

# **ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ~~TERVEZET~~**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

### **Szajla község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004. (VI. 27.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról**

~~Szajla község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § felhatalmazása alapján helyi építési előírásokat állapít meg, és elrendeli azok alkalmazását.~~

Szajla Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 79/2016. (VII.7.) számú önkormányzati képviselő-testületi határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## **I. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1.§**

### **A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Szajla község teljes igazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett - csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendeletben foglalt előírások csak a szabályozási terv hitelesített másolatával együtt érvényesek.

#### **2.§**

### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI**

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalait,
  - b) az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,
  - c) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
  - d) az építési vonalra és építési helyre illetve védősávokra vonatkozó előírásokat,
  - e) a tervezett kötelező telekhatárokat.
- (3) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:
  - a) az irányadó szabályozási vonalakat,
  - b) és az egyéb szabályozási elemeket.
- ~~(4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.~~
- (5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

### 3.§

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

- (1) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási tervvel beépítésre szánt területbe kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen beépítésre szánt területi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.
- ~~(3) A tartalék beépítésre szánt területek csak a legalább telektöbbré készítendő szabályozási terv alapján vonhatók beépítésre szánt területbe, és csak a legalább telektöbbré készítendő szabályozási terv alapján módosítható a területfelhasználási módjuk, illetve ezt követően építhetők be az alábbiak szerint:
  - a) beépítésre szánt területbe vonható és a területfelhasználás megváltoztatható:  
a szabályozási terv által lehatárolt általános mezőgazdasági területek, üdülőházas üdülő-területként,
  - a szabályozási terv által lehatárolt gazdasági erdő, illetve kertes mezőgazdasági területek hétvégi házas üdülő-területként.~~
- (5) A területeket beépítésre szánt területbe vonásig, illetve a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti (mezőgazdasági) rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé.

## II. FEJEZET

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 4.§

- (1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei építési övezetekre tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

- a) lakóterület
- b) vegyes terület
- c) gazdasági terület
- d) üdülő terület
- e) különleges terület

## LAKÓTERÜLET

### 5.§

(1) A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakóterületek. ~~(OTÉK 14. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.~~ A lakóterületeken legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek helyezhetők el.

### 6. §

Lf

O	30
K	400

Lf

O	30
K	550

Lf

O	30
K	700

és

Lf

O	30
K	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáros
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 400, 550, 700, illetve 900m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30%
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult  
(az építménymagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb + 1,0 m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40%
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.

(8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögü (40-45°) magastetővel kell kialakítani.

~~(9) Az építési övezet építési telkein:-~~

~~a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,~~

~~b) és a melléképítmények elhelyezhetők.~~

## 7. §

Lf

O	30
5,5	700

építési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló

(2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30%

(4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : 4,0 - 5,5 m

(5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40%

(6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.

(8) Az épületeket tetőgerinc iránya az utcára (a telek utcai homlokvonalára) merőleges, a tetőformája nyeregtető, vagy összetett nyeregtető, tető hajlásszöge 40-45° legyen.

~~(9) Az építési övezet építési telkein:-~~

~~a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,~~

~~b) és a melléképítmények elhelyezhetők.~~

## VEGYES TERÜLET

### 8. §

(1) A vegyes terület településközpont vegyes terület (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra. ~~(OTÉK 16. §)~~

(2) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 9. §

Vt

O	40
K	K

építési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló

- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: kialakult telekméret
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40%
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult, de legfeljebb 6.0 méter.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50%-a.
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (6) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3%-a lehet.
- (7) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerinciányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (8) Az építési övezetben nem helyezhető el telepengedélyhez kötött tevékenység végzésére szolgáló építmény, önálló rendeltetési egység, helyiség, illetve melléképítmény, továbbá terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmény.
- ~~(9) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (8) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.~~

## 10. §

Vt

SZ	30
7,5	K

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: kialakult telekméret
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30%
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50%-a.
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3%-a lehet.
- (8) Az épületek tetőhajlásszöge (40-45°) legyen. Ennél alacsonyabb hajlásszögű tető csak nagy fesztávolságú közösségi terek lefedése esetén alkalmazható.
- (9) Az építési övezetben nem helyezhető el telepengedélyhez kötött tevékenység végzésére szolgáló építmény, önálló rendeltetési egység, helyiség, illetve melléképítmény, továbbá terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmény.
- ~~(10) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (9) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.~~

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 11. §

- (1) A gazdasági terület kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál. ~~(OTEK 19. §)~~

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

## 12. §

Gksz

SZ	40
7,5	2000

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadonálló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 2000 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40%
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 20%
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3%-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben lehetőleg magastetővel kell kialakítani.

