

TABDI KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETE 15/2006. (XII. 22.) Kt. sz. RENDELETE
a helyi építési előírásokról

Tabdi Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyi építési szabályokról az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Tabdi község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási tervek:
 - a) ¹igazgatási terület: m=1:10 000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve és annak 12 db 1:2 000 méretarányú részlettervi szelvénye, e rendelet 1-12. számú melléklete
 - b) ²belterület: m=1:2 000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve, e rendelet 13. számú mellékleteszerint lehet.
- (3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások az érvényesek.

Szabályozási elemek

2. §

- (1) A kötelező szabályozási elemek közül csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhat
 - a) a beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
 - b) a beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
 - c) a közterületek, utak szabályozása.
- (2) Az irányadó szabályozási elemek
 - a) a telekhatár,
 - b) az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározásaaz övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés, illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, illetve kiegészíthetők.

¹ Az 1-12. számú mellékletet megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

² A 13. számú mellékletet megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

- (3) A meglévő telkek méretei (hosszúság, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi százalék és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de meglévő/új telket alakítani, telket megosztani csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet, új beépítés pedig csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (4) A korábbi szabályok szerint kialakított, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni, amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

Belterületi határvonal

3. §

A tervezett belterületi határt jelen rendelet terület-felhasználási tagolása határozza meg:

- a) az (Lf-1), (Lf-2) és (Lf-3) építési övezetű lakóterületek, településközpont vegyes területek és az általuk közrezárt vagy azokat feltáró közterületek e rendelet szerinti felhasználásának feltétele, hogy belterületen legyenek,
- b) az (Lf-4) építési övezetű lakóterületek és a gazdasági területek övezeti előírások szerinti beépítésének nem feltétele a belterületbe vonás.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások

4. §

- (1) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.
- (2) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.
- (3) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül megegyezik a mindenkori telekhatárral. A természetvédelmi oltalom alatt álló (TT és ex lege) és a természetvédelmi nyilvántartásban lévő (javasolt természeti terület) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(4) ³

(5) ⁴

³ A 4. §. (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

⁴ A 4. §. (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

(6) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter
- 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter
- 3 méternél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter.

b) külterületen:

- gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter, egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,00 méter,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznye esetében 5,00 méter,
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.

(7) Új bányaterület a szakhatósági állásfoglalás figyelembevételével (Má) és (E) területen létesíthető.

(8) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

5. §

(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint terület-felhasználási egységként:

a) lakóterület

- falusias lakóterület

b) vegyes terület

- településközpont vegyes terület

c) gazdasági terület

- kereskedelmi, szolgáltató terület
- ipari terület

- d) különleges terület
- sportterület
 - temető
 - hulladéklerakó

(2) Az építési telekhez kapcsolódó közterületen – a helyi parkolási rendelet megalkotásáig – tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon a ki- és behajtás forgalmi okokból nem megoldható, vagy a már meglévő épület, illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

(3) ⁵

(4) ⁶

(5) A beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól, ha

- a) az új beépítés meglévő épület bontásával alakul ki, ekkor a beépítés legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig engedélyezhető az eredeti, maximális beépítettségi százalék megtartása mellett úgy, hogy az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt vagy a bontási engedély után adható meg,
- b) az átalakítás nem jár a beépítettség növelésével.

(6) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűrt kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a szigetelt, zárt medencés gyűjtés.

(7) Terepszint alatti önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban, növényzettel fedve valósítható meg.

(8) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a terület-felhasználásra előírt általános előírásokat kell alkalmazni.

(9) Gazdasági terület kivételével nyúlványos telek nem alakítható.

(10) E rendelet az adott területre vonatkozóan a szélső határértékeket tartalmazza, az egyes területekre vonatkozó határértékeket (területfelhasználás jele, beépítési mód, maximális beépítettségi százalék, maximális építménymagasság méterben, minimális telekterület m²-ben) a szabályozási terven lévő táblázat tartalmazza.

Lakóterület

6. §

(1) Falusias lakóterületbe tartozik a község teljes lakóterülete.

⁵ Az 5. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

⁶ Az 5. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

(2) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével

- a) lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) kézműipari épület,
- e) a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági célú épület helyezhető el.

