



TABAJD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2015. augusztus

**Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelete**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Tabajd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól 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.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek a Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal állami Főépítésze, a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, a Nemzeti Környezetügyi Intézet Közép-Dunántúli Kirendeltsége, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Útügyi Osztálya, a Foster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Bicskei Járási Hivatal Építésügyi Hatósága, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, a Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztálya, a Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Budapesti Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. Fejezet

Általános előírások

- 1. §** (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen mind az engedélyköteles, mind az engedély nélkül végezhető építési, bontási, felújítási, átalakítási tevékenységek a vonatkozó egyéb jogszabályok mellett csak e rendelet, valamint - elfogadásukat és hatályba lépésüket követően - a településképi véleményezési eljárásról, a településképi bejelentési eljárásról és a helyi értékvédelemről szóló önkormányzati rendeletek alkalmazásával folytathatók.
- (2) A rendelet mellékletei:
- 1/1. melléklet: Településrendezési eszközök - Szabályozási Terv - Belterület; tervszám: TA-13 rajzsám: SZ-1/1
 - 1/2. melléklet: Településrendezési eszközök - Szabályozási Terv - Belterület; tervszám: TA-13 rajzsám: SZ-1/2
 2. melléklet: Településrendezési eszközök - Szabályozási Terv - Külterület; tervszám: TA-13 rajzsám: SZ-2
 3. melléklet: Fasornak javasolt fák
 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 5. melléklet: Útlejegyzéssel érintett területek
 6. melléklet: Lakóterület-fejlesztési ütemek ; tervszám: TA-13 rajzsám: Ü-1

- 2. §** (1) A szabályozási tervek a kötelező, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmazzák.
(2) A kötelező elemek megváltoztatása, törlése a szabályozási terv módosításával történik.

II. Fejezet

Közterületek alakítására vonatkozó előírások

1. Közterületek

- 3. §** (1) Közterületen, közterület alatt, közterület fölött létesítendő építmény (közmű, út, oszlop, köztárgy, épület, stb.) engedélyezéséhez - ha az érintett közterületre még nem készült - valamennyi közterületi elemet tartalmazó közterület-alakítási tervet lehet készíteni, melyben összehangoltan meg kell tervezni valamennyi elem helyét, megjelenését. Amennyiben az érintett közterületre már készült közterület-alakítási terv, a létesítendő építmény terve azzal összhangban kell legyen.
- (2) A közterület-alakítási tervet legalább egy közterületi egység (utca, út, tér) egészére kell készíteni.
- (3) Közterületet érintő tervezés során (utak, parkolók, parkok, stb.) helyet kell biztosítani a hulladékkezelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

2. Hirdetőtáblák

- 4. §** (1) Közterület kivételével telkenként csak egy, legfeljebb 1,0 m² felületű állandó hirdetőtábla helyezhető el.
- (2) Ideiglenes hirdetőtábla a község területén legfeljebb 1 hónap időtartamra helyezhető el.
- (3) Közterületen legfeljebb 2,0 m² felületű állandó hirdetőtáblák elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (4) Közparkban állandó reklámtábla nem helyezhető el.
- (5) Épületen a homlokzat síkjához képest legfeljebb 40 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
- (6) Hirdetőtábla közúti jelzést semely irányból nem takarhat, ívbelsőn nem helyezhető el, káprázást nem okozhat.
- (7) Közterületi információs táblák elhelyezhetők a vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások alapján.

III. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3. Településkép

5. § (1) A főépítmények tetőfedésére Falusias lakóterületen és Településközpont területen nagyeleemes fedés – üvegtető, üveg vagy átlátszó műanyag bevilágító, hagyományos korcolt fémlemez fedés, valamint bitumenes zindely kivételével - nem használható. Nagyeleemes fedésnek számít a cserépméretnél (40 cm) nagyobb elem. Az utcai telekhatártól számított 15 m-nél távolabb elhelyezett melléképítményeken nagyeleemes fedés alkalmazható. A főépítmények tetőfedésének színe égetett agyagcserép (téglavörös, terrakotta, barnás, füstös szürkés) színű, természetes palaszínű, szürke (világosszürkétől az antracitig), barna, sötétzöld lehet. Korcolt fémlemez esetén az előzőeken túl még természetes, vagy eloxált fémszínű lehet.
- (2) Az épületgépészethez (különösen: klímaberendezés, hűtőegység, csőhálózat, stb.) tartozó berendezéseket, vezetékeket (erős- és gyengeáram, hírközlés) csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve lehet elhelyezni.
- (3) Oromfalas épületek átalakítása során az oromfalat meg kell tartani.
- (4) Az épületek homlokzatának felülete, az utcai telekhatártól számított 25 m-nél távolabb elhelyezett gazdasági épületek és melléképítmények kivételével – homlokzatonként – legalább 75%-ban vakolt legyen. Téglala homlokzatfelület az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül legfeljebb lábazaton, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken (pl. falsarok, oszlop, ablakkeret) alkalmazható.
- (5) Falusias lakóterületen és Településközpont területen az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül fém és műanyag homlokzatburkolat nem alkalmazható.
- (6) Falusias lakóterületen és Településközpont területen az utcai telekhatártól számított 10 m-en belül csak épített kémény létesíthető.

