

**Borszörcsök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2011. (V.24.) rendelete**

**Borszörcsök község Helyi Építési Szabályzatáról,
valamint Szabályozási Tervéről**

Borszörcsök Község Önkormányzata az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján és a 9.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

**I. Fejezet
Általános előírások**

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Borszörcsök község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni, amelyek a Helyi Építési Szabályzat (továbbikában HÉSz) 2. mellékletében kerülnek felsorolásra.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt építményrészre, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a

253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a) Tervezett szabályozási vonal
 - b) Területfelhasználás módja és határa
 - c) Építési övezet, övezet előírásai és határa
 - d) Építési hely és határa
 - e) Beültetési kötelezettség helye és határa
 - f) Belterület meglévő és tervezett határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

II. Fejezet Az építés általános előírásai

Telekalakítási rendelkezések

4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja a 400 m²-t, valamint a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (3) Telekalakítás során amennyiben a meglévő teleknél nagyobb telek keletkezik, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az kisebb, mint az övezet szerinti megengedett legkisebb telek mérete.

- (4) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével - legalább 6 m szélességű területet kell biztosítani. Magánút, mezőgazdasági dűlőút területe a vonatkozó övezeti/építési övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható.
- (5) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti/építési övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható.
- (6) Beépítésre szánt területen kialakításra kerülő új telektömbök esetén, ahol új út létesül, az építés feltétele a feltáró közút közlekedés hatósági engedély alapján történő, legalább mechanikai stabilizációval, illetve csapadékvíz elvezetéssel történő kiépítése.
- (7) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (8) A szabályozási terven jelölt irányadó telekhatárok irányadó jellegűek, jelen rendelet 3.§ (4) bek. szerint módosíthatók, pontosíthatók.

Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő elhelyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (3) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (4) Az építési hatósági eljárás helyszíni szemléje, vagy szakhatóság által megállapított mély fekvésű, magas talajvízállású, vagy vízfolyás meder közeli területén építmények és terepszint alatti létesítmények építési engedélyezési tervéhez a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatot kell készíteni, elvi építési engedély keretében.
- (5) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az illetékes földtani szakhatóságot is be kell vonni.

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik, ennek hiányában az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani.
- (3) A korábbi előírások szerint kialakult beépítési módú területeken, ha a telek beépítésének jellemzői a hatályos építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
 - a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető. A tetőtér beépítése, az építménymagasság és a beépítettség megtartása, a szintterület növelése mellett megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
 - b) ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg a hatályos építési előírásoknak, – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – akkor a telekméret tovább nem csökkenthető és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók,
 - c) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg a hatályos építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület a hatályos építési előírások szerinti építési helyen belül bővíthető,
 - d) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja a hatályos építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága a hatályos értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó hatályos építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (4) A „K” betűjelzésű építési övezetek kialakult állapotú területek övezete. Ha az építési övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják:
 - a) a kialakult állapot megtartható, telekméret, beépítettség, építménymagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is;
 - b) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közötti távolság tényleges építménymagasság értékénél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat a jelenlegi előírások szerint biztosítani kell.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az oldalhatáron álló épületszárny az utcai építési vonaltól legalább 5,0 m távolságban keresztszárnyal is bővíthet.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telekszélesség az építési vonalon meghaladja a 20,0 métert, a telek szabadon álló beépítési móddal is beépíthető.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők.
- (2) Egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a) a szabályozási vonaltól 5 m-en belül a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.
- (4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek tömegében, anyaghasználatában és színezésében történő egységét meg kell tartani.
- (5) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága maximum 0,5 méterrel térhet el egymástól.
- (6) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
- (7) A szomszédos épületek tetőhajlásszöge maximum 10°-kal térhet el egymástól.
- (8) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülethez illeszkedő építészeti kialakítású lehet.
- (9) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a.) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
 - b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - c.) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
 - d.) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
 - e.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (10) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

Közterületek

8. §.

