

Potyond község Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2005.(IX.16.) rendelete

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL POTYOND
KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVÉHEZ**

ZÁRADÉK:

A rendeletet a képviselő-testület a 2005. szeptember 15-i ülésén fogadta el. A rendelet kihirdetése 2005. szeptember 16-án a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel megtörtént.



Tóth Katalin
(Lengyelne Tóth Katalin)
körjegyző

Potyond község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2005.(IX.16.) rendelete
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL POTYOND KÖZSÉG
RENDEZÉSI TERVÉHEZ

Potyond község képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás és a 2005.(09.07.Í) számú településszerkezeti tervet elfogadó önkormányzati határozat alapján megalkotja Potyond helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

I. Általános előírások

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

- (1)Jelen rendelet hatálya kiterjed Potyond község teljes közigazgatási területére.
 (2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.
 (3)Jelen rendelet csak TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

Szabályozási elemek

2.§

- (1)A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
 (2)**I. rendű** kötelező szabályozási elemek
- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
 - a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
 - a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
 - terület felhasználási módok határa
 - építési övezet határa
 - beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- (3)**II. rendű** szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- irányadó telekhatár
- (4)Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

Az állattartásra vonatkozó előírások

3.§

(1) Az új állattartó épületek létesítési szabályait az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, ill. a település közigazgatási területére készítendő állattartási rendelet határozzák meg.

(2) Nevelési, oktatási intézmény telkétől, egészségügyi intézmény, temető, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló építménytől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület létesítése tilos.

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

4.§

(1) A vonatkozó jogszabályban¹ felsoroltakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

a.) külterületen mindenfajta kerítés létesítése

(2) Külterületen a kerítés anyaga fa, élő sövény ill. drótháló lehet, fa vagy vasbeton oszlopokkal. Beton lábazatok nem helyezhetők el.

Övezeti besorolások

5.§

(1) A szabályozási és övezeti terv Potyond közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
Lakóterület	
Falusias lakó	L f
Gazdasági	
Kereskedelmi szolgáltató	G ksz
Különleges terület	
Sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
Temető	K t
Idegenforgalmi terület	K if
Beépítésre nem szánt területek:	
Közlekedési és közműterületek	
Állami mellékút, települési gyűjtőút	KÖ ám
Településközi út	KÖ t
Kiszolgáló út	KÖ
Erdőterületek	
Védelmi célú erdő	E v
Mezőgazdasági területek	
Szántó terület	M sz
Rét, legelő terület	M r
Vízgazdálkodási területek	
Általános vízgazdálkodási terület	V
Zöldterületek	
Közpark	Z kp

¹ 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 9. §

Védőtávolságok

6.§

(1) A védőterület lehet:

1. védőövezet (biztonsági övezet), illetőleg
2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

(2) Folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltől számított 6-6 méteres sávon a fenntartást akadályozó létesítményeket, építményeket elhelyezni nem lehet. Ezen belül a partéltől számított 3 méter széles sávon csak rét és legelő gazdálkodás folytatható.

(3) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres (vagy szélső száltól mért 5 méteres) védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

A tervezett 400 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 35-35 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

(4) A település 1000 méteres védőtávolságán belül dőgkút, állattartó telep, hulladéklerakó illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely nem létesíthető.

A telekalakítás szabályai

7.§

(1) A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az építési telek méretei meg kell hogy feleljenek az építési övezetre előirt telekméreteknak.

(2) A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek.

Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

(3) A falusias lakóterületeken telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

(4) Új telkek kialakításakor a telekalakítási terv készítése során közterület-szabályozási terv készítendő a közművek védőtávolságainak betarthatósága érdekében.

A létesítmények elhelyezésének szabályai

8.§

(1) Ahol a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P, SZ-2 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa jelet, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén

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

kell az épületeket elhelyezni.

(3) Az újonnan beépítésre kerülő 1 ha.-nál nagyobb területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.

(5)Azokon a területeken, ahol az építési övezeti előírásoktól eltérően alakult ki a telek szélessége - az építési telek beépítési módjára és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – megosztható a telek, ha az övezeti előírás többi paraméterének megfelel.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

9.§

- (1)Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2)Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (4) Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól max. 10 méter eltérés engedélyezett.

A közművekre vonatkozó rendelkezések

10.§

- (1)Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (2)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (3)A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.
- (4)A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani.
- (5)A település belterületén az ivóvízhálózaton 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (6)A szabályozási előírások során a teljes közművesítettség nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.

