

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Hetes Község Önkormányzata Képviselőtestületének

9/2003 (X.14) sz. rendelete

Hetes község helyi építési szabályozásáról<sup>1</sup>

*Hetes Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) c); továbbá a 2.§. (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 36/2002. (III.7.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:*

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1.§.

##### A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a CIVITAS BT által készített 12/2001 tervszámú kül- és belterületi szabályozási tervekkel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Hetes község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges; kivéve az irányadó telekhatár jelet, melyek megváltoztatása az övezetre vonatkozó előírások betartásával telekalakítási hatósági eljárás keretében lehetséges.
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

#### 2.§.

##### Az építésre vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni csak:
  - közvetlen út-kapcsolattal rendelkező,
  - hálózati elektromos energiával ellátott,
  - belterületen hálózati vezetékes, külterületen hatóságilag minősített egészséges ivóvízzel ellátott,
  - csatornázott területen szennyvíz-bekötéssel, egyéb területen szakszerű közműpótlóval rendelkező telken lehet.
- (2) Új épület építése csak a 35/1996. (XII. 29.) BM. rendelettel hatályba lépett Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) Új épület építése csak az OTÉK 42.§-ában meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy közintézmények esetében - a közterület tulajdonosa illetve kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával - az ingatlantól mért 200 m távolságon belül közterületen kell kialakítani.
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (5) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen, kertgazdasági területen, valamint helyi és országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.

#### 3.§.

##### Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

<sup>1</sup> Módosította a 8/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. XII. 29.-től.

- (1) Beépítésre szánt területen új épületet elhelyezni csak a szabályozási terven jelölt építési határvonalon belül lehet.
- (2) Új beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő épület utcai homlok-falát a közterület felőli építési határvonalra kell helyezni. Beépített utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület egyik határoló falát – az utcában kialakult rendnek megfelelő, új utca esetén a kedvező tájolási követelménynek megfelelő telekhatárra, vagy attól 1 m széles sávon belül kell helyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.
- (5) Kialakult oldalhatáron álló beépítésű területen 14 m-nél keskenyebb telken „D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó új épület és meglévő épület bővítése esetén az oldalkert legkisebb szélessége legalább az övezetben előírt építménymagasság mértékével megegyező. Ennél kisebb tűztávolság csak korábbi épület helyén történő építés vagy meglévő épület átépítése esetén akkor engedélyezhető, ha a tűzrendészeti szakhatóság a tervi megoldással és alkalmazandó épületszerkezetekkel egyetért.
- (6) Hátsókert mélysége legalább 6 m.

#### 4.§.

#### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Lakó-, vegyes-, különleges és kertgazdasági területen minden épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. Az épületeken alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindelel-héjazat. Nem alkalmazható azbeszttel tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád- és zsúpfedés csak a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Új építés és épület-átalakítás esetén létesítendő tetőidom az utcában jellemzően kialakult gerinc-irányú nyeregtető.
- (3) Terepszint alatti építmények (pince) egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.
- (4) A tervezési területen csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> reklám-felülettel. Műemléki védelem alatt álló ingatlanon reklámok nem helyezhetők el.
- (5) A tervezési területen minden 15 m-nél magasabb építmény-részt tartalmazó létesítmény (torony, kémény, antenna, szellőző, stb.), építési engedélyezési tervéhez tájékoztatási vizsgálat és látványterv mellékelendő.

#### 5.§.

#### Kialakult telekállapotokra és meglévő épületekre vonatkozó külön előírások

- (1) Az ingatlan-nyilvántartás szerint építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető. Új épület azonban csak legalább 300 m<sup>2</sup> területű, legalább 10 m széles és legalább 20 m mélységű telken helyezhető el.
- (2) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretek biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméretek kialakulása esetén is megengedhető.
- (3) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (4) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.
- (5) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.

#### 6.§.

#### Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Magyar Geológiai Szolgálat állásfoglalása szükséges:



- 4 szintnél magasabb, vagy 7 m fesztávnál nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
  - a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4. és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
  - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés esetén,
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
  - (3) Nyilvántartott tőzeges területek (L. 4.sz.melléklet) területhasználatának megváltoztatásához a Magyar Geológiai Szolgálat hozzájárulása szükséges.
  - (4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
  - (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.