- (1) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges területek, melyek egyrészt a települési közélet terei, a település működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területek, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (2) A terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.
- (3) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:
 - a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
 - b) legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképbbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel,
 - c) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint,
 - d) hirdető (reklám) berendezés:
- (4) Közterületen építményt az OTÉK vonatkozó előírásai szerint úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (5) A közterület átalakításánál, új közterület kialakításánál a rendelkezésre álló terület figyelembe vételével a gépjárműforgalom számára fenntartott forgalmi sávokat, parkolósávot kiemelt szegéllyel kell kialakítani, lehetőség szerint az út mindkét oldalán járdát kell elhelyezni, a csapadékvíz-elvezető árkot csapadékvíz-csatornával kell kiváltani, a burkolt felületek között zöldfelületet kell kialakítani, melynek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (6) A közterület jelentős átalakításával járó építési tevékenység feltétele az adott teljes közterületi szakasz Közterület-alakítási Tervének (**KAT**) elkészítése. A Hész 3. mellékletében megfogalmazott terv szerint, a Hész 5. sz. függelékében meghatározott tartalommal. A Közterület-alakítási Tervben kell meghatározni a közterület egységes kiépítésének (magassági és vízszintes csatlakozások, tereprendezés), egységes műszaki megoldásainak (vízelvezetés, gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű-közlekedés, területlehatárolás) és összehangolt megjelenésének (burkolatok, utcaberendezés, köztárgyak, zöldfelületek és növények kialakítása és elhelyezése) feltételeit.
 - a) A **KAT**-nak be kell tartani a szabályozási terv és a HÉSZ előírásait.
 - b) Közterület-alakítási tervet kell készíteni a tűzoltószertár épületének környezetében.
- (7) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság stb.).

Reklámfelületek kialakítása

9.§.

- (1) A település területén kereskedelmi célú reklám elhelyezése a termelés, szolgáltatás, vendéglátás tevékenységének segítése céljából lehetséges.
- (2) A lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító tábla, térkép vagy más jelzés közterületen szabadon elhelyezhető. Kialakítása, anyaghasználata, formavilága a helyi hagyományokhoz alkalmazkodjon. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.
- (3) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket kialakíthatnak.
- (4) Reklám támfal, kerítés, kapuzat, épület/építmény homlokzatának szerves (építészetileg megkomponált) részeként, építési telkeken önállóan, továbbá közterületi korlátokon, közműoszlopokon kerülhet kialakításra. Megvilágítása hideg színhőmérsékletű fényforrással (neon, halogén, lézer fény) nem engedélyezhető, vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.

MÁSODIK RÉSZ

Területfelhasználás

Külterület és belterület

10.§.

- (1) A belterületi határ földhivatali átvezetése a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően történhet.
- (2) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők az övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.
- (3) A belterületbe vonást ütemezetten is meg lehet valósítani, ütemenként legalább egy azonos területegységet, szabályozási vonallal és/vagy területegység határvonallal határolt területeket, a meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet belterületbe vonni.

Területfelhasználás

11.§.

- (1) A település területét építési szempontból
 - a) beépített és beépítésre szánt
 - b) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

- a) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - 1. lakóterület:
 - a) falusias terület – Lf
 - 2. gazdasági terület:
 - a) ipari terület
 - aa) jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület - GIPj,
 - ba) egyéb ipari terület - GIPe,
 - 3. üdülőterület:
 - a) üdülőházas terület - Üü,
 - 4. különleges terület:
 - a) temető terület - KTE
 - b) bánya terület - KB.
- b) beépítésre nem szánt területek
 - 1. közlekedési- és közműterület – Köu, KÖk
 - 2. zöldterület - Z,
 - 3. erdőterület
 - a) védelmi erdő - Ev
 - b) gazdasági erdő - Eg
 - 4. mezőgazdasági terület
 - a) általános mezőgazdasági – Má
 - b) kertes mezőgazdasági - Mk
 - 5. vízgazdálkodási terület - V.

III. Fejezet

Beépített és beépítésre szánt területek általános előírásai

12.§.

