

FARKASGYEPŰ KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

FARKASGYEPŰ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
..../2003. .... RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Farkasgyepű község Önkormányzatának Képviselő- testülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendelet alkotja meg.

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Farkasgyepű település egész közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területet alakítani, épületet és más építményt (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 tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság -jegyző- csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

**I. Fejezet**

**Építési engedélyezés általános szabályai**

**2. §**

Engedélyhez kötött építési munkák

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét a külterületi kerítések engedélykötelezettségével bővíti.

**3. §**

- (1) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni.

## Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

### 4. §

- (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező terület felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
  - a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
  - b) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.
- (7) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.



**II. Fejezet**  
**Településszerkezet, terület-felhasználás**

**5. §**

A település igazgatási területe

- (1) Beépítésre szánt területre, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10% és
- (2) beépítésre nem szánt területre osztott, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

**Beépítésre szánt területek**

**6. §**

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei ( az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint) az alábbi terület-felhasználási egységekre osztottak. (A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

**(1) LAKÓTERÜLET**

Általános előírások:

- a) A lakóterületeken -az üzemanyagtöltő kivételével- az OTÉK 13.§ és 14. §-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el.
- b) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30 -nál alacsonyabb, 50 -nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként tábláslemez és palafedés alkalmazása nem megengedett.
- c) Az övezet telkeit a közterületek felől legfeljebb 1,8 m magas átlátható kerítéssel, ill. élő sövényvel lehet bekeríteni.
- d) Építési telkeken a be nem épített és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.
- e) A beépítés feltételének közművesítési mértéke: víz, villany, szennyvízcsatorna, zárt v. nyitott csapadékvíz csatorna.

**(2) KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (1)**

a)

|      |     |       |
|------|-----|-------|
| KEL1 | SZ  | 20%   |
|      | 4,5 | 700m2 |

jellel ellátott kertvárosias lakóterületi besorolású a szabályozási terv szerinti 24, 25 sz tömb, mely szabadon álló beépítési móddal alakítható ki.

- b) Az övezetben kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 700 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem <sup>lehet</sup> kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 30 méternél.
- c) A területen a mértékadó telekméret maximum 1500 m<sup>2</sup>. Az ennél nagyobb telekméret esetében a beépítési lehetőség nem növekszik a telek területével, hanem állandósul.
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:  
 Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4  
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 20%  
 Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m  
 Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
 Max. épületszélesség: 8,0 m  
 Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%  
 Tetőhajlásszög: 38-45°  
 Oldalkert min 3m.  
 A hátsó kert min. 10 m
- e) Állattartás céljára szolgáló melléképületek, melléképítmények nem létesíthetők.
- f) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetők.
- g) A területen hagyományos (tégla, kő) falazó anyagból készített, vakolt, nagy nyers homlokzat képzésű, égetett agyag cseréppel fedett, fa nyílászárókkal ellátott épületek helyezhetők el.

### (3) KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (4)

a)

|      |     |                    |
|------|-----|--------------------|
| KEL4 | SZ  | 15%                |
|      | 4,0 | 800 m <sup>2</sup> |

jellel ellátott kertvárosias lakóterületi besorolású a szabályozási terv szerinti 26. sz tömb

- b) Az övezetben kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 800 m<sup>2</sup>-nél,  
 A többi, mint előző.

### (4) FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

a)

|     |      |                    |
|-----|------|--------------------|
| FL1 | O    | 30%                |
|     | 4,5. | 1000m <sup>2</sup> |

jellel ellátott falusias lakóterületi besorolású a szabályozási terv szerinti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 15, 16, 20. sz. tömb, mely oldalhatáron álló beépítési móddal alakítható ki.

- b) Az övezetben kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1.000 m<sup>2</sup>-nél,
- c) A területen megengedett építési használat határértékei:  
 Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4  
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
 Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m  
 Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
 Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%



Oldalkert min 6 m.

- d) Állattartás céljára szolgáló melléképületek, melléképítmények az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetők.