(3) A (2) bekezdés szerinti épületek egy épületben helyezhetők el, a lakóépületben legfeljebb két lakás lehet, illetve a háztartással kapcsolatos helyiségek önálló épületbe is elhelyezhetők.

(4) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint a következő építési övezetekre tagozódik:

- a) hagyományos övezet (Lf-1)
- b) kistelkes övezet (Lf-2)
- c) előkertes övezet (Lf-3)
- d) külső övezet (Lf-4)

(5) Hagományos övezetben (Lf-1)

- a) a kialakítható telek szélessége minimum 14 méter, területe minimum 900 m²,
- b) beépítés: oldalhatáros építési hely szerint,
- c) beépítettség: maximum 30 százalék,
- d) építménymagasság: maximum 4,5 méter,
- e) zöldfelület: minimum 50 százalék
- f) amennyiben a telken csak gazdasági épület épül, annak területe nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(6) Kistelkes övezetben (Lf-2)

- a) a kialakítható telek szélessége minimum 20 méter, területe minimum 550 m²,
- b) beépítés: oldalhatáros építési hely szerint a kialakult építési vonalra
- c) beépítettség: maximum 30 százalék,
- d) építménymagasság: maximum 4,5 méter,
- e) zöldfelület: minimum 50 százalék,
- f) amennyiben a telken csak gazdasági épület épül, annak területe nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- g) hátsókert nincs.

(7) Előkertes övezetben (Lf-3)

- a) a kialakítható telek szélessége minimum 16 méter, területe minimum 900 m²,
- b) beépítés: oldalhatáros, 5 méteres előkerttel meghatározott építési hely szerint,
- c) beépítettség: maximum 30 százalék,
- d) építménymagasság: maximum 4,5 méter,
- e) zöldfelület: minimum 50 százalék,

- f) amennyiben a telken csak gazdasági épület épül, annak területe nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(8) Külső övezetben (Lf-4)

- a) a kialakítható telek szélessége minimum 18 méter, területe minimum 1500 m²,
- b) beépítés: oldalhatáros építési hely szerint a kialakult építési vonalra
- c) beépítettség: maximum 30 százalék,
- d) építménymagasság: maximum 4,5 méter,
- e) zöldfelület: minimum 50 százalék

(9) ⁷Az Lf-1, Lf-2, és Lf-4 jelű lakóövezetekben a kerítés elhelyezésének szabályai:

- a) közterületi telekoldalon csak az építési helyen belül építhető,
- b) oldalhatárok építési helyen kívüli, közterület felőli szakaszai nem keríthetők,
- c) az a) és b) pontokban nem szabályozott telekoldalon kerítés az általános előírások szerint építhető.

Vegyes terület

7. §

(1) A településközpont vegyes terület a településközpont beépítésének területe.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezetekre

- a) intézményközpont övezetre (Vt-1)
- b) ellátási övezetre (Vt-2)

tagozódik.

(3) Az intézményközpont övezetben (Vt-1) az övezeti előírások figyelembevételével

- a) elhelyezhető
 - lakóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és az azokat kiszolgáló létesítmény,
 - iroda, műterem,
 - szolgálati lakás,
 - sportépítmény
- b) a kialakítható telek területe minimum 900 m²,
- c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, az utcaszakaszon kialakult előkerttel,
- d) a beépítettség maximum 30 százalék,
- e) az építménymagasság minimum 4,5 méter, maximum 7,5 méter, a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,
- f) a zöldfelület minimum 10 százalék.

(4) Az ellátási övezetben (Vt-2) az övezeti előírások figyelembevételével

- a) elhelyezhető
 - lakóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - iroda,

⁷ A 6. § (9) bekezdésének szövegét megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

- sportépítmény
 - a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági épület
- b) a kialakítható telek minimum 14 méter széles, területe minimum 900 m²,
 - c) a beépítés módja: oldalhatáron álló, a kialakult építési vonal figyelembevételével,
 - d) a beépítettség maximum 40 százalék,
 - e) az építménymagasság minimum 4,5 méter, maximum 7,5 méter, a szomszédos épületek közötti maximum 1,5 méteres különbség figyelembevételével,
 - f) a zöldfelület minimum 10 százalék,
 - g) telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken, egy további, maximum 3,5 méteres építménymagasságú, háztartással kapcsolatos épület is elhelyezhető.