- (1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:
 - a) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
 - b) amennyiben közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás a településen még nem áll rendelkezésre, kiépítéséig – átmenetileg – zárt szennyvíztároló is elfogadható;
 - c) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.
- (2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek

elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

Falusias lakóterület előírásai

13.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - c) a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
 - d) vendéglátó épület,
 - e) szálláshely szolgáltató épület,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény,
 - h) melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található előírtnál kisebb területű kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 600 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
 - c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az épületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai határvonalára kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épület-tömeg helyezhető el. Telekösszevonással kialakított új telken a meglévő épületek fennmaradhatnak.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

Lf-Kjelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló, szabadonálló*
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %, de max 400 m ²
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	40-45°
Az épületek az utcai homlokvonalon utcával párhuzamos szárnyal is bővíthetnek.	

K kialakult

* szabadonálló beépítési mód a 6.§ (6) bek. értelmében alkalmazható

Lf-1 jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló szabadonálló*
Kialakítható telek területe	min. 800 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %, de max 400 m ²
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	35-45°

K kialakult

* szabadonálló beépítési mód a 6.§ (6) bek. értelmében alkalmazható

- (8) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.
- (9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 20 %-a lehet.
- (11) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, tömör vagy áttört utcai kerítések létesíthetők, melyek nyers beton felülettel nem jelenhetnek meg.
- (12) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgálmi jog létesíthető.

- (13) A lakóterületen belül állattartó gazdasági épület a helyi állattartási rendelet szerint kerülhet elhelyezésre.

Gazdasági területek általános előírásai

14.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - ipari terület
 - jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tájidegen anyagú és színű fedések nem alkalmazhatók.
- (5) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállománnyal telepítve, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni.
- (7) Gazdasági területen az előkertben maximum 10 m² alapterületű portaépület elhelyezhető.

Jelentős mértékben zavaró hatású Ipari terület részletes előírásai

15.§.

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - mezőgazdasági üzem /GIPj/
- (3) A GIPj jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter, kivéve a 14. § (7) bekezdés szerint,

Borszörcsök Község Helyi Építési Szabályzata

- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

GIPj. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (6) Az építési övezetben az (5) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.
- (7) A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkor környezeti védelmi határértékeket biztosítani kell.
- (8) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Egyéb ipari terület részletes előírásai

16.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) egyéb ipari terület - ipar / **GIPe** /
 - b) egyéb ipari terület – településgazdálkodás / **GIPeT** /
- (3) A **GIPe**. jelű építési övezetben elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) egyéb irodaépületek,
 - c) üzemanyag-töltő.
- (4) A **GIPe**. jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkor környezeti védelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

Borszörcsök Község Helyi Építési Szabályzata

- (5) A **GIPeT.** jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (6) A **GIPe.** jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter, kivéve a 14. § (7) bekezdés szerint,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (7) A **GIPeT.** jelű építési övezetében a technológiai létesítmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, és legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

GIPe, GIPeT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (9) A **GIPeT.** jelű építési övezetében meglévő telkek méretüktől függetlenül beépíthetők.
- (10) A **GIPe.** jelű építési övezetben a (8) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

Üdülőházas Üdülőterület előírásai

17.§.

- (1) Az üdülőházas üdülőterületen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszerelésük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőterületen csak a területet ellátó, illetve kiszolgáló gazdasági tevékenység folytatható, és csak akkor, ha az az üdülőterületet a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben nem terheli.
- (3) Az építési telkeken meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető.

Borszörcsök Község Helyi Építési Szabályzata

- (4) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

Üü jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 4000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
Megengedett legkisebb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

- (5) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni.
- (6) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Az üdülőterület telkeit legfeljebb 2,0 m magas átlátható kerítéssel vagy maximum 1,80 m magas tömör kerítéssel lehet bekeríteni.
- (8) Az üdülőterület belső úthálózatát szilárd burkolattal kell ellátni. Az utaknak alkalmasnak kell lenni tűzoltó gépjárművek közlekedésére is.

