

Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületének

5/2001. (IV.2.) önkormányzati rendelete

Zajk Község Helyi Építési Szabályzatáról

(módosításokkal egységes szerkezetben)

Zajk Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1) A rendelet területi hatálya Zajk község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- 2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
- 3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

2.§^[1]

3.§^[2]

4.§^[3]

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

- építészeti tervek elkészítését megelőzően el kell végezni a tervezett új beépítésű területek felszínmozgás veszélyességének megállapítását geotechnikai és mérnök-geológiai feldolgozással, amelynek eredményeit a helyi építési szabályzatba folyamatosan be kell építeni,
- központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető,

5.§

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

1)^[4] Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak.

2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

3) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatártól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat, csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, vagy átalakítani.

4)^[5] Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére.

A korábbi előírásoknak megfelelő elhelyezkedésű és magasságú épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével,
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építmény-magasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését;
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

5) A 2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

6)^[6] Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.

7) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

8) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet, és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

9)^[7]

6.§ Telekalakítási rendelkezések

- 1) Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.
- 2) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- 3) [\[8\]](#)
- 4) [\[9\]](#)

7.§ Közterületek használata

- 1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- 2) [\[10\]](#) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- 3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- 4) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.
- 5) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

8.§ Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

- 1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
- 2) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkor hatályos előírások mérvadók.
- 3) [\[11\]](#)
- 4) [\[12\]](#)

9.§ Az építmények elhelyezése, kialakítása

- 1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztzárnyal is bővíthetnek.
- 2) Oldalhatáron álló beépítési mód és legfeljebb 5,0 m-nél nem nagyobb, egymást átfedő oldalhomlokzatok esetében az oldalkert mérete legalább 4,0 m.
- 3) Kialakult állapot – 4,0 m-nél kisebb oldalkert – esetében új épület a régi épület kontúrján belül létesíthető.
- 4) Ikres beépítési mód esetében a közös telekhatárt építési vonalnak kell tekinteni, és az épületeket erre a vonalra kell kötelezően elhelyezni.
- 5) [\[13\]](#)
- 6) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,0 m építménymagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

10.§ Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

- 1) [\[14\]](#)
- 2) [\[15\]](#)
- 3) [\[16\]](#)

11.§ Járművek elhelyezése

- 1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó várakozóhelyek száma idényszerű használat esetében 30%-kal csökkenthető.
- 2) Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.

12.§ Tűzvédelem

- 1) [\[17\]](#) Ha a kialakult állapot indokolja, az építmények közötti (tűz)távolságot a meglévő állapotnak megfelelően csökkenteni lehet.
- 2) [\[18\]](#)
- 3) [\[19\]](#) A település tűzivíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) az Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13.§

Településszerkezet, területfelhasználás

A szabályozási terv

- a) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- b) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

14.§

A beépítésre szánt területfelhasználási egységre vonatkozó előírások

A község beépítésre szánt területén építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a) lakóterület (**FL**),
- b) ipari gazdasági terület (**IG**),
- c) különleges terület (**KŰ**).

(A területfelhasználási egységeket, határaikat, és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

Megjegyzés:

- a táblázatokban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek tervezett épületre értendők,
- a **K** jel a kialakult állapotra utal.

15.§

Falusias lakóterület (FL)

- 1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- 2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
 - 2.1. ^[20] A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál.
 - 2.2. Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
 - 2.3. ^[21]
 - 2.4. ^[22]
 - 2.5. ^[23]
 - 2.6. A különböző épületeket építészeti egységben kell kialakítani.

3) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

FL-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
mélységi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód*	-	oldalhatáron álló, szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* szabadonálló beépítési mód csak akkor lehetséges, ha a telekszélesség minimum 20 m.

FL-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 150	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

5) [24]

16.§ Egyéb ipari terület (IG)

1) A területbe az OTÉK 20.§ (4) és (5) bekezdésében megnevezett, valamint mezőgazdasági célú építmények helyezhetők el.

2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a következő terület tartozik a József hegy utca keleti részén lévő terület.