### 7.§.

#### A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A tervezési területen keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) Állati tetemeket zárható épületben elhelyezett konténerben kell átmenetileg tárolni, és állati fehérje-feldolgozó üzembe kell elszállítani.
- (3) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező külterületen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.
- (4) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenység esetén be kell tartani a 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet zaj- és rezgésterhelési határértékeit.
- (6) Olyan telkek esetén, ahol a közlekedési eredetű zaj meghaladja a vonatkozó határértékeket, ott új épület csak passzív akusztikai védelemmel ellátva építhető.
- (7) Háztáji állattartás esetén be kell tartani helyi állattartási szabályrendelet vonatkozó előírásait.
- (8) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a 25/2001. (XII. 7.) sz. KöM-FVM rendelettel módosított 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendeletben előírt határértékeit.

### 8.§.

#### A természet védelmének általános szabályai

- (1) A természetvédelem érdekében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai betartandók.
- (2) Vizes élőhelyeken a természetvédelmi törvény 15-18.§. előírásait be kell tartani.
- (3) Természeti területek gyepterület sűrűségű területein extenzív gyepterületvédelem végezhető, gyepterület szántó- és erdőterületté nem minősíthető át.
- (4) A szabályozási tervlapokon jelölt egyedi tájértékek objektumai illetve területe a kialakult jellegnek megfelelően megőrizendők. Egyedi tájérték ingatlanán és környezetében csak olyan tevékenység folytatható, ami a védett érték fennmaradását nem veszélyezteti, megjelenését károsan nem befolyásolja.

## II. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9.§.

##### Lf-1 jelű falusias lakóterületek szabályozása

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,5.
- (2) A terület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

- Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 16 m
  - mélység: 40 m
  - terület: 900 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 4,5 m. Technológiai okokból indokolt esetben gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 8 m lehet, de ilyen épület csak az utcai építési vonaltól mért 30 m telekmélységen túl helyezhető el.
- (7) A területen használat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.

### 10.§.<sup>2</sup>

#### Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületek szabályozása

- (1) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 25 m
  - mélység: 35 m
  - terület: 800 m<sup>2</sup>
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50 %-a fenntartandó.
- (3a) Kivétel, az igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (4) Beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 4,5 m.
- (6) A területen használat-tartására szolgáló építmény építése nem megengedett.

### 11.§.

#### Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületek szabályozása

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,5.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 10 m
  - mélység: 35 m
  - terület: 350 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: csoportházas (sorház vagy láncház).
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 4,5 m.
- (7) A területen használat-tartás nem megengedett.

<sup>2</sup> Módosította a 8/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. XII. 29.-től.



## 12.§.

**Vt-1 jelű településközponti vegyes területek szabályozása**

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,2.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Oktatási-nevelési épület és kiszolgáló létesítményei,
  - Közösségi szórakoztató épület,
  - Lakóépület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Az övezet területén telekmegosztás nem engedélyezhető.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 60 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## 13.§.

**Vt-2 jelű településközponti vegyes területek szabályozása**

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Egyházi, oktatási, szociális épület,
  - Lakóépület,
  - Gépjárműtároló,
- (3) Az övezet területén további telekmegosztás nem engedélyezhető.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: kialakultnak megfelelő.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m, templom esetén kialakult.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## 14.§.

**Vt-3 jelű településközponti vegyes területek szabályozása**

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Lakóépület,
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Igazgatási épület,
  - Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - Gépjárműtároló,
  - Sportépítmény.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 20 m
  - mélység: 30 m
  - terület: 600 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 30 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: a kialakult állapotok szerint oldalhatáron álló, szabadon álló, vagy csoportházas.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## 15.§.

**Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek szabályozása**

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Nem jelentős zavaró hatású gazdasági építmény,
  - A tulajdonos, használó és személyzet lakásai,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 30 m
  - mélység: 50 m
  - terület: 2000 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 30 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Technológiai okokból indokolt esetben, kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető.