Különleges terület előírásai

18.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- KTE** övezeti jelű temető terület.
 - KB** övezeti jelű bánya terület
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,

Borszörcsök Község Helyi Építési Szabályzata

- c) a hátsókerth mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 2000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

KTE jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	40 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, a megengedett tetőhajlásszögtől eltérő is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	

KB jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 10 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el a 18.§ (4) bek. figyelembe vétele mellett.	
A terület azon részén, ahol már bányászati tevékenység nem folyik, meg kell kezdeni a rekultivációt, majd a bányászati tevékenység befejezése után, az egész terület rekultivációja (tájrehabilitációja) szükséges, földtakarással és növénytelepítéssel. (Az esetleges csúszásveszély vizsgálata, megszüntetése is kötelező feladat.) A rehabilitációs terület rendeltetését, használati módját és kezelését is tartalmazó terv készítésénél a természetvédelmi hatóság hozzájárulását meg kell szerezni.	
Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő, megkutatott, nemfémes ásványi nyersanyagokkal érintett területek más irányú hasznosítása engedélyezésébe a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal	

illetékes Bányakapitányságát szakhatóságként be kell vonni.

- (7) Az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként lemezfedést, cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (8) A KTE jelű övezet területén elhelyezésre kerülő épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

IV. Fejezet Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

19.§.

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedésiterület előírásai

20.§.

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - a) **KÖu** - övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.
 - b) **KÖk** - övezeti jelű kötött pályás közlekedési terület.
- (3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében

elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

- (6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
- a) gyorsforgalmi utak: 60 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b) főutak: 40 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - f) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - g) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - h) kétvágányú vasút: 20 m, illetve a kialakult (K) állapot.
- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (8) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter, főútvonal esetén 100 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (9) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (10) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.
- (11) A közterületi, és a közforgalom számára megnyitott parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Önálló gyalogutat, kerékpárutat, magánutat a telekalakítás során önálló helyrajzi számú telken kell elhelyezni.

Közműterület előírásai

21.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgálmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (7) A tervezett közművezetékek építésekor törekedni kell a közös vezetékek nyomvonal kivitelezésére.

Zöldterületek előírásai

22.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - a) **Z** jelű zöldterület övezete.
- (3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató min. 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
- (6) Közpark kertépítészeti terv alapján alakítható ki.

- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek fenntartásáról gondoskodni kell.
- (8) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális stb.) szóló engedélyt a polgármesteri hivatal jegyzője adja.
- (9) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet, az eredeti állapot visszaállítása mellett lehet.
- (10) Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, honos, lombhullató cserje- és fajok telepítése lehetséges, a 3. számú függelékben található fajlista felhasználásával. A mellékelt növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, honos, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a tűlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Erdőterület előírásai

23.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (4) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint:
 - a) védelmi (**Ev**),
 - b) gazdasági (**Eg**).
- (5) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezésével történhet. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (6) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (7) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (8) A védelmi rendeltetésű erdő területen a (11) bekezdésben rögzítetteken túl egyéb létesítmény nem helyezhető el.
- (9) Az **Eg** övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (10) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.

- (11) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (12) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (13) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (14) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).

Mezőgazdasági terület előírásai

24.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá a jelen szabályzatban rögzített feltételekkel lakóépület helyezhető el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - a) általános mezőgazdasági terület - Má,
 - b) kertes mezőgazdasági terület - Mk.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közötti vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építés feltétele a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyének beszerzése.
- (6) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges a 3. számú függelékben felsorolt fajlista felhasználásával.
- (7) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekből biztosítani kell.
- (8) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken a fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.
- (9) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani.
- (10) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő elhelyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

- (11) Az épületek – a földdel takart pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető hajlásszöge 40°-45° között lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel is építhetők.

