

### 3. RENDELETTERVEZET-A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA - ÁRPÁS

#### ÁRPÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK ...../2005. SZÁMÚ RENDELETE ÁRPÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Árpás község Önkormányzatának képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, a 2005/..... sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervet figyelembe véve a megalkotja Árpás helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

#### I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

##### 1.§

/1/Jelen rendelet hatálya kiterjed Árpás község teljes közigazgatási területére.

/2/A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.

/3/Jelen rendelet csak TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

#### Szabályozási elemek

##### 2.§

/1/A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.

/2/I. rendű kötelező szabályozási elemek

- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
- a szabályozási vonal ( közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal )
- a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
- területfelhasználási módok határa
- építési övezet határa
- beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
- építési hely határa
- belterületi határvonal

/3/II. rendű szabályozási elemek a /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek.

- irányadó telekhatár

/4/Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

/5/ A TH-03-02-23- munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4jelű tervein a K jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti.

#### Az állattartásra vonatkozó előírások

##### 3.§

/1/Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket a községi állattartásról szóló helyi rendeletnek kell tartalmaznia.

#### Építési engedélyhez kötött tevékenységek

##### 4.§

/1/A vonatkozó jogszabályban<sup>32</sup> felsoroltakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

a./építési telken, illetve területen elhelyezett, közterületről látható mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése.

b./a közterületről látható épülethomlokaton, illetve tetőfelületen parabola antenna elhelyezése.

<sup>32</sup> 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §-ában

c./külterületen mindenfajta kerítés létesítése

/2/Külterületen a kerítés anyaga fa, élősvény ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábhatók illetve tömör kerítés nem helyezhetőek el.

#### Övezeti besorolások

##### 5.§

/1/A szabályozási és övezeti terv Árpás közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

Megnevezés:	Rajzi jel:
<b>Beépítésre szánt területek:</b>	
lakóterület	
faluhas lakó	L f
gazdasági	
kereskedelmi-szolgáltató	Gksz
ipari	Gip
különleges terület	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
temető	K t
templom	K tp
Régészeti terület	K ré
<b>Beépítésre nem szánt területek:</b>	
<b>közlekedési és közmüterületek</b>	
kiszolgáló út	KO
települési gyűjtőút	KO gy
gyalogút	KO gya
településközi út	KO t
állami mellékút	KO m
közmu terület – viztorony	KO vt
<b>erdőterületek</b>	
gazdasági célú erdő	E g
védő erdő	E v
<b>zöldterület</b>	
közösségi zöldfelület	Z kz
közpark	Z kp
<b>mezőgazdasági területek</b>	
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	Mr
kert terület	Mk
<b>vízgazdálkodási területek</b>	
vízfelület, vízfolyás	V
vízgazdálkodási töltés	V t
vízgazdálkodási erdő	Ve
vízgazdálkodási rét	Vr
vízgazdálkodási gátórház	Vg
vízisporthévíz létesítmények területe	V vsp

#### Védőtávolságok

##### 6.§

/1/ Folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltől számított fenntartási sávjain a hatályos jogszabály<sup>33</sup> előírásai szerint lehetséges létesítményeket, építményeket elhelyezni.

/2/A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknel külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

/3/A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely illetve szélterelő nem létesíthető.

/4/A nagynyomású gázvezeték 46,0-46,0 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

/5/Külterületen a közutak tengelyétől számított 50m-en belül épületet, építményt elhelyezni, ásványvagyont kitermelni csak a kezelő engedélyével lehetséges.

/6/A külterületi erdő- és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6-6 m-en belül építményt elhelyezni nem lehet.

<sup>33</sup> 46/1999. Korm. rendelet

### A telekalakítás szabályai

#### 7.§

/1/A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

/2/A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 tervein 'K' jellel ellátott méretek, telekosztások a kialakult állapothoz alkalmazkodó telekszélességeket, telekmélységeket és telekterületeket jelentik.

A 'K' jel és a megszüntető jel (-) együttes alkalmazása esetén a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 tervein a megszüntető jellel kialakítandó állapotot kell az építési engedélyhez figyelembe venni.

/3/A falusias lakóterületeken telket összevonni 40 méteres telekszélesséig lehet.

### A létesítmények elhelyezésének szabályai

#### 8.§

/1/ Ahol a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű szabályozási terve nem tartalmazza az építési hely határvonalát, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek betartásával kell meghatározni.