Gazdasági terület

8. §

- (1) Gazdasági terület a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló terület
- (2) Gazdasági terület a kereskedelmi, szolgáltató és az ipari terület.
- (3) A gazdasági területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közút, ha szabályozási szélessége minimum 14 méter, a fordulási sugár az útburkolatoknál minimum 12 méter.
- (4) ⁸A (Gip-2) építési övezet kivételével a gazdasági terület valamennyi építési övezet beépítési módjára vonatkozó előírás:
 - a) új beépítésben: szabadon álló, legalább az adott oldal homlokzatmagassága szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel,
 - b) meglévő beépítésben: zárt sorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfalal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókert nélkül.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

9. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a – nem zavaró hatású – gazdasági tevékenységi célú, épületekkel beépített, illetve beépíthető terület.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen az övezeti előírások figyelembevételével
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó a szociális ellátást vagy szórakoztatást szolgáló építményei,
 - b) szolgálati lakás,
 - c) iroda,
 - d) üzemanyagtöltő
 elhelyezhető.

⁸ A 8. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

(3) ⁹A kereskedelmi, szolgáltató terület a lakóterülettel határos (Gksz-1) építési övezetbe sorolt.

(4) A lakóterülettel határos övezetben (Gksz-1)

- a) a kialakítható telek minimum 30 méter széles, minimum 30 méter hosszú és minimum 900 m²,
- b) ¹⁰
- c) a beépítettség maximum 50 százalék,
- d) az építménymagasság minimum 3 méter, maximum 7,5 méter, ami a technológia függvényében emelkedhet, de a kémény maximális magassága 20 méternél több nem lehet,
- e) a zöldfelület minimum 20 százalék,
- f) környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtakat kell alkalmazni.

(5) ¹¹

Ipari terület

10. §

(1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenység és községgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari területen az övezeti előírások figyelembevétel

- a) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmény,
- b) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
- c) sportépítmény,
- d) a településgondozás épületei, valamint az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (villamos-energia, földgáz) vízi- és távközlési közmű elhelyezhető.

(3) ¹²Az ipari terület a következő építési övezetekre tagozódik:

- a) majorsági övezetre (Gip-1)
- b) településgazdálkodási övezetre (Gip-2)
- c) borászati üzemi övezetre (Gip-3)

(4) A majorsági övezetben (Gip-1):

- a) elhelyezhető
 - szolgálati lakás,
 - iroda,
 - üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény,

⁹ A 9. § (3) bekezdés szövegét megállapította a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

¹⁰ A 9. § (4) bekezdés b) pontját hatályon kívül helyezte a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

¹¹ A 9. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

¹² A 10. § (3) bekezdés szövegét megállapította a 11/2010. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2010. 10. 30. napjától

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagy létszámú állattartás építményeit is.

- b) a kialakítható telek minimum 900 m²
- c) ¹³
- d) a beépítettség maximum 30 százalék,
- e) az építménymagasság maximum 7,5 méter, ami technológiai szükségességéből változhat,
- f) a közművesítettséget szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével kell meghatározni,
- g) a zöldfelület minimum 40 százalék, a telekhatár mentén kötelező fásítással,
- h) a kialakult állapot szerinti lakásokon építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint engedélyezhető.

(5) A területgazdálkodási övezet (Gip-2) a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezete. Az övezetben az építménymagasságot, közművesítettséget, zöldfelületet, környezetterhelési határértéket, a környezeti illeszkedés biztosításával a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével kell egyedileg meghatározni.

(6) ¹⁴A Gip-3 építési övezetben

- a) elhelyezhető: szolgálati lakás, iroda és mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a kialakítható telek minimum 900 m²,
- c) ¹⁵
- d) a beépítettség maximum 50 százalék, ami a beültetési kötelezettségű telekrész figyelmen kívül hagyásával számítandó,
- e) az építménymagasság maximum 10,5 méter, ami technológiai szükségességéből változhat,
- f) a zöldfelület minimum 40 százalék, amit háromszintes, őshonos növényzettel kell megvalósítani,
- g) a beültetési kötelezettség háromszintes, őshonos növényzettel teljesítendő.