## ÜDÜLŐ TERÜLET

### 13. §

- (1) Az üdülő terület hétvégi házas üdülő (Üh) terület, amely legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. ~~(OTEK 23. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTEK vonatkozó előírásai.~~
- (2) Az üdülő területek határait a szabályozási terv tartalmazza.

## 14. §

Üh

SZ	20
K	400

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak legfeljebb két egységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló.
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult építménymagasság
- (6) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 60%
- (7) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (8) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3%-a lehet.
- ~~(9) Az építési övezetben haszonállat tartásra szolgáló építmény nem építhető, haszonállattartás nem végezhető.~~

(10) Az építési övezetben csak az üdülés igényeinek kielégítésére szolgáló melléképítmények helyezhetők el, melléképület nem építhető.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 15. §

- (1) Különleges terület a temető különleges terület (Kt), és a sportolási célú különleges terület (Ks) terület. ~~(OTÉK 24. §)~~
- (2) A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 16. §

Kt

SZ	3
5,5	K

temető különleges építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadonálló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40%.

### 17. §

Ks

SZ	5
5,5	K

sportolási célú különleges terület előírásai

- (1) Az építési övezet építési telkein csak sportolást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a beépítés módja: szabadonálló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- (8) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telek területének 3%-a lehet.

### **III. FEJEZET**

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **18. §**

- (1) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak :
  - a) közlekedési és közmű terület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) vízgazdálkodási terület

## **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

### **19. §**

- (1) A közúti közlekedési terület (KÖu) határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (OTÉK26.§)
- (3) A közlekedési területek út mintakeresztszelvényeit a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

### **20. §**

#### **KÖu**

#### **Közúti közlekedési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben csak a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el, a vonatkozó jogszabályok betartásával.
- (2) Az övezetben a megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, de legfeljebb 4,0 m.
- (3) Az övezetben az épületeket kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (4) Az országos mellékutak külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.



## **ZÖLDTERÜLET**

### **21. §**

- (1) A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). ~~(OTÉK 27. §)~~
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
  - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, játszótér, tornaapálya, szobor, emlékmű, diszkút stb.) (épület nem építhető)

## **ERDŐTERÜLET**

### **22. §**

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint : gazdasági erdő terület (Eg), turisztikai erdő terület (Et), illetve védő erdő terület. (Ev) ~~(OTÉK 28. §)~~
- (2) Az erdőterületek övezeteinek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

### **23. §**

Eg gazdasági erdő övezet

- (1) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:
  - a) az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény,
  - b) és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény.
- (2) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.
- (3) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe : 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha)
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 0,5%
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 5,5 m.

### **24. §**

Et turisztikai erdő terület

- (1) A turisztikai erdő területen elhelyezhető:
  - a) turistaút, pihenő pad, tereplépcső, emlékmű
- (2) Az övezetben egyéb építmény nem helyezhető el.

### **25. §**

Ev védő és védelmi erdő övezet

- (1) A védő erdő a gazdasági és lakó területeket elválasztó erdősáv, ahol építmény nem építhető.
- (2) A védelmi erdő a vízerózió csökkentését szolgáló, beépített terület határán, meredek

tereplejtésű, vízerózióra hajlamos területen lévő, illetve tervezett erdő terület, ahol építmény nem építhető.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 26. §

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (Má), illetve kertes mezőgazdasági övezet (Mk), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.  
~~(OTÉK 29.§)~~

### 27. §

Má általános mezőgazdasági övezet

- (1) Az Má övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyeperő, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészek tartoznak.
- (2) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 3%
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.
- (6) Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince a tereplejtés irányával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető legyen.
- ~~(7) Állattartás csak körbekerített területen folytatható.~~