#### (5) FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

a)

|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| FL2 | SZ  | 30%   |
|     | 4,5 | 900m2 |

jellel ellátott falusias lakóterületi besorolású a szabályozási terv szerinti 21, 22, 23 sz. tömb, mely szabadon álló beépítési móddal alakítható ki.

- b) Az övezetben kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 900 m<sup>2</sup>-nél,
- c) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%  
Oldalkert min 10 m.
- d) Állattartás céljára szolgáló melléképületek, melléképítmények az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- e) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetők.

#### (6) TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

a)

|     |    |        |
|-----|----|--------|
| TV1 | SZ | 15%    |
|     | 6  | 4000m2 |

jellel ellátott településközponti vegyes terület a szabályozási terv szerinti 19, jelű tömb. Az építési övezetben épületek szabadon álló beépítési móddal alakíthatók ki.

- b) A területen telekalakítás és új épület építése esetén előzetesen elvi építési engedélyben kell az építési helyet meghatározni, m=1:500 léptékű helyszínrajzon az egész tömb ábrázolásával.
- c) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 4000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 30 méternél.
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,34  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 15%  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

- e) Állattartás céljára szolgálógazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.
- f) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítészeti terve.
- g) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

#### (7) TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

a)

|     |     |        |
|-----|-----|--------|
| TV2 | SZ  | 30%    |
|     | 4,5 | 1200m2 |

jellel ellátott településközponti vegyes terület a szabályozási terv szerinti 6, 7, 14 jelű tömb. Az építési övezetben épületek szabadon álló beépítési móddal alakíthatók ki.

- b) A területen telekalakítás és új épület építése esetén előzetesen elvi építési engedélyben kell az építési helyet meghatározni, m=1:500 léptékű helyszínrajzon az egész tömb ábrázolásával.
- c) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1200 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 30 méternél.
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,34  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- e) Állattartás céljára szolgáló melléképületek, melléképítmények nem létesíthetők.
- f) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítészeti terve.
- g) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

#### (8) IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

a)

|    |    |        |
|----|----|--------|
| IG | SZ | 30%    |
|    | 6  | 3000m2 |

jellel ellátott egyéb ipari gazdasági terület a szabályozási terv szerinti 5 jelű tömb. A területen az OTÉK 20. §. (4.) (5.) pontjában körülírt épületek helyezhetők el, szabadon álló beépítési móddal.

- b) A területen telekalakítás és új épület építése esetén előzetesen elvi építési engedélyben kell az építési helyet meghatározni, m=1:500 léptékű helyszínrajzon az egész tömb ábrázolásával.



- c) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 30 méternél.
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m  
Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- e) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- f) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítészeti terve.
- g) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

#### (9) HÉTVEGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (HÜ VII.)

a)

|    |     |                   |
|----|-----|-------------------|
| HÜ | K   | 15%               |
|    | 4,5 | 360m <sup>2</sup> |

jellel ellátott hétvégi házas üdülőterület terület a szabályozási terv szerinti 13. sz. tömb. Az övezetben a kialakult beépítési módnak megfelelően - a még meglévő foghíjtelkek-  
oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód szerint építhetők be.

- b) A területen telekalakítás csak az útkorrekcióval kapcsolatban lehetséges.
- c) Új épületet csak a meglévő foghíjtelkeken lehet építeni
- d) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,3  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 15%  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- e) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem létesíthetők.
- f) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítészeti terve.
- g) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.
- h) A területen a kialakult használati módnak megfelelően lakóházak is elhelyezhetők, ill. a meglévő épületek lakóházzá alakíthatók.