4. Épített értékek

6. § (1) Védendő településszerkezeti elemek:
- a Temető u. 1-9 sz. közötti szakasza (hrsz: 361, 362, 364, 365, 369, 372, 373; oldalhatáron álló beépítés, régi épületekkel)
- Ezeket a területeket a hagyományos faluszerkezetet, telekstruktúrát, beépítési módot meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni.
- (2) Helyi védelem alatt álló épület felújítása, átalakítása, bővítése az eredeti épület kutatása (falkutatás, tervtári anyagok kutatása, korabeli párhuzamok figyelembevétele) alapján tervezhető.
- (3) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotukat kell fenntartani.
- (4) Helyi védelem alatt álló épületen az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok szélessége, magassága nem változtatható meg; felújításuk, cseréjük során az ablakosztást és az ablak külső oldalának megjelenését az eredetivel azonosan kell kialakítani. A nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani.
- (5) Helyi védelem alatt álló épületen az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban az épület keresztzárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.

- (6) Helyi védelem alatt álló épületen a tornácbejárók nem szüntethetők meg. A tornácoszlopokat eredeti formájukban kell megőrizni illetve visszaállítani.
- (7) Helyi védelem alatt álló épületen tetőablak, napelem vagy napkollektor az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban helyezhető el. Álló tetőablak nem alkalmazható. Tetőfedésre nagyeleemes fedés nem használható. Nagyeleemes fedésnek számít a cserépméretnél (40 cm) nagyobb elem.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. Zöldfelületek

- 7. §**
- (1) A tájra jellemző őshonos fajokat kell ültetni, örökzöldeket legfeljebb 20 % arányban szabad telepíteni.
 - (2) Az új utakat legalább egy oldalon fásítani kell - ha készült a területre, a 3. § (1) bekezdésben részletezett közterület-alakítási terv szerint. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Légvezeték alatt csak a légvezeték magasságát el nem érő koronamagasságú fák ültethetők. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényrel kell kiváltani.
 - (3) Belterületi közterületeken fasorok csak egységes kialakításban, azonos fafajból/fajtából telepíthetők.
 - (4) Külterületi utak mentén több fajból álló, ökológiai folyosónak alkalmas fasort kell telepíteni. A javasolt fajok a 3. sz. melléklet tartalmazza.
 - (5) Falusias lakóterületen, Településközpont területen új épület építése, meglévő épület bővítése, engedélyköteles átalakítása, felújítása során - ha nincs - az előírt zöldfelület minden 300m²-e után 1db honos, nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.
 - (6) A különleges mezőgazdasági üzemi területek, valamint a birtokközpontok telekhatára mentén fasort kell kialakítani, a telekhatártól legalább 4m távolságra. Amennyiben a telekhatár erdővel, vagy fasorral kialakított közterülettel határos, a telken belül nem szükséges fasort képezni.

V. Fejezet

Környezetvédelemi előírások

6. Védőtávolságok, védőterületek

- 8. §** (1) A Szabályozási Terven jelölt Ökológiai folyosó területén építmény nem helyezhető el
 (2) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák partjától számított 6-6 méteres vízügyi védőterületet gyepként kell kialakítani úgy, hogy azt a meder tulajdonosa a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse.
 (3) A temető védőtávolsága a Szabályozási terven jelölt, 50 m.

7. Talaj és talajvíz védelem

- 9. §** (1) A 14%-nál nagyobb lejtésű területeken építési engedélyköteles tevékenység esetén az engedélykérelemhez geotechnikai jelentést kell készíteni és csatolni.
 (2) A talaj fedettségéről az ezt nélkülöző területeken a tulajdonosnak gondoskodni kell (gyepesítés, más növényzettel történő fedés vagy természetes anyagokkal, - mint pl. fakéreg forgács - történő fedés).

8. Vízkészletek védelme

- 10. §** (1) Szennyvizek szikkasztása a teljes közigazgatási területen tilos.
 (2) A szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell és a befogadóba csak minőség-ellenőrzés után vezethetők.

9. Hulladék elhelyezés

- 11. §** Hulladékgyűjtő helyet, szigetet csak a településképi illeszkedés követelményeinek megfelelő takarással lehet kialakítani.

