

**SZIJÁRTÓHÁZA Község Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**23/2006.(XII.11.) számú rendelete**  
**SZIJÁRTÓHÁZA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Szigjártóháza 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) Jelen előírások területi hatálya Szigjártóháza község belterületére és beépítésre szánt területeire (továbbiakban: község) 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-11 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,
  - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (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)-(5) bekezdésben szereplő esetek kivételével<sup>2</sup>.
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszersőség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.

---

<sup>1</sup> A TÉR-t-REND Kft. által 2006-ben készített szabályozási tervlapja

<sup>2</sup> Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

- (4) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre előírt minimális telekméreteket betartását.
- (5) 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 telkek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.
- (6) 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.

### Sajátos jogintézmények

#### 3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés<sup>3</sup>: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.

### Fogalom meghatározás

#### 4.§

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) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- d) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek a d) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban<sup>4</sup> foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Lásd: Étv. 27.§

<sup>4</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

<sup>5</sup> ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

- e) 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 terület 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.
- 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. Ahol az övezeti előírás kötelező előkert határt ír elő, ott a határvonalat építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
- 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>

#### 5.§

- (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 a szabályozási terven ábrázoltak szerint, ahol a szabályozási terv telekalakítást nem jelöl 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.

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

## Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

### 6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság – a települési önkormányzat egyetértésével – a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni az építés által befolyásolt környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény zavaró környezeti hatások nélküli megvalósításához szükséges környezetvédelmi követelmények, feltételek meghatározására.<sup>7</sup>
- (2) A beépítésre szánt területeken részleges közműellátást kell biztosítani.
- (3) 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 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 területek beépítése esetén 5.0 m-t kell meghatározni.
  - 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 a telekhatáron, vagy 20m-nél keskenyebb telek esetén a telekhatártól max. 1,0 m-re, 20m szélességet meghaladó telekszélesség esetén max.: 5m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
  - c) a hátsókert mélysége:
    - az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén legalább 6,0 m,
    - 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) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – az OTÉK előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (5) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (6) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

<sup>7</sup> A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

- (7) A település lakó- és vegyes területein a telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek<sup>8</sup> közül legfeljebb a környezetet nem zavaró szolgáltató és kisipari tevékenységek engedélyezhetők.
- (8) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.
- (9) A fák, cserjék ültetésénél figyelembe kell venni a mellékletben meghatározott növénytelepítési távolságokat.

### Tilalmak és korlátozások

#### 7.§

- (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) Felszíni vizek védőtávolsága, védőövezetei:
  - a) természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50-50 m széles területsávban új épületek létesítése, meglévő épületek átépítése, a területsáv hasznosítása a vonatkozó természetvédelmi<sup>9</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>10</sup> foglaltak szerint történhet.
  - b) a vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, melynek szélessége:
    - kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6-6 m,
    - az egyéb vizek és közcélú vízi létesítmények mentén a partvonalától számított 3-3 m.
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
  - a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - b) 20 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 7m,
  - c) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1 m<sup>11</sup>,
  - d) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

### Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

#### 8.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
  - a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - e) távbeszélőfülke.

<sup>8</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>9</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>10</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

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

- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (3) 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

#### 9.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- a) Lakóterületek:  
falusias lakóterület Lf-1,,
- b) Különleges területek:  
temető területe K-t
- (2) A belterület beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- a) Közlekedési és közműterületek:  
közút területe KÖu
- b) Zöldterületek Z
- c) Vízgazdálkodási területek V.

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Falusias lakóterület

#### 10.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>12</sup>:
- a) 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.
- b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek, 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,
- e) Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Amennyiben a telken működő funkció szükségessé teszi szélesebb behajtó létesíthető.
- (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.

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

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

- (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 20 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 utcafépet 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 sátoztetóvel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
  - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcafépet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalas nem lehet).
  - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
  - d) A főépületek, illetve az utcafépet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlamezfedés nem alkalmazható).
  - e) 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 nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcafépet 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		
<b>Lf</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Lf-1</b>	1000	14	50	O	i	55	25	5,0	0,5

i= illeszkedés

**Különleges temető terület**

## 11.§

- (1) A szabályozási tervlapon temetőként (Kt) lehatárolt terület 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>	2500	50	K	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, vagy a fa rossz egészségi állapota teszi szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (4) A meglévő temető telekhatára mentén legalább kétszintű növényzetből álló növényssáv (cserjesáv) létesítendő, illetve tartandó fenn.