Általános mezőgazdasági terület részletes előírásai

25.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki, kivéve utak és közműlétesítmények céljára kialakítandó földrészleteket, illetve a kötelező szabályozási elemek végrehajtása során kialakuló földrészleteket.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (3) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (4) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, tájbeillesztett távközlési antennák kivételével – tilos.
- (5) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben a földhivatali nyilvántartás szerinti terület egységeken (telek, alrészlet, a továbbiakban Terület) az alábbi előírások szerint lehet építményt elhelyezni:
- a) szántóföldi művelés esetén, 5 ha-nál nagyobb Területen, a Terület rendeltetés szerinti használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b) gyepek, rétek és legelők művelés esetén 2 ha-nál nagyobb Területen, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb Területen a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg,
 - d) az övezetben található Területeken több épülettömeg is elhelyezhető,
 - e) az övezet Területein elhelyezett lakó funkciójú épület alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítettség felét.
- (6) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben az (5) bekezdésben foglaltakon túl a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság egyetértésével az alkalmazott technológia szerint elhelyezhető távközlési torony is.
- (7) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.

- (8) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (9) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

Kertes mezőgazdasági terület részletes előírásai

26.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél
- (3) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c) épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg,
 - d) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.

Vízgazdálkodási terület

27. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
 - a) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - d) a hullámterek,
 - e) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A szabályozási tervben az (1) bekezdés szerinti területek **V** övezeti jellel kerültek feltüntetésre.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, fás szárú növényzet nem telepíthető.
- (5) A vízgazdálkodási területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a területileg illetékes vízügyi felügyelőség engedélyével végezhető¹.

HARMADIK RÉSZ

Védelmi rendelkezések

V. Fejezet

Környezetvédelem, Természet- és tájvédelem

Környezetszabályozás általános előírásai

28.§.

- (1) A föld védelme,
 - a) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme
 - a) A település területén be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.

¹ Jóváhagyáskor a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség

- b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
 - c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
 - e) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad.
- (3) Zaj és rezgés elleni védelem
- a) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
 - b) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
 - c) A településen áthaladó két országos közút mellett épülő épületek tervezésekor zajvédelmi vizsgálattal meg kell határozni a határértékek teljesülése érdekében szükséges műszaki intézkedéseket.
- (4) A vizek védelme
- a) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
 - b) Tilos szennyező anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
 - c) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
 - d) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
 - e) Szennyvízelvezető törzshálózatba, illetve a szennyvízelvezető műbe csak a külön jogszabályban vagy hatóság határozatában meghatározott minőségű szennyvíz, illetve szennyezőanyag vezethető be.
 - f) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe
 - g) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
 - h) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.
 - i) A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében a vízügyi hatóság által engedélyezett szennyvíztárolás,

szennyvízelvezetés és –tisztítás hiányában új telekalakítás és építési tevékenység nem engedélyezhető.

- (5) Hulladékgazdálkodás
- a) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
 - b) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
 - c) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
 - d) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást meg kell szüntetni.
 - e) A település területén veszélyes hulladékot kezelő- és lerakó létesítmény nem alakítható ki.

Természet- és tájvédelem általános előírásai

29. §

- (1) A településen az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) Épületek kialakításánál a településre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (4) A 10 m-nél magasabb építmények, továbbá adótorony, bázisállomás, szélerőmű elhelyezéséhez kertépítészeti tervet, a tájba illesztés vizsgálatához látványtervet, a vonatkozó szabvány szerinti tájlesztéskai vizsgálatot kell készíteni.
- (5) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendőek.
- (6) A településen a tájra jellemző, honos, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, a 3. számú függelékben található növénylista felhasználásával. A növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, honos, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Védett természeti terület védőövezete

30. §

- (1) Védett természeti területek védőövezetében a védett természeti területet veszélyeztető vagy zavaró tevékenység csak a természetvédelmi és a környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával folytatható.

Természeti terület

31. §

- (1) A természeti területen a területileg illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a művelési ág megváltoztatásához, gyeperősítéséhez, nádaségetéséhez, valamint hozzájárulása szükséges a termőföld más célú hasznosításához és a művelés alól kivett területek újrahasznosításához.
- (2) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
- (4) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (5) Természeti területen új külszíni művelésű bányát nem nyitható, a meglévő pedig csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával üzemeltethető.

