

SÁRKESZI Község Önkormányzata

Helyi építési szabályzat 6/2003. (V.16.) rendelete

Sárkeszi Község Önkormányzata
6/2003. (V. 16.)
rendelete

a helyi építési szabályzatról

Sárkeszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendelet alkotja:

I. Fejezet
Általános előírások

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Sárkeszi község közigazgatási területén kiterjed minden természetes- és jogi személyre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.

(3) A rendelethez (szabályzathoz) tartozó Szabályozási Terv a szabályozás részét képezi, a szabályzatot és a terveket együtt kell alkalmazni.

(4) A község területén (kül- és belterületen egyaránt) területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét, valamint az épület (építmény) használatához (működéséhez) szükséges közműveket (ivóvíz, elektromos energia, gázvezeték, szenny- és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás).

A szabályozás kötelező elemei

2. §

(1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- a) a szabályozási vonalat,
- b) a különböző övezeteket elválasztó határvonalat,
- c) az építési vonalat,

- d) az övezeti jellemzőket,
- e) az építési hely területét.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

Engedélyhez kötött munkák

3. §

(1) Építési engedélyhez kötöttek az alábbi építési munkák:

a) építmény építése, bővítése, elmozdítása, kivéve a nem védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelem):

- a háztartási szilárd hulladékgyűjtőt, -tárolót,
- a kerti építményt (pl. hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor, épített tűzrakóhely, lugas, stb.),
- a 10,0 m³-nél kisebb víz- és fürdőmedencét,
- a legfeljebb 6,0 m magas (építményen elhelyezett 3,0 m magas) szélkeret,
- a legfeljebb 4,0 m magas antennát, zászlórudat,
- a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt),
- a háztartási célú kemencét, húsfüstölőt, zöldségvermet,
- az állatkifutót, komposztálót, 3,0 m² nettó alapterületnél nem nagyobb állattartási épületet és árnyékszékét,
- a síremléket, urnasírt,
- az 1,0 m-nél alacsonyabb támfalat,
- a zárt állandó jellegű kiállítási célú területen belül nettó 20 m² összes szintterületet nem meghaladó, legfeljebb 30 napig fennálló kiállítási építményt;

b) az a) pont szerint építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordozó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) annak szerkezetével együtt megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár;

c) építményen:

ca) portál (üzlethomlokzat),

cb) 1,0 m² felületet meghaladó kirakatszekrény,

cc) 1,0 m-t meghaladó kiugrású védőtető, előtető és kinyitott állapotban e méretet elérő üzlet ernyőszerkezet, továbbá építményen illetve, attól különállóan mind építési telken, mind közterületen,

cd) 1,0 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklám-szerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,

ce) fényreklám építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése;

e) közterületen az a) pontban foglaltakon túlmenően:

ea) park, sportpálya, játszótér létesítése,

eb) szobor elhelyezése;

f) a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása a

i) a helyi védelem alatt álló és a műemléki környezet területén álló építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése, a homlokzatára szerelt vezetékek létesítése.

(2) Bontási engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatároz az alábbi felsorolás szerint:

- a) védett területen minden építmény;
- b) egyéb területen a 200 m³-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény;
- c) a lakás céljára szolgáló építmény;
- d) az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely);
- e) az 1,0 m-nél magasabb támfal lebontása;
- f) közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince;
- g) egyéb telek területe alatt a 10 m²-t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).

(3) Az (1) bekezdésben kivételként felsoroltak, valamint a (2) bekezdésben nem említett építési, illetőleg bontási munkák építésügyi hatósági engedély nélkül végezhetők.

(4) Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzést biztosító stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

(5) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei - terület előkészítés, vízrendezés, előközművesítés hiánya miatt - nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható. A feltételek egyedileg is biztosíthatók.

(6) Az engedélyezési tervek tartalmát a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet határozza meg. A szükséges esetekben az engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a legalább 15 m³-es szennyvíztároló telepítési és közműcsatlakozási terveit, utóbbit oly módon, hogy az igazolja annak biztosítását, hogy a szennyvízelvezetés a közcsatorna megépítése után a hálózatra ráköthető lesz.

