

Ebergőc község Helyi Építési Szabályzatáról és a község szabályozási tervéről egységes szerkezetbe foglalva  
Hatályos: 2022. 08. 17

Ebergőc község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 13. §.(1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi rendeletet alkotja:

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### A rendelet hatálya és alkalmazása

**1. § (1)** Jelen előírások hatálya Ebergőc község igazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az egyéb általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási tervi rendelkezései szerint lehet.

(3) Az e rendelet mellékletét képező Szabályozási és övezeti terv (fedvény) című, SZ-J rajzszámú, Rp.I.272-1 munkaszámú tervvel, mint 1. melléklettel egészül ki.

### Telekalakítás és az építés általános szabályai

**2. § (1)** Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez vagy magánúthoz kell csatlakoznia, méreteiknek pedig meg kell felelnie a vonatkozó övezeti előírásoknak. Közforgalomnak átadott magánterület esetében a közforgalom számára megnyitás tényét a tulajdoni lapra rá kell vezetni..

(3) Tömbbelsőben fekvő ingatlanok közúti kapcsolatának kialakításakor – ha a megközelítés 10m-nél hosszabb területsávon keresztül történik - legalább 5,0m széles közlekedési sáv biztosítása szükséges (nyeles telek).

(4) Ahol az építés feltételei terület-előkészítés, az e rendeletben meghatározott mértékű előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően adható meg.

(5) Az előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok gondoskodnak

### Kerítés létesítésének szabályai

**3. § (1)** Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet- és vagyónbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44. §. (2) bekezdése alapján az építési hatóság elrendeli.

(2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni

(3) A telek közterületi vonalán az áttört kerítés 1,2 – 1,8 m magassággal létesíthető. Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat készíthető. Tömör kerítés - legfeljebb 1,8m

magassággal - az Lf-T és Lf-M jelű építési övezetekhez tartozó lakótelkek utcai frontján építhető. A tömör kerítés hagyományosan sima felületű falazott, vakolt lehet, felső zárását műkö fedkővel vagy cseréppel kell megoldani.

(4) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telekkel határos vonalán), tömör vagy áttört kerítés létesíthető 1,2 – 2,0 m közötti magassággal. Telken belül az egyes külön használatú telekrészek között csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonostársak hozzájárulásával, legfeljebb 1,6 m magassággal.

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Területfelhasználás

**4. § (1)** A szabályozási tervlap beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket határol le az alábbiak szerint:

- a.) A beépítésre szánt területen az építési használat általános jellege szerint:
- lakóterületet,
  - gazdasági területet és
  - különleges területet.
- b.) A beépítésre nem szánt területen: - közlekedési és közműterületet, - zöldterületet,
- erdőterületet,
  - mezőgazdasági területet és - vízgazdálkodási területet

### Lakóterületek

**5. § (1)** A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Ebergőc területén lévő lakóterületek sajátos építési használatuk szerint a falusias lakóterületbe tartoznak.

### Falusias lakóterület általános előírásai

**6. § (1)** A falusias lakóterület legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) egy tömbben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) kézműipari építmény,
- e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.
- g) mező- és erdőgazdasági építmény a telken történő lakóépület egyidejű elhelyezésével, az egyes építési övezetek külön előírásainak figyelembevételével

(3) A lakóterületek beépítésük jellege, karakterbeli különbségük alapján az alábbi egységekre tagozódnak:

- a) A helyi területi védelem alatt álló építési övezeteket az **Lf** alapjel mellett **T** betű,

- b) az örökségvédelmi szempontból fontos községmag területén lévő telkek építési övezeteit **M** betű,
- c) a kialakult általános jellegű építési övezeteket **K** betű,
- d) az új tervezett lakóterületek építési övezeteit csak számozás különbözteti meg.

(4) A **T** és **M** jelű övezetekben alkalmazott szabályozás célja a hagyományos falusias karakter megőrzése  
Eszközei:

a) Telekszerkezet őrzése érdekében a telekalakítást csak olyan mértékben engedi meg, amelynek eredményeként létrejött telek a szokásos méretrendtől jelentősen nem tér el.

b) A településkép védelme érdekében a beépítési mód az új épületek, az átépítések és felújítások épülettömege anyaghasználata, tetőformája, homlokzati megjelenése és színezése az övezetre jellemző hagyományos településképhez kell igazodjon, amit az egyes épületekre vonatkozó külön előírásokkal biztosít.