/2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
- észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni.

/3/ Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.

/4/ Azokon a helyeken, ahol a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű terve 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.

/5/ A település közigazgatási területén technológia torony (adótorony, átjátszóállomás) a meglévő és tervezett belterületi határtól számított 150 m-en kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

/6/ Szélkerék a település belterületétől, a beépítésre szánt tervezett és meglévő területektől (kivéve a gazdasági területeket) min. 750 m-re helyezhető el. Szélkerék a szomszédos település közigazgatási területétől min. 2000 m-re helyezhető el.

### A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

#### 9.§

/1/Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

/2/ Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

/3/ Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.

/4/ Azokon a területeken, ahol a telekméretekre vonatkozó előírás „K” kialakult, építési telek alakítása a tömbben jellemzően kialakult telekméreteknek megfelelően – az építési telek beépítési módjára beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telkek területének átlagától maximum 10 %-al térhet el.

/5/ Már kialakult tömbbelső estén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól max. 10 méter eltérés engedélyezett.

## A közműekre vonatkozó rendelkezések

## 10.§

- /1/ A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- /2/ A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
- /3/ Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- /4/ Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- /5/ Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- /6/ A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- /7/ Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- /8/ Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- /9/ Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-rendezési tervet kell készíteni.
- /10/ Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- /11/ Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- /12/ A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.
- /13/ A teljes közművel nem rendelkező beépítésre szánt területeken a közműves szennyvízcsatorna kiépüléséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban, vagy hatóságilag engedélyezett korszerű közműpotlóval kell megoldani, az épületek használatba vételéig.
- /14/ A település belterületén az ivóvízhálózaton 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- /15/ Új lakóterületek, lakóutcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület szabályozási tervet kell készíteni.
- /16/ A belterületi lakóutcáknál a szabvány szerinti közvilágítást ki kell építeni.
- /17/ A szabályozási előírások során a részleges közművesítés nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.

## Művi értékvédelem

## 11.§

- /1/ Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett műemlék a településen a Nepomuki Szt. János kápolna. Hrsz.:128.
- /2/Ezen műemlékileg védett objektum műemléki környezetébe az alábbi hrsz.-ok tartoznak: 85-91., 122,125-127,226-228.,130,131/1Hrsz.
- /3/Helyi védelem alatt állnak az alábbi objektumok:
- Lakóház Erzsébet u. 9. vége hrsz: 118/1.
  - Lakóház Kápolna tér 2. vége hrsz: 126.
  - Lakóház Kossuth Lajos u. 13. vége hrsz: 217.
  - Lakóház Kossuth Lajos u. 21. vége hrsz: 211.
  - Lakóház Kossuth Lajos u. 25. vége hrsz: 209.
  - Lakóház Kossuth Lajos u. 8. vége hrsz: 141.
  - Lakóház Andrásy u. 15. hrsz: 142.
  - Lakóház Andrásy u. 25. hrsz: 133.
  - Lakóház Andrásy u. 23. hrsz: 134.
  - Lakóház Andrásy u. 26. hrsz: 80.
  - Paplak Kápolna tér 8. hrsz: 89
  - Megye határkö Dombiföld, gátórház mellett hrsz: 0232
  - Kereszt Dombiföld, gátórház mellett hrsz.:0230/4
  - Kereszt Dombiföldi temető hrsz: 0240/1
  - Kereszt Temető hrsz: 39.
  - Kereszt Egyedi út vége hrsz: 0149/6
  - Kereszt Egyedi út 11-el szemben hrsz: 02

- Kereszt Kápolna tér vége hrsz: 129.
- kápolna Dombiföld. Hrsz.:0240
- kápolna Kápolna tér vége hrsz: 128.
- I. világháborús emlékmű Kápolna tér vége hrsz: 129.
- Millenniumi emlékkereszt Kápolna tér vége hrsz: 129.
- Harangláb Kápolna tér vége hrsz: 129.
- Harangláb Kossuth Lajos u. hrsz:198.

/4/A helyi védelem alatt álló épületeket meg kell őrizni eredeti formájukban, meg kell tartani a tetőidomot, nyílásrendszert, részletképezéseket, homlokzati tagolásokat, anyag és színhasználatot.

/5/ Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, részletes felmérési tervdokumentáció készítenendő.

/6/ A helyi védelem szabályait a település helyi értékvédelemről szóló rendelete határozza meg, melyet a rendezési tervvel egyidejűleg kell megalkotni.

