

**Németfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2016. (X.27.) önkormányzati rendelettel módosított
10/2007. (IX. 26.) önkormányzati rendelete
Németfalu község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról
- egységes szerkezetben -**

Németfalu Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. § (3) bekezdés c.) pontjában biztosított jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §.

A rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.

A rendelet alkalmazása

2. §.

- 1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) a Szabályozási tervvel 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, épüleategyüttest átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartásán túl csak jelen Szabályzat szerint szabad.
- 3) Jelen Szabályzat mellékletei:
 1. sz. melléklet: Fogalom meghatározások
 2. sz. melléklet: Régészeti területek
 3. sz. melléklet: Szabályozási terv

Szabályozási elemek

3. §.

- (1) A Szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a (2) és (3) pontban felsorolt szabályozási elemeket.
- (2) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítására csak a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a terület-felhasználási egység határa,
 - a terület-felhasználási egység besorolása,
 - a belterületi határvonal,
 - a védett és védőterületek, védőtávolságok.
- (3) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a szabályozási vonal,

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- az építési sáv, építési vonal,
 - az övezet, építési övezet határa és paraméterei,
 - a megszüntető jel.
- 4) Az (1)-(3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek irányadó jellegűek, ezért a további tervezési és építési tevékenység során változtathatók:

A telekalakítás és az építés általános szabályai

4.§

- (1) Az 1 §-ban meghatározott területen az egyes építmények (épület és műtárgy) elhelyezésére a Szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelően valamint az országos érvényű rendelkezések alapján szabad telket, építési telket vagy építési területet (nyomvonal jellegű létesítmény elhelyezésére), területet (közpark, véderdő stb. esetén) kialakítani.
- (2) Az építési telek kialakíthatóságának előfeltétele az ahhoz kapcsolódó közterületek kialakítottsága, illetve egyidejű kialakítása.
- (3) Építési telkek csak rendezett és kialakított, illetve egyidejű kialakítású közterületek mentén létesíthetők és az övezetre vonatkozó közművesítettségnek megfelelő közmű üzemeltetői „1” hozzájárulás esetén építhetők be.
- (4) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a jelen szabályozás övezeti előírásainak és a Szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókerterek betartásával lehet építményt elhelyezni.
- (5) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken az országos érvényű rendelkezések szerint szükséges gépkocsi-várakozó és tároló hely szükségletet saját telken belül kell kialakítani.
- (6) A fejlesztési területek a település területeinek a tervezett terület-felhasználás céljára történő biztosítását jelölik. E területeken a tervezett terület-felhasználási kategória igénybevételéig a jelenlegi terület-felhasználás fenntartható.
- (7) „2”
- (8) A korábban felépített – oldalkertben lévő – épületek, építmények megtarthatók, azonban azokon csak felújítási, helyreállítási munka végezhető. Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nem lehet kisebb az előírt mértéknél. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági utak esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (10) A meredek morfológiájú, potenciális mozgásveszélyességű területeken a jelentősebb építkezések, bevágások, nyomvonalas jellegű létesítmények

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

engedélyezéséhez, kivitelezéséhez feltáró talajmechanikai vizsgálatok elvégzése szükséges. Meredek morfológiájú területnek tekinthető a 20 %-nál nagyobb lejtésű terület.

- (11) Az utca felőli párkánymagasság 10 %-nál nagyobb lejtés esetén sem haladhatja meg a 5 m-t.

