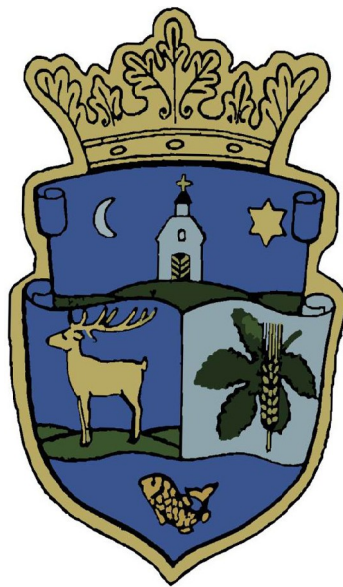


ALSÓÚJLAK KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**ALSÓÚJLAK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
11/2006. (XI.22.) SZÁMÚ RENDELETE**

**Alsóújlak Községi Önkormányzat Képviselő Testületének 11/2006. (XI.22.) számú rendelete
Alsóújlak Község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzata jóváhagyásáról**

Alsóújlak Községi Önkormányzat Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c./ pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A Képviselő Testület ezen rendeletben Alsóújlak Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: szabályzat), mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját és a Külterület Szabályozási Tervlapját (továbbiakban: szabályozási tervek) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

2.§

(1) A rendelet hatálya Alsóújlak Község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.

(2) A község területén állandó, vagy ideiglenes jelleggel területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt építeni, felújítani, helyreállítani, kialakítani, korszerűsíteni, bővíteni, bontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, használatba venni, valamint ilyen célokra hatósági engedélyt adni csak az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok, a szabályzat, valamint a szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

3.§

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

(1) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) Külterületi földrészlet belterületbe vonására a jóváhagyott szabályozási terv hatályba lépése után kerülhet sor. A belterületbe vonandó telkek helyrajzi számait a 3. sz. *melléklet* tartalmazza, mely telkekre, vagy azoknak a szabályozási tervlapon belterületbe vonandó részére az önkormányzat elővásárlási jogot terjeszt ki.

4.§

A község területének tagolása építési használati szempontból:

(1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.

(2) A településszerkezeti terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

- falusias lakóterület	FL	jelű
- településközpont vegyes terület	TV	jelű
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	KSZG	jelű
- ipari-egyéb gazdasági terület	IEG	jelű
- különleges terület	KÜ	jelű

területfelhasználási egységekbe sorolja.

(3) A településszerkezeti terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

- közlekedési és közműterület	KÁ, KÉ	jelű
- zöldterület	ZKP	jelű
- védelmi erdőterület	ERV	jelű
- gazdasági erdőterület	ERG	jelű
- turisztikai erdőterület	ERT	jelű
- általános mezőgazdasági terület	MÁ	jelű

- kertes mezőgazdasági terület
 - vízgazdálkodási terület
 területfelhasználási egységekbe sorolja.

MK	jelű
V	jelű

5.§

(1) A szabályozási terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a telek mérete, beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, a közművesítettség mértéke, a zöldterület nagysága, a környezetterhelési határértékek, korlátozások, tilalmak, feltételek figyelembevételével építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe sorolja.

(2) Minden telekre és területre a szabályozási terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi vagy külterületi fekvésétől függetlenül.

(3) A község területén az OTÉK-ban előírt számú személygépkocsi elhelyezési lehetőségét az 1. sz. *mellékletben* meghatározott mértékben az építmény telkén kell biztosítani. Ahol a melléklet az OTÉK 42.§-ban előírt gépkocsi parkoló mennyiség biztosítását az építmény telkén nem, vagy csak részben írja elő, a hiányzó mennyiség elhelyezését a szabályozási terven jelölt helyeken, közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen kell biztosítani. A közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen biztosított parkolók létesítésének, fenntartásának és használatának szabályait helyi parkolási rendeletben kell rögzíteni.

(4) Ahol a kialakult, ill. építési engedéllyel rendelkező állapot az előírt parkolószám biztosítását telken belül nem teszi lehetővé, az OTÉK előírásai szerint számított közterületi parkoló-használatot megszerzett jognak lehet tekinteni. Új épület építésére, átalakításra, használati mód-változásra, bővítésre engedély csak úgy adható, ha az OTÉK szerint számított megnövekedett parkolómennyiségnek a szabályozási előírásokban meghatározott százaléka saját telken biztosítható.

II. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TAGOLÁSA, ÉPÍTÉSI ÉS TELEKALKITÁSI SZABÁLYAI

6.§

Általános előírások:

(1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett rendeltetés személy és teher forgalmának elválasztása azt indokolta teszi, valamint saroktelek esetén legfeljebb két kapcsolat létesíthető.

(3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:

- a./ már zömében beépült területen meglévő telek esetén a telek méretére vonatkozó előírások kivételével, az övezeti előírásoknak megfelel,
- b./ az épülethez víz, villany közműcsatlakozás és az új telkeken legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés az üzemeléshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított,
- c./ az épület szennyvíztározóval a használatba vételig el lesz látva és a szennyvíz elszállíttatása szerződéssel igazolt,
- d./ a szilárd burkolatú közúttól a telekhatárig min. 8 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv a tűzoltó járművek közlekedésére alkalmas szilárd burkolattal ellátott,
- e./ a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

(4) A települési szennyvízcsatorna hálózat eredményes műszaki átadásától számított 5 év után építési és használatbavételi engedély csak szennyvízcsatlakozás kiépítése után adható.

(5) A településen áthaladó 8. számú főút mentén a belterület bővítése csak a főút menti járda és közvilágítás kiépítése után engedélyezhető.

(6) Korlátozások, tilalmak a szabályozási terv jelölése szerint az övezet egészére, vagy részletére vonatkozhatnak.

(7) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokban az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy az önkormányzat állattartási rendelete¹ azt megengedi. Állattartási célú épület, vagy helyiség telken belüli elhelyezését a beépítési mintalapok jelölik. Az építési helyen belül építési és egyéb tevékenység végzése esetén a település állattartási rendeletében foglaltak betartandók.