#### (10) KÜLÖNLEGES TERÜLET (1)

a)

|     |     |                    |
|-----|-----|--------------------|
| KÜL | SZ  | 15%                |
|     | 6,0 | 5000m <sup>2</sup> |

jellel ellátott terület a szabályozási terv szerinti 11. jelű tömb. Az építési övezetben épületek szabadon álló beépítési móddal alakíthatók ki, vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkcióval.

b) A területen megengedett építési használat határértékei:

Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,35

Megengedett legnagyobb beépítettség: 15%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5 m

Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%

c) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem létesíthetők.

d) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítési terve.

e) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

#### (11) KÜLÖNLEGES TERÜLET (II)

##### (A SZANATÓRIUM TERÜLETE)

a) A szanatórium területén a kórház működésével kapcsolatos funkciójú, valamint a működést biztosító funkciójú épületek helyezhetők el, szabadonálló beépítési móddal.

b) A terület „természetvédelmi terület”. Telekalakítás, építés, bontás, rendeltetésváltozás csak a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával engedélyezhető.

c) A területen megengedett építési használat határértékei:

Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,3

Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5 m

Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%

d) Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítési terve.

e) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

f) A területen átlátható max. 1,80 m magas kerítés építési engedély alapján létesíthető.

## (12) KÜLÖNLEGES TERÜLET (3)

- a) A T1 településszerkezeti terven SP jellel ellátott területen a téli sportok (szánkó, sípálya) céljára szolgáló, és azok működésével kapcsolatos funkciójú (vendéglátó, szolgáltató, üzemi) épületek helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal.
- b) A területen megengedett építési használat határértékei:  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 3 %  
Megengedett legnagyobb építmény magasság: 6,0 m  
Megengedett legkisebb zöldfelület: 90 %
- c) a szükséges parkoló helyeket – területen belül kell kialakítani.

## (13) KÜLÖNLEGES TERÜLET (4)

Az SZ 1 szabályozási terven K-TSP jellel ellátott 31. sz. tömbre külön szabályozási terv készítendő, az alábbi előírások betartásával:

- a) A területen elhelyezhető: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi, oktatási épület, sportlétesítmény.
- b) Beépítési paraméterek:  
Maximális beépítettség: 15 %  
Tető hajlásszög: 38-45 fok  
Maximális építménymagasság: 7,0 m (sportlétesítmény esetén: 9,0 m)  
Zöldterület min. 60 %  
Szintterület sűrűség: 0,4

## 7. §

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### (1) KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- a) A közlekedési területek (utcák, terek, gyalogutak) a város közterületein a gépjármű, kerékpár és gyalogos közlekedés és kapcsolódó létesítményei elhelyezésére szolgáló területek.
- b) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- c) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- d) A területsávon belül csak ideiglenes építmény (reklámtábla, újságárus pavilon, stb.) helyezhető el, építési engedély alapján, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével.
- e) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység -csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, -az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.



- f) Kerékpár és gyalogos utak: minimum 4 m
- g) Több telket feltáró magánutak: minimum 6 m
- h) A gépjármű forgalom lebonyolítására tervezett utakat úgy kell kialakítani, hogy azok alkalmasak legyenek tűzoltó- és hulladékszállító gépjárművek közlekedésére.
- i) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 10-10 méteres lesarkítás szükséges, 1,20 m-nél magasabb létesítményt és növényzetet elhelyezni tilos.
- j) A közlekedési területen közlekedési műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozzák.
- k) A lakófunkciók és a közösségi létesítmények parkolási igényeit saját telken belül kell kielégíteni, a parkolók területére való közlekedési kapcsolatot biztosítani kell.

## (2) KÖZMŰVEK

- a) Nyomvonal jellegű közművezetékek és közműlétesítmény (beleértve az elektronikus hírközlést is) elsősorban a közlekedési területen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén helyezhető el. Amennyiben ez nem oldható meg, a közművezetékek magánterületen, a tulajdonosok hozzájárulásával is elhelyezhetők, az egyéb hatályos jogszabályok figyelembe vételével.
- b) Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell. A közműkiváltásra a kezelő nem kötelezhető.
- c) A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- d) Új épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése közműves szennyvízcsatornával megoldott.
- e) Tilos szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
- f) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- g) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell.
- h) A település csapadékvizét nyílt árokhalózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- i) Közhasznú közműterületen (árkok, vízfolyások, vízmedrek, vízgazdálkodási területek) építményeket elhelyezni nem lehet. A területen csak a működés és fenntartás műtárgyai helyezhetők el.
- j) Új épület, építmény építése, vagy meglévő épület, építmény olyan jellegű átalakítása, átépítése esetén – amikor a meglévő légvezetékes csatlakozás elbontásra kerül – az elektromos, kábeltévé, telefon csatlakozást földkábelrel kell megoldani.

