**Apátistvánfalva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
5/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló**

**8/2007. (Xll. 17.) önkormányzati rendelet**

**módosításáról**

Apátistvánfalva Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. §-ában, 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, a község Településszerkezeti Tervében foglaltak megvalósítása érdekében, a véleményezési eljárásban közreműködő alábbi államigazgatási szervek:

- Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, megbízott állami főépítész,

- Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

- Vas Megyei Kormányhivatal, Szombathelyi Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

- Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,

- Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,

- Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

- Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság,

- Nemzeti Közlekedési Hatóság,

- Vas Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,

- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** A helyi építési szabályzatról szóló 8/2007. (Xll. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 13. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, már kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

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

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

c) az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri és

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

**2. §** A HÉSZ 19. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) Falusias lakóterületek, utcás településrészek (Lf-1) esetében

a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

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

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

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

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

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

c) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ca) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m2,

cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 m,

cc) a beépítési mód általában szabadon álló,

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

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

cf) a beépítettség legnagyobb mértéke 20%,

cg)a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 30%,

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

ci) zöldfelület legkisebb mértéke 60%;

d) az építési hely:

da) az előkert legalább 6,0 m,

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

dc) a hátsókert legalább 10,0 m;

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

(2) A falusias lakóterületek (Lf-2) esetében

a) telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

aa) lakóépület, épületenként legfeljebb 3 lakás,

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

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

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

c) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ca) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2,

cb) a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m,

cc) a beépítési mód szabadon álló,

cd) a beépítettség legnagyobb mértéke 15%,

ce) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 25%,

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

cg) a zöldfelület legkisebb mértéke 70%;

d) az építési hely

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

db) meglévő, 3000 m2-nél kisebb területű, de jelen Szabályzat szerint beépíthető telkek esetében az elő- oldal- és hátsókert mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.”

**3. §** A HÉSZ 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) esetében

a) a területen elhelyezhető

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

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

ac) igazgatási, egyéb irodaépület,

ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,

ae) sportlétesítmény,

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

b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ba) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m2,

bb) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m,

bc) a beépítési mód szabadonálló,

bd) a beépítettség legnagyobb mértéke 40%,

be) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,

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

bg) a zöldfelület legkisebb mértéke 50%;

c) az építési hely:

ca) az előkert legalább 6,0 m,

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

cc) a hátsókert legalább 10 m.”

**4. §** A HÉSZ 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(1) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp) esetében

a) az elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:

aa) az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,

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

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

b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek:

ba) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2,

bb) a beépítési mód szabadonálló,

bc) a beépítettség legnagyobb mértéke 10%,

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

be) a zöldterület legkisebb mértéke 70%.

c) az építési hely a telekhatártól mért 10 m.”

**5. §** A HÉSZ 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

a) helyi gazdasági kiszolgáló közútnál 10-10 m,

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

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

**6. §** (1) A HÉSZ 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mák-1) esetén

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

b) az építési hely

ba) gazdasági utaktól legalább 30 m,

bb) országos közutaktól legalább 50m;

c) 1 ha-nál kisebb telek nem létesíthető.”

(2) A HÉSZ 25. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(9) A felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és tavak környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni

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

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

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

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

**7. §** A HÉSZ VI. Fejezete helyébe a következő fejezet lép:

“VI. Fejezet

Értékvédelem

**27. §** [Művi értékvédelem]

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

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

(3) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

a) hajlított, kerített házas beépítés,

b) tornácok, kódisállások, tetőformák, zsúpfedés,

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

d) függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,

e) kőlábazatok, kerítések.

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

(5) Funkcióváltás engedélyezhető.

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

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

**28. §** [A település természeti, táji értékei]

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

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

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

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

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

(6) Az (5) bekezdés alkalmazásában

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

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

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

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

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

**8. §** A HÉSZ 30. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

a) rajzszám: SZ2 készítés dátuma: 2007.10.

b) rajzszám: SZ3 készítés dátuma: 2007.10.

c) rajzszám: SZ4 készítés dátuma: 2007.10.

d) rajzszám: SZ5 készítés dátuma: 2007.10.

e) rajzszám: SZ6 készítés dátuma: 2007.10.

f) rajzszám: SZ7 készítés dátuma: 2007.10.

g) rajzszám: SZ8 készítés dátuma: 2007.10.

h) rajzszám: SZ9 készítés dátuma: 2007.10.

i) rajzszám: SZ10 készítés dátuma: 2007.10.

j) rajzszám: SZ11 készítés dátuma: 2007.10. és

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

(3) A rendelet az alábbi függelékeket tartalmazza:

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

b) 2. sz. függelék: Művi értékvédelem,

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

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

**9. §** Hatályát veszti a HÉSZ 1. § (1) bekezdése, az 1. § (4) bekezdés h) pontja, a 2. § (1) és (4) bekezdése, az 5-11. §-a, a 13. § (1), (7) és (9) bekezdése, a 14-17. §-a, a 19. § (8) bekezdése, a 23. § (2) bekezdése, a 24. § (1) és (3) bekezdése, a 25.§ (5) és (7) bekezdése, a 26.§ (5) bekezdése és a 30. § (1) bekezdése.

**10. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Császár-Bartakovics Csaba sk. Dr. Dancsecs Zsolt sk.

polgármester jegyző

Ezt a rendeletet Apátistvánfalva Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. év május hó 25-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2017.május 26.-án.

Dr. Dancsecs Zsolt sk.

jegyző

1. melléklet az 5/2017. (V.26.) önkormányzati rendelethez

“2. melléklet a 8/2007. (Xll. 17.) önkormányzati rendelethez

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

1.1. szálláshely szolgáltató épület,

1.2. igazgatási épület,

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

2. Utak tervezési osztályba sorolása belterületen

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

3. Utak tervezési osztályba sorolása külterületen

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

4. Szabályozási szélesség (lásd a Szabályozási Terven)

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