II. Fejezet

Településszerkezet, területfelhasználás

Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása

4. §

(1) Az érvényes határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

(2) A Szerkezeti tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszzerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.

(3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási előtervet kell készíteni.

Igazgatási terület beépítésre szánt területei

5. §

(1) Lakóterületek (LA):

a) Falusias lakóterület (Lf): Az övezetben legfeljebb 6 m épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáltató, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítési módban. Előkert a meglévő utcákban a kialakult, új útnyitások esetében 5,0 m lehet. A telkek területe kialakult utcákban min. 700 m², új telekalakítások esetén (útnyitás) min. 800 m² a legkisebb térmérték. A legnagyobb beépítettség 30 % lehet.

aa) Lf 1. Petőfi S. utca északi oldala a tervezett útig.

ab) Lf 2. Kossuth L. utca nyugati oldala a Petőfi S. úttól északra.

ac) Lf 3. Kossuth L. utca keleti oldala a Petőfi S. úttól északra.

ad) Lf 4. Kossuth L. utca keleti oldala a Petőfi S. úttól délre.

ae) Lf 5. Kossuth L. utca nyugati oldala a Petőfi S. úttól délre.

af) Lf 6. Táncsics utca keleti és nyugati oldala.

ag) Lf 7. Deák F. utca délkeleti oldala.

ah) Lf 8. Dózsa Gy. utca - Ady E. utca által határolt tömb.

ai) Lf 9. Ady E. utca - József A. utca közötti terület.

b) Tartalék lakóterület:

1. Petőfi S. u. északi oldala.

2. Táncsics M. u. keleti és nyugati oldala.

3. Kossuth L. utca keleti oldala a tervezett út két oldalán, a Petőfi S. úttól északra.

4. Kossuth L. utca keleti oldala a tervezett út mindkét oldalán a Petőfi S. úttól délre.

5. Táncsics M. u. keleti oldala (jelenleg közúttal ellátatlan terület).

6. Deák F. utca északkeleti oldala.

c) Település vegyes terület (Vk): A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó és település szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület elhelyezésére szolgál, melyek a lakófunkciókra nincsenek zavaró hatással. Előkert a kialakult szerint, beépíthetőség maximum 30 %, legnagyobb építmény magasság 7,5 m lehet.

ca) Vk 1. Petőfi S. utca déli oldala.

(2) Ipari-gazdasági területek (Gip):

a) Elsősorban ipari és gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgáló terület.

b) Az övezet telkein nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, a zöldterülettől délre, 62/2 hrsz-ú ingatlan.

c) Téglagyár telepítésére kijelölt terület 06/10-06/13 hrsz-ú területek nyugati oldala. A belterületbevonás és a mezőgazdasági termelésből történő kivonás előtt szabályozási tervet kell készíteni.

d) A Veszprémi Bányakapitányság bányatelek fektetési engedélye alapján agyagbánya céljára kijelölt terület a 06/15-06/17 hrsz-ú földrészlet.

(3) Különleges területek (K):

a) Temető céljára kijelölt terület a 050/2 hrsz-ú földrészlet.

b) Sportterület (Z): Táncsics M. utca nyugati oldala, a lakóterület és iparterület között.

Igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

6. §

(1) Úthálózat:

a) Forgalmi utak:

aa) Petőfi Sándor út szabályozási szélessége 30,0 m.

ab) Dózsa György utca szabályozási szélessége 30,0 m.

b) Lakóutak:

ba) Táncsics Mihály út szabályozási szélessége kialakult.

bb) Kossuth L. utca szabályozási szélessége kialakult.

bc) Deák F. utca szabályozási szélessége kialakult.

bd) Ady E. utca szabályozási szélessége kialakult.

be) József A. utca szabályozási szélessége kialakult.

(2) Közlekedési területek: A közigazgatási területen található vasúti terület, országos és helyi utak, közterületi parkolók, gyalogos utak területei a térkép szerinti határvonalakkal.

