

**KÜLSŐSÁRD Község Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**24/2006.(XII.15.) számú rendelete**  
**KÜLSŐSÁRD KÖZSÉG ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Külsősárd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) <sup>1</sup>Jelen előírások területi hatálya Külsősárd község belterületére, valamint a külterületi területeire terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ<sup>2</sup> jelű szabályozási tervlapot együtt kell alkalmazni.

### Szabályozási elemek

#### 2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) bel- és külterület határa,
  - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
  - d) területfelhasználási egység határa,
  - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3)-(4) bekezdésben szereplő esetek kivételével<sup>3</sup>.
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszerűség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.
- (4) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül

---

<sup>1</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>2</sup> A TÉR-t-REND Kft. által 2005-2006-ban készített szabályozási tervlapja

<sup>3</sup> Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.

- (5) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

### Fogalom meghatározás

#### 3.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) <sup>4</sup>
- d) <sup>5</sup>
- e) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, légyszárú növényzettel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét. A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig vehető figyelembe.
- f) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- g) Építési vonal: a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken a főépületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni.
- h) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

### Telekalakítás általános szabályai<sup>6</sup>

#### 4.§

- (1) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak a szabályozási terven ábrázoltak szerint, ahol a szabályozási terv telekalakítást nem jelöl az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (3) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>6</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

- (4) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel 6m-es szélességben.

### **Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások**

#### **5.§**

- (1) <sup>7</sup>A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.
- (2) A beépítésre szánt területeken teljes közműellátást kell biztosítani.
- (3) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő.
- a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új utcaszakaszok beépítése esetén 5.0 m-t kell meghatározni. A kötelező előkert határát építési vonalként kell értelmezni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
- b) Az oldalkert szélessége:
- szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
  - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet az utcaszakaszra jellemző telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 4,5 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
  - a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
  - 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen.
- (4) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (5) <sup>8</sup>
- (6) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek<sup>9</sup> lehetőség szerint gazdasági területen folytatandók, a település lakó- és vegyes területein e tevékenységek közül legfeljebb a környezetet nem zavaró szolgáltató és kisipari tevékenységek engedélyezhetők.

### **Tilalmak és korlátozások**

#### **6.§**

<sup>7</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>9</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete
- <sup>10</sup>országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m,
  - A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
  - 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
  - kisfeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
  - 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1 m<sup>11</sup>,
  - Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

### A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

#### 7.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- Lakóterületek:  
falusias lakóterület Lf
  - Gazdasági,  
kereskedelmi szolgáltató Gksz
  - Különleges területek:  
temető Kt
- (2) A belterület beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- Közlekedési és közműterületek:  
közút területe KÖu  
közlekedési terület zöldövezete KÖz
  - Vízgyógyászati terület V

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Falusias lakóterület

#### 8.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>12</sup>:
- Általában telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület, az övezetben meghatározott minimális telekterület többszörösét meghaladó telken annyi lakóépület helyezhető el, amennyi a telek felosztásával elhelyezhető lenne.
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,

<sup>10</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>11</sup> a 11/1984 (VIII. 22.) lpM rendelet

<sup>12</sup> OTÉK szigorítás: *üzemanyagtöltő nem helyezhető el.*

- c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény,
- d) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő<sup>13</sup> kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m.
- (5) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (6) A 25 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. Szabadon állóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (7) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
  - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
  - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (8) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 8,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat sátoztetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
  - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalás nem lehet).
  - c) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, vagy oromfalas kialakítású).
  - d) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
  - e) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlémezfedés nem alkalmazható).
  - f) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan

<sup>13</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv

nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.

- (11) Az utcafronton max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) kerítés létesíthető, mely tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez nem lehet

- (12) Az lakóterületi építési övezetre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb	legnagyobb			
Lf	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf	800	16	30	O/SZ	i	55	25	5,0	0,5

i= illeszkedés

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 9.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás,
  - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
  - sportépítmény
- helyezhetők el.

- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb	legnagyobb			
Gksz	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz	2500	40	50	SZ	10	35	25*	6,0	0,5

\*A telek beépítési százalék számításánál a telek összterülete 10.000 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti terület fél területtel vehető figyelembe.