Különleges területek

11. §

Különleges területek:

- a) a sportterület (Ksp),
- b) a temető (Kt),
- c) a hulladéklerakó (Kh).

Sportterület

12. §

(1) A sportterületek a sport-, szabadidős-, pihenés- és a testedzés céljára szolgáló területek.

¹³ A 10. § (4) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

¹⁴ A 10. § (6) bekezdés a-b) és d-g) pontjának szövegét megállapította a 11/2010. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2010. 10. 30. napjától

¹⁵ A 10. § (6) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

(2) A sportterületen sportlétesítmény és szociális helyiségei, valamint az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.

(3) A sportterületen:

- a) a beépítettség maximum 10 százalék,
- b) az építménymagasság minimum 3,5 méter, maximum 10,5 méter,
- c) a zöldfelület minimum 40 százalék,
- d) a terület körbefásítása kötelező.

Temető

13. §

(1) A temető a szabályozási tervben lehatárolt terület. A területen ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el. A temetőt kerítéssel kell körbehatárolni.

(2) A temető telekhatárától 200 méteren belül az egyébként elhelyezhető építmény is csak akkor helyezhető el, ha az kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavaró.

(3) Engedéllyel helyezhető el a kripta és a 2,5 méternél magasabb síremlék.

(4) Új parcellázás esetén előfásítást kell végezni.

Hulladéklerakó

14. §

A 0285/5 hrsz-ú telken lévő, lezárt szilárd hulladéklerakó területén – amennyiben a környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint a terület hasznosítható – hulladékudvar, építési törmeléklerakó vagy dőgkonténer elhelyezhető.

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A beépítésre nem szánt területek

- a) a közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek,
- b) a zöldterületek
- c) az erdőterületek
- d) a mezőgazdasági területek
- e) a vízgazdálkodási területek

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

16. §

- (1) A közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és helyi közutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint
 - a) országos mellékút övezetre (KÖu-1)
 - b) községi gyűjtő- és lakó utak övezetre (KÖu-2)
 - c) egyéb utak övezetre (KÖu-3)
 - d) vasút övezetre (KÖk)tagozódik.
- (4) Az országos mellékút övezetbe (KÖu-1):
 - a) az 5307. és 5301. jelű országos mellékutak tartoznak,
 - b) gépjármű forgalomra minimum 6 méteres burkolati szélességet kell kialakítani,
 - c) beépítésre szánt szakaszán kétoldali járdát kell kialakítani.
- (5) A községi gyűjtő- és lakó utak övezetben (KÖu-2):
 - a) a szabályozási szélesség minimum 12 méter,
 - b) gépjármű forgalomra minimum 4 méter burkolati szélességet kell kialakítani,
 - c) legalább egyoldali járdát kell kiépíteni.
- (6) Az egyéb utak övezetbe (KÖu-3) tartozik minden egyéb, külön jel nélküli út. Szabályozási szélessége minimum 8 méter, kivéve
 - a) a legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út, ahol minimum 4 méter,
 - b) a hálózati jelentőségű dűlőút, ahol minimum 12 méter, melyet fasorral kell megvalósítani.
- (7) A (3) bekezdésben felsorolt övezetekben a vasút övezet kivételével:
 - a) a közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és a vízelvezetés mérnöki létesítményeit közút építési területén, közterületen vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Közút építési területén elhelyezendő közművek esetében az érintett útkezelő hozzájárulását minden esetben be kell szerezni.
 - b) a közműhálózatok, és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének szintén közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül bármilyen tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- c) új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (út-, építmény-, épület-műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezeték nyomvonalával vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek vagy közműlétesítmények kiváltását vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- d) új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek és vízvezetés egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek és vízvezetés egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (8) A vasúti övezetben (Kök) vasúti építmény helyezhető el.

Zöldterületek

17. §

- (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- községi park övezetre (Z-1)
 - védelmi zöldterület övezetre (Z-2)
- tagozódik.
- (2) A községi park övezetben (Z-1) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), valamint a terület fenntartásához szükséges építmény helyezhető el.
- (3) A védelmi zöldterület övezetben (Z-2) építmény nem helyezhető el. Az övezet mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telkei kertművelésben tarthatók.