A település területének felhasználása

5.§

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területre, valamint beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint, a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:
- Lf jelű falusias lakóterület,
 - Vt jelű településközpont vegyes terület,
 - Üü jelű üdülőházas terület,
 - Üh jelű hétvégi házas terület,
 - K jelű különleges terület ezen belül
 - K-T jelű temető terület;
 - K-Sp jelű sportterület.
- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:
- KÖu jelű közlekedési terület,
 - KM-tr, KM-gáz, KM-tel jelű közmű terület (trafó, gázfogadó, MATÁV)
 - Z-kp jelű zöldterület (közpark funkcióval),
 - Eg jelű erdőterület (gazdasági, céllal)
 - Mk jelű mezőgazdasági terület (kertes mezőgazdasági funkcióval)
 - Má jelű mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági funkcióval)
 - V jelű vízgazdálkodási terület (patak, árok, vízfolyás funkcióval)

- (4) Az építési övezetek Szabályozási tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

Építési övezet Jel	Beépítési mód Max. építmény magasság (m)	Max. beépítési mérték % Legkisebb kialakítható telekméret (m ²)	Min. zöldfelületi mérték % Max. szintterület sűrűség
--------------------------	--	---	---

- (5) Valamennyi terület-felhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások nem tiltják – elhelyezhetők:
- köztárgyak,
 - a terület-felhasználási 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.
- (6) Valamennyi terület-felhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek:
- a) Előkertben lakókocsi, konténer nem helyezhető el.
 - b) 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.
 - c) Lakó-, és településközpont vegyes területen az épületek nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetűek (falazat, párkány, héjazat) lehetnek, bennük nem folytatható „A” és „B” (tűz- és robbanásveszélyes) tevékenység.
 - d) A parkolók kialakításánál a gépjárművet udvarban az ajtótól, ablaktól, kiürítésre, menekítésre szolgáló lépcsőtől legalább 2,0 m távolságra szabad elhelyezni.
 - e) Az építmények megközelítésére, tűzoltó gépjárművek közlekedésére is alkalmas utat kell kialakítani.
 - f) Az építmények megvalósításánál a hagyományos anyaghasználatot és tömegformálást kell alkalmazni. A telkek közterülettel határos oldalán az építményeken csak cserépfedésű tetőfedés alkalmazható.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az Lf jelű lakóterületi építési övezet

6.§

- (1) Az Lf besorolású falusias lakóterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó legfeljebb két lakásos, falusias karakterű 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.
- (2) A falusias lakóterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

Lf-1	O	20	50
	K(4,5)	2000	0,3

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 20%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,3. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	20 m
legkisebb mélység	50 m	50 m
legkisebb terület	1100 m ²	2000 m ²

b) Az épületek oldalhatáron álló beépítési módon helyezendők el, de 22 m-nél szélesebb telek, és a saroktelek 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 sáv mélysége max. 60 m lehet.

(4)

Lf-2	O	20	50
	4,5	2000	0,3

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú max. 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 20%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,3. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 2000 m², legkisebb szélessége 22,0 m, legkisebb mélysége 50,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5,0 m. A saroktelek szabadonállóan is beépíthető.

(5)

Lf-3	O	25	50
	K(4,5)	1100	0,4

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 25%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,4. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	20 m
legkisebb mélység	50 m	50 m
legkisebb terület	800 m ²	1100 m ²

b) Az épületek oldalhatáron álló beépítési módon helyezendők el, de 22 m-nél szélesebb telek, és a saroktelek 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 sáv mélysége max. 60 m lehet.

(6)

Lf-4	O	25	50
	4,5	1100	0,4

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú max. 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 25%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,4. A terepszint alatti beépítettség max. 40 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 1100 m², legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 40,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5,0 m. A saroktelek szabadonállóan is beépíthető. Az építési sáv mélysége max. 50 m lehet.

(7)

Lf-5	O	30	50
	K(4,5)	800	0,5

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú, kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 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. Az előkert mélysége kialakult.

a) Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő Beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	12 m	18 m
legkisebb mélység	35 m	40 m
legkisebb terület	550 m ²	800 m ²

b) Az épületek oldalhatáron álló beépítési módon helyezendők el, de 22 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 sáv mélysége max. 50 m lehet.

(8)

Lf-6	O	30	50
	4,5	900	0,5

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítési módú 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. Az övezetben kialakítható telek minimum 900 m², legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 40,0 m lehet. Az előkert mélysége min. 5,0 m. A saroktelek szabadonállóan is beépíthető.