(3) Erdőterületek:

a) Gazdasági erdő (Eg).

b) Védőerdő (Ev).

(4) Zöldterület: A belterületi közterületek állandóan növényzettel fedett parkjai, az igazgatási terület utakat kísérő fasorai, sportterületek, temetők.

(5) Mezőgazdasági terület (Ma):

a) Általános növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági termelés célját szolgáló területek. Külterületi növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági termelés célját szolgáló területek jelen rendelet egyéb pontjai alatt fel nem sorolt földrészleteken.

b) Tanyás gazdálkodást lehetővé tevő területek (Mf).

c) Védelem alatt álló területek beépítési korlátozással.

(6) Egyéb terület: Vízgazdálkodással kapcsolatos területek (V). Az egyéb területekhez az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, a vízelvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

Általános előírások

7. §

(1) A tervezési területen elvi telekalakítási engedélyt kell kérni:
a) a terven szereplő javasolt telekalakítástól eltérő szándék esetén,
b) beépítetlen területen az előírt minimális telekszélességnél kisebb szélességű telkek esetén telkek átosztására vonatkozóan.

(2) A kialakult telekstruktúrába illeszkedő telekalakítás esetén geometriai szükségszerűségből előírt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telekszélesség) 5% eltérés engedélyezhető.

(3) Építési szándék esetén elvi építési engedélyt kell kérni a törvényben előírt tartalommal
a

- a) vegyes területek,
- b) gazdasági területek,
- c) különleges területek,
- d) kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeknél a beépítési lehetőség,
- e) beépített telkek esetén az újabb főfunkciójú épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.

(4) Feltöltésre szánt területen és mellette pince csak a megfelelő műszaki megoldással építhető.

(5) A falusias besorolású lakóövezetben újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem lehetséges.

(6) Épületet a telek azon oldalhatárára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak tekinteni. Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani. Oldalhatáron 50 cm csurgótávolságot kell tartani.

(7) Oldalhatáron álló beépítés esetén második épület a meglévő azonos oldalhatárra helyezendő.

(8) Saroktelek esetén a beépítettség 1,3-szeresére növelhető.

(9) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.

(10) Csak magastetős épület létesíthető.

(11) Új épület létesítése esetén csak épített kémény készíthető.

(12) Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - elsődlegesen vakolt, vagy a településen alkalmazott kő legyen. Látszótéglá homlokzatfelület elsődlegesen lábazon, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.

(13) Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága max. 4,5 m lehet.

(14) Állattartó épületek engedélyeztetésénél az állattartásról szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(15) Előkert mélysége a beépítetlen területeken min. 5 m, már beépített területen a kialakított utcaképhez illeszkedik.

(16) Telekalakítás esetén a kialakítható minimális telekszélesség 16 m.

(17) Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.

Közterületek kialakítása, használata

8. §

(1) Közterületet rendeltetésének megfelelő célra bárki az általános szabályoknak és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni. Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] 39-40. §-ai vonatkoznak.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- b) mozgó árusítóhely létesítése,
- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- e) szobor, díszkút elhelyezése,
- f) pihenőhely létesítése,
- g) távbeszélő fülke elhelyezése,
- h) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás.

(5) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes, tartós építőanyag használható fel.

Kerítések

9. §

(1) Külterületen - ha ahhoz a Környezetvédelmi-, a Természetvédelmi Hatóság, az Erdőfelügyelet, Földhivatal hozzájárul - csak élősvévény, legfeljebb 50 cm magasan szárazon rakott kő vagy fa oszlopok közé feszített legfeljebb 2,0 m magas huzalkerítés építhető, kivéve a (2) és (3) bekezdés alatti eseteket.

(2) Külterületi lakóterületen legfeljebb 2,0 m magas tömör kő, vagy fakerítés építhető.

(3) Külterületi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben 2,0 m magas fémoszlopok közé feszített huzalkerítés is használható.

(4) Belterületen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető, mely tömör kerítés esetén elsődlegesen természetes anyagból készülhet (fa, kő), a telekkel szemben állva a jobb oldalon. Oldalhatáron álló beépítés esetén azon a telekhatáron, amelyen az épület áll, helyezhető el kerítés.