Erdőterület

18. §

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, a területre az erdőkről szóló törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell. Az erdőterület erdőövezetekre:
- gazdasági erdőövezetre (E)
 - természetvédelmi erdőövezetre (EV)
- tagozódik.
- (2) A gazdasági erdőövezet (E) elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület. A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával változhat. A területen az erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (3) A természetvédelmi erdőövezetbe (EV) a természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak. Az övezetbe tartozó telkek az övezeti terven irányadó jelleggel ábrázoltak, tényleges besorolásuk az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel valósul meg. A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményen kívül más létesítmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági terület

19. §

- (1) Mezőgazdasági terület a község teljes, beépítésre nem szánt területe az erdőterület, a közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési, valamint a vízgazdálkodási területek kivételével.
- (2) A mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján általános mezőgazdasági terület, mely
 - a) általános övezetre (Má)
 - b) természetvédelmi övezetre (MáV)tagozódik.
- (3) A terület gyeperés nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmény nem helyezhető el, kivéve a természeti kutatást szolgáló építményt, a nyomvonalas létesítményt, valamint a külön előírások szerinti köztárgyakat, a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményt.
- (4) Az általános övezetben (Má):
 - a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - mezőgazdasági szolgáltatások épületei (javító műhelyek, fafeldolgozók, stb.)
 - termény- és állatfelvásárlás, tejbegyűjtés, zöldség-gyümölcsfelvásárlás épülete,
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító üzem, pince, hűtőház épülete,
 - vágóhíd,
 - élelmiszer raktár
 - b) mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek,
 - növénytermesztés épületei
 - c) az ellátással kapcsolatos építmények
 - kiskereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltatás épülete,
 - sportolást szolgáló épület,
 - falusi turizmust, ismeretterjesztést szolgáló épület
 - d) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (5) A 19. § (4) bekezdésben felsorolt épületek – a lakás kivételével – akkor helyezhetők el, ha
 - a) a telek minimum 1500 m²,
 - b) a beépítettség maximum 3 százalék,
 - c) az építménymagasság maximum 7,5 méter, ami technológiai szükségességéből növelhető,
 - d) ¹⁶új építmény és a dűlőút tengelyének távolsága minimum 9 méter,

¹⁶ A 19. § (5) bekezdés d) pontjának szövegét megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

- e) ¹⁷közterület felőli kerítés és a dűlőút tengelyének távolsága minimum 4 méter.
- (6) Lakás építésének feltétele az OTÉK szerinti telekméret megléte, továbbá tanyaudvar kialakítása, ahol a tanyaudvar beépítettsége maximum 30 százalék, az építmény maximális magassága 4 méter lehet, illetve a telken legfeljebb két lakás építhető.
- (7) Az övezetben építési törmeléklerakó, gypmesteri telep és hulladékudvar a szakhatóságok hozzájárulása esetén helyezhető el.
- (8) A természetvédelmi övezetben (MáV) a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez, fenntartáshoz és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.
- (9) ¹⁸A hálózati jelentőséggel nem rendelkező külterületi utak – amennyiben egyéb érdeket nem sért – megszüntethetők, illetve áthelyezhetők a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

Vízgyűjtőterület
20. §

A vízgyűjtőterületre (V) az általános rendelkezések vonatkoznak.

Közterületek előírásai
21. §

- (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza azt terület-felhasználási határvonalként, vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2) A közterületekre az egyes övezeti, illetve építési övezeti (építési, környezetalakítási) előírásokat kell alkalmazni.
- (3) Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni, vagy használatban tartani csak elvi építési engedély alapján a közterület használatára vonatkozó, valamint jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

Értékvédelem előírásai

Régészeti értékek védelme
22. §

- (1) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek „ex lege” védelem alatt állnak, a területen építési munka az örökségvédelmi szakhatóság engedélye alapján végezhető.