## (3) ZÖLDTERÜLETEK ÉS ZÖLDFELÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK

- a) A zöldterületi rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel. (KP)
- b) A szabályozási tervalapok szerinti zöldterületeket, valamint a jelentős zöldfelületű intézmények zöldfelületeit más célra felhasználni nem szabad.  
A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark).



A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark).

A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények és vendéglátó épületek helyezhetők el.

A területen agresszív pollentermelő növényt (pl. kanadai nyárfa) ültetni tilos.

Fákat az elsőfokú építési hatóság engedélyével szabad kivágni. Az engedély kérelmében rögzíteni kell a fa fajtáját, méretét, elhelyezkedését, a kivágás tárgyát, valamint a visszatelepítés helyét, melyet helyszínrajzon is ábrázolni kell.

- c) A telkek területeinek övezeti előírásokban meghatározott zöldfelület területét az építési engedélynek tartalmazni kell, és kialakítása a használatba vétel feltétele.
- d) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertészeti tervet kell készíteni, és építéshatósági eljárás keretében engedélyeztetni kell.  
A közparkban vendéglátó- sport- szabadidő, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, maximum 4,5 m építménymagassággal.  
A közpark területét intenzív zöldfelületként, háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani. Ez 150 m<sup>2</sup>-ként min. 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növelő lombos fa, min. 40 db cserje és a burkolatlan területeken gyep ill. talajtakaró telepítését jelenti.
- e) Közlekedési területek zöldfelületei:  
A 20 m szabályozási szélességű gyűjtőút mentén kétoldali, a lakó utak mentén egyoldali fasort kell telepíteni.  
A közlekedésbiztonság érdekében 90 cm-nél magasabbra növe növényt telepíteni a közlekedési területek zöldsávjaiba csak az útkereszteződések szabályozási vonalától 10 m-nél távolabb szabad.  
A közlekedési területek zöldsávjaiban a fatelepítési távolságnak min. 8 m-nek kell lennie.  
A 10 gépjárműnél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló helyeket fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkoló hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fa telepítésével kell megoldani.

#### (4) ERDŐTERÜLETEK

- a) A gazdasági célt szolgáló erdők területén a 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén az OTÉK 28. §. (4.) bekezdése szerinti 0,5 %-os beépítési lehetőséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- b) A község vízellátását biztosító kutak hidrogeológiai védőterületén lévő erdők művelési tervét a község jegyzőjével jóvá kell hagyatni.

#### (5) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Mezőgazdasági terület növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület;

- a.) A 3000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem szabad,
- b.) A 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területen gazdasági épület létesíthető, melynek építménymagassága 6,0 m-t nem haladja meg, a terület beépítettsége max. 2 %-os lehet,

- c.) Az 5,0 ha-nál nagyobb egyéb művelési ágú, valamint az 1,0 ha-nál nagyobb szőlő, gyümölcs, ill. kert művelési ágú területen lakóépület is létesíthető, melynek építmény magassága 4,5 m-t , a terület beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.

## (6) VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:

- a) a folyóvizek medre és partja
- b) a közcélú nyílt csatornák medre és partja
- c) dísztó területe

A területen épületek nem helyezhetők el.

Építmények a közúti forgalom biztosítására elhelyezhetők.

## 8. §

### Közterületek

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - b) árusítópavilon (mozgó árusítóhely létesítése)
  - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás)
  - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)
  - e) szobor, díszkút elhelyezése
  - f) távbeszélő fülke elhelyezése
  - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése) építőanyag-tárolás
- (5) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.



