

Sebestény

Érpatak Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2005./II.15./ KT. rendelete

A község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási
Terveinek elfogadásáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján alkotott 11/2002.(XII.23.) KT. rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A rendelet 6. §-ának /2/ bekezdése az alábbiak szerint módosul:

A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ /2/ bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti építmények helyezhetők el.

2.§

A rendelet a kihirdetést követő 8. napon lép hatályba. A kihirdetésről a jegyző gondoskodik a helyben szokásos módon.

Érpatak, 2005. január 31.

Kóczon Pál sk.
Polgármester

Horváth Ernő sk.
Jegyző

az Érpaták Község Településrendezési tervéről szóló 11/2002. (XII.23.) K.T. rendelet módosításáról

Érpaták Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében, és 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítások szerinti 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 magában foglaló – a 2/2005. (II.15.) K.T. rendelettel módosított, az Érpaták Község Településrendezési tervéről szóló 11/2002. (XII.23.) K.T. rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A Rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

- (1) A település igazgatási területének terület-felhasználási módok szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

A beépítésre szánt területek		Jele
Lakóterület	Falusias	Lf
Vegyes terület	Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	Kereskedelmi és szolgáltató	Gk
	Nem zavaró hatású ipari, gazdasági, mezőgazdasági, üzemi	Gip
	Egyéb nem zavaró gazdasági	Ge
Különleges terület	Sportolási	K-sp
	Temetőterület	K-t
	Idegenforgalmi terület	K-i

2. §

A Rendelet 9. § (1)-(4) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, és temető-, idegenforgalmi területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) Idegenforgalmi (övezeti jel K-i) területein az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületeket szabadon állóan a terület maximum 30 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építmény magassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető. A területen bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50 %-át meg nem haladó mértékben. A kialakítható építési telek legkisebb területe 1000 m².
- (3) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművetítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább a korszerű közműopótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás, valamint szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.

(4) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos használat, illetve rendeltetés	Alkalmazható		A telekre		
	Beépítési mód	Építési övezet jele	A telek legnagyobb beépítettsége (%)	Az épület legnagyobb építmény magassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldterülete (%)
Temető	Szabadon álló	K-t	3	5	30
Sportolási célú		K-sp	5	4,5-12	40
Idegenforgalmi		K-i	30	-7,5	50

3. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott módon – a jegyző gondoskodik.
- (3) E rendeletet a hatályba lépése napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Orosz Mihály Zoltán sk.
 Polgármester

Gagna Mihályné sk.
 mb. jegyző

Érpaták Község Képviselő Testületének

11/2002. (XII. 23.) KR. számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzata és
Szabályozási Terveinek
elfogadásáról,

A Képviselő-Testület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 6. § (3) bek. a.) pontjában kapott felhatalmazása, valamint az 1999. évi CXV. törvény és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Érpaták Község teljes igazgatási területére terjed ki
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat és egyéb érvényben lévő helyi rendeletek együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a T-2, valamint a T-3 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

- (1) A helyi településrendezési eszközök: a Külterület és a Belterület Szabályozási terve (a továbbiakban: a terv), és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a terv szerint készítendő szabályozási tervek és előírásaik.

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv kötelező szabályozási elemei:
 - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt terület határa
 - b., a szabályozási vonal,
 - c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli terület- felhasználási mód határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését.

- Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő ill. legkisebb előírt telekszélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
- d., az építési határvonal meghatározott előkerttel,
- e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
- f., a mezőgazdasági – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobb belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állat-egészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
- g., a terület-felhasználási módok, a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
- i., az előkert mérete illetőleg a legkisebb mérete,
- j., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
- k., a kötelező rendeltetésre vonatkozó jelek (rendelkezők),
- l., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
- m., az építési övezetek főbb mutatói övezeti előírások, ezen belül
- beépítési mód,
 - telekre vonatkoztatott legkisebb

szélesség m-ben,
mélység m-ben
telekterület m ² -ben,
zöldfelület a telekter. %-ában
 - legkisebb - legnagyobb építménymagasság m-ben,
 - legnagyobb beépítettség mértéke a telek %-ában
 - építési határvonal,
 - az elő-, oldal, és hátsókert mérete m-ben
- n., a „szabályozási terv készítési” kötelezettség határa, melyen belül a szabályozási terve elfogadásáig az Étv. 18. §. szerint lehet építeni.
- o., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- p., az azonos övezeten belül javasolt telekhatár, melytől a telekalakítás szabályai megtartásával lehet eltérni.
- q., az utak tengelye
- (2) A terv irányadó szabályozási elemei
- a, a telekhatár, melytől a telekalakítás szabályai megtartásával lehet eltérni
- (3) Ahol a terv szerint a terület-felhasználási mód, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (4) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott terület-felhasználási mód, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá, a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken történő építéshez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.