10. Zaj és rezgés elleni védelem

- 12. §** Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajszint határértékek az alábbiak:

Terület felhasználási egység:	Határértékek: Egyenértékű A hang nyomásszint (dB)	
	nappali	éjszakai
Lakóterületek		
Főközlekedési út mellett	65	55
Gyűjtő út, összekötő út mellett	60	50

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

11. Elővásárlási jog

13. § Önkormányzati elővásárlási joggal érintett területek a 4. mellékletben felsorolt területek.

14. § (1) A vegyes terület besorolású övezetben az elővásárlás célja:

- a) a Rákóczi teret magába foglaló részen a településközpont fejlesztése, a műemléki környezet megőrzése,
 - b) a Mészöly Dezső Művelődési Központot magába foglaló részen a közművelődési tevékenységet kiszolgáló létesítmények biztosítása, parkoló terület bővítése.
- (2) Külterületen az elővásárlás célja a Kásafőző természetvédelmi terület önálló és önálló gazdasági egységgé fejlesztése a közfoglalkoztatás bővítése érdekében.

12. Útlejegyzés

15. § (1) Önkormányzati útlejegyzéssel érintett területek (a 031; 040; 0102 és 095/44 hrsz. dűlőutak szélesítése céljából) az 5. sz. mellékletben felsorolt területek.

VII. Fejezet

Közművek, utak kialakításának általános előírásai

13. Közműellátás

16. § (1) Új út építéskor, illetve út felújításakor a meglévő közművek szükség szerinti rekonstrukciójáról gondoskodni kell, tekintettel a távlatban jelentkező igények kielégítésére is
- (2) Az új beépítésű területek - megnyitásra kerülő utcák - közműellátó létesítményeit előközművesítés keretében kell kiépíteni.
 - (3) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték földben nem maradhat.
 - (4) Csak a teljes települést és a teljes vízgyűjtőterületet vizsgáló felszíni vízrendezési tanulmánytervre alapozva lehet módosítani a természetes vízvezetési útvonalakat és kell kijelölni új nyomvonalakat, műtárgyakat (ülepítő, tisztító létesítményeket).
 - (5) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyomvonalak elzárása épülettel, földmunkával, vagy bármely más módon tilos.
 - (6) Mélyfekvésű területen szennyvíz elhelyezésére szolgáló létesítményt ideiglenesen sem lehet létesíteni.
 - (7) Új beépítésű lakóterületeken, valamint tájképvédelmi mezőgazdasági területen, a területet ellátó villamosenergia-ellátási vezetékek csak terepszint alatt helyezhetők el.
 - (8) A Bátor utca, Akácfa utca, Damjanich utca kivételével beépített és beépítésre szánt területeken, tájképvédelmi mezőgazdasági területen valamint kertes mezőgazdasági

területen új táv- és hírközlési hálózat létesítése, illetve a meglévők rekonstrukciója esetén csak földkábeles kiépítés engedélyezhető.

- (9) Légekábeles kiépítésű területen a villamosenergia elosztási - 0,4 kV-os -, táv- és hírközlési vezetéseket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (10) Épületen a beépíthető vezetéseket csak a homlokzatzfelület (vakolat, burkolat) mögé lehet elhelyezni.
- (11) A középnyomáson ellátott területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek elő-, vagy oldalkertjébe, vagy alárendelt homlokzatára kell telepíteni.
- (12) Adótornyot csak a hírközlési területen lehet elhelyezni. A község területén egy adótorny létesíthető, melyen a különböző szolgáltatók a berendezéseiket elhelyezhetik.

14. Utak

17. § (1) A figyelembe veendő szabályozási szélességeket a Szabályozási Terv tartalmazza.
 (2) Közutak tervezési osztályba sorolása:

Külterületen:

- | | |
|-------------------------|----------|
| a) Gyűjtő út (8111. j.) | K. V. A. |
| b) Kerékpárutak: | K. VII. |
| c) Gyalogutak: | K. VIII. |
| d) Mezőgazdasági utak: | K. VI. |

Belterületen:

- | | |
|------------------------|--------------|
| e) Gyűjtőút (8111. j.) | B. V. c. B. |
| f) Gyűjtő utak: | B. V. d. B. |
| g) Kiszolgáló utak: | B. VI. d. B. |
| h) Kerékpárutak | B. VII. |
| i) Gyalogutak: | B. VIII. |

- (3) Az új beépítések közlekedési felületei (utak, parkolók) csak fásított kivételben készülhetnek.
- (4) Az országos összekötő utak mellett azok lakott területen kívüli szakaszán a tengelytől mért 50 – 50 m védőtávolságot kell biztosítani. A közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával szabad megadni.
- (5) Külterületi utak mentén az úttengelytől számított 6m-es sávot szabadon kell hagyni, e távolságon belül kerítés, oszlop vagy más akadály nem helyezhető el, fa, cserje nem ültethető.