### **III. Fejezet**

#### **Környezetvédelmi szabályozási előírások**

##### **9. §**

##### **Általános követelmények**

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. (Jóváhagyáskor: A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény tartalmazza.)
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás (-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. A „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. Rendelet határozza meg.
- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (5) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. (Jóváhagyáskor: 21/2001. (II.14.) Korm. Rendelet 2. sz. melléklete szerint.)
- (6) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni a 20/2001. (II. 14.) Korm. Rendelet követelményei szerint. A környezeti hatásvizsgálat végzésére, illetve környezetvédelmi engedélyezési eljárásra kötelezett tevékenységek körét a hivatkozott jogszabály 1. számú melléklete tartalmazza.

##### **10.§**

##### **A föld védelme**

- (1) Farkasgyepű község nitrátérzékeny területen fekszik. A mezőgazdasági termékenységet folytatóknak a 49/2001. (VII. 3.) Korm rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott előírásokat kell betartaniuk.
- (2) A 02, 058, 059, 060 hrsz-u ingatlanok a 9/1977. *OtvH* határozat alapján „természetvédelmi terület” kategóriába tartoznak. Használatuk során a hivatkozott határozat szerint kell eljárni.
- (3) Az erózió elleni védelem érdekében az erdőterületeken környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni.
- (4) Műtrágyázás és növényvédő vegyszer felhasználás szempontjából különösen védendő területek: 09/3; 012; 014/015; 030; 014/13; 025/6; 025/7; 66 hrsz-u területek.

## **11.§**

### **Vízkészletek minőségvédelme**

- (1) Farkasgyepű község teljes területe szennyeződés érzékenységi szempontból az „A” besorolási területen fekszik.
- (2) A község vízbázisának hidrogeológiai védőterületét T 1 terv tartalmazza.
- (3) A település csatornázatlan területei a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető (zárt tároló létesítendő)
- (4) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő-területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (5) A vízbázis külső- és hidrogeológiai védőterületén belül történő telekalakítás, építési és egyéb tevékenység engedélyezési eljáráshoz a Közép-Dunántúli Vízügyi Felügyelet-től szakhatósági állásfoglalást kell kérni. Ezen védőterületen belüli tevékenységek engedélyezése során a 123/1997. (VII. 18) Korm. Rendelet előírását kell alkalmazni.
- (6) A vízbázis védelme érdekében az alábbi területeket helyi védelem alá vonjuk: 09/3, 012, 014/13, 014/14, 030, 025/6, 6, 066, 03/18. hrsz.
  - a) a védett terület művelési ágát megváltoztatni nem szabad
  - b) a védett területen lévő erdők művelési tervét a település jegyzőjével egyeztetni kell.
- (7) Az egyedi vízbeszerzésekkel kapcsolatban a 72/1966. (V. 22.) Korm. Rendelet 24.§. (1) bekezdése szerint kell eljárni.

## **12.§**

### **Levegőtisztaság-védelem**

- (1) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a település közigazgatási területén kiemelten védett kategóriába sorolt a szanatórium térsége, és az új déli lakóterület. Védett kategóriájú a község egész területe.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

## **13.§**

### **Az épített környezet védelme**

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterületet-kialakításokat.
- (3) Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek szabályozási terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.



(5) Művi értékvédelem:

a) Helyi védelem alá vonandó épületek:

1. Templom épület    Petőfi S. u.    Hrsz.:154.

b) Helyi védelem alá vonandó síremlékek:

- |                                |        |             |
|--------------------------------|--------|-------------|
| 1. Franz Leimeister síremléke  | Temető | Hrsz.: 175. |
| 2. Stielet Miklós síremléke    | Temető | Hrsz.: 175. |
| 3. Andreas Sabatits síremléke  | Temető | Hrsz.: 175. |
| 4. Teresie Roivenzki síremléke | Temető | Hrsz.: 175. |

c) Régészeti örökségek:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Bronzkori halomsírok | Hrsz.: 036      |
| 2. Bronzkori halomsírok | Hrsz.: 034, 038 |
| 3. Bronzkori halomsírok | Hrsz.: 012, 030 |

#### **14.§**

#### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás AVAR KFT. (Ajka) kötött szerződés alapján kerül a szeméttelrepre, ahol az ártalmatlanítás földtakarással történik.
- (2) Veszélyes hulladék a szeméttelrepre nem kerülhet. A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakására, kezelésére nincs és a későbbiek során sem lesz lehetőség.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.