A helyi védelemben részesített épületek esetében a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg, tornác oszlop megtartását kell szem előtt tartani:

- nyílászárók: az ablakok ugyanolyan nagyságú kétszárnyú, esetleg kazettás nyílászárók legyenek melyek azonos távolságban vannak egymástól
- díszek: attika padlástéri szellőzők az ablakok osztását követik
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
- a tetőhajlásszöge 35° és 45° között kell legyen
- az utca felőli épületrész tetőgerincének mindig az utcára merőlegesnek kell lennie
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, tornác vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- az épületek hátsó beforduló udvari szárnya a szomszéd felé nem nézhet tűzfalás homlokzattal
- a beforduló tag építmény magassága max.4,5m. lehet
- az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani
  - fa szerkezetű és fa hatású illetve színezetű nyílászárók alkalmazandóak

/7/ Az utcafép védelem alatt ingatlanokat az SZ-2 tervlap tartalmazza.

/8/ Az utcafép védelem alatt álló területeken belül a kialakult utcaszerkezet, tömbstruktúra, tömbhatárok, utcai telekosztások, szabályozási szélességek megtartandók. A területen mindenfajta építési tevékenység (kerítésépítés, homlokzatszínezés, építmények utcabútorok, köztéri szobrok, tárgyak elhelyezése) építési engedély köteles. Az építési hely szélessége max. 8 m, az építménymagasság max. 4 m lehetséges, a helyi védett épület esetében a jelenlegi főépület geometriájának megfelelő méretű új épület engedélyezett.

/9/ Utcaképi védelem alatt állnak az alábbi épületek homlokzatai:

- § Andrássy utca 15., hrsz.:142.
- § Andrássy utca 17., hrsz.:139
- § Andrássy utca 19., hrsz.:138.
- § Andrássy utca 21., hrsz.:136.
- § Andrássy utca 23., hrsz.:134.
- § Andrássy utca 25., hrsz.:133.
- § Andrássy utca 27., hrsz.:131/2.
- § Andrássy utca 16., hrsz.:84.
- § Andrássy utca 18., hrsz.:80.
- § Andrássy utca 20., hrsz.:79.
- § Andrássy utca 22., hrsz.:75
- § Andrássy utca 24., hrsz.:74.
- § Andrássy utca 26., hrsz.:73.
- § Andrássy utca 28., hrsz.:72

/10/Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

Árpás:

1. lelőhely. Dombiföld.

Régészeti jelenségek: Település; őskor, középkor. Felszíni telepnyom; római kor. Templom és kolostor; középkor. Csontvázas temető; kora újkor.

Helyrajzi számok: 0231/1; 0234; 0235; 0231/3-10; 0230/3, 4; 0233/1-2; 0237/1, 2, 3; 401-417. A lelőhely Mórichida területére eső részén: 0105/2, 3; 0107/4; 0103/1-8; 0102; 0107/1, 2; 0108; 0128; 0389; 0105/5; 0104/1, 2.

2. lelőhely. Dombiföld-Malomdomb.

Régészeti jelenségek: Település, csontvázas és vegyes rítusú temető, valamint út; római kor. Felszíni telepnyom; őskor, középkor.

Helyrajzi számok: 0231/1; 0239; 0240/1-3; 0241; 0242; 0243; 0244. A lelőhely Mórichida területére eső részén: 095/5, 6, 7, 8, 9, 11; 0141/2; 0142/2-8, 12; 0145/9; 0137/2; 0139/1; 0140; 0231/1.

3. lelőhely. Félegyházi-domb.

Régészeti jelenségek: Csontvázas temető és felszíni telepnyom, római kor. Felszíni telepnyom, középkor.

Helyrajzi számok: 0131, 0131/3-4, 0131/1, 043/2, 047.

4. lelőhely. Szőlőhegy. (Cigány-domb)

Régészeti jelenségek: Bizonytalan jellegű lelőhely; őskor, római kor. Felszíni telepnyom; őskor, középkor.

Helyrajzi számok: 02, 169, 171/1-3, 174-189, 0146/3.

5. lelőhely. Temető.

Régészeti jelenségek: Bizonytalan jellegű lelőhely, őskor.

Helyrajzi számok: 39.

6. lelőhely. Apáca-domb.

Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom; őskor, római kor, középkor.

Helyrajzi számok: 0183/12, 13, 22, 0181/8-10, 0195.

7. lelőhely. Apáca-domb mellett.

Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom; őskor.