Hirdetőtáblák

10. §

(1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter területű hirdetőtábla.

(2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1 m² felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.

(3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.

(4) A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém, fa lehet.

(5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem engedélyezhető.

(6) Helyi értékvédelmi területen (művi, természeti), csak a (4) bek. szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb negyed m² felületű tábla helyezhető el.

Utak, közlekedés

11. §

(1) Az új utcák, utak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad.

(3) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK 42. § (3) bek. alapján és kerékpártároló helyet kell biztosítani.

(4) A terven feltüntetett közterületi parkolóhelyek fokozatosan kialakítandók.

(5) Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területen, ahol funkcionális egységenként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.

(6) A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.

(7) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.

Közművek

12. §

(1) Közműellátás hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen el kell helyezni.

(2) Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad elhelyezni.

a) A szennyvízelvezető csatornahálózat építéséig a szennyvizet telkenként, ellenőrizhetően szigetelt, időszakosan szippantással üríthető szennyvíztározóba kell helyezni.

b) A zárt szennyvíztározó medence terveit engedélyezésre be kell nyújtani az I. fokú építési hatósághoz.

(3) A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) Az ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni, közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendeletben foglalt határértékeknek.

(5) Az ipari létesítmények csapadékvizét szükség esetén tisztítani kell, hogy a befogadóba csak a 203/2001. (X. 26.) Korm. rendeletben megállapított határértékeknek megfelelő minőségű víz kerüljön.

(6) A felszíni vízelvezetési rendszert a tulajdonosnak bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.

(7) A településkép szempontjából fontos területeken a villamosenergia-ellátást és közvilágítást földkábel alkalmazásával célszerű biztosítani.

(8) A távközlési hálózat (telefon, tv. stb.) ellátó vezetékeit térszín alatt kell építeni, légkábelek cseréje esetén azokat földkábelrel kell kiváltani.

(9) Az energiaközművek hálózati és szabályozási létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.

(10) A vezetékes gázellátó hálózatok megvalósulásáig - lehetőség szerint - a környezetet nem szennyező energiaforrások alkalmazását kell megkövetelni.

(11) A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

Zöldterületek

13. §

(1) A zöldterületek részben önállóan, részben más területfelhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.

(2) A belterület közhasználatú, állandóan növényzettel fedett részei a közparkok.

(3) Zöldterület más rendeltetésű terület-felhasználási egység területévé átminősíteni csak a Szerkezeti Terv módosításával lehet.

(4) A közterület lekerítése, beépítése, vagy azon a közcélú használat bármely korlátozását eredményező munkálatok végzése tilos.

(5) A tervezési területen, ahol azt a szabályozási szélesség és a közművek lehelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. Különös figyelmet kell fordítani az újonnan beépített területek fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényrel kell kialakítani.

(6) Ajánlott nem csak egy fajból kialakítani a fasort, hanem több fajból. Fasornak javasolt fák:

a) Gyümölcsfák pl.: dió, szilva, eperfa, cseresznye, meggy, mandula.

b) Honos fajok pl.: fűz, nyár, éger, kőris, szil, hárs.

(7) Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról egy éven belül kell gondoskodni, legalább az 1 m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával.

(8) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell, illetve a kevés közcélú zöldfelülettel rendelkező tömbökben pótolni kell a hiányokat, növelni a zöldfelületet.

(9) Lakóterületen új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása, felújítása során az előírt zöldfelület minden 300 m²-e után 1 db honos, nagy lombot növelő fa ültetendő.

(10) Gazdasági területek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg fasort kell telepíteni.

(11) Erdőnek nem minősíthető honos fajokból álló facsoportok, meglévő fák, fasorok megtartásáról kell gondoskodni.

(12) A külterület természetes strukturáló elemeit, a természetes növény- és állatvilág számára élőhelyet biztosító patakokat és vízfolyásokat védeni kell.