- (3) <sup>14</sup>

- (4) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- A gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 3 m szélességben egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv telepítendő. A telekhatár menti növényzet kialakításakor honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók
- Talaj- és vízvédelmi szempontból a kialakításra kerülő tehergépkocsi várakozó helyek, rakodók, munkagépek tárolására, javítására szolgáló felületeket kizárólag szilárd burkolattal ellátott vízzáró

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

területen lehet létesíteni, melyeket kiemelt szegéllyel kell ellátni, hogy a felületükön a csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba.

d) <sup>15</sup>

### Különleges temető terület

#### 10.§

- (1) A temető a temetkezés céljait szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- egyházi és világi kegyeleti épületek (pl.: ravatalozó, kápolna),
  - sírépítmények, urnatárolók,
  - a temetkezés céljait szolgáló egyéb építmények,
  - a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények (pl. szerszámtároló, hulladékgyűjtő).
- (2) A temető övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Kt</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Kt</b>	1500	-	-	SZ	5	50	10	5,5	0,1

- (3) A temető területén a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt balesetveszély elhárítása, a fa rossz egészségi állapota, vagy közegészségügyi szempontok teszik szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### Vízgazdálkodási terület

#### 11.§

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A parti sáv a vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák mentén, a fenntartás számára biztosítandó területsáv, melynek szélessége:
- kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 6-6 m,
  - az a) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízi létesítmények partvonalától számított 3-3 m.
- (3) A parti sávban épületek, építmények elhelyezése, a parti sáv hasznosítása kizárólag a vonatkozó természetvédelmi<sup>16</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>17</sup> foglaltak szerint történhet.
- (4) <sup>18</sup>

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>16</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>17</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

#### IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### Közlekedési és közmű területek

###### 12.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) <sup>19</sup>A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámépítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
  - a) Országos mellékút: A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek tartandók meg 12-16 m között változószélességben,
  - b) Külterületi feltáró út: 8 m,
  - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 10 m,
  - d) <sup>20</sup>
- (4) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

##### Közlekedési terület zöldfelületi övezete

###### 13.§

- (1) A közlekedési zöldfelületi övezet a Szabályozási terven „KÖZ” jellel jelölt közterületi zöldfelület.
- (2) A zöldfelületen:
  - a) pihenést és játékot, testmozgást szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, sétaút, gyermekjátszótér),
  - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút)  
helyezhetők el. A zöldfelületen épület nem létesíthető.
- (3) A tájkarakter megőrzése érdekében zöldfelület kialakítása, növénytelepítés során honos növényfajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók.

##### Közművek létesítményei

###### 14.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztvezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

<sup>19</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től



- (2) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (3) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (4) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően kell kialakítani.
- (5) A kifeszültségű villamos és a hírközlési vezetéseket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.

## V. KÖRNYEZETVÉDELEM

---

### Általános előírások

#### 15.§

- (1) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>21</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (2) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (3) <sup>22</sup>

### Levegőtisztaság-védelem

#### 16.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>23</sup> nem folytatható.
- (2) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

### Talaj- és földvédelem

#### 17.§

- (1) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

---

<sup>21</sup> e tevékenységek körét a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>23</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

- (3) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 18.§

- (1) A település területe a felszín alatti vizek minősége szerinti fokozottan, illetve kiemelten érzékeny besorolású terület<sup>24</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>25</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) A szabályozási tervvel érintett terület – kivéve a temetőt – a Lenti - Lentikápolna távlati vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületén található, ahol a vízbázisok védelméről szóló jogszabály<sup>26</sup> előírásait, korlátozásait be kell tartani.
- (3) Új beépítésre szánt terület kialakításának feltétele a csatornahálózat kiépítése és a keletkező szennyvizek csatornahálózatba vezetése. Bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag abban az esetben lehet, ha a szennyvizek közcsatornába vezetése biztosítható.
- (4) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (5) Felszíni vízi környezetbe kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő minőségű csapadékvizek vezethetők.<sup>27</sup>
- (6) A csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

