterületi közutak:

- a) Külterületi mellékút: (összekötő út)
7527. sz. Nagykanizsa-Pacsa összekötő út
tervezési osztály jele: K. V. „A”
- b) Külterületi mellékút: (egyéb közút)
Meglévő mezőgazdasági és erdészeti utak
tervezési osztály jele: K. VIII. „B”

Belterületi közutak:

- c) Belterületi mellékút: (gyűjtő út)
meglévő: Kossuth Lajos utca, Béke utca
tervezési osztály jele: B. IV. b. „C”
Petőfi Sándor utca
tervezési osztály jele: B. V. c. „C”
- d) Belterületi mellékút: (kiszolgáló utak)
meglévő: Dózsa György utca
tervezési osztály jele: B. VI. d. „C”
tervezett: a fejlesztési területek útjainak
tervezési osztály jele: B. VI. d. „C”

- (6) A vegyes-használatú kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 10 méter, amit azonos elvek szerint, egyidejűleg készített út, közmű és kertészeti tervek alapján, egyszintű, teherbíró, de díszburkolat jellegű, kertészeti elemekkel, berendezéssel kombinált burkolattal kell kiépíteni.
- (7) Közterületi parkoló alakítható ki:
- a településközponti vegyes területek teljes parkolási igényének kielégítésére, az érintett utak szabályozási szélességén belül, valamint
- a meglévő temető nyugati és déli oldalán, a tervezett temető nyugati oldalán
A közterületi parkolókat a parkolóval kiszolgált létesítménynek kell megépítenie a saját költségén.
- (8) A parkolókat fásítva, gyeprács burkolattal, vagy térkő burkolattal kell megépíteni, a meglévő növényzet maximális mértékű megtartásával.
- (9) A tervezett új forgalmi utak gyalogos forgalmát legalább egy oldali járda építéssel kell biztosítani.
- (10) A település meglévő Nagykanizsa-Szombathely közforgalmú, egyvágányú vasútvonalának legkisebb szabályozási szélessége 10 m.
- (11) Valamennyi csomópontot úgy kell kialakítani, hogy a rálátási háromszög biztosított legyen.

Közművesítés, közműlétesítmények övezete**14.§**

- (1) A közművesítést és közműlétesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) Az alábbi közműlétesítmények a Terv szerint területet igényelnek:
 - K_{tr} , jelű közmű terület trafó,
 - K_{sztt} , jelű közmű terület szennyvíztisztító,
 - $K_{szá}$, jelű közmű terület szennyvízátemelő,
 - $K_{gáz}$ jelű közmű terület gázfogadó, nyomásszabályozó funkcióval
- (3) A tervezett ivóvízhálózatot körvezeték rendszerben kell kiépíteni.
- (4) A területen elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.
- (6) Új épület vízbekötését csak a szennyvízelvezetés megléte utána szabad engedélyezni.
- (7) A területen középnyomású gázhálózat építhető.
- (8) Az új területfelhasználási egységek területén az utak mentén a csapadékvíz elvezetés legalább egy oldali nyílt árokkal is megoldható.
- (9) A villamosenergia-ellátás, közvilágítás, hírközlés és műsorszórás hálózati létesítményeit légvezetékes vagy földkábeles hálózattal kell megépíteni.
- (10) A transzformátorállomások, nyomásfokozók, egyéb közmű üzemi berendezések közterületről tehergépkocsival megközelíthető helyen létesíthetők.
- (11) A tűzcsapokat a védendő szabadtéri éghető anyag tároló területétől, építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél távolabb és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.

Zöldterületek övezete**15.§**

- (1) A zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek, melyen épületek legfejlebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen elhelyezhető:
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.)
 - b) vendéglátó és a terület fenntartásához szükséges épület
- (3) A Z_{kp} övezeti jelű közparkokban az (1) és (2) bekezdésben foglaltak, valamint az alábbi szabályozás érvényes:

- a) Közparkban a nem növényzettel fedett felületek csak vízáteresztő burkolatot kaphatnak.
 - b) Közpark kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell a tereprendezést és a telepítendő növények listáját is.
 - c) Közparkban az akadálymentes közlekedés érdekében a terepszintnél magasabban elhelyezésre kerülő létesítmények megközelítésére lépcső mellett lejtő létesítése szükséges.
 - d) Közparkokban önálló építménnyel bíró reklámok nem helyezhetők el.
 - e) Közparkokban nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a távközlés és műsorszórás építményei csak a felszín alatt létesíthető.
- (4) A Z_{sp} övezeti jelű sportolási funkciójú területen az (1) és (2) bekezdésben foglaltak, valamint az alábbi szabályozás érvényes:
- a) A nem növényzettel fedett felületek csak vízáteresztő burkolatot kaphatnak.
 - b) A területek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell a tereprendezést és a telepítendő növények listáját is.
 - c) A területeken az akadálymentes közlekedés érdekében a terepszintnél magasabban elhelyezésre kerülő létesítmények megközelítésére lépcső mellett lejtő létesítése szükséges.