A szélrómúvekre vonatkozó rendelkezések

11.§

- (1)A településen szélrómúvet nem lehet elhelyezni az alábbi helyeken:
- belterület
 - belterület 10h méteres körzete
 - szomszéd települések belterületének és beépítésre szánt területének 2000 méteres körzete
 - a külterületi gazdasági területek 6h méteres körzete
 - utak és közművezetékek h méteres körzete
 - erdőterület
 - Natura 2000 tervezett területei
 - természeti területek, ökológiai folyosó területe
- (h=szélkerék és lapát együttes magassága)
- (2)A település területén kizárólag fehér vagy szürke színű (és annak árnyalatai) szélkerekek helyezhetőek el.
- (3)Szélkerekek elhelyezésére felhasználható területek a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain Msz-1 jellel jelölt területek.

Művi értékvédelem

12.§

(1) Országos védelemben részesített művi érték a településen nem található.

(2) Helyi védelem alá vont objektumok:

Objektum	Utca	hatsz	
kápolna	Szabadság utca		hatsz: 73/1
könyvtár	Szabadság utca		hatsz: 76/1
lakóház	Szabadság utca 17.	hatsz: 3	
lakóház	Szabadság utca 28.	hatsz: 101	
lakóház	Kossuth utca	hatsz80/1	
római katolikus templom	Szabadság utca		hatsz: 116
kőkereszt korpusszal	Szabadság utca (temető)		hatsz: 137
kőkereszt korpusszal	Szabadság utca		hatsz. 115/1

(3) A helyi védelem alá vont létesítményeket eredeti formájukban kell megtartani. Épület esetén megőrizve a tetőidomot, tetőrészleteket, padlásszellőzőket, nyílásrendszert, részletképzéseket, homlokzati tagolásokat, anyag és színhasználatot.

(4) A védett épület belső átalakítása, korszerűsítése esetén az átalakításokat az eredeti szerkezet tiszteletben tartásával kell megoldani. A védettség a belső korszerűsítéseket nem akadályozhatja, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni a mai kor igényeinek megfelelő használatát.

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

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

(7) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű tervlapján régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

A közigazgatási határon belül az alábbi régészeti lelőhelyek ismeretesek:

1. lelőhely. Bogyoszlói határ mellett. Felszíni telepnyom, római kor-középkor. A lelőhely Bogyoszló és Potyond közötti sík szántóföldön található. X: 247070, Y: 509860, Hatsz. 014/5-6, 014/12.

2. lelőhely. Tilos-dűlő. Felszíni telepnyom, középkor. A lelőhely a belterület északi szélén, sík területen található. Feltehető, hogy egy része benyúlik a lakott területre is. X: 246990, Y: 509530. Hatsz. 017/2-3.

3. lelőhely. Agyagos. Felszíni telepnyom, római kor. A lelőhely a falutól délkeletre egy a környezetéből alig kiemelkedő dombocskán található. X: 246330, Y: 510130. Hatsz. 010/4-7.

4. lelőhely. Keszegéri útra-dűlő. Felszíni telepnyom, római kor. A nagy kiterjedésű lelőhely a Magyarkeresztúr felé vezető országúttól keletre (kisebb részben nyugatra) fekszik. A telepnyom központi része egy északnyugat-délkeleti irányú keskeny dombon található. Ezen a területen kerámiatöredékek mellett nagyszámú téglatöredéket is meg lehetett figyelni. A lelőhely délnyugati szélét nem sikerült meghatározni, mert az itt kezdődő sűrű vetésben nem látszott a felszín. X: 245460, Y: 509280. Hatsz. 040/3-8, 025/1, 4.

(8) A nemzeti kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében a település teljes közigazgatási területén leletbejelentési és leletbeszolgáltatási kötelezettség érvényes.

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

Táj-és településképvédelem

13.§

(1) A településképvédelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,30-0,60 méter között legyen, pincével rendelkező épület esetében, pedig 0,9-1,0 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell az építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva.

(2) Lakóterületeken belül az épület legalább 60%-át lefedő fő tetőidom hajlásszöge 38° és 45° között legyen. A magastetőkön tetőfedés anyagaként csak égetett agyagcserép vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült pikkelyes fedés alkalmazható. A fedés színeként a piros és a barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Egyéb tetőkön természetes színű fémlemez fedés alkalmazható. Más fedőanyag csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.

(3) Az előkertek mélysége a meglévő épületek többségéhez igazodjon. Új beépítés esetén az előkert mélysége minimum 5 méter legyen.