A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

IG jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0 - 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

*** a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.**

3)^[25]

Különleges területek (KÜ) 17.§

1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

2) KÜ-T jelű övezet: temető

KÜ-T jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0 -4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

3.) KÜ-SP jelű övezet: sportterület

KÜ-SP jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0 -4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

18.§

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület,
- b) erdőterület,
- c) mezőgazdasági terület,
- d) egyéb terület.

19.§ Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (K)

- 1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
- 2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
- 3) ^[26] A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
- 4) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
- 5) Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.
- 6) Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.
- 7) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

20.§ Erdőterület (E)

- 1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a védelmi (VE) és gazdasági (GE) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- 2) ^[27]
- 3) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők kivonással.
- 4) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60-70%-os borítottsággal kell beültetni, többszinten kialakítani. E területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények helyezhetők el.
- 5) Ahol az erdő adott létesítmény védelmét szolgálja (VE), ott bekerítése engedélyezhető. A védőerdő létesítése és fenntartása az adott létesítmény tulajdonosát terheli.
- 6) ^[28]
- 7) ^[29]

21.§ Egyéb (vízgazdálkodási) terület (VT)

- 1) E területfelhasználási egységben (területen) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- 2) Az egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).
- 3) A területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.
- 4) ^[30]

22. § Mezőgazdasági terület (M)

- 1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- 2) ^[31]
- 3) ^[32]
- 4) A területen – a földterületek művelése érdekében – a művelési ág változtatása megengedett, az erdősítés támogatandó.
- 5) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
- 6) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:
 - Általános (hagyományos árutermelő) **M-Á**
 - gyepterület **M-GY**
 - szőlőhegyi kertövezet **M-K**
 - természeti területek **M-T**
- 7) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- 8) Általános mezőgazdasági övezet (**M-Á**):
 - a) Ebbe az övezetbe sorolandók a szántó, gyümölcsös, gyep művelési ágak területei.
 - b) Az övezet területén erdő is létesíthető.
 - c) ^[33] Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet területe 3000 m².
 - 10 000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - Ezen építési lehetőségeken belül lakóépület is létesíthető. Lakás önállóan nem építhető.
 - d) Az övezetben az átlagos építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
 - e) Az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló föliasátor elhelyezhető.
 - f) Az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.
- 9) Szőlőhegyi övezet (**MK**):
 - ^[34] a) Telekalakítás, beépítés szabályai:
 - A 720 m²-t meghaladó földrészleteken a 10% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, közösségi épület, továbbá lakóház is elhelyezhető. Árnyékszék csak az épülettel együtt helyezhető el.

- A telken több épület is létesíthető. Az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhetők.
 - Az épületekben a szőlő- és borkultúrához kapcsolódó vendéglátás megengedhető.
 - Az épületek a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.
 - A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják.
 - Az előkert mélysége minimálisan 8 m, a hátsókert minimálisan 6 m.
- b) A gazdasági épület előírásai:
- A területen új épület építése, a meglévők bővítése csak építési engedély alapján végezhető.
 - A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.
 - A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 4,00 m-es építménymagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
 - Az épületet 35-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes fedési jelleget adó bitumenes zsindele lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható.
 - Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, dróttüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.
 - A nyílászárókat a biztonsági követelményekre való tekintettel fatáblával, vagy zsalukkal célszerű védeni.
- ^[35]c) Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
 - A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.
 - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező.

III. ÉRTÉKVÉDELEM

23.§

Helyi építészeti értékek védelme

A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján

1) Helyi védelemben (HV) kell részesíteni:

Deák u. 45.	hrsz.: 92
Deák u. 40.	hrsz.: 70
Deák u.	hrsz.: 20/2
József hegy u. 20.	hrsz.: 334
Kertövezetben: 647, 1101, 1108, 1111, 1121 hrsz.-ú ingatlan.	

24.§

A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

25.§

- 1) Helyi védelem alatt álló épület belső korszerűsítését - mint az épület fennmaradásának, használhatóságának legjobb garanciáját -, engedélyezni és szorgalmazni kell.
- 2) A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornác) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében az első fokozatú védelem tárgya - nem változhat.
- 3) Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztszárnyal az udvari részen történhet. A keresztszárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.
- 4) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.
- 5) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

26.§

- 1) A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.
- 2) Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.
- 3) A védett épületek elsősegély jellegű állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

27.§

A település történeti településsziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.

