

Sarud községi Önkormányzat Képviselőtestületének

19 /2009. /XI.26./ sz. R E N D E L E T E

Sarud község Önkormányzatának képviselőtestülete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT –ot

az alábbiak szerinti rendeletében foglaltaknak

megfelelően hagyta jóvá.

SARUD község kül- és belterületének Szabályozatási Tervéről

és a Helyi Építési Szabályzatról

Sarud Községi Önkormányzat képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. §-ában foglaltakra tekintettel az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

Jelen rendelet hatálya Sarud község teljes közigazgatási területére kiterjed.

2. §

/1/ E rendelet célja Sarud településképe és történelme szempontjából meghatározó épített és természeti értékek védelme, a település építészeti és természeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedéke számára történő megóvására.

/2/ Az 1. §-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, továbbá telket alakítani, rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírások (Étv, OTÉK, szabványok, stb.) jelen rendelet, együttes alkalmazásával szabad.

3. §

Az egyes terület-felhasználási egységek – melyek meghatározását a Településszerkezeti terv tartalmazza, övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és jelen Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

4. §.

Az igazgatási és belterületi határokról a Szabályozási Terv rendelkezik.

TELKEK BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

5. §.

/1/ Az építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

/2/ Építési engedélyt kiadni csak az övezeti szabályoknak megfelelő közművesítettség esetén szabad.

/3/ Az építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése az építési, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

/4/ Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabály keretei között,
- b) köztárgyak,
- c) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- d) a honvédelmet és biztonságot szolgáló műtárgyak,
- e) a nyilvános illemhelyek és hulladékgyűjtők,
- f) tájékoztató, irányító táblák, oszlopok.

Természetvédelmi területen a fentiek csak úgy valósíthatók meg, hogy a területek elsődleges célját nem sértheti, azt jelentős mértékben nem változtathatja meg.

/5/ A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintet (még beépítetlen), 1 hektárnál nagyobb, összefüggő területek régészeti lelőhelyek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

6. §

/1/ A jelenleg rendelet hatálya alá eső területen az engedélyköteles építési munkák körét az egyes építményekkel, építési munkákkal, tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokra vonatkozó 37/2007. (XII. 13.) ÖTM Rendelet tartalmazza.

/2/ Az építési engedélyezési eljárás során csak a meglévő környezethez igazodó, alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhetők a meglévő építészeti karaktertől idegen magas, léptéktelen épületek, a környezetben nem illő idegen elemek – pincegarázsok, utcai erkélyek, stb. – a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra.

Az építési karakter, forma és anyaghasználat a 9. §-ban van részletezve.

/3/ A megengedett legnagyobb építménymagasságot a meglévő állapotával túllépő építmények építési engedélyezési eljárásainál a már kialakult építménymagasságot kell a megengedett legnagyobbknak tekinteni.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI

7. §

/1/ A Szabályozási Terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

/2/ Kötelező szabályozási elemek:

- a) a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai,
- b) az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- c) a legnagyobb beépítettség mértéke,
- d) a megengedett építménymagasság felső határa,
- e) a minimális telekméret,
- f) kötelező beépítési mód,
- g) kötelező beépítési vonalak,
- h) környezetvédelmi előírások,
- i) tilalmak.

/3/ Irányadó szabályozási elemek: az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

/4/ A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv, valamint a Településszerkezeti Terv leírása és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.
- b) Az irányadó szabályozási elemek módosítása – az a) pontban meghatározottak módosítása nélkül – akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül.
- c) Övezethatári érintettség esetén a meglévő telekhatárok megváltoztatásához csak az adott telkek megmaradása és a telkekre vonatkozó érvényes övezeti előírások betarthatósága esetén nem kell szabályozási tervet módosítani.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §

/1/ A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó- kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.

/2/ Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi építmények helyezhetők el elő- és oldalkertben:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékertály, tároló (legfeljebb 1,5 m-es magassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, 1 m² felülettel),

/3/ Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi építmények helyezhetők el oldal- és hátsókertben:

- a) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 50 cm-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- b) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- c) kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- d) kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- e) kerti szabadlépcső és lejtő,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antenna oszlop.