(8) A telekre előírt zöldterület kialakítása, növényzet, véderdő telepítése, a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

7.§

Telekalakítás szabályai:

(1) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez, vagy közforgalomnak átadott magánúthoz kell csatlakozni, valamint a telkek méreteinek meg kell felelni az övezeti előírásoknak.

(2) Telekalakítás során nyeles telek nem alakítható ki.

(3) Beépítésre szánt területen az épületek használatbavételéhez előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok - külön települési önkormányzati rendelet szerint - gondoskodnak.

8.§

Kerítés létesítés szabályai:

(1) Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.

(2) Az építési telek határvonalán kerítés építhető, ahol azt az övezeti előírás, illetve az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság nem tiltja.

(3) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

(4) A telek közterületi vonalán az övezeti előírásokban meghatározott áttörtségű kerítés 1,2 – 2,0 m magassági értékek között építési engedély alapján létesíthető. A kerítésen telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 3,0 m szélességben max 3,2 m magas kapuelem létesíthető.

(5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telkekkel határos vonalán), ahol az övezeti előírás megengedi vagy előírja, tömör vagy áttört kerítés 1,2-2,5 m közötti magassággal létesíthető.

(6) Telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával, max. 1,2 m magassággal.

9.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

(1) A telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg, az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos elméleti vonalat építési vonalnak kell tekinteni. Több utcával határolt telek esetén, az előző mondatban meghatározott vonalat egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni.

(2) A telken az elsődleges célt szolgáló épületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni.

(3) Ahol az övezeti előírás az előkertre minimum méretet határoz meg, az nem építési vonal.

(4) Abban az övezetben, ahol az 1 sz. táblázat az előkert méretére alsó és felső értéket jelöl, annak méretét az utcában kialakult értékhez igazodva elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató egységek bejáratát az utcai szabályozási vonal mögött min. 2 m távolságra kell elhelyezni.

(6) Az elsődleges célt szolgáló és további épületeket a telken a 2. sz. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerinti, építésre kijelölt helyen kell elhelyezni.

(7) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárt hulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be.

(8) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat magassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.

(9) Oldalkert mérete nem lehet kisebb, oldalhatáron álló beépítésnél, mint az övezetre előírt építménymagasság, szabadonálló beépítésnél, mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől. Amennyiben a szomszédos építmények közül valamelyik A –C tűzveszélyességi osztályba tartozik, vagy az építmény tűzállósága III – V kategória, az építmények egymástól való távolságát az OTÉK 36.§ (1) – (2) alapján kell meghatározni.

¹ Alsóújlak község Önkormányzata Képviselő-testülete 14/2000 (XII.08.) sz. rendelete az Állattartás szabályairól

(10) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méreténél az építési hatóság a (9) pontban meghatározottnál nagyobb értéket írhat elő.

(11) Az övezetre megengedett legmagasabb szintterület sűrűségi érték építési telkekre is vonatkozik.

(12) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.

(13) A község területén a gazdasági területek kivételével csak magastető épület építhető, 40-45^o közötti tető hajlásszöggel, tetőtérbeépítés esetén az álló tetőablakok fedése 0-45^o lehet.

(14) Telekhatáron álló, már meglévő épület falazatának utólagos hőszigetelése max. 8 cm mértékig a szomszédos telekre átnyúlhat, későbbiekben a szomszédos telken csatlakozó épületrész építése esetén a tulajdonos köteles azt a szükséges mértékben lebontani.

(15) Terepszint alatti fedett parkoló, vagy pince az övezetre előírt szintterület sűrűség mértékéig, a telek zöldterülete kivételével az építési telken bárhol építhető.

(16) Minden közhasználatú építmény akadálymentes megközelítését és használatát biztosítani kell.

(17) Több övezet területére eső telek esetében az építési hely lehatárolásánál, a telek beépítettségének és szintterület sűrűségének meghatározásánál csak az övezet területére eső teleknagyság vehető figyelembe. Gépkocsi parkoló és zöldterület a telek szomszédos övezetbe eső részén is biztosítható.

(18) A település – a szabályozási tervlapon ábrázolt - tájképvédelmi területén a tájkép megóvása érdekében az alábbi korlátozások szükségesek:

- Távközlési és energetikai célú magasépítmény, óriás plakát és egyéb toronyszerű építmény és gabona siló elhelyezése tilos, szélerőmű és szélkerék építése csak az illetékes Nemzeti Park hozzájárulásával engedélyezhető.
- Kilátó torony legfeljebb 10 m magasságig, és csak turisztikai vagy tudományos kutatási célból építhető.
- Az építési engedélyezési dokumentációhoz az építmény és környezetének kapcsolatát bemutató látványtervek csatolása, az építési engedélyhez pedig az illetékes Nemzeti Park hozzájárulása kötelező. Az új vagy átépítésre kerülő építmények esetén az illetékes Nemzeti Park a telken belül legalább 30 m széles, fásított védőterület létesítését írhatja elő.

(19) Az árvízi elöntés határától északnyugatra lévő hullámtér és nyílt ártér területén építmény elhelyezése tilos.

(20) A település területén - ahol azt egyéb előírás vagy szakhatóság nem tiltja - szélerőmű elhelyezése lehetséges, kivéve az alábbi területeket:

- meglévő illetve tervezett beépítésre szánt területek (kivéve gazdasági területek) 10h környezete
- szomszédos települések meglévő illetve tervezett beépítésre szánt területeinek (kivéve gazdasági területek) 200 m-es környezete
- meglévő illetve tervezett gazdasági területek 6h környezete
- utak és közművezetékek 1h (dőléstávolság) környezete
- erdőterületek
- csúszásveszélyes területek

ahol h a szélkerék teljes magassága, tehát az oszlop és a felfelé mutató forgó szárny együtt.