#### **15.§**

#### **Környezetterhelési határértékek**

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. (Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. Rendelet és a végrehajtására kiadására kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza, melyből a tervezési területen a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves

vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW és az ennél nagyobb, de 50 MW -nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.)

- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértéket be kell tartani. (Jóváhagyáskor: a határértékeket a 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg, melyet a jogszabályban előírtak szerint fokozatosan vált fel a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. Rendelet. A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendelet szerint kell a határértéket megállapítani és alkalmazni.)
- (3) A közcsontra-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. (Jóváhagyáskor: a küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. Rendelet tartalmazza.)
- (4) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.)
- (5) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. (Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.)
- (6) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltoztatását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. (Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.)
- (7) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. (Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.)

## 16.§ Tűzvédelem

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembe vételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.



- (3) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (4) A területen a tűzi-vízet vezetékes hálózatról az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapok alkalmazásával kell biztosítani.
- (5) A területen tűzjelzésre alkalmas, mindenki számára hozzáférhető nyilvános telefonfülkét kell létesíteni illetve üzemben tartani.
- (6) A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni.

#### **IV. Fejezet**

##### **Egyéb rendelkezések**

##### **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

#### **17.§**

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§ alapján a szabályozási tervben szereplő összes telek út kialakítására szükséges részét az Önkormányzat céljára le kell jegyezni.

##### **Építési tilalmak, korlátozások**

#### **18.§**

- (1) Építési hatósági engedélyt csak jóváhagyott terv, illetve program alapján kialakított olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosítható.
- (2) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatbavétel időpontjáig, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (3) Törmelékert lerakni csak az illetékes hatóság által kijelölt területen szabad.
- (4) A tervezett földmunkák során a felső humuszos réteget külön kell letermelni, deponálni és azt csak helyben parkosítás céljára lehet felhasználni.

##### **A telekalakítás és építés engedélyezése**

#### **19.§**

- (1) A településrész területén a telekalakítás és az építés csak akkor engedélyezhető, ha az a szerkezeti és a szabályozási tervben meghatározott fejlesztési célkitűzéssel összhangban van, annak megvalósítását nem akadályozza, nem nehezíti és nem teszi költségesebbé.
- (2) A település beépíthető telkein és területein elhelyezhető minden olyan létesítmény, építmény, amely az adott övezetben érvényes védőtávolságok betartásával és környezetbarát beépítéssel mások érdekeinek és jogainak sérelme nélkül megvalósítható.
- (3) Telekalakítás a telekstruktúrához igazodva, a HÉSZ szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembe vételével engedélyezhető.

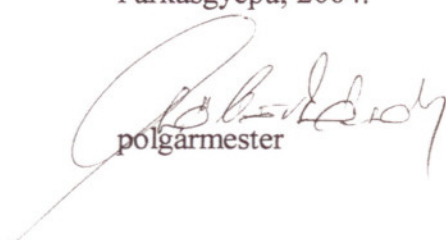
- (4) Fákat az elsőfokú építési hatóság engedélyével szabad kivágni. Az engedély kérelemben rögzíteni kell a fa fajtáját, méretét, elhelyezkedését, a kivágás tárgyát, valamint a visszatelepítés helyét, melyet helyszínrajzon is ábrázolni kell.
- (5) Farkasgyepű község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a közpark, KP létesítésére a szabályozási terven kijelölt célú területek esetén.
- (6) A külterületen a nem villanypásztor jellegű kerítések létesítéséhez építési engedélyt kell kérni. A kerítések magassága az 1,50 m-t nem haladhatja meg. A kerítés csak természetes anyagból (kő, fa, drótfonat) készülhet áttört kivitelben.

### **Záró rendelkezések**

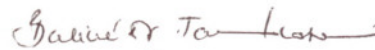
#### **20.§**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Farkasgyepű, 2004.

  
polgármester



  
jegyző