/4/ Az építési telken a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló,
- b) nyári konyha, mosókonyha,
- c) kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- d) turizmushoz kapcsolódó épületek, -idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató szálláshely funkciók,
- e) mezőgazdasági termékek, gépek tárolására szolgáló épületek, építmények.

LAKÓTERÜLET

9. §

Falusias lakóterület (Lf)

/1/ Falusias lakóterületen legfeljebb 4,50 m-es építménymagasságú lakóépület, mező- és az erdőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.

/2/ Falusias lakóterületen elhelyezhető továbbá:

- a) legfeljebb egylakásos lakóépület,

- b) mező- és erdőgazdaság célját szolgáló (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, kulturális, szociális épület,
- /3/ Szintterület-sűrűség: legfeljebb 0,5

/4/ Az övezetek építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépíthetőségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a vonatkozó táblázat tartalmazza.

/5/ A legkisebb telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni. Telekalakítással a táblázatban megadott legkisebb értéknél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve, ha általa kedvezőbb állapot alakul ki.

/7/ Az állattartási épületekre vonatkozó előírások:

- a) építménymagasság max.: 3,0m
 - b) építménytávolság: saját lakóépülettől min.: 8,0m, szomszéd lakóépülettől: 15,0m
 - c) melléképület építésére csak természetes anyagokból történő építésre adható engedély (vályog, tégl, cserép, zsindely),
 - d) zárt trágyakezelés: a trágyatárolót szilárd burkolattal kell ellátni és legalább 3 oldalról megfelelő magasságú, zárt védőfallal kell körülkeríteni. Almos-trágya tárolásra szolgáló trágyatelephez csatlakozóan a híg rész befogadására megfelelő kapacitású, zárt, terepszint alatti trágyalé akna létesítése szükséges.
- /8/ Zajvédelmi besorolás: lakó- és intézményterület laza beépítéssel.

/9/ Zöldfelületi fedettség mértéke: min. 40 %.

/10/ Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóban kell tárolni és időszakosan elszállítani.

/11/ Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,0 m-t, korlátozás nélkül építhetők, a zöldfelületi fedettség figyelembevételével.

/12/ Előkert az illeszkedés szabályainak megfelelően alakítható ki, új lakóterületen: 5,0m; főfunkciójú épületet az építési vonalhoz kell csatlakoztatni.

/13/ Hátsókert: 50 m-es telekmélységig 6m, 50 m-nél hosszabb szalagtelkeknél a hátsókert vonalát az előkert vonalától mérten kell megadni, amely 40,0m.

/14/ Egy lakótelken csak egy főfunkciójú épület helyezhető el.

/15/ A főfunkció épületénél nem lehet nagyobb alapterületű a mellékfunkció épülete.

/16/ Csak a falusias építészeti hagyományokat követő épületek építhetők:

- a) Falfelületek: vakolt, festett világos színárnyalatokban, hangsúlyos, erős színek nem alkalmazhatóak.
- b) Falburkolat anyaga kő, műkő, tégl, mészhomok tégl, vagy ezek kombinációja lehet.
- c) Nem alkalmazható fém és eternit jellegű homlokzat burkolat, mázas kerámia burkolat, falszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
- d) Tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, nád, zsúp vagy zsindele lehet.
- e) Lapos tető nem építhető.
- f) Tetőforma utcára merőleges gerincű vagy jellegű nyeregtető, vagy összetett tetőidom.

Oromfal mind falazottan, mind faanyaggal megjelenhet.

/17/ Belterületbe vonásra szánt területek helyrajzi számai: 032/3-12; 032/14-19; 038/1-5; 038/7-8; 038/30; 038/30; 038/33-34; 060/1; 0255; 0276/2.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
Lf-1	Oldalhatáron álló	600m ²	30%	4,50m*
Lf-2	K	K	K	K

* Ha a megengedett legnagyobb építménymagasságot a meglévő állapotával túllépi egy építmény, annak építési engedélyezési eljárásainál a már kialakult építménymagasságát kell a megengedett legnagyobbknak tekinteni.

10. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

/1/ A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A Gksz területen elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportlétesítmény.

/4/ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 2,0.

/5/ Legkisebb zöldfelület: 20 %.