FL jelű FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

10.§

Általános előírások:

(1) Elsődlegesen laza beépítésű, lakóépületek, mező és erdőgazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- lakóépület, legfeljebb 2 lakásegységgel + 4 vendégszoba egységgel
- mezőgazdasági és erdőgazdasági üzemi létesítmények
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari egység
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

11.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **FL-001 - FL-011** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (2) Övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet 1. táblázata* tartalmazza.
- (3) Az **FL-003** és **FL-004** jelű övezetben a történelmi utcakép megóvása érdekében a szabályozási vonalon létesítendő épületek utcai homlokzatszélessége az építési vonaltól számított 5 m-en belül a 10 m-t nem haladhatja meg.
- (4) Az **FL-002, FL-004, FL-008 és FL-011** jelű övezetben a 8. számú főút felé eső telekhatáron zajvédelmi céllal tömör kerítés létesítése lehetséges.
- (5) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok együttes alkalmazásával helyezhetők el.

TV jelű TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

12.§

Általános előírások:

- (1) Elsődlegesen sűrű beépítésű, lakóépület, településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális és sportolási célú építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális egység
 - sportlétesítmény
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági egység az OTÉK 31.§ (2) betartásával.
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 2,0.

13.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **TV-001 - TV-002** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet 2. táblázata* tartalmazza.
- (3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési minta-lapok együttes alkalmazásával helyezhetők el.

KSZG jelű KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

14.§

Általános előírások

- (1) Elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület
 - gazdasági célú épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - igazgatási és egyéb irodaépület
 - sportlétesítmény
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület az OTÉK 31.§ (2) betartásával
 - közösségi szórakoztató épület az OTÉK 31.§ (2) betartásával
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.

15.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **KSZG-001 – KSZG-003** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (2) Övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az övezetre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet 3. táblázata* tartalmazza.
- (3) A **KSZG-003** jelű övezetben, figyelembe véve a temető és a lakóterületek közelségét, építési engedélyhez kötött tevékenység engedélykérelméhez minden esetben környezeti hatástanulmány készítése kötelező, engedély csak ez alapján adható.
- (4) Az övezet területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok együttes alkalmazásával helyezhetők el.

IEG jelű EGYÉB IPARI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

16.§

Általános előírások

- (1) Elsődlegesen alacsony környezetterheléssel járó ipari, településgazdálkodási építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - mindenfajta, alacsony környezetterheléssel járó ipari gazdasági célú egység
 - szociális, egészségügyi, oktatási egységek,
 - településgazdálkodási építmények
 - igazgatási és védelmi célú egység
 - ipari termelő és termelő jellegű szolgáltatási tevékenységek építményei, saját termékek forgalmazása
 - mezőgazdasági termények és segédanyagok tárolás, kezelés és forgalmazás építményei,
 - energiaszolgáltatás építményei
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.

17.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet az **IEG-001 – IEG-002** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (2) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet 3. táblázata* tartalmazza.
- (3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (4) Az **IEG-002** jelű övezetben a 0382/1 helyrajzi számú terület jelenleg nyilvántartott erdő. A terület művelés alóli kivonására csak abban az esetben adható engedély, ha a körzetben tervezett beruházásra nincs más alkalmas terület.
- (5) Az **IEG-002** jelű övezetben a meglévő, üzemi szintű állattartó épületek közelsége miatt építmények elhelyezése csak a területileg illetékes tisztiorvosi szolgálat előzetes hozzájárulásával engedélyezhető.

KÜ jelű KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

18.§

Általános előírások:

- (1) Rendeltetésük, védelmük, vagy az elhelyezhető építmények alapján különleges szabályozást igénylő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni.
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.

19.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **KÜ-001 - KÜ-007** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (2) Övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az övezetekre vonatkozó előírásokat az *1. sz. melléklet 4. táblázata* tartalmazza.
- (3) Az övezetek telkein építmények szabadonálló beépítési móddal, a szabályozási előírások alkalmazásával helyezhetők el.

20.§

A különleges területfelhasználási egység övezeteinek rendeltetése:

(1) A **KÜ-001** jelű övezet a belterületi temető területe, területén csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetésszerű működéséhez tartozó egyéb építmények helyezhetők el.

(2) A **KÜ-002** jelű övezet a római katolikus temetőkápolna területe.

A területen meglévő vagy új épületekben:

- vallási tevékenység,
- oktatási tevékenység,
- kulturális és művészeti tevékenység,

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények, valamint temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetésszerű működéséhez tartozó egyéb építmények helyezhetők el a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján.

(3) A **KÜ-003** jelű övezet a római katolikus templom területe.

A területen meglévő vagy új épületekben:

- vallási tevékenység,
- oktatási tevékenység,
- kulturális és művészeti tevékenység,

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján.

(4) A **KÜ-004** jelű övezet a volt Bezerédj-vízimalom és környékének területe.

A területen meglévő vagy új épületekben:

- oktatási tevékenység,
- kulturális és művészeti tevékenység,

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján.

(5) A **KÜ-005** jelű övezet a tervezett kavicsbánya területe. A területen a lakóterület védőtávolságainak betartásával bányaüzemi létesítmények rendeltetési egységei, valamint működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területen szolgálati lakás létesíthető.

(6) A **KÜ-006** jelű övezet a lovarda és panzió területe.

Területén meglévő vagy új épületekben:

- kereskedelmi szállás
- üdülőépület
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- strand-, élményfürdő szolgáltatás,
- sporttevékenység,
- vendéglátás, személyi és idegenforgalmi szolgáltatás,
- a terület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelem
- állattartás

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetésszerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(7) A **KÜ-007** jelű övezet a tervezett állattartó telep területe. A területet érintő 20 kV-os szabadvezeték védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el. A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- kereskedelmi szállás
- üdülőépület
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- sporttevékenység
- vendéglátás, személyi és idegenforgalmi szolgáltatás

- a terület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelem
- állattartás

célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetészerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területen tartható állat mennyiségét a település állattartási rendelete alapján kell meghatározni. Amíg az állattartási rendeletben erre vonatkozó utasítás nem kerül elfogadásra, a területen állattartási épületre építési engedély nem adható.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI TAGOLÁSA, ÉPÍTÉSI ÉS TELEKALKITÁSI SZABÁLYAI

21.§

Általános előírások:

(1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékéig, akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:

- a./ az építmény rendeltetése, az építési terület, vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
- b./ az épülethez víz, villany közműcsatlakozás és legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés az üzemeléshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított,
- c./ az épület a települési szennyvízcsatorna kiépítéséig ideiglenesen zárt szennyvízgyűjtővel a használatba vételig el lesz látva és a szennyvíz elszállíttatása szerződéssel igazolt,
- d./ a szilárd burkolatú közúttól az épület telekhatáráig min. 12,0 m szélességű közterület biztosított, és abból legalább 3,0 m széles sáv a tűzoltó járművek közlekedésére alkalmas szilárd burkolattal ellátott,
- e./ a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

(2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.