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

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

(6) A település bel- és külterületén található fasorokat, zöldfelületeket, vízfolyások illetve holtágak mentén futó zöldfelületeket, növényzónákat honos fajokból kell kialakítani.

(7) A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű tervlapján megartandó fasorként megjelölt fasor fáit kivágni nem lehet, a beteg vagy hiányzó fákat pedig az adott fajtaival pótolni kell.

(8) A településképvédelme szempontjából a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű tervlapján jelölt helyeken a kötelezően telepítendő fasorokat és telken belüli védőfásításokat ki kell alakítani.

(9) A település területén lévő építési telkeken csak olyan reklám és hirdetés helyezhető el, ami az adott ingatlanon működő vállalkozás, intézmény stb. tevékenységével kapcsolatos.

Természetvédelem

14.§

Országos természetvédelem alá eső terület a településen és környezetében nem található.

Környezetvédelem

15.§

(1) A település területe a hatályos jogszabály² szerint a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.

(2) A levegőtisztaság-védelem biztosítása érdekében a vonatkozó jogszabály³ az ország területét légszennyezettségi agglomerációba és zónákba sorolja. E rendelet alkalmazásában

² 27/2004. (XII.25.) KvVM. rendelet

³ 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet

zónacsoport vagy zónatípus a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló hatályos jogszabályban⁴ meghatározott tartományok valamelyikébe esik. A légszennyezettségi agglomeráción és a zónákon belül a határértéket meghaladó légszennyezettségű helyek határait a környezetvédelmi felügyelőség határozza meg, és teszi közzé a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló hatályos jogszabály⁵ szerint. Potyond azon zónán kívüli területre esik, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg. Helyhez kötött légszennyező források légszennyezésével kapcsolatban a hatályos környezetvédelmi jogszabályok előírásait be kell tartani. A tervezési területen létesítendő légszennyező anyagot kibocsátó források kibocsátási határértékeit ennek megfelelően kell megállapítani.

(3) A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály⁶ alapján a 2. területi funkcióba tartozik, kivéve az gazdasági és különleges területeket, melyek az 4. sz. területi funkcióba tartoznak. A zajkibocsátási határértékeket ennek megfelelően kell megállapítani.

(4) A tervezési terület a közlekedésből származó zaj szempontjából a hatályos jogszabály⁷ alapján a 2. területi funkcióba tartozik, kivéve a gazdasági és különleges területeket, melyek az 4. sz. területi funkcióba tartoznak. A település területén építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

(5) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel (lakó, vegyes) határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. Minden zaj és rezgésvédelmi szempontot a hatályos jogszabály⁸ határoz meg. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

(6) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

(7) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. A fellelhető környezetkárosító anyagok –veszélyes hulladékok- ártalmatlanítását a vonatkozó jogszabály⁹ szerint kell végezni.

(8) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell.

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

(10) A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási tervlapján kötelezően fatelepítés jellel kijelölt helyeken a szél elleni védekezés céljából fasorokat ill. facsoportot kell telepíteni.

(11) A felszíni vizekbe csak a mindenkori hatályos előírások határértékeinek a hatályos jogszabály¹⁰ szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértékeket kell betartani.

⁴ 14/2001. (V. 9.) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet 4. számú melléklet

⁵ 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 3. számú melléklet

⁶ 8/2002. (III. 22.) KÖM-EÜM rendelet 1. sz. melléklete

⁷ 8/2002. (III. 22.) KÖM - EÜM. számú rendelet 3. sz. melléklete

⁸ 8/2002. (III. 22.) KÖM - EÜM együttes rendelet

⁹ 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet

¹⁰ 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

(12)A lakóterületek szennyvizet közcsatornába kell vezetni a mindenkor hatályos előírások¹¹ határértékeinek betartásával.

(13)A csatornahálózat kiépüléséig a szennyvizet csak zárt szennyvíztározóba lehet gyűjteni és elszállításukról gondoskodni kell.

/14/A hulladékudvar és a törmeléklerakó kialakítását és a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységeket a vonatkozó jogszabályok¹² szerint kell végezni.

/15/Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló hatályos jogszabálynak¹³.

/16/Az Ipari gazdasági területek fejlesztésénél ill. új iparág telepítésénél a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól szóló 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

II. Övezeti előírások

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

16.§

(1)Általános előírások:

Épületek elhelyezése:

- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- új beépítésű területeken az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározásánál az OTÉK 35.§ –ban foglaltak az irányadóak

(2)Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

(3)A lakóterületek övezeti tagolását a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

(4)Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben az oldalkertek szélessége min. 6 m, a hátsó kertek mélysége min. 10 m.