(5) A falusias lakóterületet a szennyvízcsatorna hálózat elkészültéig részleges közművel kell ellátni. Megépülte után a meglévő ingatlanok rácsatlakozását kötelezővé kell tenni és új lakóépület építésére engedély csak közüzemi szennyvízelvezetés esetén adható.

(6) Terepszint alatti létesítményeket a magas talajvízállás miatt részletes talajmechanikai vizsgálat alapján lehet megtervezni és megépíteni.

(7) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(8) A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50% lehet.

(9) A falusias lakóterületen megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.

### **Falusias lakóterület építési övezetei**

**7. § (1)** Az **Lf** Thelyi területi védelem alatt álló övezetben betartandó építési előírások:

a) A telekalakítás szabályai:

- Az övezet területén telekmegosztás nem, telekösszevonás pedig csak az egységen belül az eredeti telekállapot visszaállítása irányában ható esetben engedélyezhető.

b) Az átépítés szabályai:

ba) A Petőfi u. 124, 143, 146, 149, 151, 183, 197, 199 hrsz. u telken álló házak bontása esetén

- Az utcavonaltól számított 5,0m mélységig a lebontott épületet kell visszaépíteni (meghagyni) utcai homlokzatát a hagyományos nyílásrenddel és vakolatkeretetésekkel visszaállítani, oromzatos, sima, az eredeti épület hajlásszöge szerint nyeregtetővel lefedni. Ezen a szakaszon a tetőtér nem építhető be.

- Az 5,0m távolságon túl az épület legfeljebb 8,0m traktusmélységig szélesíthető, 4,0m legnagyobb építménymagassággal. Fedése az utcai szakasszal azonos hajlásszögű, tetőfelépítmény nélküli, legfeljebb 50,0cm magas térdfalon nyugvó nyeregtető, bevilágításához csak síkban fekvő tetőablak alkalmazható.

- Az oldalkert legkisebb szélessége 3,0m lehet, még akkor is, ha emiatt az utcai szakaszon az eredeti épületkontúrtól el kell térni.

bb) A ba) pontban felsoroltakon kívüli telkeken meglévő épület átalakítása, felújítása esetén a falusias környezethez illő épületszerkezeteket és színezést kell alkalmazni. Tetőtérbeépítés térdfal nélkül, kevés tetőfelépítménnyel, cserép színű tetőhéjazattal alakítható ki.

bc) a ba) pontban felsoroltakon kívüli telkeken a meglévő épület bontása után új épület építése az alábbi előírások szerint engedélyezhető:

- Az utcavonaltól számított 5,0m mélységig hagyományos oromzatos házat kell építeni legfeljebb 7,0m utcai homlokzatszélességgel és 3,6m

építménymagassággal. Fedése sima, az utcaszakaszon szokásos hajlásszögű nyeregtető lehet, amelyet nem lehet beépíteni.

• Az utcavonaltól számított 5,0m-en túl a ba) pontban ugyanezen épület szakaszra megfogalmazott előírásokat kell alkalmazni.

c) Az oldalkert legkisebb szélessége a 126, 140, 142 és 144 hrsz. telkek esetében 3,0m lehet még akkor is, ha emiatt az utcai szakaszon az eredeti épületkontúrtól el kell térni.

d) Az övezet többi telkein az oldalkert legkisebb szélessége a megengedett legnagyobb épületmagasság.

e) Gazdasági épület a lakóépülettel egy sorban építhető, relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületnél.

(2) Az **LfM** jelű, a történeti településmag építési övezetének előírásai:

a) A telekalakítás szabályai:

- Két szomszédos telek csak akkor vonható össze, ha a keletkező új telek szélességi mérete a 24,0m-t nem haladja meg.

- Telekmegosztáskor a keletkező új telkek szélessége legalább 12,0m kell legyen.

