

BAGLAD Község Önkormányzati Képviselő-testületének
19/2006.(XII.8.) számú rendelete
BAGLAD KÖZSÉG ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Baglad 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) ¹Jelen előírások területi hatálya Baglad 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 SZ² 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) bekezdésben szereplő eset kivételével³.
- (3) 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 a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.

¹ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

² A TÉR-t-REND Kft. által 2005-2006-ban készített szabályozási tervlapja

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

- (4) 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) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, lágyszárú 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, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat), valamint szilárdított burkolattal (kavics, homok) ellátott parkolófelület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- d) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetészerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.

Telekalakítás általános szabályai⁴

4.§

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) 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.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (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 legalább 3 m szélességben.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

5.§

- (1) ⁵A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.

⁴ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

⁵ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

- (2) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő.
- a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján az 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, 5,0 m-t kell meghatározni. Az 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.
- (3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (4) ⁶
- (5) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek⁷ lehetőség szerint gazdasági területen folytatandók, a település lakó- és vegyes területein e tevékenységek közül legfeljebb a környezetet nem zavaró szolgáltató és kisipari tevékenységek engedélyezhetők.
- (6) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.
- (7) ⁸

Tilalmak és korlátozások

6.§

- (1) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- a) ⁹országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m,
- b) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- c) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
- d) kifelészülségű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
- e) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1 m¹⁰,

⁶ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

⁷ e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

⁸ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

⁹ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

¹⁰ a 11/1984 (VIII. 22.) lp M rendelet

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok**7.§**

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
- hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - távbeszélőfülke.
- (2) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei**8.§**

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- Lakóterületek:
falusias lakóterület Lf
 - Vegyes területek:
településközpont vegyes terület Vt
 - Gazdasági területek:
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz
 - Különleges területek:
temető területe K-t
idegenforgalmi, növénykerti övezet K-id
- (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
 - Mezőgazdasági kertes belterületi övezet Mk
 - Vízgazdálkodási területek V

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**Falusias lakóterület****9.§**

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető¹¹:
- 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,

¹¹ 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) A lakótelkek mérete a kialakult teleszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő¹² kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (3) 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. 18,0 m.
- (4) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m²- 3500m²közötti terület fél területtel, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (5) A 25 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészet karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 8,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat kontyolt, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
 - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal 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 fémlemezfedés 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 térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (9) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,0 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.

¹² lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv

(10) Az utcáfronton 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

(11) 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 ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf	1000	18	50	O, Sz	i	55	25	4,5	0,5

i= illeszkedés

Településközpont vegyes terület

10.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹³,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - lakóépületek,
 - játszóterek, közkertek, sportépítmények,
 - önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetőek el:
- meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
 - meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (4) Az épületek építészeti tervezésénél figyelembe veendő a lakóövezetre meghatározott elvek.
- (5) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - növénytelepítés során elsősorban a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok alkalmazandók.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Vt	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt	1500	30	30	SZ	5	40	30	5,0	0,5

¹³ OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**11§**

- (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 ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz	3000	40	50	SZ	10	30	35*	6,0	0,5

*A telek beépítési százalék számításánál a telek összterülete 10.000 m²-ig teljes területtel, az e feletti terület fél területtel vehető figyelembe.

- (3) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az telek 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 a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 10 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, tárolók kizárólag szilárd burkolattal ellátott vízzáró 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.
 - ¹⁴

Különleges temető terület**12.§**

- (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:

¹⁴ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Kt	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Kt	2000	-	-	SZ	-	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.
- (4) A temető lakóterület felőli telekhatára mentén legalább kétszintű növényzetből álló növényssáv (cserjesáv) létesítendő, illetve tartandó fenn.

Különleges idegenforgalmi terület

13.§

- (1) A szabályozási tervlapon idegenforgalmi területként (Kid) lehatárolt területek a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló területek, ahol elhelyezhetők:
- szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi épületek,
 - lakóépület,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
 - turisztikai, idegenforgalmi célú épületek,
 - sportépítmények,
 - szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely.
- (2) Az idegenforgalmi terület övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Kid	terület m ²	szélesség építési vonalon(m)	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Kid	2000	30	-	Sz	10	50	30	7,5	1,0

- (3) Az épületek, építmények kialakításánál hagyományos építőanyagokat és természetes építőanyagok színeivel megegyező színeket kell alkalmazni.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Mezőgazdasági terület, belterületi kert övezet

14. §

- (1) A szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint: kertés mezőgazdasági területek.
- (2) A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe gyógynövény-, növénytermesztéssel, szőlő- vagy gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó.
- (3) Az övezetben épület, építmény nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület

15.§

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetébe 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:
 - a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 6-6 m,
 - b) az a) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízi létesítmények partvonalától számított 3-3 m.
- (3) A parti sávban építmények elhelyezése, a parti sáv hasznosítása kizárólag a vonatkozó természetvédelmi¹⁵ és vízügyi jogszabályokban¹⁶ foglaltak szerint történhet.
- (4) ¹⁷

**IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK****Közlekedési és közmű területek**

16.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) ¹⁸A 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 szélességgel,
 - b) Külterületi feltáró út: 8 m,
 - c) Beépítésre szánt területek lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége legalább 8 m,
- (4) ¹⁹
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei

17.§

- (1) 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.
- (2) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.