(5)A falusias lakóterületen melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát. Állattartás céljára szolgáló épület maximum 60 m² hasznos alapterületig létesíthető.

(6)A falusias lakóterület (L f) jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagy kertes, általában egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló telkeket tartalmazó övezet.

(7)A falusias lakóterületen (L f) egy telken belül legfeljebb kettő egy lakásos vagy egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.

¹¹ 28/2004 (XII.25.) KVM rendelet

¹² 5/2002 (X.29.) KVM rendelet

¹³ 49/2001 (IV.3.) Kormányrendelet

A részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Falusias lakóterületek:

L f-1

O	30/50
4,5	16/50/800

0,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	Az 5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs két jármű feletti célra
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 15.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 50 m Terület: 800 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-2

O	30/50
4,5	14/50/700

0,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	Az 5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs két jármű feletti célra
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 15.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m

	Mélység: 50 m Terület: 700 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-3 $\frac{O}{4,5} \frac{30/50}{16/40/600}$ 0,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	Az 5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs két jármű feletti célra
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 15.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 40 m Terület: 600 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-4 $\frac{O}{4,5} \frac{30/50}{14/40/600}$ 0,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	Az 5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs két jármű feletti célra
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség

Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HÉSZ 15.§-a szerint
A telkek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 40 m Terület: 600 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

Gazdasági területek

17.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek ill. szolgáltató létesítmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(3) A gazdasági területek esetében a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretekben (10 m) telken belüli védőfásítást kell kialakítani. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növő fa- és cserjefajokból kell állnia.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

G ksz-1 $\frac{SZ}{7,5} \frac{50/25}{2000}$ 1,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladhatják meg a lakóterületekre előírt maximum értékeket) A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Parkoló Igazgatási és irodaépületek Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 15. §-a szerint
A telkek legkisebb méretei	Terület: min. 2000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5

A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m

Különleges területek

18.§

(1)A különleges területek a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű tervlapján **K** jellel ellátott területek.

K sp-1 $\frac{SZ}{7,5}$ $\frac{10/80}{K/K/K}$ 0,2 Jelű építési övezet

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Sportlétesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	80 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HÉSZ 15.§-a szerint
A beépítési mód	Szabadon álló
Egyéb előírások	A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretekben telken belüli védőfásítást kell kialakítani. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegendően kell lennie és gyorsan növekvő fa- és cserjefajokból kell állnia.
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m

K t **Temető** Jelű építési övezet

(2)A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A megengedett építménymagasság 4,5 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetőes épület helyezhető el.

(3)A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán cserjét ill. fát kell telepíteni a TH-03-02-19 számú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján jelölt helyen és szélességben (1,5 m).

(4)A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg 3,0 métert. A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet az irányadó.

(5)A temető fejlesztési területén a TH-03-02-19 számú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján jelölt helyen és szélességben (30 m) telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

K if (idegenforgalmi) **SZ** | **30/60** **0,5** Jelű építési övezet
 6,5 | **2000**

Megengedett használat	Lakóépület, gazdasági épület (malom) A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Lovagláshoz, lovas turizmushoz kapcsolódó létesítmények Tábor, kemping és a kapcsolódó létesítmények A turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei (szálláshely szolgáltató épületek, panzió) Vendéglátó létesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek
Nem valósítható meg	Melléképítmény Önálló hulladékártoló
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 15. §-a szerint
A beépítési mód	Szabadon álló
Egyéb előírások	A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretekben (10 m) telken belüli védőfásítást kell kialakítani. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növvő fa- és cserjefajokból kell állnia.
A telek legkisebb méretei	Terület: 2000 m ²
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,5 m

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közműterületek

19.§

(1)A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a közszégen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- gyűjtő- lakó- és kiszolgáló utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.

(2)A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út

mintakeresztmetszvények tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű üttervek alapján határozhatók majd meg.

(3) Az utak területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a biztonságos közlekedés feltételeinek fenntartása mellett az út kezelőjének hozzájárulásával és a vonatkozó ágazati szabványok, előírások betartásával lehet.

(4) A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények.

