

LAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
3/2012.(IV.13.) számú

R E N D E L E T E

Helyi Építési Szabályzat

LAK KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVII. törvény 6.§.-ában illetve a 2006. évi L. tv-ben foglaltak szerint az építés helyi rendeletének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed LAK község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építmény (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó **Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.**

(3) A rendelet területi és tárgya hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4) A Szabályozási Terv övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését.

(5) A HÉSZ az alábbi mellékleteket és függelékekkel együtt érvényes

1.sz.melléklet: Szabályozási terv a belterületre

SZ-1 M=1:2000

2.sz. melléklet: Szabályozási terv a külterületre

SZ-2 M=1:10000

3.sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek

Függelékek:

1.sz Állattartásra szolgáló épületek védőtávolságai

2. sz Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok

3. sz Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt – kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások.

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4.§

A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékleteknek megfelelően/

(1)Tervezett szabályozási vonal: ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

(2) A mező – és erdőgazdasági területek határa, azon belül övezethatárok természeti, művi, tulajdonlasi, gazdálkodási érdekek alapján módosíthatóak, illetve pontosíthatók az Erdőfelügyelőség, a Természetvédelem, a Föld- és Földművelésügyi Hivatal egyetértő véleménye alapján. A beavatkozás rendezési terv módosítási kötelezettséget nem okoz.

- ültetvénytelepítés esetén

- a tömbre vonatkozóan 50 %-ot meg nem haladó művelési ág változása esetén

- külterületi infrastruktúra megvalósítása esetén (integrált mezőgazdasági út, öntözőcsatorna)

(3) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVII. sz. törvény.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

A telkek beépítésének feltételei

5.§

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás, beépítés), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület felhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy közcélra megnyitott magánútról biztosítani kell.

(3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (2) bekezdése szerint kell biztosítani.

(4) A település közigazgatási területének földtani felépítése valamint a szomszédos települések közigazgatási területén észlelt és nyilvánított felszínmozgásos jelenségek ismeretében a lejtős térszínen történő beavatkozások felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Az ilyen területeken történő beavatkozások esetén geotechnikai szakvélemény készíttetése szükséges.

(5) Az út terület felhasználású ingatlan önkormányzati tulajdonba vételének feltétele az önálló telek kialakítása és a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(6) A használat során keletkező hulladék elszállításának, és/vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(7) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírásainak keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületeknek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

(8) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) min. egy telektömb nagyságú vagy külön kijelölés szerint a terület egység régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése. Ennek végrehajtása a beépítés előtt az építető feladata.

Általános építmény-elhelyezési előírások

6. §

(1) Építési telken és területen akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
 - személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
 - a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
 - a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
 - a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható,
- ha az építmény:
- nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását vagy tisztaságát,
 - a levegő minőségét,
 - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(3) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(4) Az állattartással kapcsolatos előírásokat a település Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7.§

(1) A település közigazgatási területe beépítése szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2) A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.

(3) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységre (övezetekre) tagozódik:

a) falusias lakóterületek övezetei

- Lf-1** Falusias szabálytalan telkes lakóövezetek
- Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóövezetek
- Lf-3** Falusias kertés lakóövezetek
- Lf4** Falusias aprótelkes lakóövezetek

b) gazdasági területek övezetei

- Gksz** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete

c) különleges területek övezetei

- Kt** temetőövezete
- Ksp** sportpálya övezete
- Kte** templom övezete
- Kokt** oktatási intézmény övezete
- Kint** intézmény övezete
- Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- Kkö** közmű terület
- Kb** bánya terület

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) közlekedési és közműterület

- KÖu** közút

b.) zöldterület övezetei

- Z** zöldterület övezetei

c.) erdőterület övezetei

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetési terület övezetei

- Má-I** általános mezőgazdasági terület övezete, szántó művelésű terület intenzív használattal
- MÁ-E** általános mezőgazdasági terület övezete –gyep, legelő területek – extenzív használattal
- Má-Eő** általános mezőgazdasági terület övezete az ökológiai hálózat területén belül gyep, legelő területe
- Mk** kertés mezőgazdasági terület övezete

e.) egyéb rendeltetésű területek övezete

- V-1 patakok, árkok
- V-2 tó, tározó
- V-3 vízmű

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Lakóterületek általános előírásai

8. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátást szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület 300m² beépített szintterületig,
- kézműipari építmény, 300 m² beépített szintterületig,
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 300 m² beépített szintterületig,
- szolgáltató és szállás épületek 300m² beépített szintterületig
- sportlétesítmény 0,5 ha-ig
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:

- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
- a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
- a levegőminőségi előírásoknak,
- működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
- az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

(3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokolttá, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan ha a telek szélessége 30 m –t meghaladja.