A Üü jelű üdülőterületi építési övezet

7.§

(1) Az Üü besorolású üdülőházas üdülőterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó olyan üdülőépületek, üdültáborok, kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával.

(2) Az üdülőterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

Üü	Sz	10	40
	7,5	4000	0,5

jelű építési övezetbe tartozó üdülőházas tömbökben szabadonálló beépítési módú, max. 7,5 m építménymagasságú üdülőépületek helyezhetők el max. 10%-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,5. Az előkert mélysége min. 10,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 4000 m² legkisebb szélessége 40,0 m, legkisebb mélysége 30,0 m lehet.

a) Az utcai telekhatáron max. 1,00 m magas élősövény kerítés telepíthető.

b) Az épületeket hagyományos szerkezettel, tájbaillő módon, magastetős, cseréphasású fedéssel kell kialakítani.

(4) Az üdülőházas övezet telkeinek általános mezőgazdasági területtel érintkező telekvégeinél a tervezett építmények használatba vételi engedély benyújtásáig

a mezőgazdasági por ellen, saját telken 10 m-es többszintes növényzet kialakítása szükséges.

A Üh jelű üdülőterületi építési övezet

8.§

- (1) Az Üh besorolású hétvégi házas üdülőterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az aktív pihenésre és üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan állandó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával.
- (2) Az üdülőterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

	O	10	60
Üh	3,0	2000	0,2

jelű építési övezetbe tartozó hétvégi házas tömbökben oldalhatáron álló beépítési módú, max. 3,0 m építménymagasságú üdülőépületek helyezhetők el max. 10%-os beépítettséggel, a telken belül min. 60%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,2. A terepszint alatti beépítettség max. 15 % lehet. Az előkert mélysége min. 10,0 m. Az övezetben kialakítható és beépíthető telek minimum 2000 m² legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 30,0 m lehet.

- A 30 m-nél szélesebb telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.
 - Az utcai telekhatáron max. 1,00 m magas élősövény kerítés telepíthető.
 - Az épületeket hagyományos szerkezettel, tájbaillo tömeggel, magastetős, cseréphatású fedéssel kell kialakítani.
 - Az övezet területén gépkocsi tároló épület nem építhető.
 - A területen a meglévő művelési ág fenntartandó, a gyepek, szőlők védelmét biztosítani kell.
 - Egy telken csak egy épület építhető.
- (4) Az hétvégi házas övezet telkeinek általános mezőgazdasági területtel érintkező telekvégeinél a tervezett építmények használatba vételi engedély benyújtásáig a mezőgazdasági por ellen, saját telken 10 m-es többszintes növényzet kialakítása szükséges.

A Vt jelű településközpont vegyes építési övezet

9.§

- (1) A Vt besorolású településközpont vegyes terület egyedi telkein legfeljebb 5,0 m építménymagasságot meg nem haladó 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, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, helyezhető el. Kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az országos érvényű rendelkezések és a Szabályozási terv szerinti kialakítással az alábbi beépítési feltételekkel.
- (3) A településközpont vegyes területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(4)

Vt	O	60	20
	K(5,0)	K(800)	1,0

jelű építési övezetbe tartozó tömbökben kialakult beépítési módú, a kialakult állapotnak megfelelő, de maximum 5,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 60%-os beépítettséggel, a telken belül min. 20%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 1,0. A terepszint alatti beépítettség max. 50 % lehet. Az övezetben kialakítható telek minimum 800 m² legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége 25,0 m lehet. A 22 m-nél szélesebb, és a sarok telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett. Ha speciális létesítmény (torony) elhelyezése szükségessé teszi, az építménymagasság elvi építési engedély alapján legfeljebb 7,5 m-re emelhető.

Különleges rendeltetésű építési övezetek

10.§

- (1) A K jelű különleges rendeltetésű építési övezetek elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt, az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó építmények ill. területek elhelyezésére szolgálnak:
- K-T jelű temető terület
 - K-Sp jelű sportterület
- (2) A különleges rendeltetésű területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 5. §. (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3)

K-T	K	10	40
	5,0	K(10000)	0,2

jelű építési övezetbe tartozó temető tömbben kialakult beépítési módú és méretű telken, max. 5,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 10 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi

borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,2. Új temető legkisebb kialakítható telek mérete 10000 m².