### Környezeti zaj elleni védelem

#### 19.§

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>28</sup> a területre, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Új út építése, meglévő út átépítése esetén a közlekedésből származó környezeti zajszint az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>29</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

<sup>24</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint

<sup>25</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet és 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>26</sup> 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete

<sup>27</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>28</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>29</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>30</sup>

#### 20.§

- (1) <sup>31</sup>
- (2) <sup>32</sup>A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) <sup>33</sup>Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.
- (4) <sup>34</sup>A nagy felületeket érintő beruházások előtt az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

### Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

#### 21.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arcualteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
  - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
  - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékkel való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást<sup>35</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.

### A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

#### 22.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
  - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
  - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.

<sup>30</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

<sup>32</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>33</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>34</sup> Módosította 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatályos 2016.X.27-től

<sup>35</sup> a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
  - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
  - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
  - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (3) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

### **A település zöldfelületeinek védelme**

#### 23.§

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (3) <sup>36</sup>
- (4) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési telken, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

---

## **VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

### **Záró rendelkezések**

#### 24.§

- (1) E rendelet 2007. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

---

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte 10/2016.(X.26.) Külsősárd ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

Függelék a 24/2006.(XII.15.) Külsősárd ör-hez

## I. Régészeti terület

### - nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok).

1.) 031/1-3; 032-033.

2.) 031/1, 3; 032-033.

3.) 016/2; 017; 019/1.

### - régészeti érdekű terület:

Mivel a lelőhelyek egy részének a kiterjedése a felszíni jelenségek alapján csak hozzávetőlegesen állapítható, a környezetüket, továbbá azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján jelenleg ismeretlen lelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni.

A falu régészeti lelőhelyei a patakok és vízfolyások mellett az ártérből kissé kiemelkedő területeken helyezkednek el. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért az összes patak és a vízfolyás (Kebele-, Szentgyörgyvölgyi-, Nagyvölgyi-, Kandia-patak, stb. és a térképeken névtelen vízfolyások) ártere melletti 4–500 m széles sáv, a bel- és külterületen egyaránt, a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részeken is régészeti érdekű terület.

## II. Építészeti értékek

### Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Lakóépület	Kossuth Lajos utca 36.	10
Lakóépület	Kossuth Lajos utca 23.	52
Lakóépület	Kossuth Lajos utca 1.	41.
Fa harangláb	Kossuth Lajos utca 46.	60/3
Gazdasági épület, terményszárító	Kossuth Lajos utca 17.	49

- Natura 2000 terület (Kebele kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület): a 86. sz. úttól Ny-ra található erdő- és gyepterületek (hrsz: 031/1, 031/2, 031/3, 032, 033, 034, 035, 036/1, 036/3, 036/5, 036/6, 038, 041, 042, 043) <sup>37</sup>,
- Országos ökológiai hálózatba tartozó területek: a belterülettől északra található erdő- és gyepterületek<sup>38</sup>,
- Nyilvántartásba vételre javasolt táji értékek:

### Településsel kapcsolatos emlékek:

#### Vallási emlékek:

- fészület a 60/3 hrsz-ú területen

<sup>37</sup> az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeket jegyzékéről szóló környezetvédelmi és vízügyi miniszteri közlemény alapján (MK 2005. évi 80. szám)

<sup>38</sup> az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.) országos ökológiai hálózati övezeti tervlapja alapján

- harangláb a 60/3 hrsz-ú területen
- fészület a temetőben (07 hrsz-ú terület)

Történelmi eseménnyel kapcsolatos emlékek:

- I. és II. világháborús emlékmű a 60/3 hrsz-ú területen
- harcászati földmű (bunker) a 03/11 hrsz-ú területen

**IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:**

- Országos gyorsforgalmi út : M75 (tervezett) K.II.B
- Országos másodrendű főút: 86 sz. főút (meglévő) K.IV.B, 75 sz. főút (tervezett) K.IV.B
- Országos mellékút: 7418 j. összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút: K.IX., B.IX.
- Gyalogút: B.X.