/6/ A fejlesztési területeken középvezetési elektromos hálózat létesítése csak földkábeles megoldással történhet.

/7/ A Gksz jelű gazdasági területek - melyek Natura-2000, ill. természeti terület szomszédságában kerültek kijelölésre – építési engedélyezési eljárása során a védettségek miatt az érintett szakhatóságokat be kell vonni.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
Gksz	szabadonálló	2000m ²	40%	7,5m

11. §

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

/1/ A területen üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el.

/2/ A területen állattartó épület továbbá különálló árnyékszék nem helyezhető el.

/3/ A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

/4/ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0.

/5/ Legkisebb zöldfelület: 40 %.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
Üü	Szabadonálló	3000m ²	30%	4,5m

12. §

Hévízi házasparkolóterület (Üh)

/1/ A terület legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A területen csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, ill. azt szolgálják. Elhelyezhetők sportlétesítmények is.

/3/ A területen - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

/4/ A területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek

számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el. Üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.

/5/ Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,2.

/6/ Legkisebb zöldfelület: 60 %.

/7/ A fejlesztési területeken középvezetű elektromos hálózat létesítése csak földkábeles megoldással történhet.

/8/ Tervezett üdülőterületek kialakításának ütemezése: a strand területétől kiindulva az utcák szabályozási tervben jelölt számozása szerinti sorrendben kell azok nyomvonalát és rá a telekosztást kijelölni.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterüle t	Max. beépíthetősé g	Max. ép. magasság
Üh-1	Oldalhatáron álló	400m ²	20%	4,5m
Üh-2	Ikres	400m ²	20%	4,5m
Üh-3	Zárt sorú	K	20%	4,5m

11. §

Különleges területek (K)

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt /temető, sportpálya/ más területen a funkciók zavarása nélkül nem helyezhetők el.

a) megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0

b) Legkisebb zöldfelület: 40 %.

/1/ Sportterület (K-SP)

A területen csak a sportolási és annak kiszolgáló épületei helyezhetők el.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
K-Sp	szabadonálló	K	10%	4,5m

/2/ Temető (K-T)

- a) A területen csak kiszolgáló építmények helyezhetők el.
b) Kripta és más sírhelyhez kapcsolódó építmény magassága max.: 2,5m lehet.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
K-T	szabadonálló	2000m ²	10%	4,5m

/3/ Termál strand (K-St)

- a) A területen strandolást, vendéglátást, kereskedelmet és sportolást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
b) A fejlesztési területeken közép feszültségű elektromos hálózat létesítése csak földkábeles megoldással történhet.
c) Építési engedélyezési eljáráshoz látványterv készítése kötelező (tájképvédelem).

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. ép. magasság
K-St	szabadonálló	3000 m ²	20%	7,5m

/4/ Állattartó telep (K-Át)

- a) A területen a nagyüzemi állattartást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
b) A területen állattartási építmény a szomszédos lakóterülettől 100m védőtávolság megtartásával helyezhető el.
c) Az övezetben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület.

Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépíthetőség	Max. Ép. magasság

K-Át	szabadonálló	3000 m ²	30%	7,5m
------	--------------	---------------------	-----	------

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA, NYILVÁNTARTÁSA ÉS HASZNOSÍTÁSA

12. §

- /1/ a rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- /2/ a közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- /3/ a közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.
- /5/ a település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése) építőanyag-tárolás,
 - g) zöldfelületek, fasorok,
 - h) közművek felépítményei,
 - i) egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- /5/ Az Önkormányzat a közterületek használatát külön rendeletben szabályozza.
- /6/ Az építési telkek közművesítését a közterületekről kell megoldani.

13. §

Közlekedési területek

- /1/ A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek, és a hírközlés és villamos energia építményeinek elhelyezésére szolgál.

/2/ A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott területet kell biztosítani.

/3/ A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- e) Az álló gépjárművek elhelyezésére szolgáló parkolók.

/4/ Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

/5/ A harmadik bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.

/6/ A közlekedési létesítményeket (közhatalra kijelölt épületek, területek) akadálymentesen kell kialakítani, vagyis kerekesszékekkel és gyermekocsival is megközelíthetők legyenek.

KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK, KÖZMŰTERÜLETEK

14. §

/1/ A közművek területigényes létesítményei a szabályozási terven feltüntetett területeken nyertek elhelyezést.

/2/ Az ivóvízhálózat védőterületén csak az üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható. A művelési előírásokat be kell tartani.

/3/ Fenti bekezdés előírásai a szennyvízcsatorna és gázvezeték-hálózatra is érvényesek.

/4/ A tervezett gázvezeték részére az MSZ 7487/2-80 sz. szabványban előírt közmű elrendezésének megfelelő helyet kell biztosítani.

/5/ A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmények elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásainak figyelembevételével és a szükséges engedélyek, előírások betartásával történhet.

/6/ Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt medencébe kell gyűjteni. A szennyvíz átemelő és a tisztítómű helyét a szabályozási terv biztosítja.

/7/ A csapadékvíz elvezetés biztosítására az utcai és a fő elvezető árkok folyamatos tisztítását, karbantartását javasoljuk megvalósítani.

/8/ A meglévő ivóvíz- és gázvezeték hálózat bővítését és a szennyvízcsatorna kiépítését a terveknek megfelelően biztosítani kell.

15. §.

Zöldterület

/1/ A zöldterület az állandó növényzettel fedett közterület (közpark, közkert).

/2/ A zöldterület csak úgy létesíthető, hogy az közútról, köztérről közvetlenül megközelíthető legyen, továbbá gyermekkocsival és kerekesszékekkel akadálymentesen elérhető legyen.

/4/ Zöldterületen elhelyezhető:

a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),

b) vendéglátó épület,

c) a terület fenntartásához szükséges épület.

/5/ Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

/6/ A zöldterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- közpark (Zkp),
- közkert (Zkk).

/6/ Növénytelepítések során csak nem „invázív”, őshonos fajokat szabad telepíteni.

/7/ A közparkok kialakítását kertészeti kiviteli terv alapján kell megvalósítani.

/8/ Biológiai aktivitásérték-csökkenését kompenzáló területek:

- település D-i része, hrsz: 0182/48-56; 0182/67-75; 0182/87-92; 0182/98-106; 1481-1525; 1528-33; 1535-1571; 146/3-8; közpark.
- Sportpálya mellett; hrsz: 1059; közpark.

16. §.

Erdőterületek

/1/ Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

/2/ Az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- védelmi erdő (Ev)

/3/ Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.

/4/ Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni, kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételeéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

/5/ A természetben összefüggő erdőterületen a tulajdonosok:

a) kötelesek társult erdőgazdálkodást folytatni és e feladatok ellátására erdőgazdálkodót megbízni,

b) erdő védelmének, valamint fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséért – erdőgazdálkodó hiányában – egyetemleges felelősséggel tartoznak.

/6/ Erdőterület igénybevételeéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőterületet kizárólag az engedélyben meghatározott célra lehet igénybe venni.

/7/ A védelmi erdő területeken belül jelentős „természeti területek” vannak kijelölve, melyek esetében bármilyen tevékenység csak az illetékes eljáró szerv engedélyével végezhető.

/8/ Erdőterületen építményt elhelyezni kivételes esetben és csak akkor lehet, ha a tervezett létesítmény elhelyezésére az adott térségben nem található más arra alkalmas földterület. A létesítmény elhelyezése előtt- tekintettel az Evt. 65-71. §-aiban meghatározottakra- meg kell kérni az erdészeti hatóság engedélyét.

/9/ Biológiai aktivitásérték-csökkenését kompenzáló területek:

Üdülőterület DNY-i része, hrsz: 0182/14-15; 0182/28; 0182/41-42; 0182/52; 0182/61-62; 0182/71; 0182/81-82; 0182/92;-93; 0182/110, védelmi erdő.

17. §.

Mezőgazdasági terület

/1/ A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

/2/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen az alábbi nem mezőgazdasági jellegű építmények helyezhetők el:

a) a köztárgyak,

b) a terület-felhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek és gépjármű várakozóhelyek,

c) a kutatás és az ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével),

d) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,

- e) a közművek és a közműpótlók (a szennyvíztisztító- és a komposztáló telepek kivételével),
- f) a nyomvonaljellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- g) a távközlés létesítményei,
- h) vízgazdálkodási (különösen a vízkárelhárítás, a vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
- i) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- j) geodéziai jelek.