VIII. Fejezet

Építés általános szabályai

15. Beépítés

- 18. §** (1) Meglévő telek alakítása esetén a kialakítható minimális telekszélesség 14m.
 (2) Új telek kialakítása esetén a kialakítható minimális telekszélesség 18m.
 (3) Falusias lakóterületen és Településközpont területen egy épület beépített földszinti bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezetben kialakítható legkisebb telekméret és a megengedett legnagyobb beépítési % szorzatának másfélszerese.
 (4) Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb két fő funkciójú épület, épületenként legfeljebb két lakás helyezhető el.
 (5) Falusias lakóterületen és Településközpont területen 600m²-es, vagy annál kisebb telken csak egy épület építhető.
 (6) Belterületen saroktelek esetében 1000m²-es telekméret alatt a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírás 1,3-szerese.
 (7) Különleges mezőgazdasági üzemi területeken, valamint birtokközpontok területén egy lakó-, iroda-, vagy szálláshely épület beépített földszinti bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 600m²-nél.
 (8) Állattartó épület a szabályozási vonaltól számított 20 m és a hátsókert között helyezhető el.
- 19. §** (1) A 6. sz. mellékletben jelölt lakóterület-fejlesztési területek beépítése csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén kezdeményezhető:
 a) A Szabályozási Terv szerinti utak telekkönyvi bejegyzése.
 b) A műszaki infrastruktúra hálózatok kiépítése:
 - szilárd burkolatú út (legalább 5 m szélességű, legalább 30 cm vastag útalap rétegű, megfelelő kőszórással stabilizált, tartósan járható felületű út, csapadékvíz elvezetéssel),
 - felszíni vízvezetés a befogadóig,
 - vízellátás,
 - szennyvíz elvezetés a befogadóig,
 - elektromos ellátás, közvilágítás.
 c) A zöldfelületi hálózat kialakítása:
 - út menti fasor
 - közpark
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek egy-egy területegység – F1-3 - egészére teljesülnie kell. A területegységek határolását a 6. számú melléklet: Lakóterület-fejlesztési ütemek ; tervszám: TA-13 rajzszám: Ü-1 című tervlap tartalmazza.
- (3) Időbeli ütemezés: a (2) bekezdés szerinti területegységek a sorszám szerinti sorrendben épülhetnek be. A következő ütem területén - az (1) bekezdés b) és c) pontjában leírtak kivételével - csak az előző ütem 80%-ának beépülése után lehet építési tevékenységet folytatni (a %-ok a telkek darabszámára vonatkoznak, felfelé kerekítve, a beépülés az épületre kiadott használatba vételi engedélyt jelenti).

16. Építési hely

- 20. §** (1) Amennyiben a szabályozási terv nem jelöl ki építési helyet, oldalhatáros beépítés esetében arra az oldalhatárra, vagy a (3) bekezdésben leírtak esetén a mellé az oldalhatár mellé kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben, valamint újonnan beépülő utca, lakóterület esetében az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalhatárt kell építési vonalnak tekinteni.
- (2) Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen kell kialakítani.
- (3) Oldalhatáron 15 méteres telekszélesség fölött min.50 cm csurgótávolságot kell tartani.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén minden épület, építmény azonos oldalhatárra, vagy a (3) bekezdésben leírtak esetén azonos oldalhatár mellé helyezendő.
- (5) A Bátori utca hrsz.438 és 467 közötti szakaszán és az Akácfa utcában a hrsz. 368, 370, 375, 378 telkeken új építés esetén az épület utcai homlokzata az utcai telekhatártól legalább 4 m-rel hátrébb kerüljön.

17. Az előkert kialakítása

- 21. §** (1) Az előkert méretét a (2), (3), (4) bekezdés kivételével átlagolással kell kiszámítani. Az átlagolás során figyelembe kell venni a két oldalon szomszédos három – három (ha ennél kevesebb létezik, akkor amennyi van) beépített telek előkert-méretét és az átlagolásból ki kell hagyni az átlagtól a legjobban eltérő két értéket. A Kossuth Lajos utca és a Petőfi Sándor utca mentén a számított átlagtól a telek belseje felé legfeljebb 5 m eltéréssel kell elhelyezni az épület közterület felőli homlokzatát.
- (2) Településközpont területen nincs kötelező vagy legkisebb előkert.
- (3) Gazdasági területeken, különleges területeken, mezőgazdasági területeken az előkert mértéke legalább 10m.
- (4) Ha az (1) bekezdés szerinti átlagolás nem alkalmazható (pl. új beépítésű területek) és nincs más módon sem az előkert meghatározva, akkor az előkert mérete legalább 5m.

18. Az oldalkert kialakítása

- 22. §** (1) Amennyiben a telek szélessége az építési helyen mérve 14 méternél nagyobb, az oldalkert mérete oldalhatáros beépítés esetében legalább 6m.
- (2) Meglévő épület bővítése, átépítése esetén, ha a telek szélessége az építési helyen mérve 14 méternél kisebb, az oldalkert mérete oldalhatáros beépítés esetében legalább 4m.
- (3) Szabadon álló beépítés esetében az oldalkert mérete legalább 3,5m.
- (4) Meglévő épület bővítése, átalakítása esetén az oldalkert mérete nem csökkenhet.