Ökológiai folyósók övezete

32. §

- (1) Az ökológiai folyósók területén csak természet- és környezetkímélő területfelhasználás, ill. tevékenység végezhető.
- (2) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyeperősítés, nádas stb.) meg kell tartani. Művelési ág váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.
- (3) Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és létesítményeinek elhelyezése, fejlesztése) csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A szárazföldi ökológiai folyósók megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fajokkal, természetkímélő módon a termőhely típusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

Tájképvédelem általános előírásai

33. §

- (1) Gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilággal történjen.
- (2) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról, valamint a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) Az utak melletti fasorok védendő, tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat nyomvonalát a geomorfológiai adottságokhoz figyelembe vétele mellett kell vezetni.
- (6) A területen törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (7) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.
- (8) A tájképvédelmi területen a meglévő és tervezett bányák felhagyását követően a terület rekultivációját a kötelezően elkészítendő rekultivációs terv alapján el kell végezni.

Egyedi tájértékek

34.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.
- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) Szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról és környezetük rendezéséről.
- (4) Az egyedi tájértékek jegyzékét jelen rendelet 2. sz. függeléke tartalmazza. A jegyzék aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.

VI. Fejezet Értékvédelemvédelem, Tűzvédelem

Kulturális örökség védelme

35.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek jelen rendelet 2. mellékletét képező a bel- és a külterületi szabályozási terveken kerültek feltüntetésre, és jelen rendelet 1. sz. függelékében felsorolásra.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság² szakhatóságként jár el, ezért az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a területileg illetékes múzeumot³ és az örökségvédelmi hatóságnak a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (5) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő:
 - a) Értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot.
- (6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

Helyi építészeti értékvédelem

36.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
 - a) **H** épület, építmény egészére és részeire.
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 1. mellékletben kerültek felsorolásra.

² Jóváhagyáskor a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Iroda

³ Jóváhagyáskor a Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóság

- (3) A helyi védelemben részesített építészeti értékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti az illetékes főépítész szakvéleményét.
- (4) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a) fénykép-dokumentációt
 - b) homlokzati színtervet.

A „H” jelű helyi védett épület, építmény

37.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a hagyományos homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket. A védett épület átalakított homlokzata eredeti állapotába visszaállítható.
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A védett épület bontási engedélyéhez a jogszabályban előírt mellékleteken túl fénykép-dokumentáció készítése is szükséges.
- (5) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcai fénykép-dokumentációval, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

Tűzvédelem

38.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani. A föld alatti kivitelű tűzcsapokat föld feletti kivitelűre kell cserélni.

- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK vonatkozó előírása szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén az építés feltétele, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK szerint megállapított telepítési távolság mértékét.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

NEGYEDIK RÉSZ

Egyéb rendelkezések és településrendezési kötelezések

Intézkedési javaslat
39.§.

- (1) A település teljes közigazgatási területére vízrendezési tervet kell készíteni.

Ütemezési javaslat
40.§.

- (1) A tervezett lakóterületeket csak ütemezetten, a valós igényeknek megfelelően lehet felhasználni. A jelenleg külterületi ingatlanok belterületbe vonását akkor lehet előírni, ha a jelenleg belterületen található telkek nem képesek a fejlesztési igényeket kielégíteni.
- (2) A területek felhasználását megelőzően közműellátásukat biztosítani kell.

VII. Fejezet

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

41.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges terület kisajátítási eljárással – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekelték hozzájárulásával az önkormányzat javára lejegyezhető, a vonatkozó jogszabály előírásai szerint.
- (2) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési

önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

42.§.

- (1) Az építés feltétele a helyi közutakat és közművek megvalósítása.
- (2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közműveket, a település önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt.

Településrendezési kötelezettségek

43.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás, településkép előnyösebb kialakítása érdekében az önkormányzat Képviselő-testülete beépítetlen építési telkekre beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat Képviselő-testülete a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (4) E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

44.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a 2. mellékletét képező szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Borszörcsök, 2011. május hó 23. napja

.....
Bendes István
körjegyző

.....
Modori László József
polgármester

Kihirdetve:

Borszörcsök, 2011. május 24.

