

Sáska Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (VII. 25.) önkormányzati rendelete Sáska Község Helyi Építési Szabályzatáról

Sáska Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Közlekedési Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Tapolca Város Önkormányzata, Hegyesd Község Önkormányzata, Monostorapáti Község Önkormányzata, Taliándörögd Község Önkormányzata, Szóc Község Önkormányzata, Nyirád Község Önkormányzata, Zalahaláp Község Önkormányzata, valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló Sáska Község Képviselő-testületének 4/2017.(V.25.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Sáska Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei

1. melléklet: Sáska Község Szabályozási Terve
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata
4. melléklet: Sajátos jogi intézmények

I. Fejezet

Szabályozási elemek

1. Kötelező szabályozási elemek

2. § (1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

- a) szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
- b) építési övezet, övezet határa, jele
- c) építési hely

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

- a) közlekedési célú közterület (országos mellékút és helyi gyűjtőút)
- b) közlekedési célú közterület (kiszolgáló út)
- c) zöldterület – közpark
- d) védelmi célú erdőterület,
- e) rekreációs erdőterület,
- f) egyéb erdőterület,
- g) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- h) vízgazdálkodási terület
- i) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész (az Lf jelű lakóövezetben a zöldfelületként megtartandó telekrész kertes telekhasználatot jelent, amelyen épület, építmény nem állhat)
- j) telken belüli kötelező fásítás

2. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek

3. § (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:

- a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
- b) helyi jelentőségű védett érték,
- c) műemlék,
- d) műemlék telke,
- e) országos ökológiai hálózat
- f) Natura 2000 terület
- g) vízminőség-védelmi terület

(2) Védőterületek, védősávok:

- a) közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja
- b) honvédségi terület 1000 és 1500 méteres védőterülete

3. Javasolt szabályozási elemek

4. § (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető jel

(2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

4. Tájékoztató elemek

5. § (1) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) földrészlet határ,
- b) alrészlet határ,
- c) épület,
- d) szintvonal,
- e) művelési ág, minőségi osztály,
- f) helyrajzi szám,
- e) tervezett kerékpárút

5. Védőterületek, védőtávolságok

6. § (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadók.

(2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

6. Általános rendelkezések

7. § (1) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telek esetében a beépítési paraméterek számításánál a beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.

(2) A telekhatárra nem illeszkedő, azonos területfelhasználási egységbe tartozó övezetek között lévő övezethatárt, annak 10-10 m-es sávjában, telekhatárra illeszkedőnek kell tekinteni.

(3) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

7. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

8. § (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

- a) Az előkert méretét:
 - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
 - ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.
 - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter.
- b) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módnál az Lf-2 és Lf-3 jelű övezetben 3,0 méter, minden más övezetben OTÉK által előírt.
- c) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, vagy 6,0 méter

(2) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló

(3) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

8. Utakra vonatkozó rendelkezések

9. § (1) Magánút Sáska közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú (egy telket kiszolgáló) magánút esetén 4 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú (max. két telket kiszolgáló) magánút esetén 6 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 8 m

(4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

9. A telekalakítás általános szabálya

10. § Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

11. § Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

10. A közművekre vonatkozó rendelkezések

12. § Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

13. § A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

14. § Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

15. § Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni

16. § Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.

17. § Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

18. § Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

19. § A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

20. § 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

21. § A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

22. § Belterületen a villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben lehet eltérni

23. § Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

24. § (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(2) A középnyomású gátvezeték tengelytől mért 4-4 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

25. § A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az egészséges ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

11. Gépjárműelhelyezés a település területén

26. § A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

27. § (1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

28. § A település területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

III. Fejezet

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

12. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

29. § (1) A meglévő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

(4) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

(5) A település területén ex lege források, ex lege barlangok, ex lege láp, földtani alapszelvény, Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózat magterület és puffterület övezet, tájképvédelmi terület övezete találhatóak, amely területeken az általános érvényű jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni.

13. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

30. § (1) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:

- a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
- b) legalább 40 db cserje, valamint
- c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

14. Levegőtisztaság védelem

31. § Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

32. § A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

33. § Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építés hatóság előírásai, a környezetvédelmi típusú engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el

15. Zaj- és rezgésvédelem

34. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető

16. A föld védelme

35. § A település területén feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

36. § Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

37. § A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

38. § A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

39. § A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

40. § Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

41. § A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

17. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

42. § Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

43. § A védőidommal érintett területen be kell tartani a kijelölő határozatban foglalt követelményeket és előírásokat.

44. § A vízfolyások közelében talajjavításra szerves trágya és műtrágya helyett tőzeget vagy komposztot javasolt alkalmazni.

45. § A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

46. § Vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új építmény – vízjogi engedélyes építmény kivételével - nem helyezhető el.

18. Árvízvédelem

47. § Önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 méteres sávot szabadon kell hagyni. Ezen sávokon belül fákat sem lehet telepíteni.

19. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás

48. § Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építés hatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

49. § A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető.

20. Egyéb környezetvédelmi követelmények

50. § A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.