(3) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakított telkek mindegyike jármű-közlekedésre alkalmas közterülethez csatlakozik, a már beépített telek nagysága, beépítettsége telekalakítás után is megfelel az övezeti előírásoknak.

(4) Közterületen építmény a 22.§ és a 25.§ előírásai szerint helyezhető el.

(5) A bányászati joggal lefedett területeken építési tevékenység és telekosztás csak a vonatkozó jogszabályok alapján, és a bányavállalkozó hozzájárulásával engedélyezhető.

K jelű KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

22.§.

Általános előírások:

(1) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.

(2) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpár közlekedés, közművek, hírközlés, vízvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint, esővédők, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(3) A területeket a szabályozási terv, rendeltetésük szerint **KÁ-001 - KÁ-004 és KVA-001** jelű övezetekbe sorolja.

(4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ (3) bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez és telekalakításhoz az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési móddal, közterületen helyezhetők el.

(6) Pince csak épület alatt létesíthető.

(7) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 7,5 m.

(8) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni. A csak távlatban várható közmű számára (elválasztott csatorna) a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni.

(9) Közlekedési területen építményt elhelyezni csak az illetékes útkezelő engedélyével lehet. Az utak védőterületén belül mindenfajta építési munkához az illetékes közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

(10) Külterületi utak belterületbe vonása csak az előírt műszaki feltételek (járda, közvilágítás) megvalósításával történhet.

(11) A szilárd burkolatú utakkal kapcsolatos tevékenységre (felújítás, burkolatjavítás stb.) engedély csak akkor adható, ha a tervezett út csapadékvíz-elvezetése megoldott, vagy a beavatkozás során kiépítésre kerül.

(12) A tervezett gyorsforgalmi utak részére fenntartott területen (a közlekedésért felelős miniszter által a megvalósítandó gyorsforgalmi út számára rendelettel megállapított nyomvonalú, illetve az építési engedéllyel rendelkező külterületi gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250-250 m széles területsávon) építési, vagy egyéb sajátos építményfajtákra vonatkozó jogerős építési engedély alapján végezhető tevékenység csak a Központi Közlekedési Felügyelet hozzájárulásával végezhető.

23.§

Közlekedési területek rendeltetés szerinti övezeti besorolása:

(1) A **KÁ-001** jelű övezet az országos közúthálózatba tartozó mellékutak elhelyezésére kijelölt területek bel- és külterületen. Az övezetbe tartoznak:

ÚT MEGNEV.	TELEPÜLÉSI KAT.	KÖZÚT KAT.	VÉDŐ- TÁV.	KEZELŐ	SZAB. SZÉLESSÉG	UTCANÉV
8. sz. főút	I. rendű főút	B.III.a.	-	VASMÁK	29,0 m	Hársfa u.
		K.III.	100 m	KHT	40,0 m	külterület
87101 j. bekötőút	ország. mellékút forgalmi	B.VI.c.	-	VASMÁK	13,5 m	Dózsa Gy. u., Petőfi S. u.
		K.VI.	50 m	KHT.	30,0 m	külterület

(2) A **KÁ-002** jelű övezet a helyi közúthálózatba tartozó mellékutak (lakóutak, kiszolgáló utak és egyéb közforgalomnak átadott területek), terek elhelyezésére kijelölt terület.

(3) A **KÁ-003** jelű övezet mezőgazdasági utak elhelyezésére kijelölt terület.

(4) A **KÁ-004** jelű övezet önálló gyalogutak elhelyezésére kijelölt terület.

(5) A **KVA-001** jelű övezet a vasúti közlekedés számára kijelölt terület.

24.§

(1) Telekalakítás során az egyes közlekedési területekhez legalább az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:

- országos közutak összekötő útjai 13,5-40,0 m mintaszelvény 4. sz. melléklet
- lakó és egyéb mellékutak 6,0-22,0 m mintaszelvény 4. sz. melléklet
- mezőgazdasági utak 10 m
- önálló gyalogutak 3 m

(2) Az OTÉK 26.§ (2)-ben előírt szabályozási szélességektől való eltérésekből eredő károkért az út kezelője felé kártérítési igény nem érvényesíthető.

(3) Az országos közutak külterületi szakaszai mellett reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés elhelyezése csak a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint engedélyezhető.

ZKP jelű ZÖLDTERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

25.§.

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a szabályozási terven ilyen célra jelölt közterületek.
- (2) A területek elsődlegesen a pihenés, testedzés célját szolgáló, növényzettel borított zöldfelületek.
- (3) A területeket a szabályozási terv, rendeltetésük szerint **ZKP-001 és ZKP-003** jelű övezetekbe sorolja.
- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetését szolgáló
 - sportolási, testedzési célú
 - pihenést szolgáló
 - vendéglátó
 - a terület fenntartását szolgáló
 - köztárgy célú
 - vallási célú

Építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2%-os beépítésével.

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési móddal, közterületen helyezhetők el.

(6) Pince 0,3 szintterület sűrűség határig létesíthető.

(7) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

(8) Az OTÉK előírásai szerint számított parkolómennyiséget terepszint alatti parkolóban vagy közterületen biztosítani kell.

(9) Az útkereszteződésekben elhelyezkedő zöldterületeken a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezeken a területen 80 cm-nél magasabbra növe növényzet nem ültethető.