- Egyéb esetekben szélességi értelemben csak telekhatár kiigazítás engedélyezhető legfeljebb 1,0m szélességben.

b) Az átépítés szabályai:

- 10,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.

- a 10,0-12,5 m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 7,00 m homlokzatszélességgel

- a 12,5 m-nél szélesebb telkeken utcavonalon hajlított ház építhető. Az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, a párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60 cm lehet.

c) A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületénél.

d) *Az előkert méretét az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően kell meghatározni.*

e) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup>.

f) Az építendő épület tetőformája hosszúház építések oromfalas nyeregtető, hajlított ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető. A tetőhéjazat hagyományos színű cserép lehet. A tetőtér beépítéséhez térdfal oromfalas tető esetén egyáltalán nem, kontyolt nyeregtetőnél csak az utcai oldalon nem alkalmazható. Hajlított ház utcai tetőfelületén csak síkban fekvő ablak helyezhető el, oromfalas nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. A tető hajlásszöge 40-45 között tartandó.

g) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek. A homlokzatokat fehérre, törtfehérre, sárgára, vagy homokszínűre lehet színezni.

h) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-4,5m.

i) Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.

(3) Az **LfK** jelű kialakult építési övezet előírásai:

a) A 12m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be. Az ilyen telken már meglévő épület nem építhető újra, csak az építménymagasság és a beépítettség növelése nélkül felújítható.

b) Telekalakításnál a létrejövő új telek legkisebb/legnagyobb szélessége 16,0/25,0m lehet.

c) A beépítési mód oldalhatáron álló.

d) Az előkert méretét az adott utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.

e) A megengedhető legkisebb/legnagyobb építménymagasság 3,5/4,5m. A gazdasági épületek gerinc- és párkánymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

f) A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.

g) Az oldalkert legkisebb mérete 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m kell legyen.

h) Az épületek tetőformája 40-45°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű lehet.

i) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

(4) Az **LfI** jelű tervezett építési övezet előírásai:

a. A kialakítható legkisebb telek területe: 700,0m<sup>2</sup>

szélessége: 18,0

mélysége: 40,0

b. A kialakítható telek megengedett legnagyobb szélessége: 25,0m.

c. A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a saroktelkeket és a szabálytalan alakú telkeket, ahol szabadonálló beépítési mód is megengedhető. Ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott az épületek homlokvonalát nagyrésztben arra illeszkedően kell elhelyezni.

d. A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,0/4,5m. Gazdasági épület és gépkocsitároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.

e. Az épületek tetőformája 40-45°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű lehet.

f. Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

(5.) Az Lf 2 jelű tervezett építési övezet előírásai:

a. A kialakítható legkisebb telek területe: 700,0m<sup>2</sup>

szélessége: 18,0

mélysége: 40,0

b. A kialakítható telek megengedett legnagyobb szélessége: 25,0m.

c. A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a 20m-nél szélesebb sarok és a szabálytalan alakú telkeket, ahol szabadonálló beépítési mód is megengedhető.

Ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott az épületek homlokvonalát nagyrészen arra illeszkedően kell elhelyezni

d. A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,0/4,5m. Gazdasági épület és gépkocsitároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.

e. Az épületek fedése kevés tetőfelépítménnyel ellátott, a héjazat anyaga hagyományos színű lehet.

f. A homlokzatképzés alkalmazkodjon a falusias környezethez, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

#### Gazdasági terület

**8. § (1)** A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ebergőc területén sajátos építési használata szerint a Szabályozási Terv kereskedelmi szolgáltató területet határol körül.

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai

#### 9. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású - a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység, - az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység, - valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

a) Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) Igazgatási, egyéb irodaépület.

Kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el:

a) Parkolóház,

b) üzemanyagtöltő,

c) sportlétesítmény.

(3) A tervezett vállalkozási területen a keletkező szennyvíz mennyiségének és minőségének függvényében a szennyvízelvezetés és tisztítás több megoldása jöhet számításba:

- a szennyvíz gyűjtése zárt szennyvíztárolókban, elszállítása szippantással, lerakóhelyre

- a szennyvíz gyűjtése csatornahálózattal, és önálló szennyvíztisztító berendezés létesítése. Tisztított szennyvíz befogadója az Ikva patak

- a szennyvíz gyűjtése csatornahálózattal, átemelő segítségével nyomóvezetéken keresztül a községi csatornahálózathoz csatlakoztatva

A megfelelő megoldást elvi építési engedély keretében kell kiválasztani.