(4)

K-Sp	Sz	20	40
	6,0	2000	0,2

jelű építési övezetbe tartozó sportterület tömbben szabadonálló beépítési módú, min. 2000 m² méretű telken, max. 6,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, max. 20 %-os beépítettséggel, a telken belül min. 40%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség max. 0,2.

- (5) Az övezetben a szükséges parkolók a területen kívül az önkormányzat útfelületén is kialakíthatók.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek övezete

11.§ .

- (1) A **KÖu** jelű közlekedési létesítmények övezetét, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Közlekedési területeknek minősülnek:
 - a) a település meglévő, és a Szabályozási tervlapok szerint megtartandó kül- és belterületi utak.
 - b) a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek
- (3) A közlekedési területeken az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhetők el építmények, de az építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes útügyi hatóság előírásai alapján történhet.
- (4) A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélessége és tervezési osztályba sorolása:

a) Külterületi mellékút (bekötő út)	74118. sz. Németfalui bekötő út, szabályozási szélessége 22 m tervezési osztály jele: K.V.B
b) Külterületi mellékút (egyéb közút)	meglévő: mezőgazdasági és erdészeti utak szabályozási szélessége kialakult de legalább 8-10 m tervezési osztály jele: K. VIII. B.
c) Belterületi mellékút	74116. sz. Pálfiszegi bekötő út,

- | | | |
|---|---|----------|
| (gyűjtő út) | helyi megnevezése Kossuth Lajos utca,
(KÖu-2)
szabályozási szélessége kialakult (18 m)
tervezési osztály jele: B.V.b."C", | |
| d) Belterületi mellékút
(kiszolgáló út) | Kossuth Lajos utca, Ady Endre utca,
Táncsics Mihály utca
(KÖu-3)
szabályozási szélessége meglévőnél
kialakult ill. 8-14 m,
tervezési osztály jele: B.VI.d."C" | |
| e) Belterületi mellékút:
(kiszolgáló út) | tervezett (KÖu-3)
12 m szabályozási szélességnél
tervezési osztály jele: B.VI.b."C"
14 m szabályozási szélességnél
tervezési osztály jele: B.VI.d."C"
16 m szabályozási szélességnél
tervezési osztály jele: B.VI.d."C" | |
| f) Önálló gyalogút: | meglévő/tervezett (KÖu-4)
szabályozási szélessége
tervezési osztály jele: B.X. | 6-10-22m |
- (4) 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.
- (5) Közterületi parkoló alakítható ki:
- a településközpont vegyes területek teljes parkolási igényének kielégítésére, az érintett utak szabályozási szélességén belül és telken belül a szabályozási terv szerint.
A közterületi parkolókat a parkolóval kiszolgált létesítmény építetőjének kell megépítenie.
- (6) A parkolókat fásítva, gyeprács burkolattal, vagy térkő burkolattal kell megépíteni, a meglévő növényzet maximális mértékű megtartásával.
- (7) A tervezett új forgalmi utak gyalogos forgalmát legalább egy oldali járda építéssel kell biztosítani.
- (8) Valamennyi csomópontot úgy kell kialakítani, hogy a rálátási háromszög biztosított legyen.