19. A hátsókert kialakítása

- 23. §** (1) Falusias lakóterületen a 86 méternél kisebb mélységű telek hátsókertjét az OTÉK szerint kell értelmezni. Nyolcvanhat méternél hosszabb telek esetében a nyolcvan méteres telekmélységen túli terület hátsókert.
- (2) Azon telkek esetében, amelyeken a Szabályozási Terven a "telek be nem építhető része" jelölés szerepel, a hátsókert a be nem építhető rész határától az utca (közterület) felé az (1) bekezdés szerint számítandó.

20. Épületmagasság, homlokzatmagasság

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek min. épületmagassága 3,5m.
 (2) Lakó-, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, vendéglátó épületek maximális épület- és homlokzatmagassága a terep lejtésének függvényében:

Terep lejtése (%)	Max. épületmagasság	Lejtő felőli homlokzat max. homlokzatmagassága
0-3%	4,5 m	4,5 m
3-6%	5,0 m	5,5 m
6-10%	5,5 m	6,0 m
10% fölött	6,0 m	6,5 m

A domb felőli homlokzat magassága egyik esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

- (3) Középület, kereskedelmi szálláshely épületmagassága: 3,5-7,5 m; a lejtő felőli homlokzat maximális magassága 7,5 m.
 (4) Gazdasági épület (pl. pajta, tároló, istálló, műhely), melléképítmény maximális épületmagassága lakóterületen 7,5 m; a lejtő felőli homlokzat maximális magassága 7,5 m.

21. Meglévő épületen végzett építési tevékenység

25. § (1) Amennyiben a meglévő beépítettség a megengedettnél nagyobb, emeletráépítés nem végezhető.
 (2) Amennyiben a meglévő építménymagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés csak akkor végezhető, ha az új építménymagasság megfelel a hatályos előírásoknak.
 (3) Amennyiben az elő- vagy oldalkertben van beépítés, a bővítés, új építés csak a szabálytalan helyen álló épület(rész) bontása mellett végezhető. Amennyiben a hátsókertben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetében megtartható a legnagyobb beépítettség teljesítése mellett.

22. Kerítések

26. § (1) Külterületen – ha egyéb jogszabály nem tiltja - csak élősövény, kő vagy faoszlopok közé feszített legfeljebb 1,8 m magas huzalkerítés építhető kivéve a (2) és (3) bekezdés alatti eseteket.
 (2) Külterületi lakóterületen (tanya) legfeljebb 1,8 m magas tömör fa, téglá, kő, vagy vakolt beton kerítés is építhető.
 (3) Külterületi különleges mezőgazdasági üzemi területen vagy birtokközponton fémoszlopok közé feszített legfeljebb 1,8 m magas huzalkerítés, legfeljebb 1,8 m magas tömör fa, téglá, kő, vagy vakolt beton kerítés építhető.
 (4) Belterületen legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető, melyen belül - a pillérek kivételével - legfeljebb 0,8 m lehet a tömör rész (lábazat) magassága. A lábazaton kívüli felület acélból vagy fából készülhet. Az acélszerkezet csak áttört lehet.
 (5) Külterületi utak mentén kerítés a 17. § (5) bekezdésének megfelelően építhető.

23. Terepkialakítás

- 27. §** (1) Ha a támfal egy méternél nagyobb szintkülönbséget hidal át, azt lépcsőzetesre, közeiben zödfelületet kialakítva kell megépíteni.
- (2) 10 %-nál kisebb lejtésű építési telken az eredeti terepszintet legfeljebb egy méterrel lehet megváltoztatni.
- (3) 10 %-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása esetében az eredeti terepszintet legfeljebb 1,5 méterrel lehet megváltoztatni.
- (4) Terepszint alatti építményhez lehajtó rámpa kialakítható a szükséges tereprendezéssel.
- (5) 10 %-nál kisebb lejtésű építési telken a szomszédos ingatlan terepszintjétől a telekhatáron legfeljebb fél méterrel, rézsűképzéssel lehet eltérni.
- (6) 10 %-nál nagyobb lejtésű építési telken a szomszédos ingatlan terepszintjétől a telekhatáron legfeljebb egy méterrel, támfallal vagy rézsűvel lehet eltérni.
- (7) A rendezett terepet úgy kell kialakítani, hogy a szomszédos ingatlanokra a felszíni víz ne folyjék át.