Helyrajzi számok: 0183/14, 15, 24.

/11/A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV törvény értelmében a település teljes közigazgatási területén leletbejelentési és leletbeszolgáltatási kötelezettség érvényes.

/12/Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

#### Táj-és településképvédelem

##### 12.§

/1/ A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell a 4,5 méteres építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva. Az utcafély védelem alatt álló épületek esetében az építménymagasság max. 4 m lehetséges.

/2/Az előkertek mélysége a meglévő épületek többségéhez igazodjon. Új beépítés esetén az előkert mélysége minimum 5 méter legyen.

/3/A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű tervlapján meghatározott helyeken az épületeket kötelezően az SZ-2 jelű tervlapon jelölt építési vonalra kell elhelyezni.

/4/A falusias lakóterületeken csak magastetős épület engedélyezhető a fő tetőforma 30-45 fokos tetőhajlásszöggel, engedélyezhető.

/5/Melléképítmény kivételével tetőhéjalásra szürke pala és hullámpala nem alkalmazható.

/6/A település területén sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.

/7/A település területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a hatályos jogszabályoknak megfelelően lehet.

/10/A település belterületén található fasorokat, zöldfelületeket, vízfolyások illetve holtágak mentén futó zöldfelületeket, növényssávokat igényesen kell kialakítani.

/11/ A tájkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.

/12/ A tájba illeszkedés érdekében az épületek maximális átlagos építménymagasságaként meghatározott építménymagasságokat csak technológiai célból szükséges építményrész (kémény vagy kürtő) haladhat meg. A megengedett maximális építménymagasságot meghaladó magasságú építményrészek alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg az egész létesítmény bruttó alapterületének 1 %-át.

/13/A település területén kerítés csak telekhatáron létesíthető. Tömör kerítés nem építhető. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,50 métert

/14/ A műemléki és az utcafély védelem alatt álló területeken tetőhéjalásként csak a piros színű égetett agyagcserép alkalmazható.

/15/ A műemléki és az utcafély védelem alatt álló területeken az épületek utcafronti homlokzatán reklámtábla reklámfelirat és parabola antenna nem helyezhető el.

/16/ Utólagosan épített (szerelt) kémény csak az épületek hátsó udvari homlokzatán helyezhető el.

/17/ A Dombföldi műemlék templom telkétől mért 300 m-en belül épület, építmény, épített kerítés nem építhető, az SZ-1 SZ-4 szabályozási tervlap szerint.

## Természetvédelem

## 13.§

/1/Országos védelemben részesített természeti érték a településen nincs.

/2/Helyi természeti érték a közigazgatási területen nincs.

/3/ A NATURA 2000 hálózat, a Nemzeti ökológiai hálózat, és a természeti területek hálózatának területeit a szerkezeti terv (É-1) és a környezetalakítási tervlap (É-2) tartalmazza.

/4/ A természeti területeken – a belterületek kivételével – a természetes és természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek tópartok partvonalának a jogszabályban<sup>34</sup> meghatározott távolságán belül, valamint a hullámtereken belül épületet építményt elhelyezni nem lehetséges.

## Környezetvédelem

## 14.§

/1/A településen a helyhez kötött légszennyező források légszennyezésével kapcsolatban a hatályos környezetvédelmi jogszabályok előírásait be kell tartani. Az ökológiailag sérülékeny területeken létesítendő légszennyező anyagot kibocsátó források kibocsátási határértékeit a vonatkozó jogszabály<sup>35</sup> megfelelően kell megállapítani.

/2/A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a hatályos jogszabály<sup>36</sup> alapján a 2. terület-felhasználásba tartozik, kivéve különleges területeket, melyek a 4. sz. terület-felhasználásba tartoznak. A zajkibocsátási határértékeket ennek megfelelően kell megállapítani.

/3/ A tervezési terület a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>37</sup> alapján a 2. terület-felhasználásba tartozik, kivéve különleges és a gazdasági területeket, melyek a 4. sz. terület-felhasználásba tartoznak. A település területén építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

/4/A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel (lakó, vegyes) határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

/5/A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

/6/A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani.

/7/Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell. A kivitelezés és üzemeltetés során pedig biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

/8/Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

/9/Külterületen és belterületen az eddig a lakosság által illegális személtlerakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.

/10/A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól a hatályos jogszabály<sup>38</sup> rendelkezik. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

/11/A lakóterületek szennyvizét közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály<sup>39</sup> által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

/12/Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló hatályos jogszabálynak<sup>39</sup>.