Erdőövezetek

16.§

- (1) Az E_v jelű fásított védőterületen (erdőterület védelmi funkcióval) a területfelhasználásból, a közúti közlekedésből, valamint a mezőgazdasági porszennyeződésből származó levegőszennyezés mértékének csökkentésére a Terv szerinti szélességű fásítást kell telepíteni.
- a) A fásított védőterületen gyalogos és kerékpárút elhelyezhető.
 - b) Épület a fásított védőterületen nem helyezhető el.
 - c) A védőterületet tájba illő, elsősorban az őshonos növények telepítésével kell kialakítani. A növényzet-telepítést a használatbavételi engedély benyújtásáig a környezeti terhelést előidéző a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.
- (2) Az E_g jelű gazdasági erdőövezetben a 10000 m² -t meghaladó területnagyságú telken max. 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) Erdőövezetekben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregvetős, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület létesíthető. Ha a speciális erdészeti üzemi technológia vagy gyógyászati létesítmény elhelyezése szükségessé teszi, az építménymagasság elvi építési engedély alapján legfeljebb 7,5 m-re emelhető.

- (4) Erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. A változából eredő többletköltségeket a változtatást kezdeményezőnek kell finanszírozni.

Mezőgazdasági övezetek

17. §

- (1) Az M_a , M_k jelű mezőgazdasági területeken köztárgyak – önálló reklámhordozó kivételével - közmű- és távközlési, vízgazdálkodási létesítmények, valamint a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek mellett.
- (2) Mezőgazdasági területen
- a) a 720 m^2 -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a $720\text{-}1500 \text{ m}^2$ közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - c) az 1500 m^2 -t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
 - d) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
 - e) Az övezet területén elhelyezhető egyházi, szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület.
 - f) Az övezet telkeit beépítés esetén részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Az M_a jelű általános mezőgazdasági övezetbe a szőlő gyümölcsös és kert művelési ágon kívüli területek tartoznak, melyen falusias karakterű, jellemzően oldalhatáronálló beépítésű, max. 4,5 m építménymagasságú a mezőgazdasági hasznosítás építményei helyezhetők el. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) Az M_k kertés mezőgazdasági övezetbe a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú területek tartoznak, melyen falusias karakterű, kialakult, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, max. 4,5 m építménymagasságú a mezőgazdasági hasznosítás építményei helyezhetők el. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási övezetek

18. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási övezet területén építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (2) Az 1.§-ban rögzített területen a vízmedrek, vízgazdálkodási, vízbeszerzési területek, valamint vízfolyások, árkok árterületén, védőtöltéseinek területén és védőterületein minden tevékenység a Vízügyi Igazgatóság illetve a kezelő hozzájárulásával végezhető.

Környezetvédelem**19.§**

- (1) Gyűjtő és összekötő utak környezetében valamint I. és II. Rendű főút környezetében üdülőterület és egészségügyi területen a megengedett zajszint 60/50 dB, II. Rendű főút környezetében az összes lakóterületen és vegyes területen valamint gyűjtő és összekötő utak környezetében lakó- és vegyes területen 65/55 dB.
- (5) A közlekedésből származó zaj ellen zajvédő fal építésével, vagy a Terv szerinti szélességű háromszintű növényzet telepítésével kell gondoskodni.
- (3) A települési hulladékot az Önkormányzat által erre megbízott intézmény feladata rendszeresen gyűjteni, és a regionális szeméttelre szállítani.
- (4) A folyékony települési hulladékot (szippantott szennyvizet) az erre engedéllyel rendelkező vállalkozó távolíthatja el és engedéllyel működő szennyvízürítő helyre kell szállítani.
- (5) A közcsonna hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani, melyet a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) sz. Korm. Rendelet tartalmaz.
- (6) A település területén minden ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi tevékenység engedélyezéséhez be kell szerezni az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi – és állattartás illetve élelmiszer feldolgozás esetén az állategészségügyi és élelmiszerellenőrző szakhatóság hozzájárulását.
- (7) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésének engedélyezéséhez üzemelés technológiai terv készítenendő.
- (8) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésekor a vonatkozó jogszabály szerint védelmi övezetet kell kialakítani, függetlenül a Terv szerint tervezett védőfásítástól.
- (9) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (10) A település területén keletkező ipari és kommunális szennyvizet tilos tisztítás nélkül élővizekbe vagy a talajvízzel érintkező földrétegekbe vezetni. Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértéket a vonatkozó jogszabály szerint be kell tartani.
- (11) A felszíni vizek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.
- (12) A település területén keletkező veszélyes hulladékot, üzemi hulladékot a vonatkozó jogszabály szerint kell kezelni, ezek ártalmatlanítására az erre