/3/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen az alábbi, a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el:

- a) terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító
- b) prérház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló (továbbiakban: gazdasági épület) és pince,
- c) biztonsági okokból szükséges őrház (gát-, mező-, őrház),
- d) termékvezetékek és műtárgyai,
- e) komposztáló telep építményei.

/4/ A mezőgazdasági rendeltetésű terület más célokra felhasználni nem lehet, azaz rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.

/5/ A mezőgazdasági rendeltetésű területek a következő övezetekre tagozódnak:

- a) általános (Má)
- b) korlátozott általános (Mák)

/6/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen épületek csak az OTÉK (29. §) vonatkozó előírásainak, ill. jelen rendelet rendelkezéseinek megfelelően építhetők.

/7/ A korlátozott felhasználhatóságú területeken **(természeti területek)** építményt elhelyezni csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

/8/ A korlátozott felhasználhatóságú területeken **(árvíztározó területe)** építmény nem helyezhető el.

/9/ A természeti területeken a művelési ág váltásához meg kell kérni az illetékes szakhatóság hozzájárulását is.

/10/ A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

18.§

Vízgazdálkodási terület

/1/ A vízgazdálkodással összefüggő területek a következő övezetekre tagozódnak:

- vízfelület (Vi)
- vízbeszerzési és vízműterület (V/m)

/2/ A területen csak a vízkár elhárítási, vízbeszerzési és a sporthorgászat célját szolgáló építmények helyezhetők el.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

19. §.

/1/ A településen országos műemléki védelem alatt álló épületek találhatók:

Lásd: 1/a – 1/b. függelék

A műemléki környezet határát a *szabályozási terv* tartalmazza.

/2/

a) A település *ismert és nyilvántartott régészeti területi:*

Lásd: 3. függelék

b) Régészeti lelőhelyek védelme

Az esetlegesen feltárássra kerülő régészeti lelőhelyek védelme érdekében a területre tervezendő bármiféle beruházások, településrendezéssel kapcsolatos tervek csak régészeti konzultációval és a vonatkozó Örökségvédelmi Törvény előírásainak betartásával kezdeményezhetők.

A régészeti területként feltüntetett, de már beépített területeken a közműépítéseket, a 30 cm-nél mélyebb területeket érintő földmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett kell végezni.

/3/ A helyi építészeti örökség védelmét Sarud község önkormányzata az alábbiak szerint szabályozza:

a) Az utcaképi védelem alatt álló területek külön építési előírásai

aa) Utcaképi védelem alatt áll a *szabályozási tervben* lehatárolt terület.

ab) A védendő utcakép jellel jelölt utcaszakaszokon:

- új épület építésénél vagy meglévő épület átalakításánál igazodni kell a kialakult beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók

kialakult rendjéhez.

- a kialakult utcafrontos beépítést meg kell tartani, előkert nem létesíthető.

b) A helyi védelem alatt álló építményekre vonatkozó építési előírások

ba) helyi egyedi védelem alá helyezendő épületek jegyzékét a 2/a függelék, az építmények fotóit a 2/b. függelék tartalmazza.

bb) A védett építmény jellegzetes tömegét, formáját eredeti arányában kell fenntartani, bővítés csak úgy engedélyezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai és formái illeszkednek egymáshoz.

bc) A védett építmény a közterületről látható homlokzatán - amennyiben az eredeti állapotot őrzi, nem változtatható meg:

- az épület homlokzatának felületképzése (sima, sávozott, habarcsolt, kővel, fával, téglával burkolt felületek),
- az épület nyílászáróinak kialakítása, szerkezete, üvegosztása,
- a lábazat,
- a függőleges és vízszintes tagoló elemek, oszlopok, pillérek,
- a nyitott és zárt tornácok, verandák, azokat tartó szerkezetek, faragott illetve fűrészelt díszítő elemek,
- a további igényes díszítő elemek, párkánydíszítések, vakolt-, gipsz-, kerámiaelemek, tégladíszítés,
- a díszes esőcsatornák,
- a tető eredeti héjazata, tetőablakok, kémények, sarokdíszek.