### 28. §

Mk mezőgazdasági kertes övezet

- (1) Az Mk övezet a lakóterületekhez kapcsolódó kis méretű házikertek területét jelöli ki.
- (2) Az övezetben legalább 720 m<sup>2</sup>-es telekterületen elhelyezhető:
  - a) egy pince és
  - b) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház vagy fóliasátor
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló
- (4) A megengedett legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>
- (5) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.
- (6) Az övezetben az előkeltek legkisebb mélysége 5 m.
- (7) Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni.
- ~~(8) Az övezetben a haszonállattartásra szolgáló építmény nem építhető.~~

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

## **29. §**

- (1) A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek. ~~(OTÉK 30. §)~~
- (2) A vízgazdálkodási területek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

## **IV. FEJEZET**

### **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

## **30. §**

- (1) Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően - ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák - az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani.

### **ELŐKERT**

## **31. §**

- (1) Az előkert legkisebb mélysége a Táncsics út, Ifjúság utca, Fenyvesi út és a Kossuth út 1.-35. szám előtti szakaszának mindkét oldalához kapcsolódó építési telkein az úttengelytől mért 13 méteres távolság és az úttengelytől mért utcai telekhatár távolságának különbsége.
- (2) Az előkert legkisebb mélységét az (1) bekezdésben nem említett építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkert mélységének átlaga.

### **OLDALKERT**

## **32. §**

- (1) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén :  
az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasságnál,
  - b) szabadon álló beépítés esetén :  
az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél.

### **HÁTSÓKERT**

## **33. §**

- ~~(1) A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4) (5) bekezdését kell alkalmazni.~~
- (2) Az építési hely hátsó határvonala az (1) bekezdésben foglaltakat is figyelembe véve az építési telek utcai telekhatárától legalább 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az

építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókért előírásait kell alkalmazni.

## ÉPÍTÉSI VONAL

### 34. §

- (1) Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán kell megállapítani. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható. Az oldalsó építési vonal az oldalsó telekhatártól 1 m-re is megállapítható.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

#### ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

### 35. §

- ~~(1) A település területén országos védelmü műemlék épület jelenleg nincs.~~
- (2) A régészeti lelőhely területének lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. A régészeti lelőhely területén csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet földmunkával járó beruházást megvalósítani. ~~Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a 2001. évi LXIV tv. 24. § ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Heves Megyei Múzeum Igazgatóságát.~~
- (3) A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett épületeket és területeket a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Szajla község helyi építészeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.
- (4) A helyi védelmü épületek fenntartási és helyreállítási munkálatainál az eredeti, illetve a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (5) A helyi védelmü területen a lakóépületek tömegalakítása, tetőformája, nyílásosztása, homlokzati anyaghasználata és vakolatszínezése illeszkedjen a településen lévő hagyományos népi lakóházakéhoz.
- (6) A helyi védelmü területen az épületek tetőszerkezete csak hagyományos kontytető lehet, 40-45°-os tetőhajlásszöggel, natúr színű, íves vágású cserépfedéssel, lehetőleg tetőfelépítmény nélkül. Az épületek homlokzata csak simított homlokzatvakolat lehet fehér színben, hagyományos nyers téglá tornác oszlopokkal és homlokzati díszítőelemekkel.
- (7) Helyi értékvédelmi területen a kerítések végükön hegyezett, kétfelé hasított gömbfából, vagy fűrészelt lécből épüljenek, sötétbarnára pácolt, egységes színben.
- ~~(8) Az épített környezet minőségének védelme érdekében a helyi védelmü területen csak műemléki tervezési jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök készíthet engedélyezési tervdokumentációt.~~

## TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

### 36. §

- (1) A természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. A Nemzeti Ökológiai Hálózat természetvédelmi területeit a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza. ~~A területek vonatkozásában szigorúan betartandók az alábbi jogszabályok: a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, és a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról szóló 166/1999 (XI.19.) Korm. rendelet.~~
- (2) A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Szajla község helyi természeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.