engedéllyel rendelkező hulladékkezelő üzemekbe vagy gyűjtőhelyekre kell szállítani. A szennyvíz tisztítása során keletkező szennyvíziszapok kezelését, hasznosítását, ártalmatlanítására a vonatkozó jogszabály előírásai szerint kell elvégezni.

- (13) Levegőminőség vonatkozásában a levegőtisztaság védelméről szóló, a légszennyezettségi határértékekről szóló valamint a zajvédelem vonatkozásában a zajterhelési határértékekről szóló vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- (14) A település lakott területén búzzal járó tevékenység nem folytatható, ilyen anyag nem tárolható.
- (15) Hígrágya tároló nem létesíthető vízjárta területen. Hígrágya csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában juttatható ki mezőgazdasági területre.
- (16) A talaj és a talajvíz mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése érdekében be kell tartani az okszerű mezőgazdasági termelés szabályait.
- (17) A felszín alatti vizek és földtani közegek minőségének védelme érdekében, valamint a vizek és közcélú vízi létesítmények építése és fenntartása esetére a vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (18) Lakó-, vegyes-, és üdülőterületen a zaj és rezgésvédelemről szóló jogszabály előírásait kell betartani.
- (19) A település lakó- üdülő-, településközpont vegyes, gazdasági- és zöldterületein repítő szőrös magvú termést adó fákat ültetni tilos.

Védőtávolságok szabályozása

20.§

- (1) Országos mellékút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 15 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint, a Közútkezelő KHT hozzájárulásával helyezhető el.
- (2) Temető körüli 50 m-es védősávban lakó-, és gazdasági épület nem építhető.
- (3) A temető telkén belül 30 m-es fásított védőterületet kell kialakítani a temető-fejlesztés területén is, mely szükség esetén a temetőkön kívül is megoldható.
- (4) A lakóterületet gazdasági és mezőgazdasági területektől min. 10 m többszintes növényzettel kell védeni.
- (5) A tervezett szennyvíztisztítótól lakó-, vegyes-, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével) és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) épület és gazdasági terület 300 m-re alakítható ki. Ez csökkenthető korszerű teljes oxidációs eleven iszapos kis berendezés,

zajszigetelt, cseppszóródás ellen védett, üzemzavar esetén gravitációsan vagy beépített gépegységekkel, teljesen leüríthető kivitelű zártüzemű szennyvíztisztító elhelyezése esetén max. 20 m-re.

- (6) Építmény (épület, műtárgy) energiavezetékektől betartandó védőtávolsága:
- Nagyfeszültségű 20 kV-os elektromos légvezetéktől: külterületen 5,0 m
belterületen 2,5 m
 - Kisfeszültségű elektromos légvezetéktől belterületen 1,0 m
 - Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon 35 kV-ig 1,0 m, 35-120 kV-ig 1,5 m.
 - A szabadtéri villamos állomások biztonsági övezete 120-400 kV-ig a létesítmény kerítésétől ill. A kisajátított terület széléről vízszintesen mért 10,0 m-es sáv.
 - Nagyközép nyomású gázvezetéktől (6 bar) 5-5 m
- (7) Az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága az adott vezeték-keresztmetszet mellett:
- 300 mm átmérőig 3 m
 - 800 mm-ig 5 m
- (8) A VIZIG kezelésében levő vízfolyások árvédelmi töltéseinek lábától 10-10 m. A VIZIG kezelésű vízfolyások partélétől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partélétől 4-4 m és az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások , árkok partélétől 2-2 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m sáv biztosítandó karbantartási célra.
- (9) Élővizek partjától külterületen 50 m, vízfolyások szélétől belterületen 10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (10) Háztáji mértéket meghaladó, üzemi méretű állattartó létesítmény lakóterülettől 1000 m-nél távolabb helyezhető el. Az állatállomány minőségét és mennyiségét a mindenkor érvényes helyi állattartási rendelet szabályozza.