bd) Védett épületek elő- és oldalkertjében sem önálló, sem hozzáépített árusítóhely nem építhető.

be) Védett épület közterületről látható homlokzatán, valamint előkertjében légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.

c) A település valamennyi, helyi védelem alatt nem álló építményekre vonatkozó építési előírások

ca) A településre jellemző hagyományos és megőrzendő építészeti és településképi elemek körének meghatározása a 9. § (15) bekezdésében található, mely kiterjed az épületek, lakóházak:

- tömegformálásaira,
- tetőformájára,

- homlokzati jellegére,
- homlokzati színezésre.

V. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

20.§

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

/1/ Helyi közút céljára történő lejegyzés

Helyi közút céljára történő lejegyzés szükséges a távlatban megvalósuló fejlesztések – lakóterület és üdülőterület – realizálása esetén. Az érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint:

592; 705; 032/6; 032/8-12; 032/14-16; 0182/4-50; 0182/55-66; 0182/75-81.

/2/ Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Az érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint:

032/6-16; 036/4; 0182/4-110; 1481-1525; 1528-1533; 1535-1571; 060/1-re osztott telkek.

/3/ Elővásárlási jog

Elővásárlási jog kerül bejegyzésre a távlatban megvalósuló fejlesztések – lakóterület, üdülőterület és termálstrand – céljából. Az érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint:

0182/4-110; 1481-1525; 1528-33; 1535-1571; 146/3-8.

/4/ Beépítési kötelezettség

Beépítési kötelezettség kerül bejegyzésre a termálstrand övezetébe tartozó telkekre arra az esetre, ha a terület tulajdonjoga magánkézbe kerül. A kötelezettség teljesítésének határideje a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 év.

/5/ Építési tilalom

Építési tilalom kerül bejegyzésre – termálstrand és üdülőterület kialakítása céljából – az alábbi ingatlanokra:

0182/4-110; 1481-1525; 1528-33; 1535-1571; 146/8.

/6/ Beültetési kötelezettség

A fásítás a por, a szél és a szagok elleni védelem érdekében, egyes objektumok, területek tájba illesztésének és a település zöldfelületi rendszerének kiteljesedése érdekében történik.

Mezőgazdasági telephelyek; állattartó telepek; kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és a termálstrand a szabályozási terven jelölt sávban beültetési kötelezettséggel terhelt.

A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélykérelemhez benyújtott dokumentációnak tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó kertészeti tervi munkarészt is.

A beültetéseket nem „invázió”, őshonos fajokkal kell megoldani - pl. mezei juhar (Acer campestre), hegyi juhar (Acer pseudoplatanus).

KAPCSOLÓDÓ RENDELETEK

21. §

/1/ Ezen építési szabályzathoz kapcsolódó, helyi önkormányzati rendeleteket e szabályzat alkalmazása során figyelembe kell venni.

/2/ E helyi rendeletet módosíthatja az országos és a megyei területrendezési terv. Ebben az esetben ezt a szabályzatot módosítani kell.

/3/ A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátítható ki.

VI. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

22. §.

Belterület:

/1/ Az irányadó levegőtisztaság-védelmi előírásokat a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet előírásai tartalmazzák.

/2/ A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében gazdasági területen nem építhető lakóház, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény.

/3/ Gazdasági területeken a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM. együttes rendelt 1. számú mellékletének 4. sora szerint a megengedett zajterhelési határérték nappal 60 dB, éjszaka 50 dB üzemi tevékenységtől származó zajkibocsátás esetén. A határértékek akkor érvényesítendőek, ha a területen van valamilyen védendő létesítmény.

/4/ Vízvédelmi szempontból a település teljes területe szennyeződésre kevésbé érzékeny („C”) minősítésű. A területre tervezett tevékenységek meghatározásánál be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet 9. § és a 10. § szerinti tiltásokat, korlátozásokat.