26.§

Zöldterületek rendeltetés szerinti övezeti besorolása:

- (1) **ZKP-001** jelű övezetek játszótér, pihenőpark, díszpark céljára kijelölt, vegyes funkciójú területek.
- (2) **ZKP-002** jelű övezetek pihenőpark, díszpark céljára kijelölt területek.
- (3) **ZKP-003** jelű övezetek sport, szabadidő eltöltés céljára kijelölt területek.

ER jelű ERDŐTERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

27.§

Általános előírások:

- (1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek.
- (2) Az erdőterületeket a szabályozási terv elsődleges rendeltetésük szerint **ERV-001** - **ERV-003** jelű védelmi (védett), **ERG-001** - **ERG-003** jelű gazdasági és **ERT-001** – **ERT-002** jelű turisztikai célú övezetekbe sorolja.
- (3) Erdőterület elsődleges rendeltetésének megváltoztatásához, más célú igénybevételéhez, építmény elhelyezéséhez az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.
- (4) Épületek a telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, az építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 4,5 m-t nem haladhatja meg.
- (5) Pince csak épület alatt létesíthető.

28.§

Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeti besorolása:

- (1) Az **ERV-001** jelű övezetek a külterületi mezőgazdasági telepen keletkező zaj- és porhatástól védik a környező lakóterületeket.
- (2) Az **ERV-002** jelű övezetek a tervezett iparterületen keletkező zaj- és porhatástól védik a környező lakóterületeket.
- (3) Az **ERV-003** természetvédelmi területen található erdők, védelmi erdőterületek, területükön építmény nem építhető. Az övezetben gazdasági tevékenység csak a területileg illetékes Nemzeti Park igazgatóság hozzájárulásával engedélyezhető. Az övezet területén külszíni bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelésű bánya területe (bányatelek) nem bővíthető.
- (4) A véderdők telepítésére és fenntartására kötelezettek:

ERV-001 jelű övezet	a mezőgazdasági telep tulajdonosai tulajdoni hányaduk arányában
ERV-002 jelű övezet	az ipari övezetek tulajdonosai tulajdoni hányaduk arányában
ERV-003 jelű övezet	területileg illetékes Nemzeti Park igazgatóság

29.§

Gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezeti besorolása:

- (1) Az **ERG-001** jelű övezet gazdasági célú erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek. Amennyiben az övezeti előírás megengedi, és a terület nagysága a 100.000 m²-t meghaladja, az övezetben
 - erdő fenntartás
 - vadgazdálkodás
 - védelem
 - szállításrendeltetési egységek építményei helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5%-ának beépítésével.
- (2) Az **ERG-002** jelű övezet felhagyott agyag- és kavicsbánya területe, rekultiválás után gazdasági erdőként hasznosítható, területén építmény nem építhető.
- (3) Az **ERG-003** jelű övezet hullámtéren illetve nyílt ártéren fekvő erdőterület. Az övezetben építmények elhelyezése tilos.

30.§

Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek övezeti besorolása:

(1) Az **ERT-001** jelű övezet sport, turisztika, pihenés, üdülés céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt erdőfelületek, parkerdők. Az övezetben

- sportolás
- vendéglátás
- kereskedelmi szállás
- üdülés
- védelem
- erdő fenntartás

rendeltetési egységek építményei helyezhetők el, legfeljebb a terület 2%-ának beépítésével.

(2) Az **ERT-002** jelű övezet az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartása szerint talajvédelmi rendeltetésű terület. A területen turisztikai célú építmények elhelyezése engedélyezhető.

M jelű MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

31.§

Általános előírások

(1) E rendelet alkalmazásában mezőgazdasági területek a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt területek és telkek.

(2) Mezőgazdasági területek elsődlegesen növénytermesztés, állattenyésztés, termékfeldolgozás és tárolás, valamint ezt a célt szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.

(3) A szabályozási terv a mezőgazdasági területeket azok használata és a területükön elhelyezhető építmények alapján **MÁ-001 - MÁ-005** jelű általános és **MK-001** jelű kertes mezőgazdasági övezetekbe sorolja.

(4) Épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.

(5) Különálló pince beépített területnek számítandó.

(6) Építménymagasság a tárolótornyok, silók és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m lehet.

(7) A lakóterületektől 200 m-en belül, valamint természetvédelmi területen birtokközpont nem alakítható ki.

32.§

Mezőgazdasági területek övezeti besorolása:

(1) Az **MÁ-001** jelű övezet mezőgazdasági növénytermesztés és állattenyésztés céljára kijelölt terület. Az övezet területén, amennyiben a telek területe a 100.000 m²-t meghaladja

- mezőgazdasági tároló
- mezőgazdasági termékfeldolgozó
- mezőgazdasági gépjavító
- állattartó

rendeltetési egységek építményei helyezhetők el, a terület 1,5%-os beépítettségéig.

(2) Az **MÁ-002** jelű övezet rét, legelő területe. Az övezetben csak gyepgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők, továbbá az építmények elhelyezése és gazdasági tevékenység végzése csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) Az **MÁ-003** jelű övezet természeti területen fekvő, mezőgazdasági növénytermesztés és állattenyésztés céljára kijelölt terület. Az övezetben építmények elhelyezése tilos, a művelési ág megváltoztatása illetve gazdasági tevékenység végzése csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. Az övezet területén külszíni bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelésű bánya területe (bányatelek) nem bővíthető.

(4) Az **MÁ-004** jelű övezet területe mocsár és védett láp terület. Az övezetben gazdasági tevékenység illetve építmények elhelyezése tilos.

(5) Az **MÁ-005** jelű övezet hullámtéren illetve nyílt ártéren fekvő mezőgazdasági terület. Az övezetben építmények elhelyezése tilos.

33.§

(1) Az **MK-001** jelű övezet szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág céljára kijelölt terület. Az övezet területén az OTÉK 29.§ (3) - (4) szerinti építmények helyezhetők el.