- (5) A 40/1999.(IV.23.)FVM. rendelet szerint a terv alapján Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 1500 m² -épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint a 5000 m²- épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely a vegyes, a gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.
- (6) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) a kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az irányadó szabályozási elemek módosítása – a szabályozási terv módosítása nélkül – a kötelező szabályozási elemek betartásával engedélyezhető.

4. §.

A területfelhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének terület-felhasználási módok szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a., a beépítésre szánt területek:

- lakóterület:	- falusias	jefe Lf
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	VT
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltatási	Gk
	- nem zavaró hatású ipari gazdasági mezőgazdasági üzemi	Gip
	- egyéb nem zavaró gazdasági	Ge
- különleges terület:	- sportolási	K-sp
	- temetőterület	K-t

b., a beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közműterület:	- országos mellékút	K-om
	- gyűjtőút	K-gy
	(mint elsőrendű közlekedési célú közterületek)	
	- hagyományos kiszolgáló út	K-k
	- gyalogút	Kgy
	(mint másodrendű közlekedési célú közterületek)	
- zöldterület:	- közpark	Z-Kp
	díszpark	
	(mint elsőrendű nem közlekedési célú közterületek)	
- erdőterület:	- védelemi (védő)	Ev
	- gazdasági	Eg
	- turisztikai –jóléti (mint másodrendű nem közlekedési célú közterület)	Ee
- mezőgazdasági terület:	- általános	Má 1
	- gyümölcsös	Má 2
	- kiskerti (volt zártkert)	Mk
- vízgazdálkodási terület:	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok, tó	V

- (2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A területfelhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldterület aránya *
lakóterület	Falusias Lf, Lf**, (Lf*)	20, (30)	4,5**, 4,5-6	30
vegyes terület	település-központ vegyes terület VT	35	4,5-8	20
gazdasági terület	Kereskedelmi – szolgáltató Gk	40!	6	30
	Ipari Gp 1	40!	8	40
	Ipari Gp 2	40!	8-12,0	
	Egyéb Ipari Ge	40	4,5-6	50
különleges terület	Sportolási célú K-sp	5	4,5-12,0	40
	Temető K-t	3	5,0	30

* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább 30 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a már meglévő templomtornyot is K=kialakult – /telekterületre vonatkozóan/

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként 10 %-kal kisebb érték alkalmazható.

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek csak a közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező kialakult telkek esetében.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az övezeti szabályokat betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utca-szélesítés miatt) történő telek-csökkenést nem telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozó előírástól csak a telekmutatók mértékének az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető mértékig, és max. csak két alakítható építési telekig lehet eltérni.
- (7) Ha a szomszédos telek jelenlegi szabályoknak meg nem felelő beépítése az adott telek beépítését korlátozná, és jogszerű hatósági

intézkedésre nincs lehetőség a korlátozás megszüntetése érdekében, valamint a kialakult Lf övezetében a hagyományos „nyírségi típusú” utcafronti két építményes beépítés megtartása esetében, akkor az OTÉK 36.§.(2).a., pontjában előírt legkisebb épülettávolságot - az említett joghely felhatalmazása alapján - az alábbiak betartásával lehet csökkenteni.