Erdőterületek

14. §

(1) Minden erdőt, fasort, facsoportot, egyes fát érintő esetben az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv., valamint a végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FM rendelet előírásai kötelezően betartandók.

(2) Ökológiai erdők a turisztikai és rekreációs rendeltetésű helyi természetvédelmi területek.

(3) A területen az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint turisztikai és rekreációs célokat szolgáló természetes anyagokból (kő, fa) épített létesítmények helyezhetők el.

(4) 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén a max. beépítettség: 0,5 %.

(5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

(6) Védelmi rendeltetésű erdőben épület nem helyezhető el.

(7) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10 m.

(8) Az erdőkben minden beavatkozás csak az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.

(9) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani (fűz, nyár, éger, tatárjuharos löszpusztai tölgy). Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.

(10) Erdőterületen fakivágás csak a fák biológiai pusztulása, balesetveszélyes volta esetén, illetve a szemetelő, allergiakeltő fajok esetén egészségügyi okból történhet. Tarvágás nem, csak fokozatos fafajcsere engedélyezhető mielőbbi pótlás előírásával annak érdekében, hogy az érintett erdőfelület minél kevesebb ideig legyen korlátozva funkciója betöltésében.

(11) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja.

Mezőgazdasági terület

15. §

(1) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet, azokon növénytermesztés, állattenyésztés, illetve azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás folytatható.

- a) (Ma) Hagyományos mezőgazdasági művelés és hasznosítás, épület nem építhető.
- b) (Mv) Mezőgazdasági művelés, védendő tájhasználat, épület nem építhető.
- c) (Mf) Hagyományos gazdálkodási mód tanyával, min. 6.000 m² térmérték esetén.

(2) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.

(3) Mezőgazdasági területen építmény csak az Étv. 19. § (2) bekezdése szerinti feltételek teljesülése esetén, és az OTÉK II. fejezet 29. §-a szerint lehetséges.

(4) Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását kerítés helyett honos fajokból álló sövényekkel kell megoldani.

(5) A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.

(6) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendőek, honos fafajokkal, gyümölcsfákkal.

(7) Légvezeték alatt csak olyan alacsonynövésű fák ültethetőek, melyek csonkolása nem szükséges.

(8) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.

(9) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.

Egyéb területek

16. §

(1) A közigazgatási határon belül található alábbi területek:

- a) patakok medre, partja,
- b) közcélú, nyílt csatornák, árkok medre, partja,
- c) vízbeszerzési területek, a Malom-csatorna menti területszáv.

(2) A területen elhelyezhető létesítmények: vízkár elhárítási létesítmények.

(3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetés szerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

Védőterületek

17. §

(1) Beépítésre nem szánt területeken az országos közutak védősávja 50-50 méter, építés esetén a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(2) A vízfolyások partjától számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(3) Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:

- a) kis haszonállat ólja és ketrece lakó- és középülettől legalább 6 méterre,
- b) haszonállat ólja lakó- és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,
- c) trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől legalább 12 méterre legyen.

(4) A temető lakó- és üdülőtelektől mért 50 m-es sávján belül temetési tilalom rendelő el.

III. Fejezet **Környezet- és természetvédelmi szabályok**

Helyi értékvédelem

18. §

(1) A község területén országos védelem alatt álló épület, építmény, illetve terület nincs.

(2) Lakóépületek tetőtere a tető hajlásszögének és gerincvonalának megváltoztatása nélkül beépíthető.

(3) Nyílászáró szerkezetek az oromfalon és a tetősíkban (fekvő ablakon) helyezhetők el.

(4) Régészeti lelőhellyel érintett területen az építési tevékenység megkezdése előtt 8 nappal értesíteni kell a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Általános előírások

19. §

(1) A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a település belterületén nem létesíthetők.

(2) A település területén jelentős mértékű zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.

(3) Mélyen fekvő területeken építmény nem helyezhető el.

(4) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal és gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.

(5) Patakok, vízfolyások vizes élőhelyeit, mint a biotop hálózat fontos elemeit fokozottan védeni kell.

A föld és a talaj védelme

20. §

(1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításához minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

(2) A föld ásványi anyagként való kitermelése az illetékes bányakapitányság engedélyének beszerzésével lehetséges.