IX. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

24. Partfalomlás-veszélyes területek

- 28. §** Partfalomlás-veszélyes területek a támfalbiztosítás nélküli 2,0m magasságnál nagyobb és 60°-nál meredekebb terepbevágások.
- 29. §** (1) Partfalomlás-veszélyes területen lévő, vagy ilyen területhez 20m-nél közelebb lévő telken bármilyen, a terep megbolygatásával járó építési munka csak részletes geotechnikai jelentés és szakvélemény alapján végezhető.
- (2) Partfalomlás-veszélyes területen lévő, vagy ilyen területhez 20m-nél közelebb lévő telken meglévő építménynek a talajra többletterheléssel járó átalakítása, megváltoztatása csak részletes geotechnikai jelentés és szakvélemény alapján végezhető.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X: Fejezet

Beépítésre szánt övezetek előírásai

25. Lakóterületek - Falusias Lakóterületek

- 30. §** (1) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: az OTÉK 14.§.(2) szerinti építmények helyezhetők el, az üzemanyagtöltő állomás kivételével.
- (2) A lakófunkciótól eltérő felhasználás feltétele, hogy a telek területe legalább 800 m² legyen.
- (3) Falusias Lakóterület – 1 (Lf-1), a belterület nagytelkes beépítésű része
- | | |
|---|------------------------|
| (a) A kialakítható telek legkisebb területe | 1000m ² |
| (b) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| (c) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30% |
| (d) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24.§ szerint |
| (e) Zöldfelület legkisebb mértéke | 50% |
| (f) Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |
- (4) Falusias Lakóterület – 1* (Lf-1*), a belterület nagytelkes beépítésű része a Temető utca mentén
- | | |
|---|---------------------------|
| (a) A kialakítható telek legkisebb területe | 1000m ² |
| (b) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| (c) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30% |
| (d) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24. § szerint |
| (e) Zöldfelület legkisebb mértéke | 50% |
| (f) Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített |
- (5) Falusias Lakóterület – 2 (Lf-2) a belterület közepes telkes részei
- | | |
|---|------------------------|
| (a) A kialakítható telek legkisebb területe | 800m ² |
| (b) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| (c) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30% |
| (d) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24. § szerint |
| (e) Zöldfelület legkisebb mértéke | 45% |
| (f) Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |
- (6) Falusias Lakóterület – 3 (Lf-3) a belterület kistelkes beépítésű része
- | | |
|---|------------------------|
| (a) A kialakítható telek legkisebb területe | 600m ² |
| (b) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| (c) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30% |
| (d) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24. § szerint |
| (e) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
| (f) Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |

26. Vegyes területek - Településközpont terület

- 31. §** (1) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: az OTÉK 16. § (2) bekezdése szerinti építmények, kivéve az üzemanyagtöltőt, parkolóházat
- (2) Településközpont terület – 1 (Vt-1)
- | | |
|---|------------------------|
| (a) A kialakítható telek legkisebb területe | 800m ² |
| (b) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| (c) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40% |
| (d) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24. § szerint |
| (e) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
| (f) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | 20% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |

27. Különleges beépítésre szánt területek

- 32. §** (1) Különleges beépítésre szánt terület – sportterület – 1 (Sp-1) a futballpálya területe
- | | |
|--|---------------------------|
| (a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: sport, iroda, klubház, szálláshely szolgáltató létesítmények | |
| (b) A kialakítható telek legkisebb területe | 3000m ² |
| (c) Beépítési mód | szabadonálló |
| (d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 25% |
| (e) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | 7,5m |
| (f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 60% |
| (g) Közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített |
- (2) Különleges beépítésre szánt terület – temető - 1 (T-1)
- | | |
|--|---------------------------|
| (a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: egyházi, kegyeleti, kiszolgáló létesítmények | |
| (b) A kialakítható telek legkisebb területe | kialakult |
| (c) Beépítési mód | szabadonálló |
| (d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (e) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | 10m |
| (f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
| (g) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | 10% |
| (h) Közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített |
- (3) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzem - 1 (Mü-1)
- | | |
|---|---------------------------|
| (a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: | |
| - Mezőgazdálkodással, állattartással, feldolgozással, tárolással, gépesítésükkel, bemutatással, ismeretterjesztéssel kapcsolatos építmények | |
| - Lakások a tulajdonos, a használó, a személyzet számára létesíthetők | |
| (b) A kialakítható telek legkisebb területe | 3000m ² |
| (c) Beépítési mód | szabadonálló |
| (d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40% |
| (e) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a 24. § szerint |
| (f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
| (g) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | 15% |
| (h) Közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített |

- (4) Különleges hírközlési terület – mezőgazdasági üzem - 1 (H-1)
- | | |
|---|---------------------------|
| (a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, használati módok: adótorony és technológiailag hozzá tartozó kiszolgáló létesítmények | |
| (b) A kialakítható telek legkisebb területe | kialakult |
| (c) Beépítési mód | szabadonálló |
| (d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40% |
| (e) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | a technológia szerint |
| (f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
| (g) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | 15% |
| (h) Közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített |

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

28. Közlekedési és közmű területek

- 33. §** (1) Közút-1 (KÖu-1)
- | | |
|---|------------------------|
| (a) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | 6,5m |
| (b) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |
- (2) Magánút
- (a) Épület magánúton nem helyezhető el.
- (b) A magánút műszaki kialakítását a közutakra érvényes szabályok szerint kell biztosítani.