Amennyiben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor szomszédos telkeken „D” vagy „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú épületek közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően legfeljebb 2 m-re lehet csökkenteni, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:

- a., az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul - vagy a helyi jellegzetességnek megfelelően zárt sorúan (két építményrészrel az utcafronton) épült be a telek egy lakóépülettel és az azt kiegészítő garázs, üzlet, nyári-konyha építmény-el - beépíteni kívánt/meglévő épülettel elhelyezkedő építmény, építményrész miatt
 - b., a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, / vagy a helyi sajátosságok szerinti utcafronti két épülettel van beépítve, és az, valamint jelen telek ugyan ilyen módon vissza is épülhet / vagy 2002. december 31-én már 10 évnél régebbi,
 - c., ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tető-héjazata és ereszképzése nem éghető anyagú és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfalal egyébként nem építhetők össze,
 - d., a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését nem korlátozza,
 - e., a telek beépítésére más mód nincs.
- (8) Az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani, és attól „lefelé”, a terepszint felé 1 méternél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
 - (9) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az utca északi oldalán lévő lakótelkeket, ahol pedig max. 10 méter lehet.
 - (10) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határaitól is meg kell tartani.
 - (11) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a terménytároló verem és a közművek és építményeik kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

[Handwritten signature]

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterület

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (4) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” / telekmutatójú / építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		a telek					
		legkisebb			legnagyobb		
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	terület (m ²)	aktív zöldterület (%)	Beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)
falusias	Lf-O	16	50	1.200	30	20	4,5
	Lf*-O	20	40	800	40	30	4,5-6,0
	Lf**-O	25	60	1500	30	20	4,5

Megjegyzés: ** = csak külterület beépítésre szánt területén

- (5) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen a lakóterület meglévő építési telkein csak legalább részleges közművesítettséggel lehet.
- (6) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:
 - a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, és legalább 6 méter oldalkert biztosított.
 - b., a lakóterületen elhelyezhető lakóépületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény-magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonalától mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonalától mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
 - c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

- d., Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
 - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (megievívő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

7. §.

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
 - a.,- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhető el az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények.
- (3) A vegyes területen legalább részleges közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
	Rendeltetés	Építési Övezet jele (beépítési módja)	legkisebb				legnagyobb	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építmény-Magassága (m)
Település-központi vegyes	lakás	VT-Z,O	20	40	800	30	35	4,5-8,0
	intézmény					20		

Megjegyzés: Z=zárt sorú (hézagosan zárt sorú)

- Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max kettő db. épület helyezhető el.
- (5) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetése: lakás.
 - (6) A VT övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a., - az utcai épületeket előkert nélkül, zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetűi szándék szerint). Hézagosan zárt sorú a beépítés, ha az adott telek épületei és/vagy a szomszédos telek épületei nem közvetlenül, hanem nem éghető anyagú falazott kerítéssel, kapuzattal csatlakoznak egymáshoz (a nyílászáró készülhet éghető anyagból, elsősorban fából). Ilyen esetben, ha az egymást átfedő határfalak egyike tűzfal, úgy azok legalább 3 m távolságra állhatnak egymástól, és a másikban nyílás is elhelyezhető (kivéve, ha az telekhatáron fekszik).

- b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
- c., - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra, tűzfalal kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25. méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők.
A benyúló szárnyak egymáshoz is csatlakozhatnak a (szomszédos) telkek határán, míg ha a telekhatár felé homlokzatukkal fordulnak, úgy a telekhatártól legalább a tényleges homlokzat-magasságukkal egyenlő, de min. 6 m távolságot (oldalkertet) kell tartani.
Legalább ugyanekkora távolságot kell megtartani a telken szemközti fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között is).
- d., - épületrész kinyúlása a közterület fölé – az előtető és az áttört korlátú erkély kivételével – nem lehet nagyobb 60 cm-nél, és hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egynegyedét.
- e., - a közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- f., - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló is csak a saját telken belül biztosítható.

8. §.

A gazdasági terület

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, ipari, valamint egyéb nem zavaró gazdasági felhasználású lehet a terv szerinti térbeli rendben. Ipari felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.
- (2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. §. (3) bekezdés 1. pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.
- (4) Az egyéb gazdasági területen – szabályozási terv alapján – a (2) és a (3) bekezdés szerint elhelyezhető építményeken túl az OTÉK településközponti vegyes területekről szóló 16. §-a (2) bekezdésének 1., 2., 3., 6., és a (3) bekezdés 1. és 2. pontja szerinti építmények, továbbá az OTÉK 20. §. –a (5) bekezdése 1. pontja szerinti építmények is elhelyezhetők, s a területen közlekedési-, zöld- és erdőterület is kialakítható.
- (5) A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (6) A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
	Beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb			legnagyobb		
			széles- sége (m)	Mély- sége (m)	terüle- te (m ²)	aktív zöld- terüle- te (%)	beépít- ettsége (%)	építmény magassá- ga (m)
Kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	50	2 000	30	40	6
Ipari	SZ	Gip 1	40	60	2.000	40	40	8
		Gip 2						8-12,0
egyéb	SZ	Ge	30	50	1500	50	30	4,5-6