/13/Árpás közigazgatási területe a hatályos jogszabály<sup>40</sup> szennyeződések érzékenységi besorolása szerint „A” fokozottan érzékeny kategóriájú terület.

/14/Új iparág telepítésénél a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól szóló hatályos jogszabályban<sup>41</sup> foglaltak az irányadóak.

/15/A településen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményeiről és a köztisztaságról szóló vonatkozó jogszabályokban<sup>42</sup> foglaltak az irányadóak.

/16/A településen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló vonatkozó jogszabály<sup>43</sup> előírásai szerinti folyamatos gyom-mentesítésre.

<sup>34</sup> 1996. évi LIII. Tv

<sup>35</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM e. r. „ökológiailag sérülékeny területek légszennyezettségi határértégeiről” szóló 2. számú melléklete

<sup>36</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete

<sup>37</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

<sup>38</sup> 28/2004 (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>39</sup> 49/2001 (IV.3.) Kormányrendeletnek

<sup>40</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>41</sup> 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben

<sup>42</sup> 1/1986 ÉVM-EüM rendelet és 16/2002 EüM rendeletek

<sup>43</sup> 2000. évi XXXV. tv.

/17/ A felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a vonatkozó jogszabály<sup>44</sup> előírásainak megfelelően be kell tartani.

/18/A településen fokozott figyelmet kell fordítani a távlati ivóvízbázis védőidomán belüli építési tevékenységekre, melyek engedélyezéséhez a hatályos jogszabály<sup>45</sup> szerinti esetekben hatásvizsgálatot kell készíteni.

/19/ A mezőgazdasági területek használatánál figyelembe kell venni az érzékeny természeti területekre vonatkozó hatályos jogszabály<sup>46</sup> rendelkezéseit.

## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Beépítésre szánt területek

#### Lakóterületek

##### 15.§

Általános előírások:

/1/Épületek elhelyezése új beépítésű területeken:

- az előkert mérete minimum 5m,
- az oldal- és hátsókert méretek meghatározásánál az OTÉK 35.§-ban foglaltak az irányadóak.

/2/ Az oldalhatáron álló, szabadon álló és ikres beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek, illetve a tűztávolság (OTÉK 36. §.) betartásával kell az építményeket elhelyezni. A 18 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 18 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.

/3/A lakóterületek övezeti tagolását a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

/5/Az új lakóterületen belül melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát, minimális magassági korlát melléképítmény esetében nincs.

/6/A falusias lakóterület (FL) jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagy kertes, általában egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló telkeket tartalmazó övezet. A falusias lakóterületen telkenként egy, legfeljebb kéttalpasos lakóépület, vagy két egytalpasos lakóépület helyezhető el.

A részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

L f-1  0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illetékes szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettséghez vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 50 m Terület: 700 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Maximum: 4,5 m

<sup>44</sup> 10/2000.(VI.2.) Kormányrendelet

<sup>45</sup> 123/1997 (VIII.18.) korm. rendelet

<sup>46</sup> 2/2002. (I.23) KÖM-FVM együttes rendelet



L f-2  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{14/70/900} \right.$  0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 70 m Terület: 900 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

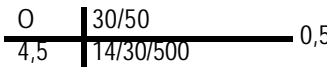
L f-3  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{18/40/800} \right.$  0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 40 m Terület: 800m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

L f-4  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/40}{16/50/800} \right.$  0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
-----------------------	---

	Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 50 m Terület: 800 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

L f-5  jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 30 m Terület: 500 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

L f-6  jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 25 m Mélység: 25 m Terület: 600 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

L f-7  $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900}$  0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	2 db-nál több, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 50 m Terület: 900 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

#### Gazdasági területek 16.§

/1/ A területen a gazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

G ksz – kereskedelmi, szolgáltató terület

G ip – ipari gazdasági terület

/2/ A kereskedelmi, szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek ill. szolgáltató létesítmények elhelyezésére kijelölt terület.

/3/ Az ipari terület a bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, például mezőgazdasági üzemek, állattartó telepek.