(4) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

(5)¹ Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti távolság betartandó.

¹ A 2. és 3. franciabekezdést hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

(6)²

(7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(8)³

(9) Az övezetekre vonatkozó általános követelmények az egyes övezetekhez csatol táblázatok tartalmazzák.

A meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontása kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építési előírások szerint lehet azon építeni.

A lakóterületek övezetei

Falusias lakóterületi övezetek

9. §

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I.sz. táblázatban előírtaknak.

a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

b) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a minimális telekméret háromszorosát.

(2) A falusias lakóterület lehet:

- Lf-1 Falusias szabálytalan telkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertes lakóövezet
- Lf-4 Falusias ikres beépítésű lakóövezet

(3) I.sz. táblázat

Az építési telek						
Övezet jele	Beépítési Mód*	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélessége	A beépítettség legnagyobb mértéke	Legnagyobb építmény magassága	Zöldfelület legkisebb mértéke

² Hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

³ Hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

Lf-1	O Oldalhatáron álló	550 m ²	16 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-2	O Oldalhatáron álló	900 m ²	14 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	14 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-4	O Oldalhatáron álló	450 m ²	14 m	30 %	4,5 m	40 %

(4) A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(5)⁴

(6) A telekhasználat belső határvonalai:

a.)⁵ Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

b.) Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.

- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építése területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárral épülhet.

- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb méhes és csűr építhető.

(7) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelte szabályozza.

(8) Egyéb előírások:

Környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

⁴ Hatályon kívül helyezte Lak község településképeznek védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

⁵ Az 1. és 2. franciabekezdést hatályon kívül helyezte Lak község településképeznek védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

Gazdasági területek övezetei

10. §

(1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

Gksz - kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezete

A Gazdasági terület övezeteinek általános előírásai

11. §

(1) Az övezetbe a **Gksz** jelölésű kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenység céljára szolgáló övezetek tartoznak.

(2) a) funkciók: Az OTÉK 19. § (2) és (3) bekezdésben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységekhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

(3)⁶ A településképi megjelenés feltételei:

- A tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények az építési vonaltól 25 m-nél közelebb nem kerülhetnek.

(4) Az előkert mérete 15 m, melyen belül még porta épület sem helyezhető el. Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

Kereskedelmi szolgáltató területek övezeteinek részletes előírásai

12. §

⁶ Az 1. franciabekezdés első mondatát hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

(1) A Gksz jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Az alábbi tevékenységi körök nem gyakorolhatók

Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

Élőállat nagykereskedelem

Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

Energiahordozó nagykereskedelem

Fém-, érc nagykereskedelem

Vasárú szerelvény nagykereskedelem

Vegyí árú nagykereskedelem

Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

Hulladék nagykereskedelem

(2) Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helyiség építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
 - szolgálati lakó és szállásépület
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(4) Elhelyezhető terepszint alatti építmények

- (talajmechanikai szakvélemény alapján)
- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(5) A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4), (5), bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(6) A közművesítettség részleges a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(7) A technológiai terveknek igazolnia kell az építési övezetekre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(8) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

(9) II. táblázat (Gksz)

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magassága	Zöldfelület legkisebb mértéke
Gksz	SZ Szabadon álló	1000 m ²	50 %	6,0 m (T) Technológia függő	40 %

*(T) Technológiafüggő érték eltérő is lehet (darupálya, siló, víztorony, gabonátároló)

(10) Egyéb előírások

- levegőminőség: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület határértékei
- közművesítés: részleges

(11) Beültetési kötelezettség

a közúti telekhatár mentén 5 m szélességben jelent beültetési kötelezettséget.

K

Különleges területek övezetei

13. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. sz. táblázatban előírtakban. A különleges területbe azok a területek tartoznak, melyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2) A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető övezete
- **Ksp** sportpálya övezete

- **Kte** templom övezete
- **Kint** intézmény övezete
- **Kokt** oktatási intézmény övezete
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- **Kkö** közmű terület
- **Kb** bánya terület

(3) III. táblázat

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magassága	Zöldfelület legkisebb mértéke
Kt	SZ Szabadon álló	1000 m ²	2 %	4,5 m	40 %
Ksp	SZ Szabadon álló	1000 m ²	2 %	6,5 m	40 %
Kte	SZ Szabadon álló	K	40 %	K	40 %
Kokt	SZ Szabadon álló	K	20 %	6,5 m	40 %
Kint	SZ Szabadon álló	1000 m ²	40 %	6,5 m	40 %
Kmg	SZ Szabadon álló	1000 m ²	40 %	7,5(T) m	40 %
Kkö	SZ Szabadon álló	1000 m ²	40 %	7,5(T) m	40 %