## A TELEPÜLÉSKÉP ÉS TELEPÜLÉSKARAKTER VÉDELME

### 37. §

- (1) A helyi védelmű területen kívül a kialakult, változatos beépítésű utcákon a helyi védelemre javasolt épületek adják az utca karakterét, ezt a környező épületek építészeti kialakításánál figyelembe kell venni.
- (2) A településen jellemző csűr melléképületek megőrzendők, hasznosításukról, fenntartásukról gondoskodni kell. A csűr épületek jellegzetességei szintén megőrzendők: csonka kontyutető, faragott kő nyíláskeretezés, nyílaskiosztás.
- (3) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek lehetőleg egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.
- (4) A lakótelkek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek, a természetes építőanyagok használata kötelező.
- ~~(5) A településkép védelme érdekében a 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a település területén építési engedélyhez kötött tevékenység a középületek telkeinek közhasználatú területén történő kerítés építés.~~
- (6) Az utcakeresztszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.
- (7) A település zöldterületén, a közparkokban ajánlott a területen jellemző őshonos növényzet telepítése és fenntartása.

## VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM

### LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

### 38. §

- ~~(1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.~~
- (2) Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben ~~telepengedélyhez kötött, illetve~~ bűzös tevékenység sem folytatható. ~~A belterületben légszennyezéssel járó tevékenység (pl: fafűrészelés) nyílt téren nem engedélyezhető, autófényező tevékenység egyáltalán nem végezhető.~~
- ~~(3) A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, betartandó továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.~~

## **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

### **39. §**

- ~~(1) A zaj és rezgés elleni védelem szempontjából csendes övezetbe tartozik a település (Kt) temető különleges területe.~~
- ~~(2) A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:~~
- ~~Területi funkció Megengedett egyenértékű „A”~~
- ~~Hangnyomás szint (dB) Nappal (6-22 h) Éjjel (22-6 h)~~
- ~~Csendes övezet 45-35~~
- ~~Lakóterület 50-40~~
- ~~(3) A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.~~
- ~~(4) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.~~
- ~~(5) Az országos mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.~~

## **FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM**

### **40. §**

- (1) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig az azzal nem rendelkező területen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő ~~a településekről származó szennyvizek szennyvíztisztító kisműtárgyai és kisberendezései létesítési feltételeiről szóló MI 10-127/9-84 előírásait is figyelembe vevő~~ vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. ~~A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.~~
- (2) A közcsonna-hálózat kiépítése után ~~a rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű,~~

~~szakszerű megszüntetésével. Új új közműpótló szennyvíztároló ezt követően~~ nem építhető az érintett területen.

- (3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árkokba és csatornába bevezetni illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni.
- (4) A természetes vizek, patakok vízminőségének megőrzése érdekében a területen fekvő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket lehet használni.
- (5) Valamennyi vízelvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni;
- (6) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) A külvizek eróziós hatásának kiküszöbölésére övárkokat kell létesíteni.
- (8) A termőföld használó - választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani.
- ~~(9) A 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet alapján a település B szennyeződés érzékenységi besorolású.~~

## HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

### 41. §

- (1) Települési kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel az e célra kijelölt kistérségi regionális lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- ~~(2) A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a 98/2001 (VI. 15.) Korm. rendelet szerint, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.~~
- (3) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása. A felszámolt kommunális hulladéklerakót és a véglegesen felhagyott külszíni anyagnyerő hely területét a vonatkozó jogszabályok betartásával rekultiválni kell.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 42. §

- (1) A település igazgatási területén lévő patakok valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a partéltól számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsvot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.
- ~~(2) A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit tekintettel a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet előírásaira is a beépítésnél figyelembe kell venni.~~
- (3) A temető szabályozási terven feltüntetett 30 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak umahelyes temetkezés engedélyezhető, új lakóterület csak 30 m-nél távolabb

létesíthető.