#### 16.§.

#### Gip-1 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari gazdasági területek szabályozása

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Gazdasági építmény,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 30 m
  - mélység: 60 m
  - terület: 3000 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Technológiai okokból szükséges esetben, kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető.

#### 17.§.

#### Gip-2 jelű, egyéb ipari gazdasági területek szabályozása

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Gazdasági építmény,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 30 m
  - mélység: 60 m
  - terület: 3000 m<sup>2</sup>
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 25 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Technológiai okokból szükséges esetben, kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető.

#### 18.§.

#### Kt jelű különleges (temető) területek szabályozása

- (1) A terület tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,01.
- (2) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Sírok, urnasírok, kripták,
  - Ravatalozó, halottasház,
  - Egyházi épület,
  - A temető működéséhez szükséges gazdasági és szociális épület.

- (3) Új temetkezési helyek kialakítása csak parcellázási terv alapján lehetséges.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m, egyházi épület esetén 10 m.
- (7) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén védő fasor telepítendő.

### 19.§.

#### Kh jelű egyéb (hulladéklerakó) területek szabályozása

- (1) A területen csak szilárd és folyékony kommunális hulladékok és állati hullák helyezhetők el, a telep működési engedélyében meghatározott módon.
- (2) A terület bekerítendő.

### III. FEJEZET

#### NEM BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 20.§.

#### KÖu jelű közúti közlekedési területek szabályozása

- (1) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok,
  - Utcafásítás,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések.
- (2) A közutak szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tünteti fel. Kiszolgáló utak szabályozási szélessége legalább 12 m; egyoldali beépítés esetén legalább 10 m. Külterületi dűlőutak szabályozási szélessége legalább 8 m, de 5-nél kevesebb ingatlan megközelítését biztosító út esetén 4 m-re csökkenthető.
- (3) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.

### 21.§.

#### Z jelű zöldterületek szabályozása

- (1) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Növényzet, sétányok,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Játszóterei létesítmények.
- (2) Közművezetéseket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (3) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

### 22.§.

#### V-1 jelű vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) A területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Vízkárelhárítást szolgáló építmények,
- (2) A területen minden tevékenység csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.

### 23.§.

#### V-2 jelű vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) A területen csak a vízbeszerzést, ivóvíz-kezelést és tárolást szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A területen minden tevékenység csak a vízügyi hatóság és a terület kezelőjének hozzájárulásával végezhető.
- (3) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén növényzet (élősövény) telepítendő.

### 24.§.

#### V-3 jelű vízgazdálkodási területek szabályozása



- (1) A területen a kialakult természetközeli állapotok megőrizendők.
- (2) A területen csak vízkárelhárítást és horgászást szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Víz fölé nyúló horgásztég elhelyezésének szabályai:
  - Vízügyi hatósági engedély nélkül létesített horgásztégek jelen rendelet hatálybalépése után 1 éven belül eltávolítandók.
  - Horgásztégek között legalább 50 m távolság biztosítandó.
  - Horgásztég csak faszerkezettel, fa anyagok felhasználásával építhető.
  - Horgásztég beépített szerkezetei az üzemi vízszint fölött legfeljebb 1 m magasságig terjedhetnek.
  - Horgásztég tó-terület fölé nyúló része legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű lehet, és legfeljebb 10 m mélységig nyúlhat a tó hivatalos partvonalától befelé.
- (4) A terület parti sávjában a természetközeli állapotok fenntartandók, és a parti sáv közcélú használata biztosítandó.
- (5) A tó parti sávjában csak sétányok, pihenőhelyek, 10 m<sup>2</sup> beépített területet meg nem haladó, közcélra felállított esőbeállók, közforgalmú illemhelyek, hulladékgyűjtők, valamint közművezetékek és műtárgyaik helyezhetők el.

#### 25.§.

##### Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) A területen – az erdőgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok előírásainak betartása mellett - 10 ha területnél nagyobb földrészleten az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és a vad-gazdálkodást kiszolgáló, legfeljebb 4,5 m építmény-magasságú, tájba illő épületek helyezhetők el, a földrészlet legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével.