Régészeti lelőhelyek védelme 21.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen, a község közigazgatási területén az alábbi ismert régészeti lelőhelyek Terv szerint lehatárolt területének jogszabály szerinti védelméről gondoskodni kell.

1. Alsórajk-Kastélyhely (két részből tevődik össze a lelőhely)
Hrsz: 207, 0101/22-39, 063, 061
Hrsz: 061, 060, 057
2. Alsórajk-Határi tábla
Hrsz: 045/1, 045/2

- (2) A jelenlegi adatok szerint ismert és az (1) bekezdésben szereplő régészeti lelőhelyek a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal tájékoztatása alapján az alábbiak szerint vannak nyilvántartva:

Nyilvántartási szám	térképszám	koordináták (ÉD, NyK) EOV
39503 Alsórajk, Vasút mente	32-143	ÉD: 492,060 NyK: 147,810
39504 Alsórajk, Pityeri-part	32-134	ÉD: 491,520 NyK: 147,000
39505 Alsórajk, Vasúti átjáró	32-143	ÉD: 492,180 NyK: 147,630
39541 Alsórajk, Vasút mente II.	32-143	ÉD: 492,200 NyK: 147,410
39542 Alsórajk, Vasút mente III.	32-143	ÉD: 492,200 NyK: 147,330
39543 Alsórajk, Vasút mente IV.	32-143	ÉD: 492,180 NyK: 147,180
39544 Alsórajk, Vasút mente V.	32-143	ÉD: 492,420 NyK: 147,200
39545 Alsórajk, Határ tábla	32-143	ÉD: 492,880 NyK: 146,480
39457 Alsórajk, Temetődomb	32-143	ÉD: 492,970 NyK: 147,370
39548 Alsórajk, Hársas-dűlő	32-141	ÉD: 493,440 NyK: 148,250
39549 Alsórajk, Ny-i beülésszél	32-143	ÉD: 492,760 NyK: 147,160
39551 Alsórajk, Temetődomb II.	32-143	ÉD: 492,990 NyK: 147,100
39552 Alsórajk, Közés-rajki-dűlő	32-141	ÉD: 493,130 NyK: 148,410
39553 Alsórajk, Felső-Berekalja-dűlő	32-141	ÉD: 492,720 NyK: 148,280

- (6) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott területeken bármilyen 30 cm-t meghaladó földmunkával járó tevékenységet csak A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint lehet végezni. Ilyen esetekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

IV. FEJEZET ÉPÍTÉSI TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Egyéb sajátos jogintézmények 22.§

- (1) Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés az alábbiak szerint történhet:
- a) A Terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerint – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az Önkormányzat javára lejegyeztethet.
 - b) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
 - c) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

d) Útépitési és közművesítési hozzájárulás megállapítása, valamint közhasználatú magánút létesítése esetén az erre vonatkozó helyi önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

(2) Településrendezési követelmények:

- a) A tervszerű telek gazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlan kisajátítását elrendelheti.
- b) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- c) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében elrendelheti a magán és közterületeken elhelyezett 1,0 m² -t meghaladó reklámtáblák lebontását, és létesítését engedélyhez kötheti.
- d) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosa a közműre való rákötésre kötelezhető.
- e) A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

Záró rendelkezések

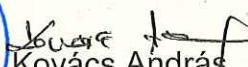
23. §.

- (1) Jelen helyi építési szabályzat és a hozzá kapcsolódó szabályozási terv a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen helyi építési szabályzatban szereplő országos jellegű jogszabályok azok változásával együtt értelmezendők.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a korábbi rendezési tervet jóváhagyó 7/1994. (XI.16.) számú rendelet hatályát veszti.

Alsórajk, 2004. ¹²...hó...¹⁵...nap.


Kálóczyné Eberling Márta
körjegyző




Kovács András
polgármester

A kihirdetés napja: 2004. ¹²...hó...³¹...nap.

Kálóczyné Éberling Márta
Körjegyző

sk.