- ~~(4) A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Szajla község Önkormányzata Képviselőtestületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.~~

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 43. §

- ~~(1) Az újonnan létesítendő, illetve működő, a környezetet terhelő beruházások esetében szükség esetén a módosított 20/2001. (11.14.) Korm. rendelet előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.~~
- ~~(2) A szennyvízesatorna-hálózat kiépítését követően a szennyvízesatorna-hálózatba vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a 204/2001 (X.26.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.~~
- ~~(3) A település szükséges tűzoltóvíz-ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni csak a tűzvédelmi előírások betartásával lehet.~~
- ~~(4) A magasságkorlátozással terhelt ingatlanok felsorolását és a magasságkorlátozás mértékét a helyi építési szabályzat 4. számú melléklete tartalmazza.~~
- (5) A lejtős térszínen történő beavatkozások (bevágás, építés, stb.), illetve a kövérebb agyagterületek térfogatváltozása miatt az agyagos területeken történő építések felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Ilyen esetekben javasolt a talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat elkészítése.
- (6) A mélyfekvésű területek beépítése előtt gondoskodni kell a terület feltöltéséről és megfelelő tömörítéséről, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséről és a közeli folyóvizek (patakok) szabályozásáról. A feltöltés csak nem szennyező anyaggal történhet. Beépítés előtt talajmechanikai szakvélemény szükséges.
- ~~(7) A szabályozási terven megjelölt felszínmozgásos területen építményt elhelyezni csak a 45/1997 (XII.29.) KTM-rendelet 5. § 13. pontja alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény), és a Magyar Geológiai Szolgálat hozzájáruló nyilatkozata alapján lehet.~~

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

- (1) A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

### 44. §

- ~~(1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:~~



~~a) Az 502/2 hrsz-ú ingatlan szabályozási terven megjelölt területe tekintetében, tartalék intézmény terület kialakítása céljából.~~

## **TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS**

### **45. §**

- (1) A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.
- (2) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején **történhet engedélyezhető.**

## **ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS**

### **46. §**

- (1) A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken a tervezett épületek építési engedélyének kiadása előtt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- ~~(2) E kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkor érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.~~

## **BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG**

### **47. §**

- (1) Az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében 4 éven belüli beépítési kötelezettséget ír elő a szabályozási terven megjelölt ingatlanokra.

## **VIII. FEJEZET**

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **48. §**

- ~~(1) Szabálysértést követ el, aki a jelen építési szabályzat előírásait megszegi.~~
- (2) A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

- ~~(3) A település közigazgatási területén az állattartást Szajla község Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.~~
- ~~(4) A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.~~
- ~~(5) A település közigazgatási területén a helyi lakosság zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.~~
- (6) A jelen helyi építési szabályzat és mellékletei a kihirdetést követő 30. napon lépnek életbe.
- (7) A jelen építési szabályzat-előírásait a hatályba lépést követően kezdődő ügyekben kell alkalmazni.

Szajla, 2005. június 27.

Jegyző

Polgármester

1. sz. függelék

**Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények jegyzéke**

**Lombos fajok**

<b>tudományos (latin) elnevezés</b>	<b>magyar elnevezés</b>
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar, jávorfa
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa (allergén)	enyves éger, mézgás éger, berekfa
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula (allergén)	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sarjmeggy, török meggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba *	fehér nyár, ezüst nyár
Populus canescens *	szürke nyár
Populus nigra *	fekete nyár, topolyafa, csomoros nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy, mocsártölgy
Salix alba (allergén)	fehér fűz, ezüst fűz
Salix fragilis	törékeny fűz, csőrege fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus domestica	házi berkenye, fojtóska
Sorbus torminalis	barkóca berkenye, barkócafa
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Ulmus glabra (U. montana, U. scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil, lobogós szil, vénicfa
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil, simalevelű mezei szil

**Tűlevelű fajok (fenvők)**

<b>tudományos (latin) név</b>	<b>magyar elnevezés</b>
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő

**Lombos cserjék**

<b>tudományos (latin) név</b>	<b>magyar elnevezés</b>
-------------------------------	-------------------------

<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafűrt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Crataegus laevigata</i> ( <i>C. oxyacantha</i> )	kétbibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> ( <i>Rhamnus frangula</i> )	kutyabenge
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i> **	fürtös bodza
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita

\* nem „szöszös”, hím egyedek telepítése javasolt csak

\*\* 500 m felett javasolható a telepítése

Allergén növényfajok telepítése kizárólag külterületen, belterülettől és beépítésre szánt területtől nagy távolságra javasolható.