28.§

- 1) Egyedi tájértékként védendő: település bel- és külterületén található – a szabályozási terven ábrázolt – keresztek.
Az egyedi tájértékek megtartását a település rendezése során biztosítani kell, a beépítés során mint adottság kezelendő.
- 2)^[36] A védendő fák a szabályozási terven szerepelnek.

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Környezet- és tájvédelem 29.§

- 1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- 2)^[37] A beruházások létesítése, meglévő tevékenységek folytatása, valamint rendeltetési mód változtatás(ok) megvalósítása csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet.
- 3)^[38] A jelentős környezeti hatást okozó tevékenységekre környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó rendelet szerint.
- 4) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat megvalósítására.
- 5)^[39]
- 6)^[40] A csapadékvíz elvezetéséről, vagy elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell.
- 7)^[41] Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- 8)^[42] A hulladékok elhelyezéséről – különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra – gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
- 9)^[43] Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket.
- 10)^[44] Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával és betartásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.
- 11)^[45]
- 12) A település szerkezetét lényegesen befolyásoló fejlesztések esetén a környezeti terhelés közvetett és közvetlen hatásait is ellenőrizni kell (pl. környezetvédelmi engedélyhez kötött tevékenységek), melyek eredményét, szükségszerű módosításokat igény szerint a rendezési tervbe vissza kell csatolni.

13) A telkek területeinek - az övezeti előírásokban - meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.

14) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

15)^[46]

16) A területen agresszív pollentermelő növényzetet ültetni tilos.

30.§

1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m;
- b) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetében 2,0 m.

2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte- (egres-), ribiszke-, josta- és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m;
- b) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) és – a c) pontban nem szereplő – fa esetében 2,0 m;
- c) kajszi- és cseresznyefa, valamint vadlányra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m;
- d) 3 m-nél magasabbra növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növény fa esetében 5,0 m.

3) Közút területén az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) cserjék és 3 m-nél magasabbra nem növény fák esetében 1,5 m;
- b) 3 m-nél magasabbra növény fák esetében 2,5 m.

31.§

1) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

2) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

3) A község területén kanadai nyárfát ültetni nem szabad.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

32.§

1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

2.1.Építésjogi követelmények:

a) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

b) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

- közérdeket nem sért,

- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

2.2. Elővásárlási jogi követelmények:

a) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a terv szerinti új közterületek területeire,

- a terv szerinti közterület szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak.

b) Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

c) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá az Étv. 22. §-a tartalmaz.

2.3.Helyi közút céljára történő lejegyzés:

a tervezett út létesítésére kijelölt területsáv.

2.4. Településrendezési kötelezések:

a) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Helyi építészeti értékek esetében

b) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fásorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezés

33.§

1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2001. április hó 3. napján lép hatályba, egyidejűleg a Kistolmács és Zajk Községek Településrendezési tervét jóváhagyó 2/1990. (V. 29.) számú Tanácsrendelet hatályát veszti.

Zajk, 2001. április 2.

Hóbor Károlyné
polgármester

Szabóné dr. Csányi Mariann
jegyző

[\[1\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[2\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[3\]](#)

A szakasz szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[4\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[5\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[6\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[7\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[8\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[9\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[10\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[11\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[12\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[13\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[14\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[15\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[16\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[17\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.
[\[18\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[19\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.
[\[20\]](#)

A pont szövegét módosította a második mondat hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.
[\[21\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[22\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[23\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[24\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[25\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[26\]](#)

A bekezdés szövegét szövegrész hatályon kívül helyezésével módosította a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.
[\[27\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[28\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[29\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[30\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[31\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[32\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.
[\[33\]](#)

A pont szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[34\]](#)

A pont szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[35\]](#)

A pont szövegét szövegrészek hatályon kívül helyezésével módosította a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[36\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[37\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[38\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[39\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[40\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[41\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrészek hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[42\]](#)

A bekezdést módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[43\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[44\]](#)

A bekezdés szövegét módosította szövegrész hatályon kívül helyezésével a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § b) bekezdése. Hatályos: 2016. október 31-től.

[\[45\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.

[\[46\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. október 31-től.