V jelű VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

34.§

Általános előírások:

- (1) Az övezetbe a folyóvizek medre és partja, a közcélú nyílt csatornák medre és partja tartozik.
- (2) A területeket a szabályozási terv, rendeltetésük szerint, **V-001 - V-002** jelű övezetekbe sorolja.
- (3) Az övezetek területén kizárólag a rendeltetést szolgáló, a vízgazdálkodással, vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, az övezetek kialakítását, használatát a vonatkozó rendeletek szabályozzák.
- (4) A település területén található természetvédelmi területeken előforduló természetes vízfolyások új, vagy más mederbe terelése tilos.

35.§

Területfelhasználási egység övezeti tagolása:

- (1) **V-001** jelű övezet a folyók, mellékágak, partok, árvízvédő töltésrendszerek céljára kijelölt terület.
- (2) **V-002** jelű övezet a közcélú vízárok céljára kijelölt területek.

IV. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

36.§

A föld védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

- (1) A termőföld védelme érdekében a termőföldek más célú hasznosítását csak szakaszosan, a befektetői igényeknek megfelelően, előzetes földhivatali engedéllyel lehet végezni. Az építési munkával érintett területek talajának termő-rétegét (humusz) le kell szedni, és újrafelhasználásig elkülönítve kell deponálni.
- (2) Külszíni bányászattal – kavicsbánya – hasznosított területek rekultivációját a bányászati tevékenységet folytatóknak a bányászat megszüntetését követően az érvényes rendelkezések szerinti időn belül meg kell oldania.
- (3) A vízerózióknak kitett területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a vízerózió mértékét csökkenti.
- (4) A vízerózióknak kitett erdőterületek, szőlő, gyümölcsös, rét és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészeket művelési ága nem változtatható meg. Kivételesen indokolt esetben a vízerózió által erősen veszélyeztetett rét- vagy legelőművelési ága erdőre változtatható.

37.§

A vizek védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

- (1) A község területén hulladéklerakó, szennyvíziszap lerakó, veszélyes anyag lerakó nem létesíthető.
- (2) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szilárd és folyékony trágya, veszélyes hulladék jogszabályok és hatósági előírások szerinti, ártalommentes átmeneti gyűjtéséről és engedéllyel rendelkező átvevőhelyre szállításáról. A szennyvizek közvetlen a talajba szivárogtatása tilos.
- (3) A község területén szennyvizek elszikkasztása tilos, a települési szennyvízcsatorna elkészültéig csak zárt szennyvízgyűjtő létesíthető. A szennyvízelvezető rendszer üzembe helyezése után használatbavételi engedély csak a szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozás valamint meglévő zárt szennyvízgyűjtő esetén annak megszüntetése után adható.
- (4) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, elhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni tilos.
- (5) Csapadékvíz telken belül elszikkasztható.
- (6) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (7) A településen tervezett új utcák megnyitására és beépítésére, valamint belterületbe vonásra csak a szennyvízcsatorna rendszer kiépülése után adható engedély.
- (8) A település csapadékvíz elvezető rendszerének engedélyezési eljárásába az illetékes közlekedési hatóságot be kell vonni.

(9) Felszíni vizeket veszélyeztető környezetből érkező vizeket a veszélyeztetés fokának megfelelően kezelni kell. Csak olyan felszíni vizeket szabad továbbvezetni, amivel a környezet veszélyeztetése kizárt.

(10) A vízgyűjtők vízminőség védelme érdekében az élővízbe vezetés előtt (ahol szükséges) az önkormányzat hordalékfogó műtárgyak elhelyezését írhatja elő.

(11) A község egész területe felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő övezetbe tartozik. Alsóújlak község a Csörnóc-Herpenyő vízgyűjtő területén fekszik, melynek vízgyűjtőterületén a települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos követelményeket és határértékeket külön jogszabályok határozzák meg.

38.§

A levegőtisztaság védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

(1) A település közigazgatási területén új létesítmények esetében a levegőtisztaságról szóló rendeletben közzétett határértékeket nem szabad túllépni. A meglévő létesítményeknél a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A levegőtisztaság-védelmi rendeletekben meghatározott, védelmi övezet kialakítását igénylő új tevékenységek a település területén csak a rendezési terv módosításával telepíthetők.

39.§

Az élővilág védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

(1) A község területén az erdőfelület csökkentése csak az Erdészeti Hatóság előzetes hozzájárulása alapján engedélyezhető.

(2) A beépítésre szánt területeken előírt zöldfelület legalább 60%-át aktív zöldfelületként kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

40.§

A táj védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

(1) A településkép megóvása érdekében új (elektromos, távközlési stb.) légvezeték létesítése nem engedélyezhető. A meglévő légvezetékek felújítása, korszerűsítése során törekedni kell azok földkábeles átalakítására.

(2) Belterületi új, vagy átépítésre kerülő utakon a közlekedést nem zavaró mértékű fasorokat kell telepíteni.

(3) A tájkép védelme érdekében a külterületi tervezett utak mentén kétoldali fásítás kialakítása kötelező.

(4) Új zöldfelületek kialakításakor vagy meglévő zöldfelület karbantartása, felújítása esetén csak őshonos, a tájra jellemző növények telepítése engedélyezhető.

(5) A községben az erdőterületeken kívül meglévő értékes fa és növényállomány kivágására engedély alapján csak akkor kerülhet sor, ha az a környezetére veszélyt jelent.

41.§

A települési környezet védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

(1) A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletben megállapított zaj és rezgésvédelmi határérték szempontjából a beépítésre szánt területek besorolása:

1. sorszámú területhez tartoznak a község területén fekvő:

- különleges területek (temetők, templom területe)

2. sorszámú területhez tartoznak a község területén fekvő:

- falusias lakóterületek

3. sorszámú területek a község területén fekvő:

- vegyes területek

4. sorszámú területek a község területén fekvő:

- gazdasági területek

- különleges területek (kavicsbánya, volt Bezerédj vízialom, lovaspanzió)

(2) A község területén állattartás kizárólag a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírásoknak, a helyi állattartási rendeletnek és a jelen rendelet szabályainak együttes figyelembe vételével engedélyezhető.

(3) Lakás, élelmiszer feldolgozó, kezelő, forgalmazó létesítmény az üzemi szintű állattartó épületektől 400 m távolságon belül csak az előírt véderdők telepítése után létesíthető.