Közművesítés, közműlétesítmények övezete

12.§

- (1) A közművesítést és közműlétesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási terv területét teljes közművesítéssel kell ellátni.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- (3) Az alábbi közműlétesítmények a Szabályozási terv szerint területet igényelnek:
- **KM-tr** jelű közmű terület trafó,
 - **KM-gáz** jelű gázfogadó
 - **KM-tel** jelű MATÁV központ
- (4) A tervezett ivóvízhálózatot körvezeték rendszerben kell kiépíteni.
- (5) A területen elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.
- (6) Új vízbekötést a csatornahálózat kiépítéséig csak zárt szennyvíztároló egyidejű megépítésével lehet létesíteni.
- (7) Az új területfelhasználási egységek területén az utak mentén a csapadékvíz elvezetést legalább egy oldali nyílt árokkal kell megoldani.
- (8) A területen középnyomású gázhálózat építhető, ingatlanonként egyedi nyomásszabályozóval.
- (9) A villamosenergia-ellátás, közvilágítás, hírközlés és műsorszórás hálózat létesítményeit légvezetékes vagy földkábeles hálózattal kell megépíteni.
- (10) A tervezett transzformátorállomások, nyomásfokozók, egyéb közmű üzemi berendezések közterületről tehergépkocsival megközelíthető helyen létesíthetők.
- (11) A föld felett létesítendő tűzcsapokat a védendő szabadtéri éghető anyag tároló területétől, építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél tovább és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (12) Az új beépítésekhez tervezett oltóvizet is biztosító vízvezeték hálózat belső átmérőjét az oltóvíz intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén legalább NA 80 legyen az országos érvényű rendelkezések betartása mellett. A vízellátó hálózat kapacitását meghaladó tűzivíz igényeket tároló építésével kell kielégíteni.

Zöldterületek övezete

13.§

- (1) A zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek, melyen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.)
 - 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:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- 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.

Erdőterületek övezete

14.§

- (1) Az **Eg** jelű gazdasági erdőövezetben a 100 000 m² –t meghaladó terület nagyságú telken max. 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) Erdőövezetekben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregtetős, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület létesíthető. „3” Az övezet telkeit építés esetén legalább hiányos közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Erdőterület igénybevételéhez a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatására vonatkozó többletköltségeket a változtatást kezdeményezőnek kell finanszírozni.

Mezőgazdasági területek övezete

15. §

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a Szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - **Má** jelű általános mezőgazdasági terület;
 - **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület.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 az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek mellett.
- (2) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetbe a szőlő gyümölcsös és kert művelési ágon kívüli területek tartoznak. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-1** övezeten belül a nagykiterjedésű, elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű rét, legelő, gyepek, nádas területek tartoznak, melyeken építés nem engedélyezhető, a terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. „4”

- (4) Az **Má-2** övezeten belül a szántó művelési ágú területek tartoznak, melyeken falusias karakterű, az árutermelő mezőgazdasági termelés szabadon álló beépítési módú, szimmetrikus magas tetős, max. 6,5 m építménymagasságú, mezőgazdasági hasznosítású építményei helyezhetők el.
- (5) Az **Mk** kertes mezőgazdasági övezetbe részben a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló kertészkedés és döntő mértékben az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú területei tartoznak.
- (6) Az **Mk-1** övezeten belül építmény nem helyezhető el. A területen a meglévő művelési ág fenntartandó, csak környezetkímélő vegyszerek használhatók. A telkek tovább nem oszthatók.
- (7) Az **Mk-2** övezeten belül csak mélyen a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, szimmetrikus nyeregtetős, legfeljebb 3,5m építménymagasságú épület és mezőgazdasági hasznosítás építményei helyezhetők el. Az építési sáv mélysége az utcai telekhatártól 30 m mély lehet. Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (8) Mezőgazdasági területen a fentiekén túl az alábbi előírások érvényesek:
- a) a 1500 m² –t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a 1500-2500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek 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 2500 m² –t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
 - d) Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek kialakult utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
 - e) Az övezet telkeit beépítés esetén részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (9) A földrészletek megközelítését közútról vagy gépjárművel megközelíthető magánútról biztosítani kell. A földrészleteket megközelítő utak szabályozási szélessége min. 8 méter lehet, felületét csésszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (10) A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni.

Vízgazdálkodási területek övezete
16.§

- (1) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területébe a folyóvizek medre és partja, az állóvizek medre és partja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) tartoznak.
- (2) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területén építményt elhelyezni – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhető el.
- (3) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területén a beállt ökológiai viszonyokra, az élővilágra hatással lévő tevékenységeket folytatni (pl. Iszapkotrás, vízipítés, halászat, feltöltés, csónakkikötő-, stégépítés) csak az érdekelt államigazgatási szerv kezelői hozzájárulásával lehet.