#### 26.§.

##### Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű védett erdőterület szabályozása

- (1) A területen az E övezeti jelű erdőterületekre vonatkozó előírások betartásán túl minden erdőgazdálkodási, közlekedési-létesítmény építési és közmű-elhelyezési engedélyezési eljárásába a természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.
- (2) A területen a kialakult művelési ágak fenntartandók, gyeperővel művelési águ területek felszántása vagy beerdősítése tilos.
- (3) A területen csak az élőhelynek megfelelő, a környéken őshonos növényfajok telepíthetők.
- (4) A területen épület nem helyezhető el.

#### 27.§.

##### Ev-2 jelű védő erdőterület szabályozása

- (1) A terület 3 szintes növényzettel beültetendő.
- (2) Az erdőtelepítés a környezet-terhelést okozó létesítmény tulajdonosának kötelessége.
- (3) A területen épület nem helyezhető el.

#### 28.§.

##### Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok, valamint az OTÉK 29. §. előírásainak betartása mellett folytatható.
- (2) Új épületet, építményt szabadonállóan szabad elhelyezni. Úttól legalább 10 m előkert-mélység biztosítandó.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 6000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (4) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4,5 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
- (5) A területen az OTÉK 29.§-a előírásai szerint birtokközpontok is kialakíthatók.

#### 29.§.

##### Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) A területen a településszerkezeti terven meghatározott területfelhasználás megvalósulásáig földrészletet-megosztás és épület-elhelyezés nem engedélyezhető.



**30.§.****Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása**

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok, valamint az OTÉK 29. §. előírásainak betartása mellett folytatható. Az övezet területén birtokközpontok nem alakíthatók ki.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 1500 m<sup>2</sup> területű, és legalább 14 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (3) A területen csak mezőgazdasági rendeltetésű, legfeljebb 4 m építmény-magasságú épület helyezhető el legfeljebb 3%-os beépítettséggel, egy telken azonban legfeljebb 60 m<sup>2</sup> beépített területtel.
- (4) Új épületet, építményt oldalhatáron állóan kell elhelyezni. Megfelelő telekszélesség esetén az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó.
- (5) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.
- (6) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

**31.§.****Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása**

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható. Az övezet területén birtokközpontok nem alakíthatók ki.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 1500 m<sup>2</sup> területű, és legalább 14 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (3) A területen épületek közül csak kertészeti építmény helyezhető el.
- (4) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

**IV. FEJEZET****KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA****32.§.****Belterületi határ megállapítása**

- (1) A település belterületi határvonala csak a szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.
- (2) Belterületbe csatolásra szánt területen a becsatolás végrehajtásáig a terület művelési ágának megfelelően hasznosítandó, épület azonban nem helyezhető el.

**33.§.****Védőtávolságok szabályozása**

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén történő épület-elhelyezéseknél az MSZ 151/5 szabványban előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Gázvezetékek mentén a 6/1982. (V. 6.) Ip.M. rendeletben előírt védőtávolságok betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok betartása mellett helyezhető el.
- (4) Új nagyüzemi állattartó telep létesítése esetén a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai szerinti védőtávolságok betartandók.
- (5) Meglévő állattartó teleptől mért 500 m, terményszárítótól mért 300 m védőtávolságon belül új lakó- és üdülőterület nem létesíthető.

**V. FEJEZET****A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME NEK SZABÁLYOZÁSA****34.§.****Az épített környezet védelmének szabályozása**

- (1) Műemléki védettségű ingatlan területén minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (2) Műemléki környezet területén (L. 2.b melléklet) minden építési engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyen minden építési, közműépítési, tereprendezési vagy meliorációs munka engedélyezési eljárásába a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

- (4) Régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a 2001. évi LXIV. törvény előírásai betartandók.