(4) A településen átmenő 8. számú országos főúton a közlekedésből eredő zajhatások csökkentése érdekében az úttal kapcsolatos tevékenységre (felújítás, burkolatjavítás stb.) engedély csak a tájba illő zajvédő növényzet telepítésének kötelezettsége mellett adható. A zajvédő növényzet telepítése után az út menti épületeken méréssel kell igazolni a rendeletekben rögzített határértékek betartását.

(5) A településen átmenő 8. számú országos főút mentén lévő ingatlanokon a közlekedésből eredő zajhatások csökkentése érdekében tömör utcai kerítés létesítése lehetséges, és fokozott hangszigetelésű nyílászárók beépítése javasolt.

42.§

Épített környezet védelméhez kapcsolódó építési és létesítési szabályok

(1) A településen található műemlék:

<i>megnevezés</i>	<i>hrsz.</i>	<i>leírás</i>
R.k. templom (Kossuth L. u.)	245	Szent István király titulusú, 15. századi gótikus templom
R.k. kápolna (Régi temető)	085	Szent Péter és Pál titulusú, 13. századi román stílusú templom
Volt Bezerédj-vízimalom és környéke (Koponyás u. 6.)	0340-0349	19. századi, barokk stílusú molnárház, istálló és pajta

Műemléki ingatlan területén az építéshatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja.

(2) Védett műemléki környezet (az érintett telkek helyrajzi számai):

24	26/1	72	073/16	093(út, részben)	094/2	152(út részben)	153(út részben)	154 (részben)
230	234	235/1	236	237	244	246(út részben)	313/1	314
316	317	318	324(út részben)	0339/13	0343	0345	0348	

A védett műemléki környezet területén engedélyköteles építési munkák engedélyezéséhez Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulása szükséges.

(3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

	<i>régészeti lelőhely</i>	<i>érintett helyrajzi számok</i>
1.	Kavicsbánya	0361/4
2.	Kavicsbánya II.	0367/4
3.	TSZ major	09/1
4.	Péteri kápolna	085
5.	„Katonák útja”	0399/2, 0432

A régészeti lelőhelyek által érintett, vagy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által a későbbiekben majd közhitelesen nyilvántartásba vett lelőhelyek által érintett ingatlanokon bármilyen földmunkával járó beruházás esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. szerint kell eljárni. A régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanokon a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

(4) Az önkormányzatnak el kell készíteni az építészeti örökség helyi védelméről szóló rendeletet. A helyi védelemre javasolt épületeken funkcióváltás esetén lehetőség szerint az épület építészeti elemeit (párkány, tetőszerkezet, nyílászáró stb.) meg kell őrizni, és építési munkával elsősorban az eredeti állapot visszaállítását, a toldalékok elbontását, valamint az épület környezetének kertészeti felújítását kell biztosítani. A helyi védelmi rendelet hatályba lépéséig a településszerkezeti tervben védelemre javasolt épületek a fent említettektől eltérő átalakítása illetve bontása esetén az építési engedélyhez és a használatbavételhez a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulása szükséges. A helyi védelemre javasolt épületek jelenlegi helyrajzi számai: 010, 36, 70, 84, 102, 119, 157, 202, 203, 208, 246, 247, 248, 253, 283, 299, 312, 316, 357, 358, 359, 382, 1051, 1127, 1416, 1444/2, 1451/1, 1475.

V. Fejezet

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

43.§

(1) A tervezett gyorsforgalmi főutak tengelyétől számított, a szabályozási tervlapon ábrázolt 250-250 m távolságon belül engedélyköteles tevékenység csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint engedélyezhető, és végezhető.

(2) A településen áthaladó 8. számú I. rendű főút külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől számított 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(3) A 87101. jelű bekötőút külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől számított 50-50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) A települést ellátó Körmend-Ikervár II. 20 kV-os távvezeték védőtávolsága külterületen 5 m, belterületen 2,5 m a szélső vezetékektől mérve. A védőtávolságon belül épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Természetes vagy természetközeli élővízfolyás partjától számított 50 m-en belül, tavaktól 100 m-en belül valamint védőtöltések lábától 6 m-en belül új épület, mesterséges építmény nem helyezhető el.

(6) A gázvezetékek védőtávolságait a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák. Egyéb csökkentő tényező hiányában a középnyomású vezetékek 4 m távolságán belül a vezeték műszaki állapotát veszélyeztető, ellenőrzését akadályozó tevékenységet (pl. földmunkát) végezni, illetve ilyen létesítményt (pl. épületet, oszlopot stb.) elhelyezni nem szabad.

(7) Földbe fektetett vízvezeték védősávjának határa a vezeték felett a föld felszínéig, alatta 1 m mélységig, kétoldalt 2-2 m távolsáig terjed. A védőtávolságra vonatkozó korlátozásokat a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák.

(8) A község közigazgatási területének egy része a Rába folyó árterületén fekszik. Az árvízi elöntés határán belül lévő területeken az árvízveszéllyel kapcsolatos feladatokat és korlátozásokat a vonatkozó rendeletek tartalmazzák.

(9) A település külterületén áthaladó tervezett 400 kV-os elektromos szabadvezeték védőtávolsága 6-6 m. A védőtávolság a szélsővezető kilengett állapotától értendő. A védőtávolságon belül épület elhelyezése nem engedélyezhető.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

44.§

E rendelet vonatkozásában:

(1) *Telek zöldfelülete*: A teleknek növényvel beültetett felülete. Lakótelken az előírt zöld-felület 60%-a "aktív zöldfelület" (lásd OTÉK 1. sz. melléklet 73. pont) legyen.

(2) *Telek burkolt felülete*: Az utak, járdák, teraszok, térburkolatok, medencék, stb. ténylegesen burkolt teljes felülete, a burkolat anyagától függetlenül. Mindenképpen burkoltnak kell tekinteni a közterülettől a főépület és melléképületek valamennyi bejáratához vezető 1,0 m széles gyalogjárdát, az előírt számú gépkocsi-parkoló felületét kocsinként 2,4 x 4,8 m mérettel, a parkolóhely megközelítésére szolgáló utat 2,5 m szélességgel, a parkolóhelyre beálláshoz és megforduláshoz szükséges területet.