51. § A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 500 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

IV. Fejezet

Egyes építményszabványokra vonatkozó sajátos követelmények

21. Pavilon jellegű építmények

52. § (1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

22. Állattartás céljára szolgáló épületek

53. § Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

23. Egyéb épületek, építmények

54. § Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

55. § Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

56. § Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

57. § Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó Sáska közigazgatási területén nem helyezhető el.

V. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre szánt területekre

24. Beépítésre szánt területek

58. § (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

59. § Ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

25. Falusias lakóterületek (Lf)

60. § (1) Lakóterületen:

a) 700 m²-nél nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.

b) 700 m²-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.

61. § Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

26. Településközpont vegyes terület (Vt)

62. § A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, vegyes rendeltetésű épületek, igazgatási-, iroda-, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató,- kulturális,- közösségi,- szórakoztató,- sport,- hitéleti,- nevelési,- oktatási,- egészségügyi,- szociális rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

63. § A településközponti vegyes területen az építési hely – a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kivételével - a telek teljes területe.

27. Gazdasági területek (G)

64. § A gazdasági terület a településen a sajátos építési használata szerint lehet: általános gazdasági terület (Gá)

65. § Gazdasági területen A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

66. § Gazdasági területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

67. § A gazdasági területeken az építési hely a telek teljes területe

68. § A gazdasági területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

69. § Általános gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

28. Különleges terület (K)

70. § A különleges beépítésre szánt területek tagolása (az építési sajátosságaiknak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:

a) Turisztikai terület (K-Tu)

b) Idősek otthona terület (K-Io)

71. § A beépítésre szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén

72. § A beépítésre szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe

73. § Különleges területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 15 méteres magasságig.

74. § Az idősek otthona terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban egészségügyi, szociális, rekreációs, közösségi, kulturális, hitéleti és lakó rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

75. § A turisztikai terület több önálló rendeltetési egységet is magában foglaló, elsősorban turisztikai, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi, rekreációs és lakó rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

VI. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területekre

29. Közlekedési területek (KÖ)

76. § A közlekedési területek tagolása a településen:

- a) országos mellékút és helyi gyűjtőút területe KÖu-1
- b) kiszolgáló út területe KÖu-2

77. § Új utak és utcák kialakításánál a közlekedési területen legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

30. Közmű terület (Közm)

78. § A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

79. § A közműterületen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 0,5 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

31. Zöldterületek (Z)

80. § A zöldterületek tagolása a településen: közpark (Kkp)

81. § Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani

32. Erdőterületek

82. § Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:

- a) védelmi célú erdő (Ev),
- b) rekreációs erdő (Er)
- c) egyéb erdő (Ee),

83. § A védelmi célú erdőben építmények és műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

84. § A védelmi célú és egyéb erdőterületeken egy telken legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

33. Mezőgazdasági területek (M)

85. § A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

86. § Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen a művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

87. § Mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m

b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m

c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m

88. § Mezőgazdasági területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól - ha azt a technológia megköveteli - el lehet térni, legfeljebb 7,5 méteres magasságig.

89. § Mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át.

90. § Mezőgazdasági területen az elsődleges rendeltetés a mezőgazdasági rendeltetés, ezért önmagában lakóépület nem helyezhető el a területen. Kivételt képez ez alól az Mt-3 jelű övezet, amelyben lakóépület (1 db lakó rendeltetés) önmagában is, mezőgazdasági funkció nélkül is elhelyezhető.

91. § Mezőgazdasági területen a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

92. § Mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra való tekintettel lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

34. Vízgazdálkodási területek

93. § A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni.

35. Különleges beépítésre nem szánt területek

94. § A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása (az építési sajátosságaiknak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:

a) Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-B)

b) Temető terület (Kb-T)

c) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)

d) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-Hon)

95. § Különleges beépítésre nem szánt területen a fő rendeltetésnek megfelelő, a fő rendeltetéssel összefüggő, valamint azt kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

96. § A beépítésre nem szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén

97. § A beépítésre nem szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe.

98. § Különleges nyersanyag-kitermelés és különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a funkció megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 20 méteres magasságig.

99. § A különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területen épületek, építmények kizárólag honvédelemért felelős szerv engedélyével létesíthetők.

100. § A különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőterületein az építmények elhelyezésének feltételeit a honvédelemért felelős szerv egyedileg vizsgálja.

101. § A különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület térségében az alábbi létesítmények, épületek elhelyezésekor a honvédelemért felelős szerv az államigazgatási eljárásba szakhatóságként bevonandó:

a) a különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület határától mért 1500 m távolságon belül: gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény elhelyezésekor,

b) a különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület határától mért 1000 m távolságon belül: lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény elhelyezésekor.

102. § A különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőterületén meglévő épületek, építmények átalakíthatóak, bővíthetők, de tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló, közepes, vagy magas kockázatba sorolt építmény, épületrész nem létesíthető.

103. § A honvédelemért felelős szerv a védőterületeken a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásaitól való eltérést, illetőleg a meghatározott körzeten belül más építmények elhelyezését egyedileg engedélyezhet.

36. Záró rendelkezések

104. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Sáska Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2005.(XI.02.) önkormányzati rendelet.