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

(6) A területen az útkategóriák alábbiak:

KÖ t	Településközi út
KÖ ám	Állami mellékút, települési gyűjtőút
KÖ	Kiszolgáló út

Településközi út:

Tervezési osztály: K. V.	Ajánlott ill. meglévő szabályozási szélesség:
Potyond-Babót tervezett településközi út (024 hrsz.-ú út)	22,0 m (meglévő szélesség 9,0-16,0 m)

Állami mellékút:

Tervezési osztály: K. V.	Kialakult ill. tervezett szabályozási szélesség:	
	belterület	külterület
8606 sz. állami mellékút	9,5-18,0 m (tervezett: 10,5-18,0m)	12,5-15,0 m (tervezett: 22,0 m)

Kiszolgáló út:

Tervezési osztály: B. VI.	Szabályozási szélesség:	
	kialakult	tervezett
Kossuth u.	9,0-16,0 m	9,0-16,0 m
Szabadság u.	9,5-18,0 m	10,5-18,0 m
58 hrsz.-ú út	6,5-7,5 m	
32 hrsz.-ú út	16,5-20,0 m	
03 hrsz.-ú út	3,5-6,5 m	16,0 m

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

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

(9) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.

Zöldterületek

20.§

Z kp (közpark)

jelű övezet

- (1) Zöldfelület az állandó növényzettel fedett közpark területe.
- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést szolgáló létesítmények (térbútorok, játszóterek) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (3) Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (4) A területen az OTÉK 27 § (2)-(3) bekezdés előírásait alkalmazni kell.
- (5) A közparkok parkosítását és kialakítását, növényzettelepítéseket kert és tájtervező szakemberrel kell megterveztetni.
- (6) Közterületen a térbútorok megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni a területen, (kő, téglá, fa) beton és vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények lefedésére pala, hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

Erdőterületek

21.§

- (1) A területen az alkalmazott kategóriák az alábbiak:

E v Védő erdő

- (2) A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi és tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

22.§

- (1) A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

M sz-1 Szélkerekék elhelyezésére is felhasználható szántóterület

M sz-2 Általános szántóterület

M r Rét és legelő területe

- (2) A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain az M sz, M r jellel jelölt területeken általános esetben az OTÉK 29.§ előírásait kell alkalmazni. Szántóterület esetében a 10 000 m²-t el nem érő telken építményt elhelyezni nem szabad. Az 10 000 m² feletti telkeken a beépítettség nem haladhatja meg a 3%-ot. Az 10 000 m² feletti telkeken lakóépület és gazdasági épület egyaránt elhelyezhető.

- (3) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a hiányzó helyeken, új fasorok ültetendők. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain jelölt telepítendő fasorokat a szélerózió elleni védelem céljából a területek tulajdonosainak ki kell alakítani.

- (4) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület, mezőgazdasági épület került elhelyezésre vagy zöldség, gyümölcs földrészlet kerül kialakításra.

- (5) A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell. Ezen területeken művelési ág váltása nem engedélyezhető.

M sz-1 jelű övezet

- (6) A TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapján az Msz-1 jellel jelölt területeken szélkerekek (szélerőmű) és a kapcsolódó műszaki létesítmények telepítése megengedett, a technológia szükséges építménymagasságával és műszaki paramétereivel.
- (7) A létesítmények által igényelt területeket ki kell vonni a művelési ág alól.
- (8) Az objektumok szervizúttal való eléréséről gondoskodni kell. Ugyanakkor a mellékutaktól 50 m távolságra kell elhelyezni őket.
- (9) A szélerőműhöz kapcsolódó kiszolgáló épület maximális alapterülete 20m^2 , építménymagassága maximum 4,5 m lehet.
- (10) A szélkerekeket állandó emberi tartózkodásra alkalmas terület határától min. 1000m-re kell telepíteni.

Egyéb területek

23.§

- (1) Az egyéb területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja tartoznak.
- (2) A területen az egyéb területek alkalmazott kategóriája az alábbi:
- V Általános vízgazdálkodási terület
- (3) A vízgazdálkodási területeken építményt elhelyezni csak a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról szóló vonatkozó jogszabály¹⁴ figyelembe vételével lehet.
- (4) A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetők el.
- (5) Az általános vízgazdálkodási övezetben az elhelyezhető épületek által elfoglalt terület a telekterület 3 %-át nem haladhatja meg. A megengedett építménymagasság 3,5 méter, technológiai célú építmény esetén 6,0 méter.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)

24.§

- (1) **Telekszélesség:** A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)
- (2) **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonala és a hátsókerti telekhatár közötti távolság. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
- (3) **Irányadó telekhatár:** az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.

¹⁴ 46/1999. (III. 18.) kormány rendelet


Hatálybalépés 25.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg Potyond község 4/1995(XII.1.) sz. rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzata hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-03-02-19 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/P és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

8/1995 (X. 15.)


(Molnár Vilmos)
polgármester




(Lengyelne Tóth Katalin)
körjegyző