Bendes István
körjegyző

Helyi védett épület, építmény

Sorszám	Véd. kat.	Cím		Megnevezés
1	H	Petőfi Sándor u. 7.	Hrsz.: 437.	Lakóház
2	H	Petőfi Sándor u. 8.	Hrsz.: 2/3.	Lakóház
3	H	Petőfi Sándor u. 15.	Hrsz.: 433.	Lakóház
4	H	Petőfi Sándor u. 21.	Hrsz.: 430.	Lakóház
5	H	Petőfi Sándor u. 28.	Hrsz.: 18.	Lakóház
6	H	Petőfi Sándor u. 63.	Hrsz.: 391.	Lakóház
7	H	Petőfi Sándor u. 75.	Hrsz.: 367.	Lakóház

H – Helyi értékvédelem (épület, építmény)

2. melléklet**A rendelet mellékletét képező Szabályozási tervek**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
R-2	Borszörcsök község Külterületi Szabályozási terve	M = 1:10 000
R-3	Borszörcsök község Belterületi Szabályozási terve	M = 1: 2 000

3. melléklet**Fogalom meghatározás**

Homlokzatmagasság: az épület/építmény egyes homlokzata terepcsatlakozása feletti vetületfelületének (F), a homlokzat hosszával (L) való osztásából eredő érték(F/L).

Közterület Alakítási Terv (KAT): A közterület, szabályozási vonalak közötti területének kialakítására vonatkozó, önkormányzati határozattal jóváhagyott terv. A KAT kertépítészeti és közlekedési építési engedélyezési terv együttes dokumentációja. Tartalmát a Hész 5. sz. függeléke rögzíti.

5/2011. (V.24.) rendelet 1. számú függeléke**Régészeti lelőhelyek**

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1) 7591. Páskom dűlői homokbánya: | hrsz.: |
| 2) 7592. Műút nyugati oldala: | hrsz.: 091/34., 0103/6. |
| 3) 7593. Csigere patak É-i partja:
0139/2., | hrsz.: 0131/3-4., 0138.,

0141/1. |
| 4) 7594. Ugi dűlő:
0143/3., 0143/5-6., 0147/4-5., | hrsz.:

0147/7-9., 0147/17. |
| 5) 7595. Désházi dűlő:
0103/5. | hrsz.: 091/15-17., |
| 6) 7596. Csigere patak ártere: | hrsz.: 0107. |
| 7) 7597. Csigere patak ártere II.: | hrsz.: 091/17., 091/20. |
| 8) 7598. Csigere pataktól É-ra:
0103/6. | hrsz.: 091/25., 091/27., |
| 9) 7599. Homokbánya I.: | hrsz.: 0115/1. |
| 10) 7600. Homokbánya II.: | hrsz.: 08/2. |
| 11) 7601. Csigere patak kanyarulata: | hrsz.: 0115/8., 012., 0116. |
| 12) 7602. Iklandi határrész:
0115/5., 0115/8. | hrsz.: 012., |
| 13) 7603. Iklandi dűlő: | hrsz.: 012. |
| 14) 7604. Csigere patak jobb partja: | hrsz.: 012. |
| 15) 7605. Község D-i széle:
023/2., 031/2-4., 032. | hrsz.: 023/1., |
| 16) 7606. Vágott határrész:
089/2-3. | hrsz.: 084/4-6., |
| 17) 7607. Községtől É-ra: | hrsz.: 074/1. |

Egyedi tájérték

1. A templom melletti kereszt
2. A tűzoltószertár melletti kereszt
3. A 046/3. hrsz-ú Kápolna és környezete

Tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok listája

FAFAJOK:

- kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- kocsánytalan tölgy (*Q. petraea*)
- csertölgy (*Q. cerris*)
- magyar kőris (*Fraxinus pannonica*)
- magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
- mezei szil (*Ulmus minor*)
- hegyi szil (*U. scabra*)
- vénic szil (*U. laevis*)
- fehér nyár (*Populus alba*)
- szürke nyár (*P. canescens*)
- fekete nyár (*P. nigra*)
- rezgő nyár (*P. tremula*)
- mezei juhar (*Acer campestre*)
- korai juhar (*A. platanoides*)
- hegyi juhar (*A. pseudoplatanus*)
- vadalma (*Malus sp.*)
- vadkörte (*Pyrus pyraeaster*)
- márcserecsznye (*Cerasus avium*)
- szelídgesztenye (*Castanea sativa*)
- gyertyán (*Carpinus betulus*)
- kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
- ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
- extenzív gyümölcsfajták (alma, körte, szilva)
- enyves éger (*Alnus glutinosa*)
- nyírfa (*Betula pendula*)
- barkóca berkenye (*Sorbus*)
- fehér fűz (*Salix alba*)
- serevényfűz (*Salix rosmarinifolia*)
- ciglefűz (*S. elaeagnos*)
- erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)

CSERJEFAJOK:

- közönséges boróka (*Juniperus communis*)
- veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*)
- mogyoró (*Corylus avellana*)
- kökény (*Prunus spinosa*)
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
- puszpáng (*Buxus sempervirens*)
- fagyal (*Ligustrum vulgare*)

Legfontosabb építésüggyel kapcsolatos jogszabályok (A felsorolás a jogszabályalkotás függvényében változhat.)

TÖRVÉNYEK

- 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- 1990. évi LXV. tv. a helyi önkormányzatokról
- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- 2009. évi XXXVII. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 2001. évi XL tv. a hírközlésről
- 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről
- 2007. évi CXXIX. tv. a termőföld védelméről.

ORSZÁGOSAN ÉRVÉNYES RENDELETEK

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről
- 98/2000.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállításáról
- 241/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről
- 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 50/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 203/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a nyílt vízfolyásokba vezetett felszíni vizek minőségi követelményeiről
- 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

- 271/2001. (XII.21.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási bírság mértékéről, valamint kiszabásának és megállapításának módjáról
- 126/2003. (VIII.15.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményeiről
- 164/2003. (X.18.) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről
- 192/2003. (XI.26.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet módosításáról
- 47/2004. (III.18.) Korm. rendelet a levegőtisztaság védelméről
- 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól
- 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet (Országos Tűzvédelmi Szabályzat)
- 41/2000. (XII.20.) EüM-KöM együttes rendelet az egyes veszélyes anyagokkal, illetve veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes tevékenységek korlátozásáról
- 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről
- 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet a hulladékok jegyzékéről
- 17/2001. (VIII.3.) KöM rendelet a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- 22/2001. (X.10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről, adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól
- 7/2003. (V.16.) KvVM-GKM együttes rendelet az egyes levegőszennyező anyagok összkibocsátási határértékeiről

- 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 12/1983. (V.12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 2/1983. (V.25.) OKTH rendelkezés a zaj- és rezgésbírásgról
- 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet a vízügyi követelményekről
- 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet a vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartásáról
- 10/2001. (IV.19.) KöM rendelet az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról
- 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 27/2006. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken
- 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet a “telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységről
- A 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről

5/2011. (V.24.) rendelet 5. számú függeléke

A Hész 3. mellékletében meghatározott Közterület Alakítási Terv (KAT) tartalmi követelménye az alábbi:

- (1) A **KAT** méretaránya belterületen $M=1:1.000$ vagy $M=1:500$, illetve indokolt esetben $M=1:250$, külterületen legalább $M=1:1\ 000$ méretarányú tervdokumentáció.
- (2) A tervben ki kell térni legalább a közterület szélességének (helyszínrajzi kialakításának), magassági elrendezésének (hossz-szelvény, jellegzetes keresztmetszetek) kialakítására, a közmű- és közlekedési építmények, köztárgyak elhelyezésének módjára, a zöldfelület kialakítására, a növénytelepítésre, a közterületi bútorok elhelyezésére.
- (3) A terv kitérhet a portálok, homlokzatok ki- illetve átalakítására, az épületek tömegképzésének ki- illetve átalakítására, a reklámok elhelyezésére, és további a szabályozási terv által meghatározott elemek kialakítására.