### 35.§.

#### A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik.
- (2) A község helyi védelemben részesülő objektumait a 2.d melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (3) A védendő értékek körére a település rendezési terve, építésmérnök által készített építészet értékvizsgálat, tájépítész- és kertésmérnök által készített botanikai értékvizsgálat tehet javaslatot.
- (4) Védetté nyilvánítást vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet is kezdeményezhet, ilyen esetben azonban ki kell kérni építésmérnök szakértő, botanikai érték esetén kertésmérnök szakértő szakvéleményét.
- (5) A helyi értékek védelmére vonatkozó előterjesztésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védendő érték megnevezését, pontos helyét, tulajdonosainak, kezelőinek, használóinak nevét, címét és a védelemről alkotott véleményüket,
  - b) a javasolt védelem fajtáját,
  - c) a védetté nyilvánítás szakmai indokait,
  - d) a védendő érték fényképét, helyszínrajzát.

### 36.§.

#### A védetté nyilvánítási eljárás

- (1) A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A döntésről tájékoztatni kell a tulajdonosokat, illetve a kezdeményezőt.
- (3) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett érték és telek dokumentációjának elkészíttetéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.
- (4) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### 37.§.

#### A védett érték használata, fenntartása

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.

### 38.§.

#### A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

### 39.§.

#### Helyi védelem alatt álló értékek átalakítása, bővítése

- (1) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (3) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.



- (4) Védett épület elbontása, védett növényegyed kivágása csak rendkívül indokolt esetben, a Képviselőtestület védettséget megszüntető határozatát követően engedélyezhető.
- (5) Védett épület felújítása, bővítése esetén a védett részértékeket meg kell őrizni, esetleges bontás esetén a megmenthető részértékeket más épületen kell felhasználni.

#### 40.§.

#### Építésügyi hatósági engedéllyel végezhető munkák és tevékenységek

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében – a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül – építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
  - a) épület építése, bontása, bővítése, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása,
  - b) épület külső és belső felújítása, színezése,
  - c) kerítés építése, bontása, átalakítása,
  - d) kirakatszekrény, előtető, hirdetőberendezés, cégtábla létesítése, átalakítása, megszüntetése,
  - e) a telek kertészeti kialakítása, kerti építmények létesítése, átalakítása, megszüntetése,
  - f) képző- és iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzése. Engedélyezés során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Az építésügyi hatósági eljárásban ki kell kérni a települési-, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkákra az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### 41.§.

#### Védett épületek építési engedély-kérelme

- (1) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait 2 példányban,
  - b) homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet egy példányban,
  - c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt egy példányban.
- (2) Az építésügyi hatóság indokolt esetben további mellékletek csatolását is előírhatja (pl. falkutatás, talajmechanikai-, statikai vizsgálat, faanyag-vizsgálat, stb.)

### VI. FEJEZET

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 42.§.

#### Építési és változtatási tilalom

- (1) Az Önkormányzat a 34 és 36 hrsz-ú ingatlanokra községrendezési célból lakásépítési tilalmat rendel el.

#### 43.§.

#### Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom

- (2) A Pálhegyi szőlőhegy szabályozási tervlapon jelölt területein épületet elhelyezni csak mérnökgeológiai vizsgálatok eredményeinek figyelembevételével lehetséges.

#### 44.§.

#### Beültetési kötelezettség

- (1) A 142 hrsz-ú ingatlanon működő mezőgazdasági gépjármű telephely déli 20 m széles területén 3 szintes növényzettel beültetendő.

#### 45.§.

#### Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

- (1) Az Önkormányzat ÉTV 27.§. értelmében a helyi közutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, önkormányzati rendelettel kerülhet sor.

## VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 46.§. Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Hetes Község Összevont Rendezési Tervét jóváhagyó ..... sz. önkormányzati rendelet.