T: technológiafüggő érték

(4) Egyéb előírások

- levegőminőség: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: különleges
- közművesítés: teljeskörű

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek általános előírásai

14. §

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- Közlekedési létesítmények
- Közművek és hírközlési létesítmények

(3) A közlekedési területek az alábbi övezetekbe sorolhatók be:

KÖu-3 Közúti közlekedési terület (országos mellékút)

KÖu-5 Közúti közlekedési terület (kiszolgáló út, lakóutca)

(4) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy átcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a ÚT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

Figyelembe kell venni továbbá:

az 1998. évi I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet

a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.21.) KHVM rendeletet

(5)⁷

Közműlétesítmények, közműellátás

15. §

⁷ Hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

(1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésének az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(3) Új közművezetékek létesítésekor vagy egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4)⁸

(5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

(7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elé építeni.

(8)⁹

(9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(12) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

⁸ Hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

⁹ Hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

(13) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

A gazdasági területen keletkező ipai szennyvizet a telken belől kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

(14) Az ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

(15) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(16)¹⁰ Villamos energia ellátás

A középvezetékű 20kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20kV-is vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

(17) Gázellátás

Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

(18)¹¹

(19)¹²

Közterületek kialakítása

16. §

(1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

¹⁰ A 4. és az 5. mondatot hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

¹¹ Hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

¹² Hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetőek:

- Hirdető, reklám berendezése elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5)¹³

(6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartalmát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Z

Zöldterületek

Általános előírások

17. §

(1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen.

(2) Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

Közparkok területe

18. §

(1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Az övezetbe elhelyezhető:

¹³ Hatályon kívül helyezte Lak község településképezének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- Pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)

E

Erdőterület

Általános előírások

19. §

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján.

Ev övezete

Védelmi rendetetésű erdők

20. §

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

M

Mezőgazdasági területek

Általános előírások

21. §

- (1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet –szántó művelésű terület övezete intenzív használatlaltal
 - **Má-E** általános mezőgazdasági övezet –gyep, legelő területek övezete- extenzív használatlaltal
 - **Má-Eö** általános mezőgazdasági övezet –az ökológiai hálózat területén belül extenzív használatlaltal

- **Mk** kertés mezőgazdasági terület övezete

(3)¹⁴

Má-I

Általános mezőgazdasági terület jellemzően nagyparcellás szántó művelésű övezet

22. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányában találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartása, birtoklása esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

(3) IV. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-I	SZ Szabadon álló	6000 m ² + 5 ha	3 %	4,5 m

Má-E

Általános mezőgazdasági terület jellemzően Gyep, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű övezet

23. §¹⁵

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a V. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartása, birtoklása esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból

¹⁴ Hatályon kívül helyezte Lak község településképeznek védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

¹⁵ Módosította Lak község településképeznek védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése.

való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3%-ának beépítésével.

(3) V. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	SZ Szabadon álló	6000 m ² + 10 ha	3 %	4,5 m

Mk

Kertes mezőgazdasági terület övezete

24. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyep művelés esetén 1500 m². Az övezetbe egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m². Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

(3) Az **Mk-1** Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

(4) VI. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk-2	SZ Szabadon álló	1500 m ²	3 %	3,5 m

25. §

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) LAK közigazgatási területén az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1.sz melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható.

(2) A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)

- legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy
- kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy
- kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű
- ha a birtoktest csak a gyepterület művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább 30ha-nak kell lennie.

(3) Az PTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető LAK területén.

(4) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.

(5) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m² építménymagassága max. 4,5 m lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető.

(6) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.

(7) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

(8) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(9) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítása céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

(10) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésében – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

V-1, V-2, V-3

Vízgazdálkodási terület

26. §

(1) **V-1** jelű övezetbe tartozik a patak partja és közvetlen környezete, árok.

(2) **V-2** jelű övezetbe tartozik a tó, tározó.

Területükön a vízi-sport és a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján. Az elvi engedélybe az árvízvédelmi feltételeket tisztázni kell és a természetvédelmi előírások betartását.

(3) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(4) Területükön építmények nem helyezhetők el.

(5) **V-3** jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a vízbeszerzési területek és azon védőterületei.

Építészeti értékvédelem

27. §¹⁶

A régészeti értékek védelme

28. §

(1) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárását kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. § (3))

(3) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte Lak község településképének védelméről szóló 7/2019.(V.29.) rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2019.06.13-tól.

IV. Fejezet

29. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet 2012. április 13-án kerül kihirdetésre és 2012. 04.13. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kel: LAK, 2012.04.13.

polgármester sk.

P.H.

jegyző sk.