(3) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.

(4) Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerül - a talajerózió elkerülése érdekében -, csak hatósági engedély alapján végezhetők.

(5) A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.

(6) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.

(7) Szennyvízcsatornába és zárt szennyvíztisztítóba csak a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők be.

(8) A szennyvízbírság előírásainál a 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni.

(9) A csapadékvíz elvezetését nyílt, burkolatlan árokkal kell megoldani a medererózió elleni biztosítás mellett.

(10) A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon meg kell akadályozni.

(11) Növényvédőszer, műtrágya, útszórásos anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható.

Vízvédelem

21. §

(1) A felszíni vizek védelmére a 203/2001. (X. 16.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

(2) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.

(3) A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.

(4) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízállás-állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(5) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder-karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse. E célból a vízparttól számított 4-4 méter vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(6) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

(7) A vízfolyások medrét burkolni, vonalát kiegyenesíteni tilos.

(8) Élővízbe csak a 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határértékeinek megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető.

(9) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.

(10) Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, melyek vízszennyezést nem okoznak. Ez esetben a 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani, a nitrát szennyezés elkerülése végett.

(11) A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

Levegőtisztaság védelem

22. §

(1) A 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet mellékletében foglaltak alapján a település közigazgatási területe a kiemelten védett levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

(3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

(4) Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.

(5) A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet meghatározott környezetvédelmi engedélyben rögzítetteknek megfelelően végezhető tevékenység.

(6) A kereskedelmi szolgáltató terület létesítményei körül védőfasor esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.

(7) A meglévő fák, védőfasorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

23. §

(1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.

(2) A veszélyes hulladékot a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően kell gyűjteni, tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani.

(3) A szerves hulladék komposztálására és talajjavítási célra történő felhasználására törekedni kell.

(4) A területen az illegális személerakókat meg kell szüntetni. Amennyiben ezek veszélyes hulladékot tartalmaznak, úgy a (2) bekezdés előírásainak megfelelően kell eljárni, és alkalmazni szükséges a 2000. évi XLIII. törvényben foglaltakat.

(5) Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.

Zaj és rezgés elleni védelem

24. §

(1) A terület felhasználása során a zaj-, és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendeletben és a zaj-, és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

Terület-felhasználási egység	Határértékek: Egyenértékű A hangnyomás-szint (dB)	
	Nappali	Éjszakai
Lakóterületek	50	40
Gazdasági területek	60	50

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani. Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

(2) Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.

(3) A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a tervezési területen csak a hatásvizsgálat elvégzése és a környezetvédelmi engedélyben rögzítetteknek megfelelően végezhető.

(4) A kereskedelmi szolgáltató terület létesítményei körül védőfasor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.

(5) A meglévő fák, védőfasorok megtartásától, kiegészítéséről gondoskodni kell.

(6) A zajterhelés mértéke nem haladhatja meg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértéket. Amennyiben a meglévő létesítmények azt túllépték, a védelemről a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

A telekalakítás szabályai

25. §

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki.

Útépítési és közműépítési hozzájárulás

26. §

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

Kártalanítás

27. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

Költségtérítés

28. §

A fenntartás és az állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét és/vagy a rendeltetésszerű használathoz szükséges költségeket meghaladó kiadások megtérítését a védett építmény tulajdonosa kérheti az önkormányzattól.

Településrendezési eszközök használata

29. §

(1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.

(2) A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.

(3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás esetén azt módosítani kell.

Záró rendelkezések

30. §

(1) Ez a rendelet 2003. június 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Sárkeszi község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 6/1995. (XI. 16.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Sárkeszi, 2003. május 16.

Farkas Gyuláné
Farkas Gyuláné
polgármester




dr. Nagy Gábor
dr. Nagy Gábor
körjegyző



A rendeletet a mai napon kihirdettem:

Sárkeszi, 2003. május 16.


dr. Nagy Gábor
körjegyző



A másolat hitles:

Sárkeszi, 2003. 05. 21.

