

# **ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Szajla község Önkormányzata Képviselő-testületének  
7/2005. (VI. 27.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról**

**-módosításokkal egységes szerkezetben-**

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 földrésztelkeken 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)<sup>1</sup>
- (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)<sup>2</sup>
- (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

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 1. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 2. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

# LAKÓTERÜLET

## 5.§

- (1)<sup>3</sup> A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakóterületek. 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 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 az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9)<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 3. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 4. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

## 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)<sup>5</sup>

## VEGYES TERÜLET

## 8. §

- (1)<sup>6</sup> 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.
- (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%

<sup>5</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 5. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 6. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, de legfeljebb 6.0 méter.
- (5) Az építési telkek 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 gerincirányú 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)<sup>7</sup>

## 10. §

Vt

SZ	30
7,5	K

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek 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 telkek 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)<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 7. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 8. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

# 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)<sup>9</sup> Az üdülő terület hétvégi házas üdülő (Üh) terület, amely legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (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.

<sup>9</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 9. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

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

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 15. §

- (1)<sup>11</sup> Különleges terület a temető különleges terület (Kt), és a sportolási célú különleges terület (Ks) terület.
- (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%.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 10. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>11</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 11. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

## 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)<sup>12</sup> A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
  - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, játszótér, tornaapálya, szobor, emlékmű, diszkút stb.) (épület nem építhető)

## **ERDŐTERÜLET**

## **22. §**

- (1)<sup>13</sup> Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint: gazdasági erdő terület (Eg), turisztikai erdő terület (Et), illetve védő erdő terület. (Ev)
- (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.

<sup>12</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 12. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>13</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 13. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

- (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)<sup>14</sup> A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

## **27. §**

### **Má általános mezőgazdasági övezet**

- (1) Az Má övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyeperdő, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek 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

<sup>14</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 14. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

építeni, az épületek tetőgerince a tereplejtés irányával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető legyen.

(7)<sup>15</sup>

## **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)<sup>16</sup>

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

### **29. §**

- (1)<sup>17</sup> A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek.
- (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.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 15. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 16. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>17</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 17. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

## **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)<sup>18</sup>
- (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 hátsókert 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.

---

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 18. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

## **V. FEJEZET**

### **ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME**

##### **35. §**

(1)<sup>19</sup>

- (2)<sup>20</sup> 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.
- (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 védelmű épületek fenntartási és helyreállítási munkálatainál az eredeti, illetve a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (5) A helyi védelmű területen a lakóépületek tömegalakítása, tetőformája, nyílásosztása, homlokzati anyaghasználata és vakolatszínezése illeszkedjen a településen lévő hagyományos népi lakóházakéhoz.
- (6) A helyi védelmű 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)<sup>21</sup>

#### **TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM**

##### **36. §**

- (1)<sup>22</sup> 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.
- (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.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 19. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>20</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 20. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 19. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>22</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 21. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

## 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 kontyvető, faragott kő nyíláskeretezés, nyíláskiosztás.
- (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)<sup>23</sup>
- (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 KÖRNYEZETVÉDELME

### LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

### 38. §

- (1)<sup>24</sup>
- (2)<sup>25</sup> Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben bűzös tevékenység sem folytatható.
- (3)<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 22. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 23. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>25</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 23. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

## **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

### **39. §<sup>27</sup>**

## **FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM**

### **40. §**

- (1)<sup>28</sup> A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig az azzal nem rendelkező területen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni.
- (2)<sup>29</sup> A közcsonna-hálózat kiépítése után új közműpótló szennyvíztároló nem építhető az érintett területen.
- (3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árokba 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)<sup>30</sup>

## **HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS**

### **41. §**

- (1) Települési kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel az e célra kijelölt kistérségi regionális lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2)<sup>31</sup>
- (3) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 24. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>28</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 25. pontja. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>29</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 26. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 27. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

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 területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.
- (2)<sup>32</sup>
- (3) A temető szabályozási terven feltüntetett 30 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak urnahelyes temetkezés engedélyezhető, új lakóterület csak 30 m-nél távolabb létesíthető.
- (4)<sup>33</sup>

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 43. §

- (1)-(4)<sup>34</sup>
- (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)<sup>35</sup>

## 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.

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 28. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 28. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 29. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 29. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

## **ELŐVÁSÁRLÁSI JOG**

### **44. §<sup>36</sup>**

## **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)<sup>37</sup> A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején történhet.

## **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)<sup>38</sup>

## **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.

---

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 30. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>37</sup> Módosította az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. április 1-jétől.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 31. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

## VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 48. §

(1)<sup>39</sup>

(2) A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

(3)-(5)<sup>40</sup>

(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.

#### **Záradék:**

Egységes szerkezetbe foglalva a Szajla Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendeletével.

Sirok, 2017. február 23.



  
**Vigh Lászlóné**  
jegyző

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 32. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezve: 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet 5. § 32. pontja alapján. Hatálytalan: 2017. április 1-jétől.