/5/ A beépítésre szánt területeken kiemelten fontos a szennyvízelvezetés megoldása. A szennyvízcsatorna kiépítése után a keletkező szennyvizet közcsatornába kell vezetni. A kibocsátott szennyvíz minősége meg kell, hogy feleljen a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. mellékletében foglalt küszöbértékeknek.

Vízgazdálkodási szempontból be kell tartani az 1995. évi LVII. törvényt, valamint az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Kormányrendeletet.

Vízvédelmi szempontból továbbá az alábbi hatályos jogszabályokban foglaltakat is figyelembe kell venni:

- a „felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet,
- a „felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelet,
- a „vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól” szóló 221/2004. (VII. 21.) kormányrendelet.

/6/ Hulladékgazdálkodási szempontból fokozottan érvényt kell szerezni a hulladékgazdálkodással kapcsolatos követelményeknek és kötelezettségeknek, amelyek részletes szabályait a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a hozzá kiadott ill. kiadásra kerülő végrehajtási utasítások tartalmazzák. Ennek értelmében minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy a környezetet a lehető legkisebb mértékben terhelje, ne okozzon környezetveszélyeztetést, ill. környezetszennyezést. Biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a hulladék hasznosítását, környezetkímélő ártalmatlanítását.

/7/ Érvényt kell szerezni annak, hogy a tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékokat a mindenkor hatályos jogszabályok – jelenleg a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló módosított 98/2001. (VI. 5.) kormányrendelet, valamint a hulladékok jegyzékét tartalmazó, módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet előírásai szerint kell kezdeni (gyűjteni, szállítani, átvenni, átadni, bejelenteni, dokumentálni).

Kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgáltatás végzésére.

Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz- és parkterületek tisztán tartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

Külterület:

/8/ levegőtisztaság-védelmi szempontból a gazdasági területekre leírtak a külterületekre is vonatkoznak, hiszen a védelmi övezet kialakítására vonatkozó kötelezettség a tevékenység függvénye.

Amennyiben a rendelet 2. sz. melléklete nem határoz meg az adott tevékenységre védelmi övezetet, úgy az egyéb levegőtisztaság-védelmi követelményeket kell figyelembe venni.

/9/ Külterületen az állattartásra a 21/ 2001. (II. 14.) Kormányrendelet 14. §-ában előírtak az irányadók. Az állattartó telepeket úgy kell elhelyezni, a trágyakezelést úgy kell megoldani, hogy az ne okozzon a közeli lakóterületeken lakossági panaszra okot adó bűzszennyezést. Célszerű ebben az esetben is védőerdőt telepíteni, ami csökkentheti a szaghatást.

/10/ Zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából fontos, hogy ne engedélyezzék hétvégi és üdülőházak építését, ipari és mezőgazdasági övezetben, bányaterületek közelségében.

/11/ Vízvédelmi szempontból külterületen általában szennyvíz, ill. szennyvíziszap elhelyező területek létesíthetők, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

A szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő és -tároló telepek lakóterülettől való védőtávolságát „A környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter 8001/1994. (K.Ép.Ért.11.) KTM tájékoztató” szabályozza.

A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználása esetén be kell tartani az 50/2001. (IV. 3.) kormányrendelet előírásait.

Állattartók telepek létesítése során a 27/2006. (II. 7.) kormányrendelt előírásait kell figyelembe venni a tervezésnél. A külterületek esetén is gondoskodni szükséges azok belvízvédelméről.

/12/ Hulladék-felügyeleti szempontból külterületeken az illegális hulladéklerakók kialakulásának megelőzése érdekében fel kell számolni az esetlegesen ott fellelhető elhagyott hulladékokat.

Fokozottan meg kell követelni, hogy az elvárható felelős gondosság elve alapján a hulladék mindenkori birtokosa vállaljon kötelezettséget, ill. tegyen meg mindent annak érdekében, hogy a hulladék környezetet terhelő hatása a legkisebb legyen.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §.

Jelen rendelet előírásai a kihirdetése után 30 nappal lépnek hatályba. Kihirdetéséről a helyben szokásos módon Sarud község jegyzője (körjegyző) gondoskodik.

/:Sebestyén Attila :/ sk.

polgármester

/: Dr. Joó István :/ sk.

körjegyző