I = teljes közművesítettségénél, egyébként max. 30 % SZ = szabadon álló

- (7) Az ipari gazdasági terület építési telkeit legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén. Ez a meglévő mezőgazdasági üzemi telkek esetében a telken kívül, mezőgazdasági terület rovására is megvalósítható, a terv módosítása nélkül.
- (8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkolókat, illetve az ipari és a mezőgazdasági üzemi építmények, valamint az egyéb gazdasági terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.

9. §.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási, és temető-területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz- elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre		
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építményma- gassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldterülete %
temető	Szaba- don álló	K-t	3	5	30
Sportolási célú		K-sp	5	4,5-12	40

- (4) A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet

54. pont a-c., valamint a pihenés célját szolgálóan az e., továbbá az m., pontjai szerintiék helyezhetők el.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

(1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

- a., országos mellékutak:
- a 4912. sz. út 22 m
 - a tervezett D-I bekötő út 22 m
 - a Geszterédi út 22-26 m
 - a József A. u. külter. szakasza 16-18 m
- d., gyűjtőutak:
- a központi elkerülő szélesítésre tervezett utak / Szent István u., Béke u. 16-22 m
- e., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg gyalogutak a terv szerinti térbeli rendben. 6, 12-16 m

f., jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak

- a Szabadság u. külterületi szakasza 14 m
- 017915, 0144, 04212, 0712, 0300, 085 és 092 hrsz.-ú utak 14 m

g., kerékpárutak az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül

(3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége $\pm 25\%$ határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

(4) Az országos- és a gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 49.121. számú utat és az új és a meglévő bekötőutat önálló kerékpárúttal, a K-k övezetű kiszolgáló utakat egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A K-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. Utóbbiakat úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.

Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani.

- (5) A terv gyalogos útjait díszburkolattal kell ellátni, területén csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 3 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, külsői helyezhetők el. Esetében a 3. §. (5) bekezdése szerinti jogot kötelezően alkalmazni kell.
- (6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.

11. §.

A zöldterület

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, s a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb” is kialakítható.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-), turisztikai, valamint gazdasági erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell, illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4)) az alábbiakat kell érteni:
- (4) Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
- (5) Az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket / az OTÉK 28. §. (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel, el lehet helyezni
- (6) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

13. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :
 - a., Má 1 jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető,
 - b., Má 2 jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kistermelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,

-c., Mk jelű övezetében haszonállat-tartó építmény és lakóépület nem helyezhető el.

(2) Az Má 1 és az Má 2 övezetben:

a.,- az OTÉK 29. §. (2) és (3) bekezdése szerinti beépítés akkor megvalósítható meg, ha a telek az alábbi táblázatban előírt feltételeknek is megfelel:

telekalakításra vonatkozó rendelkezés	OTÉK szerinti eset	a telek legkisebb			
		szélessége (m)	mélysége (m)	Oldalkertje (m)	előkertje (m)
új telek nem alakítható	29. §. (2). 2. (720-1500m ²)			5	10
	29. §. (2). 3. (1500-3000m ²)			5	10
új telek alakítható	29. §. (3) (> 3000m ²)	30	50	5	10
	(> 6000m ²)	50	100	5	10

b.,- csak szabadon állóan lehet építeni, és a terményfeldolgozó épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 méter, egyéb épületeké legfeljebb 4,0 méter lehet.

c.,- az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

(3) A kistermelőit meghaladó kapacitású állattartó telepek esetében illetőleg építésekor az alábbi védőtávolságokat kell betartani (méter):

	országos községtől és települési főúttól	vasúttól	lakott területtől ipari, raktározási üzemtől	más mg-i üzemtől	élelmiszer ipari üzemtől
sertés 2000 db-ig	100	50	200	200	500
2-5000 db	100	50	500	200	500
5000 db fölött	100	50	1000	200	1000
marha	100	100	100	500	250
Juh	50				
baromfi	100	100	500	500	1000

(4) A (3) bekezdés szerinti védőtávolságok az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon korszerűsített tartási technológia megvalósítása esetén csökkenthetők.