**III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****Zöldterületek**

## 12.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek.
- (2) A zöldterületek övezetében:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút stb.)
- helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, hagyományosan színezettek) lehetnek.
- (4) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (5) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

### Vízgazdálkodási terület

#### 13.§

- (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:
  - 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 természetvédelmi<sup>14</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>15</sup> foglaltak szerint történhet.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetők.

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

---

#### Közlekedési és közmű területek

#### 14.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti és vasúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
  - a) Országos mellékút: 74127 és 74128 meglévő 10-14 m között változó,
  - b) Külterületi feltáró út: 12 m,
  - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 10-20 m,
  - d) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
  - e) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (4) Járművek elhelyezése
  - a) A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető.) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
  - b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.

---

<sup>14</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>15</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m töltávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

### Közművek létesítményei

#### 15.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) A térség közcsonna hálózatának kiépítésig, a szennyvizeket, ellenőrzöttén zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsonnahálózat kiépítését követően építési engedély, csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonnára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (8) 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.
- (9) Közszolgálati (6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

## V. KÖRNYEZETVÉDELEM

### Általános előírások

#### 16.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>16</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (3) 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.
- (4) Állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 17.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek<sup>17</sup>.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>18</sup> nem folytatható.
- (3) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

### Talaj- és földvédelem

#### 18.§

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhető.

<sup>16</sup> e tevékenységek körét a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>17</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

<sup>18</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 19.§

- (1) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti érzékeny besorolású terület<sup>19</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>20</sup> 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 szennyvízelhelyezési kisberendezés/kislétesítmény létesítése esetén lehet.
- (3) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (4) A szennyvizek, szennyvíziszapok felhasználása kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírások betartásával történhet<sup>21</sup>.
- (5) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak. Felszíni vízi környezetbe kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.<sup>22</sup>
- (6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (7) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

### Környezeti zaj elleni védelem

#### 20.§

- (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>23</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>24</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

<sup>19</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint

<sup>20</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>21</sup> 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

<sup>22</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>23</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>24</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

---

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>25</sup>

#### 21.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

### Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

#### 22.§

- (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>26</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

### A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

#### 23.§

- (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>25</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>26</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**

#### **24.§**

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, 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.
- (3) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (4) 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**

#### **25.§**

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

Szigjártóháza, 2006. december 9.

(: Szép Zsuzsanna :)  
címetes főjegyző

(: Végi József :)  
polgármester

Kihirdetve: 2006. december 11.

(: Szép Zsuzsanna :)  
címetes főjegyző

## Függelék a 23/2006.(XII.11.) Szigjártóháza ör-hez

**I. Régészeti terület**nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1.) 036-037.
- 2.) 034; 036.
- 3.) 09/2.
- 4.) = Gáborjánháza 2. lelőhely szigjártóházi része. 09/5-7.

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 régészeti lelőhelyek a patakok és vízfolyások mellett az ártérből kissé kiemelkedő területeken helyezkednek el. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért a 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>hatsz</i>
Harangláb	József Attila utca 1.	113
Lakóépület	Ady Endre utca 2.	50
Lakóház	Ady Endre utca 19.	78
Lakóépület	Ady Endre utca 4.	51/1
Lakóépület	Ady Endre utca 4.	51/1

**III. Táj- és természetvédelmi területek**

- Natura 2000 terület (Kebele kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület): (helyrajzi szám alapján: 021, 026/1, 026/2, 026/3, 026/4, 026/5, 028/1, 028/2, 029/1, 029/2, 029/3, 031/1, 031/2, 032, 034, 036, 037, 040, 041, 042/2, 042/3, 042/4, 042/5, 042/6, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062)<sup>27</sup>
- Országos ökológiai hálózatba tartozó területek a település nyugati és déli határsávjában<sup>28</sup>
- Természeti területek: természetközeli állapotú erdő- és gyepterületek<sup>29</sup>

<sup>27</sup> az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeket jegyzékéről szóló környezetvédelmi és vízügyi miniszteri közlemény alapján (MK 2005. évi 80. szám)

<sup>28</sup> az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.) országos ökológiai hálózati övezeti tervlapja alapján

<sup>29</sup> a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

- Nyilvántartásba vételre javasolt táji értékek:
  - Településsel kapcsolatos emlékek:
  - Vallási emlékek:
    - fészület a Zalasombafai út és a temető felé vezető út kereszteződésében
  - Történelmi eseménnyel kapcsolatos emlékek:
    - I. és II. világháborús emlékmű a 113 hrsz-ú közterületen
  - Természeti emlékek:
  - Idős fák:
    - Idős kocsányos tölgyek a régi Lenti - Regedei út mentén a falu déli határában

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

- Országos mellékút: 74127 és 74128 j. bekötőút (meglévő) K.VI.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.