/4/ G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

/5/ A kereskedelmi gazdasági, ipari területek esetében a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció Sz-2, Sz-3 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

G ksz-1  $\frac{SZ}{7,5} \mid \frac{50/30}{30/50/1500}$  1,0

#### JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Üzemanyagtöltő Igazgatási és irodaépületek
-----------------------	---

	Vendéglátó és szálláshely épületek Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 50 m Terület: min. 1500 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
Egyéb előírások	A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli védőfásítást kell telepíteni. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növő fa- és cserjefajokból kell állnia.
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

G ksz-2      SZ      30/30  
                   4,5      20/30/600      0,5

## JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett hasznalat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Üzemanyagtöltő Igazgatási és irodaépületek Vendéglátó és szálláshely épületek Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 20 m Mélység: min. 30 m Terület: min. 600 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
Egyéb előírások	A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli védőfásítást kell telepíteni. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növő fa- és cserjefajokból kell állnia.
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

G ip - 1 

SZ	30/30
9,0	50/100/5000

 1,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Mezőgazdasági zavaró tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, állattartás stb.) kapcsolatos épületek, építmények Igazgatási és irodaépületek, szolgálati lakás, üzemanyagtöltő Mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Hiányos közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 50 m Mélység: min. 100 m Terület: min. 5000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
Egyéb előírások	A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli védőfásítást kell telepíteni. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növé fa- és cserjefajokból kell állnia. Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket a községi állattartásról szóló helyi rendeletnek kell tartalmaznia.
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 9 m

## Különleges területek

## 17.§

/1/A különleges területek a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain K jellel ellátott területek.  
/2/ A különleges területek esetében a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és mértékben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.  
A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

K sp-1 

SZ	10/80
7,5	40/100/4000

 0,2 jelű építési övezet (Sportpálya)

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Sportlétesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek, szolgálati lakás
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 80 %-a
Egyéb előírások	A TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást kell telepíteni.
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló Épületet elhelyezni a TH-03-02-23 munkaszámú

	tervdokumentáció SZ-2 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 7,5 m

K sp-2      SZ      30/50      0,5      jelű építési övezet (kerékpáros-gyalogos túraközpont)  
                  4,5      20/40/800

Megengedett használat	A pihenést és szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, Vendéglátást szolgáló, szálláshelyadó építmények A terület fenntartásához szükséges épületek, szolgálati lakás
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 20 m Mélység: 40 m Terület: 800 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

K ré      SZ      10/70      0,5      jelű építési övezet (Régészeti-történelmi bemutatóhely)  
                  4,5      40/80/3200

Megengedett használat	A régészeti történelmi emlékeket bemutató építmények épületek, kulturális létesítmények Vendéglátást szolgáló építmények A terület fenntartásához szükséges épületek, szolgálati lakás
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	70 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 40 m Mélység: 80 m Terület: 3200 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Maximum: 4,5 m

K tp      SZ      30/50      0,5      jelű építési övezet (Műemlék kápolna)  
                  K      K/K/K

Megengedett használat	A Nepomuki Szt. János kápolna műemlék épülete
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az ÖTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

A megengedett szennyezettségi határértékek	A HESZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló
A telek legkisebb méretei	Szélesség: K Mélység: K Terület: K
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	K: kialakult

K t jelű övezet (temető)

/3/A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.

/4/A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.

/5/A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg 3,0 métert. A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály<sup>47</sup> betartása kötelező.

Beépítésre nem szánt területek

#### Közlekedési- és közműterületek

##### 18.§

/1/A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.

/2/A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-21 és Sz-4 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók majd meg.

/3/A külterületi utak szabályozási szélességén túl, a szabályozási vonaltól számított 6 m-en belül épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

/4/A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények illetve az utak rézsűjében felszín alatti létesítmények (pincék).

/5/A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

/6/A területen az útkategóriák alábbiak:

KÖ T	TELEPÜLÉSKÖZI ÚT
KÖ m	Állami mellékút
KÖ gya	Gyalogút
KÖ gy	Települési gyűjtőtűt
KÖ	Kiszolgáló út

Útszám, útnév	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Szabályozási szélesség	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség
8419. sz. közút Kossuth Lajos utca Egyedi utca	Országos mellékút	B.IV.b.C. Főúti para méterrel	30,00	Kialakult
8422. sz. közút külterület	Országos mellékút	B.IV.b.C. Főúti para méterrel	30,00	Kialakult