(5) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein.

(6) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és fahagyazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Má2 övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetőek el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni (az Gip övezetben MG-ip építési övezeti jelű területet illetőleg telket).

(7) A terv Má és Mk övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

- (8) Az Mk (kiskerti) övezetben az alábbi építési szabályokat is meg kell tartani:
- a.- az egyes kertek külön-külön is körbe keríthetők építménynek minősülő kerítéssel. Ezt növényzettel teljes egészében be kell futtatni, és rejtetni kell. A területen belül az egyes kertek csak 1 méter magasságot meg nem haladó kerítéssel határolhatók.
 - b.- az egyes kertek területén csak egy darab, legfeljebb 3x5 méter külméretű, és 3 méter építménymagasságot meg nem haladó épület helyezhető el, feltéve, hogy a kert (telek) szélessége legalább 10 méter, mélysége legalább 25 méter, területe pedig legalább 720 m². Ettől kisebb mutatójú kert (telek), továbbá nyeles telek nem alakítható.
 - c.- az épületet a kert előtti útra merőleges tömeggel és gerinccel, oldalhatáron állóan kell elhelyezni, legalább 5 méter előkerittel. Oromfalas nyeregzetével kell fedni, padlószintje nem lehet 30 cm-nél magasabban a természetes terepszinttől, és a tetőben csak egy nyílás helyezhető el. A melléképítmények közül csak az OTÉK 1. számú melléklet 54. pont e-i, valamint az m. pontja szerintiiek helyezhetők el.

14. §.

Az egyéb terület

- (1) A terv egyéb, a vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok és az időszakos vízállások tő.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

A bel- és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: Északi oldalán (a tó mellett a tervnek megfelelően) a belterület csökken, és a délkeleti – keleti oldalán, valamint a dél-nyugati oldalán bővül a tervezett lakóterületekkel.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek, valamint a 49121. sz. bekötő út melletti kertés terület a belterületi határig.
- (3) A külterület beépítésre szánt területei a 4912. sz. országos mellékút melletti lakó és gazdasági, a Geszterédi út melletti lakó, a 49121. sz. út melletti gazdasági, valamint az új D-i. bekötőút melletti gazdasági területek.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 9. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 10. §. szerinti zöldterületek, valamint a turisztikai és jóléti erdő.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2006. 12. 31.-ig meg kell valósítani.

17. §.

A környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, az alakítható építési telkek mutatói, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a) a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegő- szennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedés-eszköz alkalmazható;
 - b) a térven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,
 - c) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútvonalait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluik a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban megállapított zónák szerinti, jogszabályban rendelt terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a "lakó- és intézményterület laza falusias beépítéssel" besoroláshoz rendelt határértéket.
- (4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészenek figyelembe vételével.
- (5) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „B” érzékeny terület, melynek az intézkedési szennyezettség határértéke C2.
- (6) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és a csatornázásig is legalább zárt szennyvíztározó kialakítására /építésére kötelezni a tulajdonost.
- (7) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (8) Meg kell valósítani a kistérségi személtelhelyezést.
- (9) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.
- (10) A fűrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését el kell végezteni a tulajdonossal.
- (11) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.

18. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) A kisajátítás, illetve a közút céljára történő lejegyzés jogintézményével terhelt az Önkormányzat számára a tervezett D-i új bekötőút Honvéd u. - Kossuth u. közötti új szakaszára eső két telek területe, valamint a jóléti erdő területére eső telkek, melyet a tulajdoni lapjukra be kell jegyezni és tulajdonost a bejegyzésről határozatban kell értesíteni.
- (2) Változtatási tilalmat kell elrendelni a tervezett és szabályozási terv-készítési kötelezettséggel terhelt gazdasági területekre a szabályozási terv-elkészítéséig.
- (3) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
 - a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
 - b., az állattartó mezőgazdasági üzemi területek környezetét a védőtávolságukra vonatkozó előírások szerint és mértékben.
- (4) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek, a nyugati lakóterület-fejlesztés megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

Záró rendelkezések

19. §.

A rendelet alkalmazása

- (1) Az Érpatak község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2003.01.01.-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.