29. Zöldterületek

- 34. §** Zöldterület – 1 (Z-1) közparkok
- | | |
|---|------------------------|
| (a) Telekterület megengedett legkisebb mértéke | kialakult állapot |
| (b) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 2% |
| (c) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,0m |
| (d) Zöldfelület legkisebb mértéke | 70% |
| (e) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | 4% |
| (f) Közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített |

30. Erdőterület

- 35. §** (1) Védelmi erdő - 1 (Ev-1)
- (a) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.
- (2) Gazdasági erdő - 1 (Eg-1)
- (a) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Telepíteni csak elegyes erdőt lehet.
- (b) Az övezetben az OTÉK 28.§ (4) bekezdése szerinti helyezhetők el építmények.

31. Mezőgazdasági területek

36. § (1) Általános előírások:

- (a) Vízmeder partjától 50 méteren belül épület nem helyezhető el
- (b) Birtokközpont csak 30000m²-nél nagyobb birtoktesten alakítható ki. A birtoktestbe nem számítható be az Má-2 övezetbe tartozó telek, vagy telekrész.
- (c) A birtokközpont beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke 25%

(2) Kertes mezőgazdasági területek – 1 (Mk -1)

- (a) Az övezetben elhelyezhető: prэшáz, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények
- (b) Beépíthető telekterület megengedett legkisebb mértéke 1500m²
- (c) Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m
- (d) Közműellátás mértéke és módja közművesítetlen
- (e) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők
- (f) Egy méternél magasabb támfal nem létesíthető
- (g) Az övezetben lapostetős épület nem építhető.
- (h) Az épület melletti terep legfeljebb egy méterrel térhet el az eredeti terepszinttől (ez alól kivétel a pincéhez vagy terepszint alatti építményhez tartozó lejáró).
- (i) Prэшáz esetében csak szilikát alapú (kő, beton, vakolat, téglá, üveg) vagy faszerkezetű homlokzatképzés használható, ipari nyílászárók fémszerkezetű kialakítása lehetséges
- (j) Tetőfedésre táblás- (cserép nagyságrendnél nagyobb), műanyagfedés, fémlemezfedés nem alkalmazható, fedésként csak kerámia és beton alapanyag alkalmazható (fémlemez, eternit nem).
- (k) Ipari jellegű, szerelt homlokzatú vagy homlokzatburkolatú építmény nem létesíthető.

(3) Általános mezőgazdasági területek - 1 (Má-1) - korlátozás nélküli mezőgazdasági területek

- (a) Épület csak a telek művelésből kivett részén építhető.
- (b) Legkisebb beépíthető telek 6000m²
- (c) Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 24. § szerint
- (d) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 2%
- (e) Közműellátás mértéke és módja részlegesen közművesített

(4) Általános mezőgazdasági területek - 2 (Má-2) a korlátozott mezőgazdasági területek

- (a) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Általános mezőgazdasági területek - 3 (Má-3), tájképvédelmi céllal korlátozott mezőgazdasági terület.

- (a) Épület csak a telek művelésből kivett részén építhető.
- (b) Beépíthető telekterület megengedett legkisebb mértéke 10000m²
- (c) Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 24. § szerint
- (d) Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 2%
- (e) Közműellátás mértéke és módja részlegesen közművesített
- (f) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők
- (g) Az övezetben termék- és távvezetékek felszínen nem létesíthetők.
- (h) Az övezetben lapostetős épületek nem helyezhetők el.
- (i) az épület melletti terep legfeljebb egy méterrel térhet el az eredeti terepszinttől (ez alól kivétel a pincéhez vagy terepszint alatti építményhez tartozó lejáró)
- (j) egy méternél magasabb támfal nem létesíthető

- (k) csak szilikát alapú (kő, beton, vakolat, tégl, üveg) vagy faszervezetű homlokzatképzés használható, fém szerkezet csak gazdasági építmények esetében alkalmazható, ipari nyílászárók fém szerkezetű kialakítása lehetséges.
- (l) a tetőfedés csak kiselemes (cserép, pala, zindely), vagy nád lehet. Gazdasági építményeken fémlemez fedés is alkalmazható.