Hetes, 2003. ....hó .....n.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

#### 1. Melléklet:

#### ***A rendezési tervek alkalmazása során betartandó főbb jogszabályok***

1. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény*
2. *Az Országos Településrendezési és Építészeti Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet*
3. *A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény*
4. *A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) Kormányrendelet*
5. *Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X. 19.) Kormányrendelet*
6. *A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet*
7. *A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet*
8. *A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet*
9. *A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM- EüM rendelet*
10. *A felszínalatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet*
11. *A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet*
12. *A vizek és a közcélú vízellátási művek fenntartására vonatkozó 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet*
13. *A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Kormányrendelet*
14. *A csapadékvizek elvezetésének engedélyezéséről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet*
15. *A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény*
16. *A veszélyes hulladékok kezeléséről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet*
17. *A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény*
18. *A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény*
19. *A növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény*
20. *A távközlési létesítmények elhelyezéséről szóló 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet*
21. *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény*
22. *Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet*
23. *Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat közzétételéről szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet*
24. *A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet*



**2.a melléklet: Hetes műemlékei**

- |                            |                 |           |
|----------------------------|-----------------|-----------|
| 1. Római katolikus templom | Ady E. u.       | 245 hrsz. |
| 2. Református templom      | Vikár B. u. 14. | 292 hrsz. |

**2.b melléklet: Műemléki környezethez tartozó ingatlanok**

238/1, 239/1, 240/4, 242/1, 242/2, 243/1, 243/2, 243/3, 246, 247, 248, 252, 253/1, 253/2, 254/1, 271 keleti 60 m-es része, 370 déli 200 m-es része, 044.  
289, 290, 291, 293, 294, 344, 345, 346, 347, 348/1, 348/2, 349, 370 jelölt 70 m-es szakasza.

**2.c melléklet: Régészeti lelőhelyek**

- Nyilvántartott régészeti lelőhelyek: 046/3-4, 046/12-14; 050/3; 084/21-22, 084/27 nyugati fele, 242/1, hrsz.
- Régészeti érdekelttségű területek: 080/4-39, 080/1, 060 északi fele, 026/14-15-17-19-20; 028; 029/4; 245, 246, 247, 243/1-3, 240/4 hrsz.

**2.d melléklet: Helyi védelemben részesülő létesítmények**

Sz.	Megnevezés	Cím (utca, házszám)	Hrsz.	A védetség tárgya
1.	Temetői kereszt	Temető	048	teljes objektum
2.	Kereszt	Ady E. u.	271	teljes objektum
3.	Hősi emlékmű	Rákóczi u.	307/1	teljes objektum
4.	Vikár Béla szobor	Vikár B. u. 4.	302/5	teljes objektum
5.	Lakóház	Ady E. u. 27.	254/1	épülettömeg
6.	Lakóház	Rákóczi u. 13.	317	épülettömeg, utcai homlokzat
7.	Községháza	Rákóczi u. 34.	22	épülettömeg
8.	Lakóház	Rákóczi u. 39.	27	épülettömeg, homlokzatok
9.	Lakóház	Rákóczi u. 43.	32	épülettömeg
10.	Ált. iskola keleti szárny	Vikár B. u. 1.	305/1	épülettömeg, homlokzatok
11.	Lakóház	Vikár B. u. 7.	300	épülettömeg, homlokzatok
12.	Lakóház	Vikár B. u. 22.	283	utcai homlokzat
13.	Lakóház	Vikár B. u. 27.	277	utcai homlokzat
14.	R.k. plébánia	Vikár B. u. 33.	253/1.	épülettömeg, homlokzatok
15.	Lakóház	Vikár B. u. 57.	347	épülettömeg, homlokzatok
16.	Lakóház	Vikár B. u. 68.	336	utcai homlokzat
17.	Orvosi rendelő	Vikár B. u. 74.	38/1	épülettömeg, homlokzatok
18.	Lakóház	Vikár B. u. 81.	45	épülettömeg, homlokzatok
19.	Présház	szőlőhegy	1245	épülettömeg, homlokzatok
20.	Présház	szőlőhegy	1264/1	épülettömeg, homlokzatok

**4. melléklet: Nyilvántartott tőzeges területek**

- Hetesi árok IV-VI. (vegyes tőzeg) 046/31, 047/6, 052/7 hrsz
- Cingetői árok I-III. (vegyes tőzeg) 063, 085 hrsz.
- Cingetői árok I, Hetesi II-IV. (láp föld) 063 hrsz.