(4) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(5) A 8612 sz. ök útra a major felől a meglévőkhöz kívül új telekcsatlakozás nem létesíthető. A keleti oldal 1db útcsatlakozással szervízút segítségével tárható fel.

(6) Terepszint alatti létesítményeket a magas talajvízállás miatt részletes talajmechanikai vizsgálat alapján lehet megtervezni és megépíteni.

(7) A zöldfelületnek a telekterülethez viszonyított aránya legalább 30% kell legyen.

(8) A megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,7.

#### Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

## 10. §

(1) A **Gksz 1** jelű építési övezet a kislózsi major (087/7 és 087/5 hrsz telkére) terjed ki, melyen az alábbi előírások szerint lehet építési tevékenységet folytatni:

- a) Az övezet területén telekmegosztás nem, csak telekösszevonás engedélyezhető.
- b) A beépítési mód szabadon álló.
- c) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
- d) Új épület csak a meglévőkhöz igazodó épülettömeeggel, tetőidommal, homlokzatképzéssel és anyaghasználattal építhető.

e)

(2) A **Gksz2** építési övezet előírásai:

- a) Az övezet területén telekmegosztás nem, csak telekösszevonás engedélyezhető.
- b) Építmények ikres beépítési mód szerint, a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyen belül az építési vonalra illeszkedően helyezhetők el.

c) A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m.

d) A beépítettség legnagyobb mértéke 20% lehet.

e) Az épületeket a közúttal párhuzamos, 40-45°-os hajlásszögű, felépítmény nélküli nyeregtetővel, hagyományos szerkezetek és építőanyagok alkalmazásával kell megtervezni és megépíteni.

f)

(3) A **Gksz 3** építési övezet előírásai:

a) A kialakítható legkisebb telek területe 1500m<sup>2</sup>.

b) A kialakítandó telkeket a 86 104 j. bekötőútról vezetett szervízúttal kell feltárni.

c) A beépítési mód szabadon álló. Az építményeket a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyen belül, az építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni.

d) Az előkert legkisebb mérete 10,0m, amelyen fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke.

e) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40%, de egy építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800m<sup>2</sup>-t.

f) A megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság: 4,5 – 6,5m.

g) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

h)

### Különleges terület

#### 11. §

(1) Különleges területek azok a területek, amelyek a község szempontjából meghatározó jelentőségűek, kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók. A Szabályozás Terv az alábbi különleges területeket különbözteti meg:

(2) A **K1** jelű építési övezet a római katolikus templom területe, amely elsősorban

egyházi, szakrális funkciót szolgál. Az épület országos műemléki védelem alatt áll. Az épülettel és telkével, valamint a templomkerttel kapcsolatos változtatási szándék esetén az illetékes hivatal engedélyező hatóság.

(3) A **K2** jelű terület a temető területe, amelyen belül a temetkezési funkciót kiszolgáló és

a terület fenntartása érdekében szükséges építmények építhetők. A beépítettség legfeljebb 2% lehet. A temető átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

(4) A **K3** jelű építési övezet a községi sportpálya területére terjed ki. A beépítettség

j)

legnagyobb mértéke 5% lehet, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5m.

Az övezetet részleges közművel kell ellátni, a szennyvízelhelyezést igazoltan zárt, szivárgásmentes gyűjtő építésével lehet megoldani.

Területén csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) sportpályák,
- b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- c) pihenést és testedzést szolgáló építmények,
- d) vendéglátó épület,
- e) a terület fenntartásához szükséges épület,
- f) nyilvános illemhelyek,
- g) parkolók.

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület

12. § (1) A község területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTEK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint szabad.

(2) A közutak és a közterületek számára a szabályozási terven meghatározott területet biztosítani kell.