(3) *Lakás egység*: a telken elhelyezendő gépkocsi-mennyiség meghatározásánál minden lakás céljára szolgáló rendeltetési egység legfeljebb 4 szobával és 1 fürdőszobával, minden további fürdőszoba és szoba együtt, vendégszoba egységnek tekintendő.

(4) *Nem jelentős zavaró hatású gazdasági egység*: minden termelő, vagy szolgáltató egység, amelyben a tevékenységből származó veszélyes sugárzás az épületen kívül nem keletkezik, bűzös vagy veszélyes anyag a környezetbe nem kerül, szabadtéri anyag tárolás és feldolgozás nincs, a tevékenységből eredő zajterhelés a szomszédos telkeken nappal 60, éjjel 50 dB értéket nem haladja meg, a tevékenységből eredő egyenértékű súlyozott rezgés gyorsulás a szomszédos épületekben a $40 \times 10^{-3} \text{ m/s}^2$ értéket nem haladja meg, légszennyező anyagok kibocsátása a területre megengedett értéken belül marad.

(5) *Nem zavaró hatású kézműipari egység*: minden olyan termék előállító és bér munka tevékenység végzésére szolgáló helyiségcsoport, amelyben egyszerű szerszámokkal, egyedi eljárásokkal történik a munkavégzés és annak következményeként zavaró, vagy veszélyes sugárzás nem keletkezik. Bűzös vagy veszélyes anyagot csak olyan mennyiségben használnak, illetve olyan technológiát alkalmaznak, hogy a légszennyezés illetve a tevékenységből származó zaj és rezgésterhelés a vonatkozó szabványokban és rendeletekben előírt határérték alatt marad. Egy kézműipari egység alapterülete a 150 m^2 -t nem haladhatja meg.

(6) *Jellegzetes területhasználat*: a terep, növényzet, beépítési mód és rendeltetés értékes együttese.

(7) *Kereskedelmi szálláshely*: minden üdülés céljára szolgáló épület, vagy épületrész, amely 6, vagy több lakó + vendégszoba egységet tartalmaz.

A SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA

45.§

(1) A szabályzat és a szabályozási tervek alább felsorolt elemei csak a településszerkezeti terv módosításával és az 1997. évi LXXVIII. törvényben előírt egyeztetési eljárással változtathatók meg:

- a./ bel- és külterület lehatárolása
- b./ területfelhasználás
- c./ védett és védő területek, építmények
- d./ alátámasztó munkarészek koncepcionális rendszere

(2) A szabályzat és a szabályozási tervek alább felsorolt elemei a településszerkezeti terv módosítása nélkül, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosításával, és az 1997. évi LXXVIII. törvényben előírt egyeztetési eljárással változtathatók meg:

- a./ közterület lehatárolása (szabályozási vonal)
- b./ övezetek, építési övezetek jellemzői, határvonala
- c./ jogintézménnyel érintett terület határa

(3) A szabályzat és szabályozási tervek előírásait az alább felsorolt esetekben elvi építési engedélyben az Építési Hatóság módosíthatja, vagy meghatározhatja a szabályzat és a szabályozási tervek módosítása nélkül:

- a./ saroktelek, vagy tagolt telek beépítési módja, építés helye, megengedett legnagyobb beépítettsége
- b./ előkert mérete az előírt mérethatárok között
- c./ oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert helye
- d./ utcavonalon a tömör kerítés magassága

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

46.§

(1) Alsóújlak Község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat az Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:

- a./ Szabályozási terv – Belterület I-II és Kertes mg. terület, 2006. november
- b./ Szabályozási terv - Külterület, 2006. november

(2) E rendelet mellékletei:

- 1. sz. melléklet: Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai
- 2. sz. melléklet: Telek beépítési mintalapok
- 3. sz. melléklet: Belterületbe vonandó telkek helyrajzi számai
- 4. sz. melléklet: Közutak mintaszelvényei

(3) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Alsóújlak, 2006. november

.....
Velladics László sk.
polgármester

.....
Gothárd István sk.
jegyző

1. sz. melléklet helye

BELTERÜLETBE VONANDÓ TELKEK HELYRAJZI SZÁMAI

3. számú melléklet

FALUSIAS LAKÓTERÜLET:

- 032/12
- 1501
- 1503-1503 (részben)
- 1504-1505
- 1506 (részben)
- 1363 (út, részben)

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET:

- 012/1 (részben)
- 012/3-4 (részben)
- 012/6 (részben)
- 012/9-10 (részben)
- 012/11-14 (részben)

IPARTERÜLET:

- 09/1 (részben)
- 015/2 (részben)
- 015/3 (részben)
- 0374/3-4 (részben)
- 0374/6-8 (részben)
- 0378 (út, részben)
- 0382/1 (részben)
- 0382/3 (út, részben)

KÜLÖNLEGES TERÜLET:

- 017/2 (részben)
- 017/4 (részben)
- 017/6-8 (részben)

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET:

- 010 (út, részben)
- 011 (részben)
- 012/1,3,4,6,9,10 (részben)
- 012/8
- 012/11-14 (részben)
- 013 (részben)
- 014/1-3
- 015/1-3 (részben)
- 016 (részben)
- 017/2 (részben)
- 017/4 (részben)
- 017/6-8 (részben)
- 020 (út, részben)
- 022 (részben)
- 0162/4 (út)
- 0162/5
- 0293 (út, részben)
- 0374/3-4 (részben)
- 0374/6-8 (részben)
- 0378 (út, részben)
- 0382/1 (részben)
- 0382/3 (út, részben)

ZÖLDTERÜLET:

- 014/1-3
- 022 (részben)
- 0374/7 (részben)
- 0162/3

ERDŐTERÜLET:

- 03/5
- 015/1
- 0378 (út, részben)
- 0382/1 (részben)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET:

- 011 (részben)
- 013 (részben)
- 016 (részben)