¹⁵ 1996. évi LIII. tv.

¹⁶ 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

¹⁷ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

¹⁸ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

¹⁹ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

- (3) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően kell kialakítani.
- (4) A kifeszültségű villamos és a hírközlési vezetékeket 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

18.§

- (1) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység²⁰ megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (2) ²¹

Levegőtisztaság-védelem

19.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység²² nem folytatható.
- (2) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

Talaj- és földvédelem

20.§

- (1) 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.
- (2) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

21.§

- (1) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti érzékeny besorolású terület²³. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok²⁴ előírásait be kell tartani.
- (2) Bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz-elhelyezési kisberendezés/kislétesítmény létesítése esetén lehet.

²⁰ e tevékenységek körét a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza

²¹ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

²² 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

²³ 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint

²⁴ 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet és 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

- (3) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornákba, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (4) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (6) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

Hulladékkezelés

22.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A településen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (3) Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok²⁵ előírásait be kell tartani.

Környezeti zaj elleni védelem

23.§

- (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 rendeletben²⁶ 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 rendeletben²⁷ meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme²⁸

24.§

- (1) ²⁹A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (2) ³⁰Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.
- (3) ³¹A nagy felületeket érintő beruházások előtt az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.

²⁵ 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

²⁶ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

²⁷ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

²⁸ 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.

²⁹ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

³⁰ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

³¹ Módosította 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatályos 2016.X.27-től

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

25.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő 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 nyilvántartást³² vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

26.§

- (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.
 - 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.

Védelem alatt nem álló értékekre vonatkozó előírások

27.§

- (1) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási terlapokon jelölt, ill. a HÉSZ függelékében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.

A település zöldfelületeinek védelme

28.§

³² a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- (1) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes 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.
- (2) ³³
- (3) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, 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

29.§

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

³³ Hatályon kívül helyezte 8/2016.(X.26.) Baglad ör. Hatálytalan 2016.X.27-től

Függelék a 19/2006.(XII.8.) Baglad ör-hez

I. Régészeti területnyilvántartott 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 a helyrajzi számok alapján az alábbiak.

1.) 05/2hrsz.

2.) 06/7hrsz.

3.) 19-21; 22/1-2; 23-33; 34/1-2; 35-41; 42/1-2; 44; 45/2-4; 46-55; 57; 58/1-2; 59-63; 64/1-2; 65-69; 72/1, 3; 74-81; 82/1-3; 83-90; 92-102; 103/1-2; 104-106hrsz.

4.) 37-41; 42/2; 45/3-4; 44; 60; 92-97hrsz.

5.) 0109hrsz.

régészeti érdekű terület:

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 a 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 részekben is, régészeti érdekű terület.

II. Építészeti értékekMűemléki védelem:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Fa harangláb	Dózsa György utca	279/5

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Lakóépület	Csillag körút 17.	179.
Lakóépület	Csillag körút 19.	177/1
Lakóépület	Dózsa György u. 17.	217.
Lakóépület	Dózsa György u. 16.	21.
Lakóépület	Dózsa György u. 5.	267/2
Lakóépület	Csillag körút 29.	153
Lakóépület	Csillag körút 24.	16/1
Lakóépület	Csillag körút 8.	5.

III. Táj- és természetvédelmi területek

- Természeti területek: természetközeli állapotú erdő- és gyepterületek³⁴ (a Szálas- és az Alsógyöpi-dűlő gyepterületei, a belterülettől északra elhelyezkedő erdő és a Sár-berki-patak menti erdő a közigazgatási terület északi részén).
- Országos ökológiai hálózatba tartozó területek: a természeti területként lehatárolt területek, kivéve a Sár-berki-patak menti erdőterületet³⁵

³⁴ a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

³⁵ az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.) országos ökológiai hálózati övezeti tervlapja alapján

- Nyilvántartásba vételre javasolt táji értékek:

Településsel kapcsolatos emlékek:

Vallási emlékek:

- fészület a 0246 és a 056 hrsz-ú földút kereszteződésében
- fészület a temetőben (113 hrsz-ú terület)
- harangláb a 279/5 hrsz-ú közterületen

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Országos mellékút: 7418 j. összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C, 7421 j. összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút: K.IX., B.IX.
- Gyalogút: B.X.