32. Vízgazdálkodási területek

37. § Vízgazdálkodási terület – 1 (V-1)

Mindenfajta tevékenység a vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

33. Természetközeli területek

38. § Nádas vizes élőhely – 1 (Tk-1)

Mindenfajta tevékenység a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

34. Különleges, beépítésre nem szánt területek

39. § (1) Különleges terület – Rekreációs terület - 1 (KkRe-1)

(a) Az övezetben elhelyezhető épületek, használati módok:

- Horgászat, halászat, vízi sportok folytatásához szükséges létesítmények
- Idegenforgalmi célú létesítmények (vendéglátás, ismeretterjesztés, nomád életvitel)

(b) Telekterület megengedett legkisebb mértéke

6000m²

(c) Beépítési mód

szabadonálló

(d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

5%

(e) Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke

4,0m

(2) Különleges terület – Kegyeleti park - 1 (Ke-1)

Az övezetben épület nem helyezhető el.

ZÁRÓ RÉSZ

40. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló.10/2002. (X.3.) önkormányzati rendelet.



 polgármester



.....
 jegyző

**1/1. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv - Belterület; tervszám: TA-13 rajzszám: SZ-1/1**
**1/2. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv - Belterület; tervszám: TA-13 rajzszám: SZ-1/2**

**2. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv - Külterület; tervszám: TA-13 rajzszám: SZ-2**

3. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez

Fasornak javasolt fák:

Ajánlott nem csak egy fajból kialakítani a fasort, hanem több fajból álló, diverz, ökológiai folyosónak is alkalmas fasort telepíteni.

1. Gyümölcsfák, elsősorban:

- > dió,
- > szilva,
- > eperfa,
- > cseresznye,
- > meggy,
- > mandula

2. Honos fajok, elsősorban:

- > kislevelű hárs,
- > nagylevelű hárs,
- > ezüst hárs,
- > mezei juhar,
- > erdei juhar,
- > kőris fajok,
- > gyertyán,
- > zselnicemeggy,
- > bokrétafa

4. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

1. Belterületen: Hrsz: 86; 91/2; 93; 255; 256; 257; 260; 261; 262; 275; 365; 367; 376; 377; 407; 455; 495;

2. Külterületen: Hrsz: 02/11; 02/14; 03/4; 015/3; 015/6; 015/7; 027/3; 027/4; 027/5;

**5. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez
Útlejegyzéssel érintett területek:**

Külterületen: Hrsz: 012/1; 012/5; 012/6; 012/7; 012/8; 012/11; 027/1; 027/4; 027/5; 027/6; 032/6; 032/7; 032/8; 032/9; 039/8; 095/8; 095/9; 095/10; 095/12; 095/13; 095/15; 095/19; 095/20; 095/23; 095/24; 095/25; 095/26; 095/27; 095/28; 095/29; 095/30; 095/31; 095/32; 095/33; 095/34; 095/35; 095/36; 095/37; 095/38; 095/39; 095/40; 095/41; 095/42; 095/43; 095/45.

**6. melléklet a 15/2015.(VIII.12.) önkormányzati rendelethez
Lakóterület-fejlesztési ütemek; tervszám: TA-13 rajzszám: Ü-1**

1. függelék

A régészeti lelőhelyek:

- R 35418 sz. lelőhely: hrsz. 02/1;
02/14;
355
- R 82625 sz. lelőhely: hrsz. 0133/2-3-4-5-6-7-8-9;
0133/11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
0134;
0154;
0155/1-2-3-4;
0155/6-7;
0155/9-10-11;
0156;
0157/5-6;
0157/8-9-10-11-12;
0157/14;
0157/17-18-19-20-21-22-23-24;
0157/26-27;
0159/3-4;
0182/3-4-5;
0182/7;
0207/8;
0207/12;
0208/15;
0208/28

2. függelék**Épített értékek**

a) Országos védelem alatt álló épületek és építmények:

Nepomuki Szent János-szobor 10878

Református templom 1611

Garibaldi-kúria 10264

b) A helyi védelem alatt álló épületek és építmények:

(a lista jelenleg üres)

c) Helyi védelemre javasolt épületek és építmények

(a lista jelenleg üres)

d) Védendő épületkarakter-elemek:

- tornác
- eredeti álló téglalap alakú ablaknyílások
- eredeti álló téglalap alakú ablakok
- faragott fa nyílászárók
- kő, vakolat nyíláskeretezések
- oromfalak, ezek párkányai, vakolatdíszei
- a kontyolt utcai homlokzatok szélein lévő "fülek"
- nádtető
- kéményfejek
- kő lábazat
- kő, kovácsoltvas, laposacélból hajlított díszes kerítéselemek

3. függelék**Helyi védelem alatt álló természeti értékek**

A helyrajzi számokat Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének „A természeti területek helyi védettség alá helyezéséről” szóló 14/2002.(VII.05.) sz. Ök. rendelete tartalmazza.

(1) Alsó-Felső rét

(2) Kásafőző

4. függelék

Mintakeresztszelvények; tervszám: W-21/14 rajzszám: U-1