(3) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

(4) Közúthálózat elemeinek kategorizálása, építési szélességek:

	Út hatsz	neve,	Települési kategória	Közúti kategória
1.	Tervezett számú gyorsforgalmi út	M85-as	Az út tervezése során határozandó meg.	
2.	86104 sz. Ebergőc bekötőút 076		bekötőút	K.VI
3.	Tervezett Nagylózs ök. 052, 056	Ebergőc út	egyéb közút	K.VIII.
4.	Tervezett településközi Ebergőc Röjtökmuzsaj 082	út	egyéb közút	K.VIII.
5.	Tervezett Nagylózs ök. átkelési szakasza Kossuth u., 79/2, 10/2	Ebergőc út	gyűjtőút	B.V.
6.	Mező u. 215, 226		kiszolgáló út	B.VI.
10.	Petőfi u. 160, 189		kiszolgáló út	B.VI.
	KÖki1 028		kiszolgáló út	B.VI.
12.	KÖki2 222		kiszolgáló út	B.VI.
13.	KÖki3 028		kiszolgáló út	B.VI.
14.	KÖki4 028		kiszolgáló út	B.VI.
15.	KÖki5 063 és		egyéb közút	B.VI. K.VI II.
16.	KÖki6 /tervezett/ 31		egyéb közút	K.VI II.
17.	KÖki7 26		kiszolgáló út	B.VI.
18.	KÖki8 161		kiszolgáló út	B.VI.
19.	KÖki9 131		kiszolgáló út	B.VI.
	Köm 060		egyéb közút	B.VI. K.VI II.
21.	Köm		a	B.V.

Út hrsz	neve,	Települési kategória	Közúti kategória
		belterület	
061/2		határáig gyűjtőút	
		összekötő	
22.	061/2	út	K.V.
23.	Köm 086	egyéb közút	K.VIII.

24.	Köm-1 235/2	magánút	K.VII
25.	Köm 012/2	egyéb út	K.VII
26.	Köm 04/1, 04/2	egyéb közút	K.VII
27.	Köm 049	egyéb közút	K.VII
28.	Köm 055	egyéb közút	K.VII
29.	Köm 020	egyéb út	K.VII
30.	Köm 068	egyéb közút	K.VII
31.	Köm 058	egyéb út	K.VII

(5) Közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az út tengelyétől számított alábbi védősávokat kell biztosítani:

- Gyorsforgalmi út: az út tervezése során állapítandó meg
- Országos mellékút: 50,0-50,0m.

A védősávon belül létesítmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint.

(6) A községek kialakult beépített területein lévő, az OTÉK 26. §. (2) bekezdésben ajánlott méreteket el nem érő, megmaradó építési szélességű utak mentén az útkezelők felé a közlekedésből eredő semmiféle kártérítési igény nem érvényesíthető.

(7) A telekalakítási, ill. az épületek (építmények) építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét vizsgálni kell, illetőleg ennek megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.

(8) Az utak pályaszerkezetét és keresztmetszeti kialakítását – a hatályos műszaki szabályozási előírásoknak megfelelően – a közútkezelő határozza meg.

(9) A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű- gyalogos burkolat, vagy díszburkolat ) kialakítását részleteiben kidolgozott a falusias környezethez illeszkedő terv alapján kell megépíteni.

(10) Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolás helyi rendelet alapján engedélyezhető.

(11) Új létesítmények parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.

(12) A közlekedési területek szabályozási szélességeit az SZ-J terv tartalmazza.

(13) A közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

- a) gyorsforgalmi út KÖu
- b) mellékút KÖu
- c) mezőgazdasági út KÖu

(14) Az SZ-J terven jelölt szabályozási vonalak útépítési tervekkel pontosítottan legfeljebb  $\pm 5,0$ m mértékkel elmozdíthatók.



**13. § (1)** A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket általában közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetén belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

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

(4) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(5) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az egyes területfelhasználási egységeknél előírt közművesítettség rendelkezésre áll.

(6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

#### Zöldterület

**14. § (1)** A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület. A Szabályozási Terv nagyságrendjük alapján közkerteket határol körül.

(2) A **ZK** jelű övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, kisebb sportpályák stb.),
- köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, kút stb.) .

(3) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak, felületi kiképzésűek , színezésűek) lehetnek.

Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag

#### Erdőterület

**15. § (1)** Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott,

valamint a Településszerkezeti és Szabályozási Terven erdőként körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

(2) Az erdőterület rendeltetése szerint

- a) védelmi (**Ev**),
- b) gazdasági (**Eg**) és
- c) egészségügyi, szociális és turisztikai (**Ee**) lehet.

(3) A védelmi erdő lehet védő és védett erdő.

(4) Az **Ev1** jelű erdők a természeti környezet, a létesítmények védelmét vagy egyéb védelmi célokat szolgálnak.

a) Sajátos funkciójuk szerint lehetnek

**Ev1-b** a szomszédos mezőgazdasági terület védelmét szolgáló mezővédő erdő

**Ev1-h** a községet védő településvédelmi erdő és

**Ev1j** az utak és műtárgyak, a közlekedés biztonságát szolgáló műtárgyvédelmi erdő.

b) A Szabályozási Terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területen épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §.-a szerinti építmények az övezetben csak akkor helyezhetők el, ha az érintett erdőrészt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(5)

a)

b)

(6) A gazdasági erdő (**Eg**) övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítás. Csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000m<sup>2</sup>)
- b) beépítési mód: szabadonálló
- c) beépítettség (maximum): 0,5%
- d) építménymagasság (maximum): 4,5m

(7) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A megengedett legnagyobb lefedettség 5%.

#### Mezőgazdasági terület

**16. § (1)** A mezőgazdasági terület a település növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás és annak építményei elhelyezése céljára

szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) Az övezetek telkei csak az esetben építhetők be, ha a telek már meglévő, kialakított útról, vagy a szabályozási tervben rögzített, tervezett útról közvetlenül megközelíthető, és az út építése az épület építése megkezdésének idejére befejeződött.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben a vonatkozó összes szakhatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelnek), illetve – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – az érintett telken új épület is létesíthető.

(4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség sajátossága szerint a következő övezetekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület (**Má**)
- b) építési vagy vegyszerhasználati szempontból korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (**M0**)

(5) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és –szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

a) Az (**Má**) övezetben az épített környezet védelme, valamint vízvédelmi okokból a nagyszámú állattartás tilos

b) Nagyszámú állattartásnak minősül:

- harminc ló,
- ötven szarvasmarha,
- kétszáz juh, kecske,
- száz sertés,
- kétezer broiler baromfi,
- ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.), - ötven strucc,
- ötven anyanyúl és szaporulata elhelyezése.

(6)

(7) Az **Má** övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:

a) - a beépíthető telek legkisebb területe: 3 ha

- szélessége: 50,0 m

- mélysége: 80,0 m

- az elő-, oldal- és hátsókert mérete min. 15,0 m kell legyen

- a létesítendő építmény legkisebb bruttó alapterülete 60,0m<sup>2</sup> lehet.

- az építmények összesített bruttó alapterülete telkenként a 900,0 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg

- a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m

- a beépítési mód szabadonálló.

b) Birtokközpont az övezet területén 1 ha nagyságú és az azt meghaladó telken valósítható meg. Az építés egyéb feltételeit az a) pont szerint kell meghatározni.

(8) Az **M0** jelű területek használata építési, vegyszerhasználati és művelési szempontból lehet korlátozott.

(9) Az **M0 1** jelű övezetben vízvédelmi szempontból a patakok partjától számított 50 m – en belül építési, valamint részleges művelési korlátozás van mely szerint a meglévő gyepek, erdős, bokros felületeket fenn kell tartani, ahol ez hiányzik, a patakpart melletti legalább 10 m-es sávban a gyepművelést be kell vezetni. Az övezetben csak környezetkímélő tápanyag-utánpótlás végezhető.

(10) Az **M0 2** jelű övezetbe tartoznak és építési szempontból korlátozott használatúak a jelenleg is gyep művelési ágban lévő földrésztetek, valamint nagytávon az utak számára fenntartott sávok.

A közlekedés fejlesztés távlati sávjaiban a gyepművelés bevezetése nem kötelező.

(11) Az **M0 3** jelű övezetbe a Natura 2000 területként nyilvántartott, tájképi,

természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek tartoznak.

a) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

b) Az övezet teljes területén átjárású állomás nem építhető, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.

c) Az övezetben kerítések nem létesíthetők.

d) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, ill. közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

e) Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.

#### Vízgazdálkodási terület

**17. § (1)** Ebergőc területén a következő vízgazdálkodással összefüggő területek találhatók:

a) a **V1** folyóvizek árkok medre és parti sávja

b) a **V2** vízműkutak területe

c) a **V3** 223/2 hrsz. területen lévő horgásztó területe

(2)

(3) A **V2** jelű övezetben csak az ivóvíznyerés és kezelés célját szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A **V3** jelű tó vízfelületén legfeljebb 1 horgásztóg helyezhető el.

#### IV. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

##### Környezetvédelem

**18. § (1)** Levegőtisztaság védelem

a) A meglévő állattartó telepek körül az állatlétszámtól függő előírt védőtávolságot be kell tartani. Amennyiben ez a kialakult viszonyok miatt nem lehetséges, az állatlétszámot kell megfelelő méretűre csökkenteni.

b) Az avar- és hulladékégetés idejét és körülményeit helyi önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(2) Zaj és rezgés elleni védelem

a) A zaj elleni védelem szempontjából a község területét az országos jogszabályban meghatározott kategóriákba (területi funkcióba) kell besorolni a területeket, illetve az övezeteket:

b) Olyan közlekedési útvonalak mellett, ahol a gépkocsiforgalomból eredő zajhatás hosszú távon valószínűleg más módon nem csökkenthető az érintett övezetben egyébként érvényes zajhatárértéknek megfelelően, az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (falburkolás, speciális nyílászárók beépítése) eszközeivel

kell elérni, hogy az a különböző helyiségeken belül érvényes megengedett „A” hangnyomásszintek ne kerüljenek túllépésre.

(3) Hulladékgazdálkodás

a) A községben az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtő edényzetben tárolható.

b) A kommunális szilárd hulladék szervezetten szállítandó el engedélyezett lerakóhelyre.

c) A tervezési területen működő szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények, szolgáltató-javító kisüzemek veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.

#### (4) Föld és vízvédelem

a) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

b) A felszíni és felszín alatti vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezettségének csökkentésére, a kül-, és belterületeken létesített állattartó telepeken keletkező híg, és szerves trágya tárolása, és elhelyezése a hatályos kormányrendeletben meghatározottak szerint történhet.

c) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszázási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

d) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

e) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag felhagyott kutakba, az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.

f) Ebergőc igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.

g) A szennyvízcsatorna megépítéséig az egyes építményekben keletkező szennyvíz tárolására igazoltan zárt szennyvízgyűjtő építhető, amelyből a Polgármesteri Hivatallal szerződéses jogviszonyban álló vállalkozó engedélyezett ürítőhelyre szállítja a keletkező szennyvizet.

#### Védett természeti területek

### 19. § (1)

#### Örökségvédelem

### 20. §

#### (1) Régészet

a) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1) 083/3-9; 03/1-6; 082; 169-174; 180/1-2; 181-186

2) 095/1-4

3) 130/4-6; 130/8

4) 057/1; 066

5) 057/1

6) 038/8; 038/10; valamint a szomszédos zártkert (hrsz-a nem ismert)

7) 040/6; 048/3-4; 049

8) 033/5-7; 042; 043

9) 033/7

10) 010/1; 016/17, 20; 033/7

11) 010/1-4

b) Régészeti érdekű terület:

Az Ikva-patak és a 096 hrsz.-ú árok által közrefogott domb (075/11), az Ikva mindkét oldalán elhelyezkedő magasparkok (különösen a 073/2 hrsz.-ú terület) valamint a mai r.k. temető és környéke (038/6-7, 13 és 054) és a település belterületének központi része (a Kossuth, a Petőfi és a Mező utcák közötti terület).

- c)
- d)
- e)
- f)
- g) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(2) Műemlékvédelem

a) Ebergőcön országos védelem alatt áll:

Római katolikus templom Mtsz.: 3774. hrsz.: 130/4

Kőkereszt Mtsz.: 3775. hrsz.: 10/1

Mária szobor Mtsz.: 3777. hrsz.: 130/4

Temetőhöz vezető úton Pieta szobor Mtsz.: 3776. hrsz.: 052

b)

c)

d) A Római kat. Templom és a Máris szobor műemléki környezetéhez tartozó ingatlanok helyrajzi számai: 78, 123, 123, 127, 129, 130/5, 130/8, 79/1 részben, 79/2 részben.

e) Kőkereszt műemléki környezete: 80/1 részben, 80/2 részben, 10/2 részben, 12, 13, 14, 28, 41, 42, 43, 45 hrsz.

f) Pieta szobor műemléki környezete: 061/2 részben, 062/7 részben, 064/1, 064/5, 064/4 hrsz.

(3) Helyi értékvédelem

a) Helyi területi védelem

Helyi területi védelem alatt áll a Petőfi Sándor utcára néző oromzatos házcsoport és telkei a Szabályozási Terven körülhatárolt mértékben. A védett területen építési tevékenységet e rendelet **Lf T** építési övezete előírásai szerint lehet végezni.

b) Helyi egyedi védelem

Az alábbi épületek a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá településtörténeti szempontból jelentős alkotások, ezért egyedi védelmet élveznek:

Szám	Megnevezés
1	Kislózs major
2	Kislózs major
3	Kossuth Lajos utca

(4) A felsorolt épületekkel kapcsolatban az alábbiak szerint kell eljárni:

a) Védett épület nem bontható. A bontás előfeltétele a védettség megindokolt visszavonása.

b) Az épületek tömegét, tetőformáját homlokzati megjelenését felújításkor meg kell őrizni, az eredeti nyílásrendet, homlokzatszínezést ahol szükséges vissza kell állítani. A felújításhoz hagyományos szerkezeteket és építőanyagokat kell használni.

c) A védett építményeken parapet – konvektor vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.

d) Az építmények gázellátását szolgáló csövek vezetésénél azt a megoldást kell választani, amely a homlokzati tagozatokat, díszítéseket maximálisan megkíméli és a legrövidebb szabadon vezetett szakaszt eredményezi.

e) A védett építményen csak látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, a védett építményen legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el – lehetőleg takartan.

#### Különleges jogintézmények

**21. § (1)** Közérdekű környezetalakítás (környezet, táj és településkép védelem) céljából a Szabályozási Terven körülhatárolt telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn. Az így lehatárolt területen ültetési terv alapján a Szerkezeti Terven jelöltek szerint zárt, vagy ligetes növényállomány alakuljon ki.

#### Védőterületek, védősávok

**22. § (1)** A temetők védőtávolsága 40,0 m. A védőtávolságon belül lakóépület nem építhető, emberi fogyasztásra alkalmas növények nem termelhetők.

(2)

(3) A vízfolyások partételtől számított 6 m-es sávot mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni, valamint külterületen a partételtől számított 50,0-50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el és környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.

(4) Föld feletti szigetelt nagy- és kisméretű vezeték biztonsági övezete minden irányban a vezeték szélső pontjától mért 0,5 m távolság. A biztonsági övezeten belül a 11/1984.(VIII.22.) IpM számú rendeletben előírtakat be kell tartani.

(5) A gázszállító vezeték védőtávolsága 9,0 – 9,0 m, amelyen belül mindennemű építési tevékenység az üzemeltető engedélyével végezhető.

(6) Az országos közutak védőtávolságait a 12. §. (5) pontja tartalmazza.

#### Záró rendelkezések

**23. §** E rendelet kihirdetése napján lép hatályba és a 451A-TR/2003 törzsszámú dokumentáció Szabályozási Terve 4.2 és 4.3. számú lapjaival együtt érvényes. Egyidejűleg Ebergőc Község Önkormányzatának 7 /1996./ V.08. KT. Számú Ebergőc község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló rendelete hatályát veszti.

Ebergőc, 2005. június 24.