¹⁷ A 19. § (5) bekezdés e) pontjának szövegét megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

¹⁸ A 19. § (9) bekezdésének szövegét megállapította a 7/2009. (VI. 24.) Kt. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2009. 06. 24. napjától

- (2) Régészeti lelőhelyek a 017/36 hrsz-ú (egykori Cebepusztá – Laczkó Béla földje) és a 042/42 hrsz-ú (Pék tanya) ingatlan, melyen építési munka csak az örökségvédelmi szakhatóság engedélyével végezhető.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében bármilyen építési, átalakítási munka során alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt.
- (4) A község területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. törvény szerint régészeti érdekű területek.
- (5) Művelési ág váltásnál, különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén, továbbá minden szántási mélységet meghaladó, földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél – amíg a község régészeti topográfiája alapján a nyilvántartott adatok a helyi építési szabályzatban rögzítésre nem kerülnek – ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.

Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei

23. §

- (1) A helyi védelemre javasolt épített értékek védelmét külön rendelet szabályozza.
- (2) A helyi értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig helyi értékvédelemben részesül:
 - a) a római katolikus templom (1 hrsz.)
 - b) a Dankó villa (0118/7 hrsz.)
 - c) a volt tornyos iskola (02/243 hrsz.)

Természetvédelem

24. §¹⁹

Védett és védőterületek előírásai

25. §

- (1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.
- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási terv „védőterület határa” jellel jelöli. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Vízügyi közvetlen védőterületek, melyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:
 - a) állami csatornáknál: a partéltől 10 méter szabadon hagyandó, állandó épület minimum 15 méterre létesülhet.
 - b) társulati csatornánál: a partéltől 4 méter szabadon hagyandó, állandó épület minimum 10 méterre létesülhet.

¹⁹ A 24. § szövegét hatályon kívül helyezte a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

- (4) Közlekedési védőterület, melyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető:
- országos mellékutak tengelyétől külterületen 50 - 50 méter
 - vasútvonal tengelyétől: 50 méter
- (5) Távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei a szabványnak megfelelően:
- földgáz távvezeték (NA 150) 60-65 bar, 20 – 20 méter
 - elektromos távvezeték 120 kV: 13 – 13 méter, illetve 20-35 kV: 5 – 5 méter,
 - vízműkutak: hatósági előírás szerint
 - vízvezeték: MSZ 7482/2-80 szerint
 - gázvezeték: MSZ 7048 szerint
- (6) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölése érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

26. §

- (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül rendelhető el:
- helyi közút céljára történő lejegyzés
 - beültetési kötelezettség
- (2) Helyi közút céljára lejegyzendő a szabályozási terv szerinti telekrészek.
- (3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre.

Értelmező rendelkezések

27. §

Jelen rendelet alkalmazásában:

- iroda:** jellemzően információk feldolgozásával, közvetítésével, kereskedelmével (adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás, stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény
- kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- meglévő épület:** jogerős építési, illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező, vagy több, mint 10 éve használatba vett épület
- háztartással kapcsolatos épület:** nyári konyha, mosókonyha, szárító, barkács műhely, tároló építmény (tüzelőanyag tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épület, járműtároló (gépkocsi, munkagép, motorkerékpár, stb.) műhely
- homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság
- kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény

- g) **kerti építmény**: hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszinttől egy méternél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- h) **szálláshely szolgáltató épület**: kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló, szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda, stb.)
- i) **szolgálati lakás**: lakás a tulajdonos, használó és a személyzet számára, melyhez önálló telek nem tartozik
- j) **tanyaudvar**: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet
- k) ²⁰**új beépítés**: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége
- l) ²¹**meglévő beépítés**: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a 2010. december 31. napján jogszerűen álló építmények figyelembevételével.

Záró rendelkezések

28. §

- (1) Ez a rendelet 2007. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Tabdi Község Képviselőtestületének a helyi építési előírásokról szóló 10/1991. (XI. 26.) sz. rendelete, valamint a módosításáról szóló 11/1992. (XI. 24.) sz., a 9/1994. (XII. 20.) sz, valamint a 4/1997. (IV. 1.) Kt. sz. rendelete hatályát veszti.

Kollarik László
polgármester

Dr. Szentendreiné Bakos Erzsébet
jegyző

²⁰ A 27. § k) pontjának szövegét megállapította a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától

²¹ A 27. § l) pontjának szövegét megállapította a 8/2011. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2011. 06. 23. napjától