IV. FEJEZET
VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Környezetvédelem
17.§

- (1) A település közigazgatási területén a hulladékok illegális lerakása tilos.
- (2) A települési hulladékot az Önkormányzat által erre megbízott engedéllyel rendelkező vállalkozó feladata rendszeresen gyűjteni, és a regionális szemételepre szállítani.
- (3) A település területén a hulladékok szabadtéri égetése tilos.
- (4) A folyékony települési hulladékot (szippantott szennyvizet) az erre engedéllyel rendelkező vállalkozó távolíthatja el és engedéllyel működő szennyvízűrítő helyre kell szállítani.
- (5) „5”
- (6) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésének engedélyezéséhez üzemelés technológiai terv készítendő.
- (7) Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésekor új tevékenységek esetén az országos érvényű rendelkezések szerint védelmi övezetet kell kialakítani, függetlenül a Szabályozási terv szerint tervezett védőfásítástól.

- (8) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (9) A település területén keletkező ipari és kommunális szennyvizeket tilos tisztítás nélkül élővizekbe vagy a talajvízzel érintkező földrétegekbe vezetni.
- (10) A település területén keletkező veszélyes hulladékot, üzemi hulladékot az erre engedéllyel rendelkező hulladékkezelő üzemekbe vagy gyűjtőhelyekre kell szállítani.
- (11) Hígrágya tároló nem létesíthető vízjárta területen. Hígrágya csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában juttatható ki mezőgazdasági területre.
- (12) A talaj és a talajvíz mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése érdekében be kell tartani az okszerű mezőgazdasági termelés szabályait.
- (13) A meglevő belterületi növényzet védelme érdekében 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni csak fakivágási engedély birtokában lehet.
- (14) A lakótelkeket 50 %-ban, a gazdasági területek építési telkeit 30 %-ban, a településközpont vegyes terület építési telkeit 20 %-ban, a különleges területek telkeit 40 %-ban növényzettel kell fedni. Vízfelület területe 50 %-ban terheli a fennmaradó, burkolt felületet. A telken belül kialakított védőterületek a zöldfelületi %-ba beszámítanak.
- (15) A település lakó-, településközpont vegyes, gazdasági, különleges, közlekedési és zöldterületein repítő szőrös magvú termést adó fákat ültetni tilos.
- (16) A kilátás és rálátás látványvédelmének helyszínein a kilátási pontban 90 fokos szögben külterületen nem építhető építmény. Belterületen az építési engedélyhez tartozó fotódokumentációval igazolni kell, hogy a látványvédelemben részesülő építmény – műemléki védelemben lévő, vagy helyi védelemre javasolt építmény – eredeti látványa megmarad.

Védőtávolságok szabályozása

18.§

- (1) Országos közutak melletti telken építmény csak az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhető el.
- (2) Temető körüli 50 m-es védősávban lakóépület nem építhető. A temető telkén belül 30 m-es fásított védőterületet kell kialakítani a temető-fejlesztés területén is.
- (3) A lakó- és üdülőterületeket a gazdasági és mezőgazdasági területektől min. 10 m többszintes növényzettel kell védeni.
- (4) Épület energiavezetékektől betartandó védőtávolsága a terven jelölt, ennek hiányában:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- Nagyszűrtű 20 kV-os elektromos légvezeték: külterületen 5,0 m
belterületen 2,5 m
 - Kisfeszűrtű elektromos légvezeték: belterületen 1,0
 - 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 gázvezeték (6 bar) 5-5 m
 - Középnomású gázvezeték 4-4 m
- (5) Az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága az adott vezeték-keresztmetszet mellett:
- 300 mm átmérőig 3 m
 - 800 mm-ig 5 m
- (6) Nagyvízi medrek, parti sávok, vízjárta valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára és hasznosítására az országos érvényű rendelkezések szerint kell eljárni.
- (7) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (8) „6”
- (9) „7”

Régészeti lelőhelyek védelme 19.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek jegyzékét az 2. sz. melléklet tartalmazza. A Szabályozási terv szerint lehatárolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek védelméről gondoskodni kell.
- (2) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szerve engedélyének beszerzése szükséges.

- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szervét értesíteni kell.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett építési munkálatok esetében a kulturális és örökségvédelem érdekelt államigazgatási szervét véleményező szervként be kell vonni már a tervezés fázisában.

Természeti értékek védelme

20.§

- (1) A településen a természetközeli területek és egyedi tájértékek védelméről gondoskodni kell.
- (2) A természeti értékeket – különösen a gyepek, legelők, források - meg kell őrizni eredeti állapotukban.
- (3) Helyi természeti értékű területként van kijelölve a Kustányszegi tó nyugati és északi partvonala 100 m mélységben, a 0111/1-2, 0111/4, 0116/17-18, 0128, 0139, 0140/37, 0140/36, 0140/7-36, 0140/37-55 hrsz-ú helyrajzi számú területek kijelölt része.
- (4) Fenti területeken a nyomvonal jellegű építmények, utak létesítésén kívül mindenfajta építési tevékenység tilos.

Művi értékek védelme

21.§

- (1) Helyi művi értékek védelemére vonatkozó előírásokat az önkormányzat a helyi védelemre vonatkozó rendeletben szabályozza. Ennek hiányában a helyi védett építményeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) csak az építmény eredeti állapotához közelítő módon, annak stílusjegyeit visszaállítva lehetséges.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

22.§

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, „8” szükséges.
- (2) A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

V. FEJEZET
ÉPÍTÉSI TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Egyéb sajátos jogintézmények
23.§

(1) Településrendezési követelmények:

- a) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményeket a helyrehozatali kötelezés kézhezvételétől számított egy éven belül rendbe kell hozni.
- b) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- c) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosának a közműre rá kell kötni.
- d) A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

Záró rendelkezések
24. §.

- (1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A korábban indult ügyekben akkor alkalmazható, ha az építtető számára kedvezőbb.

Németfalu, 2016. október 26.


Galambos László
polgármester




Salamon Henrietta
aljegyző

A kihirdetés napja: 2016. X. 27.




Salamon Henrietta
aljegyző

„1”, „2”, „3”, „4”, „5”, „6”, „7”, „8” Hatályon kívül helyezte Németfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2016 (X.27.) önkormányzati rendelete.

1. sz. melléklet

**NÉMETFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**
Németfalu község belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési
Szabályzatáról szóló 10/2007. (IX. 26.) sz. rendelethez

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

E rendelet alkalmazásában:

- b) Főépület: a telek fő rendeltetés szerinti funkciójú épülete.
- c) Építménymagasság: az építmény rendezett terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága.

2.sz. melléklet

**NÉMETFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**
Németfalu község belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési
Szabályzatáról szóló 10/2007. (IX. 26.) sz. rendelethez

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- (1) KÖH által nyilvántartott és az Örökségvédelmi hatástanulmány alapján megkutatott régészeti lelőhelyek:

1. régészeti lelőhely: Németfalu–Kislengyel-patak (Egri-rét)(KÖH 38072)

Telep: Későbronzkor, Későközépkor

Hrsz.: 0183 és 0184

2. régészeti lelőhely: Németfalu–Kislengyel-patak II. (Nyíres-dűlő)(KÖH 38077)

Telep: Római kor, Árpád-kor, Későközépkor

Hrsz.: 0116/10, 0116/11, 0116/12, 0117/3

3. régészeti lelőhely: Németfalu–Kislengyel-patak III.(Kustán-szegi-rét)(KÖH 38079)

Telep: Római kor, Árpád-kor, Későközépkor

Hrsz.: 0111/2, 0111/4, 0115, 0116/17, 0116/18, 0125, 0128, 0130

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT