

**SIMASÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A  
4/2005. (IX. 27.) RENDELETÉVEL MEGÁLLAPÍTOTT ÉS A  
6/2009. (IX. 28.), VALAMINT A  
3/2010. (II. 11.) RENDELETEIVEL  
MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**SIMASÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
6/2009. (IX. 28.), VALAMINT A 3/2010. (II. 11.) RENDELETIVEL MÓDOSÍTOTT  
4/2005. (IX.27.) RENDELETE**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Simaság község Önkormányzatának Képviselő- testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában valamint 13. § (1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről ( a továbbiakban OTÉK ) szóló 253 / 1997 ( XII.20.) Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében 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 szabályokról, valamint a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményekről, jogokról és kötelezettségekről az alábbi önkormányzati rendelet alkotja:

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §<sup>1</sup>**

A rendelet

- az SZ.1. jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ.1. terv), Rp.I.249-1,
- az SZ.2. jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ.2. terv), Rp.I.249-1,

munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.

**2. §<sup>2</sup>**

**A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet hatálya Simaság község (a továbbiakban: község) közigazgatási területére terjed ki. A község területén állandó vagy ideiglenes jelleggel területet felhasználni, építési telket és területe kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és építeni, felújítani, helyreállítani, kialakítani, korszerűsíteni, bővíteni, bontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, használatba venni, valamint ilyen célokra hatósági engedélyt adni csak tárgyra vonatkozó hatályos jogszabályok, a HÉSZ, valamint a szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.
- (2) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület határát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (3) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) bel és külterület határát
  - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)

<sup>1</sup> Az 1. § a 3/2010. (II. 11.) rendelet 1. §-ával megállapított szöveg

<sup>2</sup> A 2. § a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 2. §-ával megállapított szöveg

- c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket, elválasztó vonalat
- d) az övezeti jellemzőket
- e) a kötelező építési vonalat
- f) terület-felhasználási módok határát
- g) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat

(4) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:

- a) telekhatárokat

A (3) bekezdés a), c), f) pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a b), d), e), g) pontokban felsorolt elemek a Szabályozási Terv módosításával változtathatók meg.

(5) Ahol a terv, szabályozási vonalat nem jelöl, ott a meglévő közterület határát szabályozási vonalnak kell tekinteni és meg kell tartani.

### 3. §<sup>3</sup>

#### Telekalakítás

A telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez kerülő rész a megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A beépítésre szánt területen, telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjármű-közlekedésre alkalmas közterületről, magánútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A Szabályozási Tervben javasolt telekalakítások irányadó jellegűek.
- (4) A Szabályozási Tervben nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (5) Az építési telek megközelítésére szolgáló magánút kialakításánál a közhasználatot biztosítani kell és az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal, út művelési ággal kell bejegyezni.
- (6) A község belterületén nyeles telek nem alakítható ki.

### 4. §

#### A község területének tagolása építési szempontból

A község területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre osztott.

A szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint

a.) lakóterület

al.) falusias lakóterület

jele: Lf1

<sup>3</sup> A 3. § a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 3. §-ával megállapított szöveg

a2.) falusias lakóterület	jele:	Lf2
a3.) falusias lakóterület	jele:	Lf3
a4.) falusias lakóterület	jele:	Lf4
a5.) falusias lakóterület	jele:	Lf5
a6.) falusias lakóterület	jele:	Lf6
b.) vegyes terület		
bl.) településközponti vegyes terület	jele:	Vt
c.) gazdasági terület		
cl.) kereskedelmi, szolgáltatói terület	jele:	Gksz
c2.) ipari terület	jele:	Gip
d.) különleges terület		
dl.) temető területe	jele:	Kt
d2.) vendégváros terület	jele:	Kv
d3.) szociális otthon területe	jele:	Ksz
d4.) <sup>4</sup> sportterület	jele:	Ksp

terület felhasználási egységekbe sorolja.

A szabályozási terv és a szerkezeti terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:

a.) közlekedési és közmű terület	jele:	Ku
b.) zöldterület:	jele:	Z
c.) erdőterület		
cl.) gazdasági erdő	jele:	Eg
c2.) védelmi erdő	jele:	Ev
d.) mezőgazdasági terület		
dl.) általános mezőgazdasági terület	jele:	Má
d2.) kertés mezőgazdasági terület	jele:	Mk
e.) vízgazdálkodási terület:	jele:	V

terület felhasználási egységekbe sorolja.

(4) Minden telekre és területre a szabályozási terven jelölt terület felhasználási egységre vonatkozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi vagy külterületi fekvésétől függetlenül.

## II. fejezet

### Építési engedélyezés általános szabályai

#### 5. § - 9. §<sup>5</sup>

#### 10. §

(1) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(2) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

◆Jelenleg: a 46/1997. (XII.29.) KTM

<sup>4</sup> A 4. § d4.) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 2. §-a iktatta be

<sup>5</sup> Az 5. § - 9. §-t a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 4. §-a hatályon kívül helyezte

### III. fejezet

#### **A beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai**

#### 11. §<sup>6</sup>

#### **A beépítésre szánt terület felhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai**

(1) Általános előírások:

- a) Épület csak építési telken helyezhető el.
- b) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető legfeljebb 6,5 m szélességben.
- c) A területen épület akkor helyezhető el, illetve építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok rendelkezéseinek megfelel, továbbá:
  - ca) az építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak
  - cb) megfelelő az OTÉK 33.§-ában foglaltaknak
  - cc) a közművesítettség: víz, villany, zárt szennyvíztároló, csapadékvíz-elvezető árok
  - cd) a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja.

Ezen előírásokat meglévő épületek, építmények átalakítása, bővítése, korszerűsítése, rendeltetés változása esetén is alkalmazni kell.

(2) Kerítés létesítés szabályai:

- a) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
- b) A telek utcavonalán áttört kerítés létesíthető max. 60 cm tömör lábazzal.
- c) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- d) A telek oldalsó és hátsó határán tömör kerítés is létesíthető 1,4 – 1,80 m magassággal.

(3) Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- a) Az előkert mérete az új beépítésre szánt területek esetében 5 m. A település egyéb területén az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy az utca kialakult építési vonalának megfelelően kell meghatározni. Intézmények, kereskedelmi-szolgáltató egységek esetén nagyobb előkert is létesíthető, ezt előzetesen az engedélyezési eljárásban kell megállapítani.
- b) Előkertben az OTÉK I. sz. melléklet 54. pont a),b),c),d),e),f),g),m),n) pont szerinti melléképítmények helyezhetők el. Gazdasági területen előkertben az előzőekben túlmenően a rendeltetéshez szükséges porta, kerékpártároló stb. is elhelyezhető.
- c) Az övezeti előírásoknál kisebb méretű, de már beépített telkek továbbra is építési teleknek tekintendők.
- d) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzatburkolása együttesen, - az oldalhatáron álló falat kivéve – az elő, oldal és hátsókert méretét legfeljebb 10 cm-el csökkentheti.
- e) Lakókocsi és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias

<sup>6</sup> A 11. § a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 6. és 7. §-ával megállapított szöveg

építési övezetekben, már beépített lakótelkeken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el.

- (4) A lakóterületeken elvi építési engedély alapján az övezeti előírástól nagyobb – technológiához kötött – építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető, legfeljebb 7,5 m építménymagassággal, amennyiben nem utcaképet formáló épületként valósul meg.
- (5)<sup>7</sup> Lakóterületi építési övezetben az épületek csak magastetővel létesíthetők kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik. A magastető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 48°-nál meredekebb nem lehet. Lakóépületen tetőhéjazatként hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez alkalmazása nem megengedett.
- (6) A lakóterületen kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem növekedhet, illetve toldalék jellegű bővíténi építménymagassága az övezeti előírás szerinti értéket nem haladhatja meg.

## 12. §

### Falusias lakóterület

- (1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező-és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. ( OTÉK 14.§ (1))
- (2) **Lf 1** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 2 sz. tömb.
- (3) **Lf 2** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 1,35. sz. tömb.
- (4) **Lf 3** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 3,4,5,8,11. sz. tömb.
- (5)<sup>8</sup> **Lf 4** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ.1. jelű szabályozási terv szerinti 10,13,22,23,28,29,36,37. sz. tömb.
- (6) **Lf 5** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 12. sz. tömb.
- (7) **Lf 6** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ 1 szabályozási terv szerinti 34. sz. tömb.
- (8)<sup>9</sup> **Lf 7** jellel ellátott falusias lakóterület az SZ.1. jelű szabályozási terv szerinti 30,33. sz. tömb.

## 13. §

A 12.§ (2) bekezdésben meghatározott, **Lf 1** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- b.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1200 m<sup>2</sup>-nél, a szélessége 18 m-nél, a mélysége 40 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
- ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m

<sup>7</sup> A 11. § (5) bekezdés a 3/2010. (II. 11.) rendelet 3. §-ával megállapított szöveg

<sup>8</sup> A 12. § (5) bekezdés a 3/2010. (II. 11.) rendelet 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg

<sup>9</sup> A 12. § (8) bekezdését a 3/2010. (II. 11.) rendelet 4. § (2) bekezdése iktatta be

- cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- cg.) Oldalkert min. 6 m
- d.) Tetőtér beépítés esetén utcára néző erkély nem létesíthető.
- e.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- f.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

#### 14. §

A 12.§ (3) bekezdésben meghatározott, Lf 2 jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: kialakult.
- b.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége 16 m-nél, a mélysége 40 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
  - ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m
  - cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
  - cg.) Oldalkert min. 6 m, ill. 3,0 mk (szabadon álló beépítés esetén)
- d.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- e.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

#### 15. §

A 12. §. (3) bekezdésében meghatározott **LF3** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- b.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, a szélessége 20 m-nél, a mélysége 40 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
  - ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 14,0 m
  - cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
  - cg.) Oldalkert min. 6 m
- e.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők.
- e.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

#### 16. §

A 12. §. (3) bekezdésében meghatározott **LF4** jelű Övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló.

- b.)Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, a szélessége 18 m-nél, a mélysége 40 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
- ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 12,0 m
  - cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
  - cg.) Oldalkert min. 6 m
- d.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők,
- e.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetők.

### 17. §

A 12. §. (3) bekezdésében meghatározott **LF5** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló.
- b.)Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, a szélessége 20 m-nél, a mélysége 40 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
- ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 7,5 m
  - cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
  - cg.) Oldalkert min. 4,0 m
- d.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők,
- e.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetők.

### 18. §

A 12. §. (3) bekezdésében meghatározott **LF6** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: kialakult.
- b.)Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 750 m<sup>2</sup>-nél, a szélessége 16 m-nél, a mélysége 30 m-nél
- c.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:
- ca.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
  - eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
  - cc.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - cd.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - ce.) Megengedett legnagyobb épületszélesség 10,0 m
  - cf.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
  - cg.) Oldalkert min. 6 m, ül. 3,0 m(szabadon álló beépítési mód esetén)
- d.) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek az állattartási rendelet szerint létesíthetők.



e.) Terepszint alatti építmények legfeljebb a lehetséges beépítés mértékéig, az építési hely területén létesíthetőek.

### 18/A. §<sup>10</sup>

A 12. §. (8) bekezdésében meghatározott LF 7 jelű övezetre vonatkozó előírások:

a.) A 11. § a.) pontján és a 12. § (1) bekezdésén túl az övezetben elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: oldalhatáron álló. Oldalhatáron álló beépítésnél a 20,0 m-nél keskenyebb telken az épületeket az építési hely beépítési oldalhatárán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságon belül kell elhelyezni.  
A 25,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken az épületek az építési helyen belül tetszőlegesen elhelyezhetőek.

c.) Lakóépület megléte, vagy azzal egyidejűleg építése esetén a gazdasági célú épületet a lakóépület takarásában kell elhelyezni. Ebben az esetben a gazdasági célú épületen lapostető, enyhelejtésű tető is alkalmazható. Ellenkező esetben a lakóterületre vonatkozó általános előírások alapján lehet a gazdasági célú épületet elhelyezni, építeni.

d.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, és nem lehet nagyobb 3000m<sup>2</sup>-nél. Az új telek szélessége nem lehet kisebb 18,0 m-nél, a mélysége 40,0 m-nél.

e.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:

ea.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5

eb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

ec.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

lakóépület esetén: 4,5 m

ed.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

ee.) Előkert: 5,0 m; hátsókert: min. 6,0 m; oldalkert min. 6,0 m

ef.) Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: lakóterület (falusias beépítésű)<sup>11</sup>,
- kötelező hulladék-elszállítás,
- kötelező szennyvízcsatornára rákötés.

<sup>10</sup> A 18/A. §-t a 3/2010. (II. 11.) rendelet 5. §-a iktatta be

<sup>11</sup> jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

## 19. §

### VEGYES TERÜLET Településközponti vegyes terület

- (1) A településközponti vegyes terület több önálló rendeletetési egységet magában foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. ( OTÉK 16. §(1) 1 )
- (2) Településközponti vegyes terület besorolású az SZ 1 szabályozási terv szerinti 14,16,17,24,27 jelű tömb.
- (3)Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
- (4) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1500 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 30 méternél.
- (5) A területen megengedett építési használat határértékei:
- a.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 2,4
  - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
  - c.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
  - d.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- (6) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.
- (7)Az építési engedély dokumentáció kötelező kiegészítő munkarésze a terület kertépítészeti terve.
- (8) A használatba vételi eljárás során 100%-os készültséget csak a kertépítés befejeztével lehet elérni.

## 20. §

### GAZDASÁGI TERÜLET

#### Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület Ipari, gazdasági terület

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **Gksz** jellel ellátott gazdasági terület az SZ 1 terven jelölt 26.sz. tömb, a major területe.
- (3) **Gipl** jellel ellátott gazdasági terület a TI terven jelölt tömb, a külső major területe.
- (4)<sup>12</sup> **Gip** jellel ellátott gazdasági terület az SZ.1. jelű terven jelölt 39. sz. tömb területe.

## 21. §

A 20.§ (2) bekezdésben meghatározott, **Gksz** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben az övezetben OTÉK 19. §. (2.) bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.

<sup>12</sup> A 20. § (4) bekezdés a 3/2010. (II. 11.) rendelet 6. §-ával megállapított szöveg

- b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
- c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 1500 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:
- da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,2
  - db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
  - de.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
  - dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- e.) Amennyiben az alkalmazandó technológia nagyobb építménymagasságot igényel, úgy elvi építési engedélyt kell kérni.
- f.) Bővítés és új épület építése esetén az építési hely meghatározását elvi építési engedélyben kell kijelölni.

## 22. §

A 20. §. (3) bekezdésében meghatározott **Gkszm** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Az övezetben a nagyüzemi állattartás, feldolgozás és az azokat kiszolgáló létesítmények, valamint szolgálati lakások helyezhetők el.
- b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló.
- c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 30 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél,
- d.) A területen megengedett építési használat határértékei:
- da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
  - db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
  - de.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
  - dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40%
- e.) Amennyiben az alkalmazandó technológia nagyobb építménymagasságot igényel, úgy elvi építési engedélyt kell kérni.
- f.) Az állattartó telep és a lakóterület között min. 50 m széles erdősáv telepítendő,
- g.) Az állattartásra vonatkozó előírásokat az állattartási rendelet tartalmazza.

## 23. §

A 20. §. (4) bekezdésében meghatározott **Gip** jelű övezetre vonatkozó előírások:

- a.)<sup>13</sup> Az övezetben *nem zavaró hatású*<sup>14</sup> ipari épület, mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmény (mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épület, terménytároló, mezőgazdasági épület) helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, vagy a személyzet számára szolgáló lakás, csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhetők el.
- b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló.
- c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 2000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél.
- d.) A területen megengedett építési használat határértékei:
- da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
  - db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

<sup>13</sup> A 23. § első bekezdése, valamint a.) pontja a 3/2010. (II. 11.) rendelet 7. §-ával megállapított szöveg

<sup>14</sup> *nem zavaró hatású* (ipari, kézműipari, raktározási és egyéb) épület, építmény: azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből, üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.

- de.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
 dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- e.) Állattartó épületek, építmények nem létesíthetők.
- f.)<sup>15</sup> Az építési övezetben az eltérő terület-felhasználású területek közös határvonala mentén háromszintű növényzetből – álló alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású, legalább 5,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni.  
 A fásítás 80%-át *őshonos fajok*<sup>16</sup> alkossák.
- g.)<sup>17</sup> Az övezet feltárását a Gu jelű övezet biztosítja, melyet az SZ.1. jelű tervlap szerinti helyen, min 4,0 m szélességben, útként nyilvántartott, önálló helyrajzi számú telekként kell kialakítani.

## 24. § KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt a rendelet II-19.§-ai szerinti területektől eltérő területek.
- (2) **Kt** jellel ellátott terület az SZ 1 szabályozási terven szereplő 20 sz. tömb, a temető területének övezete. A területen csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető rendeltetészerű működéséhez tartozó egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) **Kv** jellel ellátott vendégváró különleges terület az SZÍ szabályozási terven szereplő 7.sz. tömb területének övezete.
- a.) Az övezetben a horgászattal és a lovasturizmussal kapcsolatos vendéglátó, szolgáltató és az azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
- c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 40 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 60 méternél,
- d.) A területen megengedett építési használat határértékei:  
 da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,2  
 db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%  
 de.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m  
 dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%
- e.) Állattartó épületek loistálló kivételével nem létesíthetők.
- (4) A **Ksz** jellel ellátott terület az SZÍ szabályozási terven 18. számmal szereplő tömb övezete.
- a.) Az övezetben a Pszichiátriai Intézet egészségügyi és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
- c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 40 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél,
- d.) A területen megengedett építési használat határértékei:  
 da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,6  
 db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20%  
 de.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m  
 dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- e.) Állattartó épületek nem létesíthetők.

<sup>15</sup> A 23. § f.) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 7. § (2) bekezdése iktatta be

<sup>16</sup> *őshonos fajok* jegyzéke: jelenleg 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet 2. sz. melléklet

<sup>17</sup> A 23. § g.) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 7. § (2) bekezdése iktatta be

f.) A terület műemléki védettség alatt áll. Mindennemű beavatkozáshoz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye szükséges.

(5)<sup>18</sup> **Ksp** jellel ellátott terület az SZ.1. jelű tervlapon szereplő 6. sz. tömb, a sportpálya területének övezete.

a.) Az övezet területén elhelyezhető sportépítmény, és kiszolgáló építményei, pihenést, testedzést szolgáló épületek, kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi, szociális, egészségügyi célú épület, a fő rendeltetést kiszolgáló irodaépület. Nem helyezhető el önálló lakóépület.

b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadonálló.

c.) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, átlagos szélessége nem lehet kevesebb 35 méternél, mélysége nem lehet kevesebb 50 méternél.

d.) Az övezetben megengedett építési használat határértékei:

da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,2

db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15%

dc.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 50%

de.) Az építési övezet telkeit el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

df.) Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: különleges terület<sup>19</sup>,
- kötelező hulladék-elszállítás,
- kötelező szennyvízcsatornára rákötés.

## 24/A. §<sup>20</sup>

Az SZ.2. jelű terven szélerőművek elhelyezésére vizsgálható területként megjelölt területen belül, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, szélerőművek állíthatók fel az alábbiak szerint:

a.) A szélerőművek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150 m lehet.

b.) A szélerőművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva.

c.) A szélerőművek helykijelölésénél Simaság területén fotomontázssal igazolni kell:

- főhomlokzat felől nézve a Rk. templom,
- főhomlokzat felől nézve a Festetics-kastély,
- főnézőpont felől nézve a Nepomuki Szent János-szobor,
- a temető kapuépítménye által meghatározott tengely

<sup>18</sup> A 24. § (5) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 8. §-a iktatta be

<sup>19</sup> jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

<sup>20</sup> A 24/A. §-t a 3/2010. (II. 11.) rendelet 9. §-a iktatta be

zavarásmentes látványát, úgy hogy az épületek sziluettjébe, valamint a tengelybe széltorony és azok tartozékai nem nyúlhatnak bele.

- Szomszédos települések területén az alábbi nézőpontokból:

- a szomszédos települések területén lévő, a szélérőművek körüli 3000 m-es területsávon belüli műemlékek esetében a fő nézőpontok felől nézve.

Kellő igazolás hiányában, illetve zavaró látvány esetén az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

- d.) Szélérőműveket a négyzethez közelítő formában kell telepíteni. A nem négyzetes formában történő telepítést meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.
- e.) Szélérőműveket a lombkoronaszint felett matt, világosszürke színűre, a lombkoronaszint alatt zöld színűre kell festeni.
- f.) A működtetéshez szükséges transzformátorházak tájbaillesztését a tájra jellemző, őshonos növényzet telepítésével kell megoldani.
- g.) A szélérőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eseti előírásai szerint kell eljárni.
- h.) A szélérőművek az átlagos, vagy az átlag alatti minőségű termőföldeken kerüljenek elhelyezésre.
- i.) A mezőgazdasági tábláknak a szélérőműveket megközelítő utakkal történő szétszabdalását el kell kerülni. A nem táblahatáron vezetett utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.
- j.) A szélérőműveket megközelítő utakat a megkülönböztető jelzést használó járművek számára alkalmas paraméterekkel, legalább 3,0 m széles megerősített burkolattal kell kialakítani.
- k.) A szélérőművek által megtermelt energiát földkábelben kell elvezetni, összegyűjteni.
- l.) A szélérőműveket a település védendő területétől a lehető legtávolabb kell elhelyezni. A telepítés helyének kiválasztását indokolni kell. Kellő indoklás hiányában az engedélyt az építési hatóság megtagadhatja.
- m.) A szélérőművek helykiválasztásának vizsgálati övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások:

Az övezetet új közlekedési vonal és védőövezete, valamint új földfelszín feletti közművezeték és védőövezete nem érintheti.

1. számú övezet: Az erdőterületek védőövezetét biztosítani kell.
2. számú övezet: Az övezet a település 1500 m-es (a szélkerekek teljes magasságának tízszerese) védőzónáján belül található, ezért az ajánlott telepítési távolság csökkenthetőségét igazolni kell különös tekintettel a zajra, rezgésre, árnyékvetésre, sugárzásra.
- Az erdőterületek védőövezetét biztosítani kell.
- Az övezetet érintő 20 kV-os légvezeték védőövezetét biztosítani kell, vagy gondoskodni kell a vezeték kiváltásáról.
3. számú övezet: Az övezet a település 1500 m-es (a szélkerekek teljes magasságának tízszerese) védőzónáján belül található, ezért az ajánlott telepítési távolság csökkenthetőségét igazolni kell különös tekintettel a zajra, rezgésre, árnyékvetésre, sugárzásra.
- Az erdőterületek védőövezetét biztosítani kell.
- Az övezetet érintő 20 kV-os légvezeték védőövezetét biztosítani kell, vagy gondoskodni kell a vezeték kiváltásáról.
- Az övezetet érintő 8618 jelű országos mellékút védőövezetét biztosítani kell.
- Biztosítani kell a műemléki védett temető kapuzata és a helyi védett temetői kökereszt által kijelölt tengely zavarásmentes látványát.
4. számú övezet: Az övezet a település 1500 m-es (a szélkerekek teljes magasságának tízszerese) védőzónáján belül található, ezért az ajánlott telepítési távolság csökkenthetőségét igazolni kell különös tekintettel a zajra, rezgésre, árnyékvetésre, sugárzásra.
- Az erdőterületek védőövezetét biztosítani kell.
- Az övezetet érintő 8618 jelű országos mellékút, valamint az Iklanberény településközi út védőövezetét biztosítani kell.

n.) E rendelet alkalmazásában a szélerőművek telepítési helye kiválasztásának, illetve egyes területek telepítésből való kizárásának meghatározásánál

1. kellő indoklásnak tekinthetők:

- a szélerőművek telepítésének műszaki kritériumai (a széltornyok egymástól és egyéb akadályoktól való távolsága),
- a földtani, talajmechanikai adottságok,
- az átlagosnál jobb termőképességű földterület védelme,
- a területek régészeti érintettsége,
- az egyes szakhatóságok előírásainak való megfelelés,

2. kellő indoklásnak nem tekinthetők:

- az egyes területek vételára,
- az egyes területek tulajdonviszonyai,
- az egyes területek megszerzhetősége.

#### IV. fejezet

### A beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

#### 25. §

#### Közlekedési és közműterületek

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek ( parkolók ) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (OTÉK26.§(1))

#### 26. §

A közlekedési területekre vonatkozó szabályok:

- a.) A közlekedési területeken az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében meghatározott épületek, építmények helyezhetők el.
- 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.) A közutak elhelyezésére az OTÉK-ban megállapított, illetve az szabályozási, terven jelölt építési szélességű területeket kell biztosítani Az utak besorolását a rendelet I.sz. melléklet tartalmazza,
- g.) Az OTÉK 26.(2) bekezdésében szereplő építési területektől kisebb szélességű utcák esetében a felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető,
- 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 3-3 méteres lesarkítás szükséges,
- 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.

## 27. §

A közmű területekre vonatkozó szabályok:

- a) Nyomvonal jellegű közműlétesítmény 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 elhelyezése zárt tárolóban 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 árokhálózatban, 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.

## 27/A. §<sup>21</sup>

(1) Közműterületek a **Köm** jellel jelzett terület.

(2) A övezetben a vízmű működéséhez szükséges közműépítmények, igazgatási, szociális, gépjárműtároló és szerelő épületek, a vízművet kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

## 28. §<sup>22</sup>

### Közterület alakítására vonatkozó általános szabályok

(1) A település közterületein (közlekedési és zöldterületein) elsődlegesen elhelyezhető:

- a) hirdető berendezés
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék
- e) távbeszélőfülke
- f) zászlótartó rúd

(2) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezési engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett növényültetés megtörtént.

<sup>21</sup> A 27/A. §-t a 3/2010. (II. 11.) rendelet 10. §-a iktatta be

<sup>22</sup> A 28. § a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 5. §-ával megállapított szöveg

- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket lehetőleg zöldfelületként kell kialakítani.

### 29. §

A közlekedési területek zöldfelületeire vonatkozó szabályok:

- a.) A 16 m szabályozási szélességű utak mentén kétoldali, a 12 m szélességű utak mentén egyoldali fasort kell telepíteni,
- b.) A közlekedésbiztonság érdekében 90 cm-nél magasabbra növő növényt telepíteni a közlekedési területek zöldsávjaiba csak az útkereszteződések szabályozási vonalától 10 m-nél távolabb szabad,
- c.) A közlekedési területek zöldsávjaiban a fatelepítési távolságnak min. 8 m-nek kell lennie,
- d.) 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.

### 30. § Erdőterület

- (1) Az erdőterület erdő cédára szolgáló terület. ( OTÉK 28.§ (1))
- (2) Az erdőterületet a településszerkezeti terv határolja körül.
- (3) A (2) bekezdés szerinti terület felhasználási egység:
  - gazdasági erdő jele: Eg
  - védelmi erdő jele: Ev
- (4) Az övezet területén a 100.000 m<sup>2</sup>-t ( 10 ha-t ) meghaladó területnagyság esetén az OTEK 28. §. (4.) bekezdése 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### 31. § Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és- tárolás ( a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el. ( OTEK 29. § (1))
- (2) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv határolja le.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti terület felhasználási egység övezetei:

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| a.) általános mezőgazdasági terület | jele: Má |
| b.) kertes mezőgazdasági terület    | jele: Mk |

### 32. §

Az **Má** jelű övezetre vonatkozó előírások:

Az övezetben az OTÉK 29. § (1) bekezdésében meghatározott épületek, építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

- a.) Az övezetben a 10.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem szabad,

- b.) Az övezetben a 10.000 m<sup>2</sup>-t elérő nagyságú területen ( a nádas, és a gyep művelési ágban nyilvántartottak kivételével) 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, a gazdasági épület alapterülete telkenként maximum 400 m<sup>2</sup> lehet,
- c.) A 20.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területen 3 %-os beépítettséggel gazdasági épület, terepszint alatti építmény és lakóépület építhető. A lakóépület max. 200 m<sup>2</sup>, a gazdasági épület max.500 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.

### 33. §

Az **Mk** jelű övezetre vonatkozó előírások:

Az övezetben a 750 m<sup>2</sup>-t meghaladó területen egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény létesíthető az alábbiak szerint:

a.)Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló.

c.) A területen megengedett építési használat határértékei:

ca.) Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,1

cb.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%

cc.) Megengedett legnagyobb építmény magasság: 4,5 m

cd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 90%

### 34. §

#### Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja

2. az állóvizek medre és parti sávja

3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,

4. közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

5. vízbeszerzési területek ( védett vízbázis) és védőterületeik ( hidrológiai védőidom)

6. hullámterek

7. a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek ( OTÉK 30.§ (1))

(2) A területen épületek nem helyezhetők el.

(3) A területen építmények a közúti forgalom biztosítására elhelyezhetők.

### 35. §

#### Közterületek

(1)A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2)A közterület rendeltetésétől eltérő célú használatához a tulajdonos önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulása szükséges.

(3)A közterület-használat szabályait az Önkormányzat rendelete tartalmazza.

(4) Amennyiben a közterület rendeltetésétől eltérő célú használata építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(5)A település közterületein engedélyezhető eltérő célú használat különösen 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 támlás

## **V. Fejezet**

### **Környezetvédelmi szabályozási előírások**

#### **36. §**

##### **Általános követelmények**

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (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.
- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen 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.
- (6) A környezetvédelemről szóló Önkormányzati Rendelet előírásait alkalmazni kell.

#### **37. §**

##### **A föld védelmével kapcsolatos szabályok**

- (1) A beépítésre nem szánt területeken az illegális személtlerakókat meg kell szüntetni.
- (2) A termőföld védelme érdekében az építési munkával érintett területek talajának termőrétegét (humusz) le kell szedni és újrafelhasználásig elkülönítve kell deponálni.

#### **38. §**

##### **A vizek védelmével kapcsolatos szabályok**

- (1) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szilárd és folyékony trágya, kommunális hulladék, veszélyes hulladék és egyéb hulladék, jogszabályok és hatósági előírások szerinti, ártalommentes átmeneti gyűjtéséről és engedéllyel rendelkező átvevőhelyre szállításáról.
- (2) A község területén a szennyvizek elszikkasztása tilos, a szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt szennyvízgyűjtő létesíthető. A szennyvízcsatorna kiépítése után a létesítmények szennyvizet rá kell kötni, és a zárt szennyvízgyűjtőket meg kell szüntetni.
- (3) Elő vízfolyásokba, csapadécsatornákba, felhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni tilos.
- (4) Csapadékvíz telken belül elszikkasztható.
- (5) Az élővízfolyások partjának élétől 6 m-en belül épület és építmény nem helyezhető el.
- (7) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

**39. §****A levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos szabályok**

(1) A község közigazgatási területén a vonatkozó rendelet\* mellékleteiben közzétett határértéket új létesítmények esetében nem szabad túllépni.

**40. §****A táj és az élővilág védelmének szabályai**

(1) A község területén az erdő felület csökkentése tilos, erdőterület igénybevétele esetén a kérelmező az igénybevett erdőterülettel azonos nagyságú erdőt köteles telepíteni az Erdészeti Hatóság engedélyében foglaltak szerint.

(2) Az erdő használatát tartósan akadályozó létesítmények (közművezetékek, sportpálya, stb.) elhelyezése esetén a létesítmény tulajdonosa a kiesett területtel azonos nagyságú erdőfelület köteles telepíteni az Erdészeti Hatóság engedélyében foglaltak szerint.

(3) A beépítésre szánt területeken előírt zöldfelület legalább 60%-át aktív zöldfelületként kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(4) Belterületi új, vagy átépítésre kerülő utakon fasorokat kell telepíteni.

**41. §****Az épített környezet védelme**

(1) Biztosítani kell az épített környezetben élők egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, valamint 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) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

**42. §****Művi értékvédelem**

(1) Műemléki védettség alá tartozó építmények:

1. Volt Festetics kastély jelenleg Pszichiátriai Intézet Szabadság u. 26. Hrsz.: 259, 260, 261

2. Római Katolikus templom Szabadság u. 73. Hrsz.: 76.

3. Nepomuki Szent János szobor Hrsz.: 212.

4. Temető kapuépítménye és kőfala Hrsz.: 77.

(2) Helyi védelem alá vont épületek, építmények:

Épületek:

1. Szabadság u. 18.	Polgármesteri Hivatal	264/8
2. Szabadság u.	Vendéglő	75.
3. Május 1. U. 10.	Lakóház	96.

Emlékművek, síremlékek, szobrok:

1. Ágoston család síremléke	Temető
2. Horváth József síremléke	Temető
3. Kőkereszt	Templomkert
5. Kőkereszt	Temető

(3)<sup>23</sup> Régészeti értékek

- a.) Régészeti lelőhely területe által érintett helyrajzi számok listáját a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.
- b.) A függelékben felsorolt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.
- c.) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály<sup>24</sup> szerint kell eljárni.

(4)<sup>25</sup> Műemléki környezet

- a.) Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok listáját a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- b.) A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék településképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

## (5) Helyi védelmet élvező építmények esetén az alábbi védelmi előírásokat tesszük:

- A (2) bekezdésben felsorolt területeken a meglévő utcai homlokzatának utcaszakaszok hagyományos beépítési jellegét, a szomszédos épületek tetőformájához illeszkedő (oromfalas, vagy kontyolt tetőforma) tetőalakítást, a külső homlokzaton lévő nyíláskiosztás ritmusát és arányát, a párkányok és vakolat minták elhelyezését kell követni.
- A meglévő épületek megőrizendők és csak gazdasági számításokon túl is indokolt műszaki avultság esetében bonthatók el.
- Az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítendő.

## Védett épületen:

- Toronyszerű tetőalakítás nem megvalósítható
- Védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet - konvektor, stb.)
- Nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő
- Utcái homlokzaton erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető
- Tetőfedés anyagaként a hagyományos cserépfedés színárnyalatoktól eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl.: zöld, sötét, fekete)
- A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó, helyreállítandó
- Közterületeket, azok burkolatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

(6)<sup>26</sup> A műemléki ingatlan területén az építési hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja. Műemléki környezetbe szakhatóságként működik közre.**43. §****Zaj elleni védelem**

(1) A zajhatáron belül történő lakóház építés, átalakítás, bővítés esetén az engedélyezési terv kötelező munkarésze a zajvédelmi számítás és műszaki leírás

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben gondoskodni kell a megfelelő zajvédő épületszerkezetek megvalósításáról.

<sup>23</sup> A 42. § (3) bekezdése a 3/2010. (II. 11.) rendelet 11. §-ával megállapított szöveg

<sup>24</sup> jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

<sup>25</sup> A 42. § (4) bekezdése a 3/2010. (II. 11.) rendelet 11. §-ával megállapított szöveg

<sup>26</sup> A 42. § (6) bekezdését a 6/2009. (IX. 28.) rendelet 8. §-a iktatta be

#### **44. § Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

A hulladékok elhelyezéséről, ártalmatlanításáról az Önkormányzat Rendelete intézkedik.

#### **45. § 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-vizet vezetékes hálózatról az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapok alkalmazásával kell biztosítani.
- (6) A területen tűzjelzésre alkalmas, mindenki számára hozzáférhető nyilvános telefonfülkét kell létesíteni, illetve üzemben tartani.
- (7) A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni.

### **VI. Fejezet Egyéb rendelkezések**

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

#### **46. §**

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

#### **47. § Védőtávolságok**

- (1) Védőtávolságon belül építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani.
  - a. Az M 9-es gyorsforgalmi út mentén és a 84.sz. főút lakott területen kívüli szakaszain az úttengelyektől 100-100 m.
  - b. A 8618. sz. bekötőút lakott területen kívüli szakaszai mentén az úttengelytől 50-50 m.
  - c. 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m.
  - d. A Metőc és a Pós patak parti éleitől 6-6 m.
  - e. A középnyomású gázvezeték védőövezete 4-4 m, a nagyközépnomású pedig 5-5 m.
  - f. Szennyvízátemelő környezetében az OTÉK függelék szerint.
  - g.)<sup>27</sup> Sérülékeny ivóvízbázis védőterülete az SZ.2. tervlapon megjelölt terület.
  - h.)<sup>28</sup> Szélerőművek területének védőterülete az SZ.2. tervlapon megjelölt terület.
    - ha.) „A” jelű védőterület: védőterületen belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem építhető,
    - hb.) „B” jelű védőterület: védőterületen belül gazdasági célú épület nem építhető.

<sup>27</sup> A 47. § g.) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 12. §-a iktatta be

<sup>28</sup> A 47. § h.) pontját a 3/2010. (II. 11.) rendelet 12. §-a iktatta be

**1. sz. függelék<sup>29</sup>**

Régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok:

- 035/10, 24
- 039/5-8; 035/16, 18, 19
- 035/20-21
- 020/11, 22, 23; 041/1-2; 043; 029/27, 29; 020/6, 28
- 018/3-5; 019; 020/13-15
- 0117/1-3; 0118; 094/20, 21; 0123-0126
- 099; 0113; 0128-0141; 0143-0157; 0110/10
- 0110/1, 3-9
- 0107/7-8
- 0107/3-7; 0101
- 0107/1-3; 0101
- 090/29, 30, 31, 37, 38, 39, 54, 55

**2. sz. függelék<sup>30</sup>**

Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok:

17, 18, 20, 52, 53, 54, 55, 56, 59/1, 59/2, 61, 63, 65, 67, 68/2, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 81, 82, 87, 98/3, 196/13, 196/15, 210, 211, 256, 259, 260, 261/1, 261/2, 265/8, 265/9, 265/12

---

<sup>29</sup> Az 1. sz. függelék a 3/2010. (II. 11.) rendelet 13. §-a iktatta be

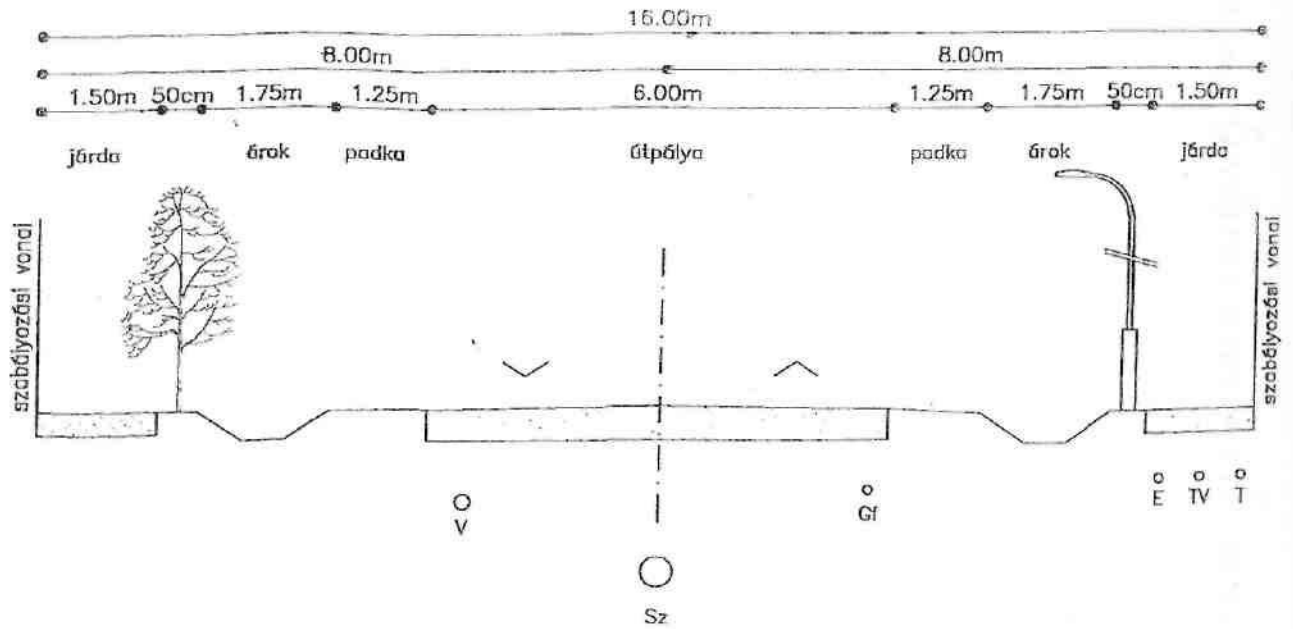
<sup>30</sup> Az 2. sz. függelék a 3/2010. (II. 11.) rendelet 13. §-a iktatta be



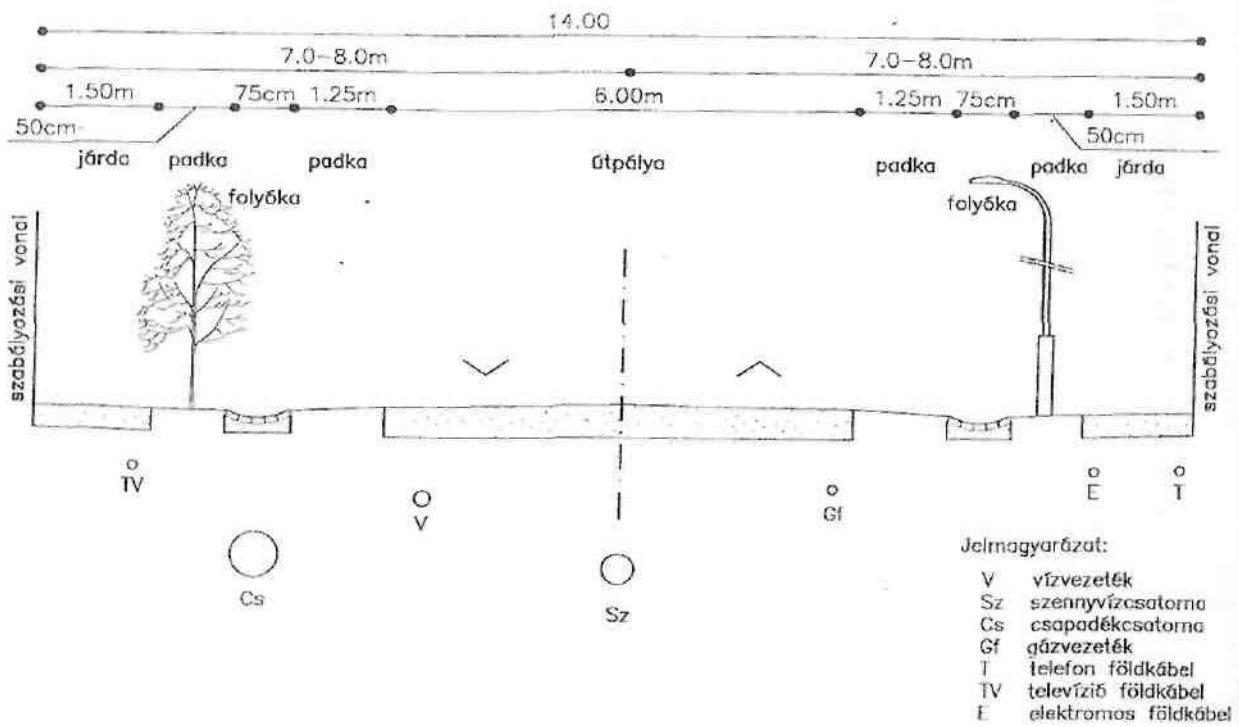
## SIMASÁG KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 3. sz. függeléke

Sorszám	Út jele (száma, neve, vagy hrsz-a)	Útkategória	Szabályozási szélesség *(védőtávolság )	Úthálózati szerep	Tulajdonos	Szabályozási szélesség Mintakereszt- szelvényvel igazolandó	Megjegyzés
1.	84.SZ Főút Szabadság u. Május 1. utca	K.IV.B. B.IV.b.B.	40,0(100) 22,0-30,0	Országos főút	Állam	-	Kul
2.	8618. sz. Bük-Cirák ök.út.	K,V.B. B.IV.b.B.	22,0 16,0	Országos mellékút	Állam	1.sz.	Kul5, 17
3.	Petőfi S. utca 212. hrsz.	B.V.cB.	14,0-18,0	Helyi gyűjtőút	Önkormányzat	2.sz.	Ku8
4.	Dózsa Gy.u. 216. hrsz.	B.VE.d.B.	16,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	1.sz.	Ku7
5.	Táncsics M. u. 112. hrsz.	B.VLd.B.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Ku2
6.	Békeu. 136. hrsz.	B.VLdJB.	16,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	1.sz.	Ku4
7.	124. hrsz-utca	B.VI.d.B.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Ku3
8.	Kossuth L. u. 174. hrsz.	B.VLdJB.	16,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	1.sz.	Ku6
9.	József A. u. 86. hrsz.	B.VLd.B.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Ku9
10.	78 hrsz-u utca	B.VI.d.B.	12,0-18,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Kuli
11.	265/14 hrsz-utca	B.VLd.B.	10,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	3.sz.	Kul4
12.	265/10 hrsz-utca	B.VI.d.B.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Kul6
13.	290/23 hrsz-u utca	B.VI.d.B.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	Kul8
14.	Deák F.u. 290/11 és 57 hrsz	B.VI.d.B.	12,0-16,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	1.sz.	Ku 12, 19
15.	27.hrsz-u út	B.VI.d.B.	16,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	1.sz.	Ku 10, 13
16.	26.hrsz-u út	B.IX.	3,0-10,0	Gyalogút	Önkormányzat	-	-
17.	Mezőgazdasági utak 05,011,019,020/2,026,028/3, 036/25, 037, 038, 042, 056, 057, 059, 066, 068, 070, 071, 073, 080, 082,088,089,095,097,0100, 0102,0105/2,0109,0118.	K.VIII.C.	12,0	Kiszolgáló út	Önkormányzat	-	-

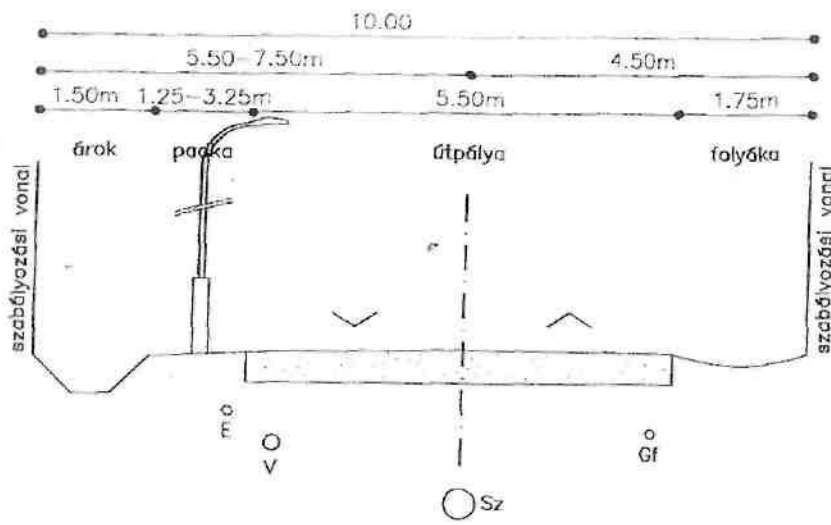
Mintakeresztmetszvények  
 Simaság község településrendezési tervéhez  
 I. sz. keresztmetszvény



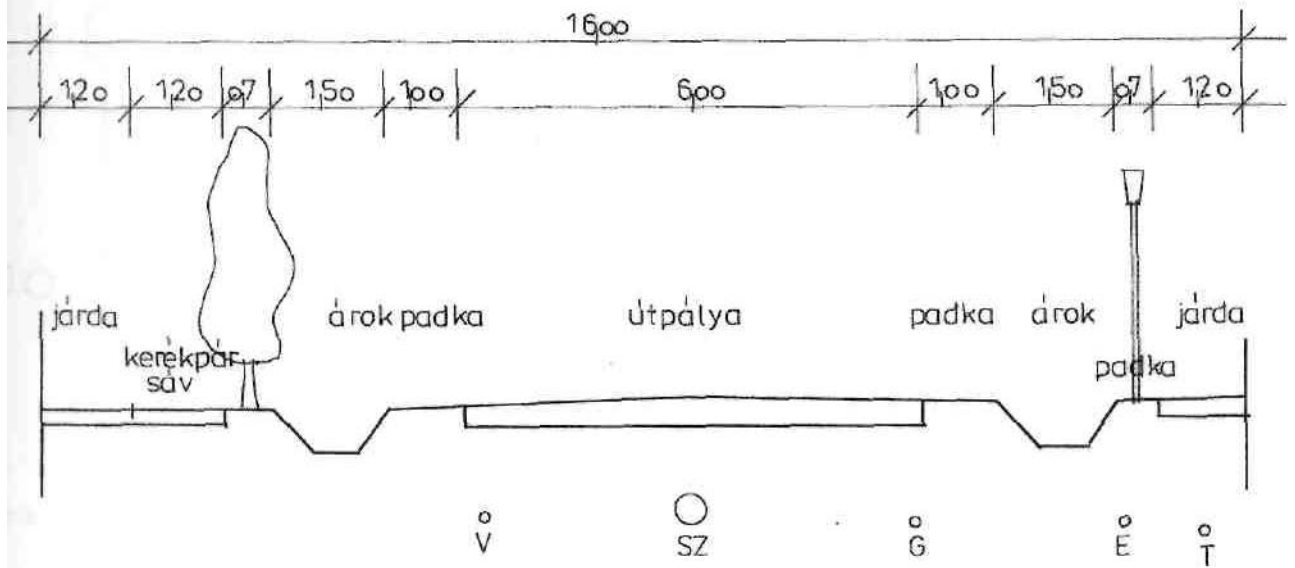
2.sz. keresztmetszvény



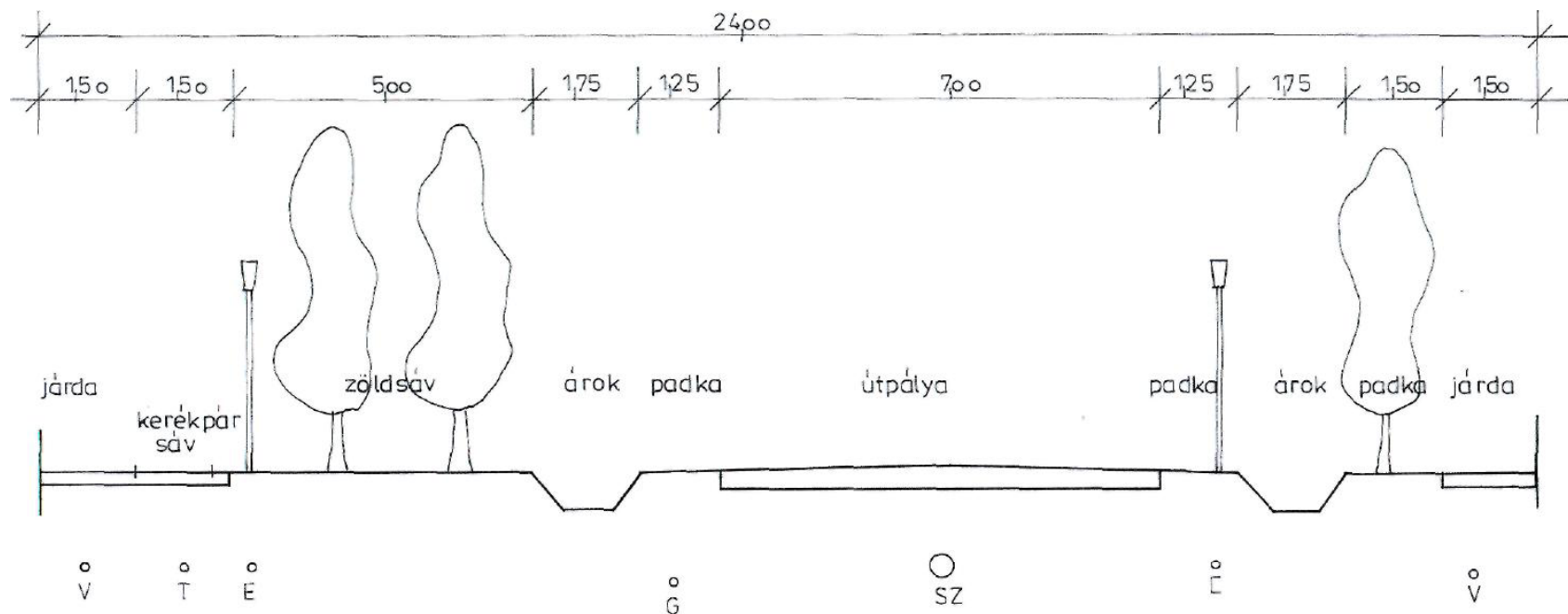
3.sz. keresztmetszvény



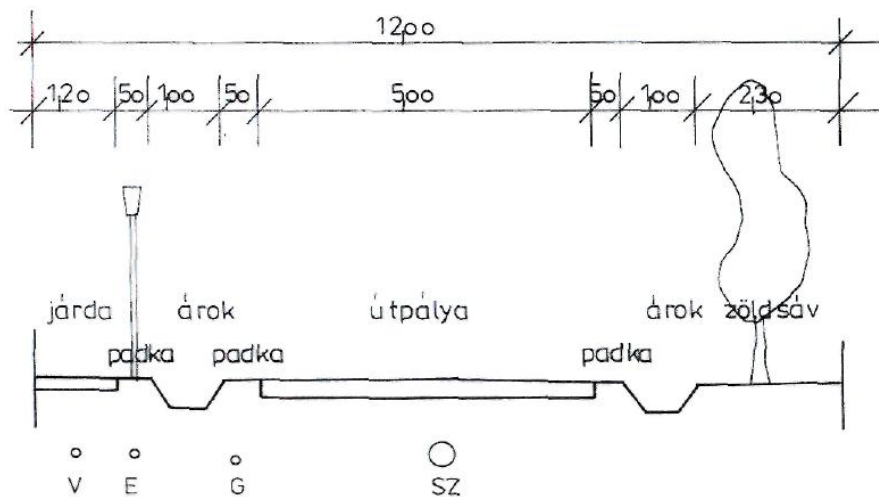
4. SZ. KERESZTSZELVÉNY



5.SZ. KERESZTSZELVÉNY



6. SZ. KERESZTSZELVÉNY



## 5. sz. függeléke

### Kimutatás és ütemezés a belterületbe vonandó területekről

#### **I. ütem:**

1. 07/25 hrsz vendégváró különleges terület céljára
2. 08 hrsz. sportterület céljára
3. 07/8,9,10,16,17,19,20,21,20 hrsz. 60 m mélységben lakóterület céljára

#### **II. ütem:**

1. 069/1,2 hrsz. lakóterület céljára
2. 074/3,4,5,6,7 hrsz. 50 m mélységben lakóterület céljára

## 6. sz. függeléke

### **A rendezési tervvel kapcsolatos feladatokról és a helyi jogszabályok megalkotásáról (intézkedési terv)**

- 1997. Évi LXXVIII. törvény 10. §. (3) alapján a község településszerkezeti tervét legalább 10 évenként felül kell vizsgálni.

Az elfogadott rendezési tervet követően megalkotandók:

- helyi rendelet a települési értékvédelemről és annak gyakorlati alkalmazásáról;
- helyi rendelet a parkolás rendjéről;
- helyi állattartási rendelet településrendezési tervhez illesztése;
- közterületek használatának szabályozását a településrendezési tervvel összhangba kell hozni;
- helyi környezetvédelmi rendelet.

Készítendő tervek:

- Közmű és úttervek (engedélyes és kiviteli) a tervezett lakóterület infrastruktúrájának kiépítéséhez;
- Gazdasági területre közmű és úttervek (engedélyes és kiviteli);
- Kertészeti tervek a közterületi zöldfelületek rendezésére (temető környéke, utcai zöldfelületek)
- Vízrendezési terv a felszíni vizek elvezetésének biztosítására;
- Úttervek készítése az önkormányzati úthálózat fejlesztésére.