<sup>47</sup> 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

Fő utca	Helyi gyűjtőút	B.V.c.B.	22,00	14,00 – 37,00 kialakult
Andrássy utca	Helyi gyűjtőút	B.V.c.B.	22,00	18,00 – 22,00 kialakult
Lakóutcák - tervezett	Kiszolgáló út	B.VI.d.B.-C	12,00	16,00
Lakóutcák - meglévő	Kiszolgáló út	B.VI.d.B.-C	12,00	kialakult
Gyalogos közlekedési terület	Kiszolgáló út		3,00	

Egyéb közlekedési területek:

KÖ z Közlekedési zöldfelület

/7/ A közlekedési zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

/8/A közlekedési területek és közlekedési zöldterületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

/9/A területen kizárólagos közműterületek a KÖ vt jellel jelölt – víztorony - területek. A kizárólagos közmű területen csak közműveket és a hozzá kapcsolódó létesítményeket lehet elhelyezni.

#### Zöldterületek 19.§

Z kp jelű övezet (közpark)

/1/Zöldfelület az állandó növényzettel fedett közpark területe.

/2/A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását szolgáló létesítmények (térbútorok, játszótérek) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

/3/Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.

#### Erdőterületek 20.§

/1/A területen az alkalmazott kategóriák az alábbiak:

E Gazdasági célú erdő  
E v Védőerdő

/2/A gazdasági célú erdő területén a 100.000m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg. Építményt elhelyezni csak az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével lehet.

/3/A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.

#### Mezőgazdasági területek 21.§

/1/ A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

-Általános  
M sz Szántóterület  
Mr Rét és legelő területe  
-Kertes  
Mk Mezőgazdasági kert terület

/2/ Az általános mezőgazdasági területeken 10 000 m<sup>2</sup>-t el nem érő. Az 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken a beépítettség nem haladhatja meg a 3%-ot. A 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken lakóépület és gazdasági épület egyaránt elhelyezhető. A területen egyéb kérdésekben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései az irányadóak.

/3/ A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.

/4/ Mezőgazdasági területen kerítést a 4. §. alapján és csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre.



/5/ A mezőgazdasági kert területek elsősorban a szőlő- gyümölcs- és zöldségtermesztés területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el.

/1/ Az M sz, M k, szántó és kert területeken gazdasági épületek hiányos közművesítettséggel helyezhetők el (OTÉK 8. §.).

/7/ Az M k övezet területein a az OTÉK 29. § szerinti épület lehelyezés lehetséges, lakóépület kivételével.

/8/ A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

### Vízgazdálkodási területek

#### 23.§

(1) A vízgazdálkodási területekbe a Marcal folyó medre és partja, nyílt csatornák és a vízelvezető árkok medre és partja tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló hatályos jogszabály<sup>48</sup> előírásainak megfelelően lehet.

(3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a fenti jogszabályban<sup>64</sup> előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály<sup>64</sup> 3. § (3) megfelelően lehet.

(4) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban<sup>64</sup> meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

(5) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak elvi építési engedély alapján végezhető.

(6) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- V vízmedrek területe

Az övezeten belül épület, építmény csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály 6. § (5) szerint helyezhető el

- Vt árvízvédelmi töltések területe

Az övezeten belül épület, építmény csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály 6. § (5) bekezdésben meghatározott épületeken, építményeken túl a 6. § (6) alapján városi sétány kialakításához szükséges térburkolat és utcabútorok is elhelyezhetőek.

- Ve hullámtéren belüli erdő művelési ágú terület

Az övezeten belül épület, építmény csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály 6. § (5) szerint helyezhető el

- Vr hullámtéren belüli rét művelési ágú terület

Az övezeten belül épület, építmény csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály 6. § (5) szerint helyezhető el.

- Vg vízgazdálkodási gátörház terület

Az övezeten belül épület, építmény csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály 6. § (5) szerint helyezhető el.

- Vvsp vízisport létesítmények területe

Az övezeten belül a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály<sup>64</sup> 6. § (5) bekezdésben meghatározott épületeken és építményeken túl a 6. § (6) alapján közösségi vízisport létesítmények (vízitúra-kikötő, kemping és kiszolgáló létesítményei stb.) is elhelyezhetőek.

### Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)

Telekszélesség: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerter határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

Telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)

Irányadó telekhatár: az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.

<sup>48</sup> 46/1999. (III.18.) Korm. Rendelet

### III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés  
25.§

/1/Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályukat veszítik az alábbi rendeletek:.....  
/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-03-02-23 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 és SZ-4 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Árpás, 2005 .....

.....  
jegyző