

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Újireg Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2009. (IX. 25.), 1/2010. (I. 07.) rendelettel módosított  
5/2007. (II. 19.) rendelete

### Újireg község helyi építési szabályozásáról

(módosításokkal egységes szerkezetben)

*Újireg Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdésének felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 340/2004. (XII.22.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:*

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1.§

#### A rendelet hatálya

- (1) <sup>1</sup>Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, Újireg község Sz1 számú külterületi és Sz2 számú belterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Újireg község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges. A telekhatárok az övezeti előírások betartása mellett az I. fokú építési hatóság engedélyével módosíthatók.
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül - megyei főépítési szakvélemény megkérése mellett - önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

### 2.§

#### Telekalakításra vonatkozó általános előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméreték biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telekterület-növeléssel járó telekalakítás azonban ennél kisebb telekméreték kialakulása esetén is engedélyezhető.
- (3) Telekalakítás csak úgy engedélyezhető, hogy ezáltal ne romoljanak a talajvédő gazdálkodás (vízelvezetés, megközelíthetőség, művelhetőség) feltételei.

### 3.§

#### Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni és meglévő épületet bővíteni csak olyan legalább részlegesen közművesített telken lehet, amely:
  - gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
  - hálózati elektromos energiával ellátott,
  - károkozás nélküli csapadékvíz-elvezető megoldással rendelkezik,
  - belterületen hálózati vezetékes, külterületen a közegészségügyi hatóság által egészségesnek minősített ivóvízzel ellátott,
  - közműves szennyvízcsatornával ellátott területen szennyvíz-bekötéssel, egyéb esetben a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóságok által elfogadott szakszerű közműpótlóval rendelkezik.

<sup>1</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) számú önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2010. 01.07-től.

Fenti közművesítettségi feltételektől a nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek esetében el lehet tekinteni, ha az épületben alkalmazni kívánt technológia a közművek meglétét egyébként nem teszi szükségessé.

- (2) Közművesítetlen területen történő építési szándék esetén az (1) pontban szereplő beépítési feltételek biztosítása az építető feladata.
- (3) Új létesítmények építéskor, vagy meglévők átalakításakor, bővítéskor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó tűzrendészeti jogszabály<sup>2</sup> rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetőleg a változtatás körében és mértékében.
- (4) Új épület építése csak a jogszabályban<sup>3</sup> meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy közintézmények esetében - a közterület tulajdonosa illetve kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával - az ingatlantól mért 300 m távolságon belül közterületen kell kialakítani.
- (5) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (6) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen, illetve 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (7) Szélerőmű nem helyezhető el belterületen, lakóterület 500 m sugarú védőövezetén belül.
- (8) Utcái kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (9) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (10) Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában jellemzőnek tekinthető kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (11)<sup>4</sup>Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik – porta épület esetében az előkert 0 méter, egyéb funkciójú épület esetében 5 méter. Porta épület legfeljebb 30m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel alakítható ki.
- (12) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület csak a hatályos jogszabályban<sup>5</sup> előírt oldalkert megtartásával helyezhető el.
- (14) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalkertben álló meglévő épület, vagy abba nyúló meglévő épületrész felújítása, bővítése csak akkor engedélyezhető, ha a tervi megoldással és alkalmazni kívánt szerkezetekkel az illetékes tűzoltóság egyetért.
- (15) Hátsókerít mélysége – ahol a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik - legalább 6 m.

#### 4.§

#### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Gazdasági terület kivételével minden egyéb építési övezetben és övezetben az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserép, égetett cserépfedést utánzó korszerű tetőfedő anyagok, vagy bitumenes zsindeley-héjazat. Nem alkalmazható azbeszttel tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és faszindeley-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (alagsor, pince) egy szint mélységben, az építési helyen belül létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talajvíz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (4) A település területén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> reklám-felülettel. Termőföldön reklámhordozó berendezések nem helyezhetők el.
- (5) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

<sup>2</sup> Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet, valamint a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló 2/2002 (I. 23.) BM rendelet

<sup>3</sup> Jelenleg az OTÉK 42.§.

<sup>4</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>5</sup> Jelenleg az OTÉK 36.§. (2) bekezdése

## 5.§

### Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) <sup>6</sup>Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal területileg illetékes bányakapitányságának állásfoglalása szükséges a jogszabályban meghatározott esetekben.
- (2) <sup>7</sup>Építési engedély esetén talajmechanikai szakvéleményt és geotechnikai dokumentációt kell készíteni a jogszabályban meghatározott esetekben.
- (3) Az építési engedélyezési terv összeállításához tisztázni kell az építési helyek talajvízviszonyait, ha a tervezett építmény helye mélyfekvésű terület, vízfolyások vagy tavak medervonala melletti.
- (4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
- (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.
- (6) Termőföldön tereprendezés csak a talajvédelmi hatóság engedélyével végezhető. Amennyiben a tereprendezés (feltöltés, bevágás) nem talajvédelmi céllal történik – az engedélyezési eljárásba a talajvédelmi hatóság szakhatóságként vonandó be.

## 6.§

### A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.
- (2) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.
- (3) A település területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (4) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő-helyre kell elszállítani.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a jogszabályban<sup>8</sup> előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.
- (6) Tisztítatlan szennyvíz nem helyezhető el termőföldön. Tisztított szennyvíz és hígtrágya termőföldön való elhelyezéséhez be kell szerezni a talajvédelmi hatóság engedélyét.
- (7) Állattartó telepek üzemeltetése során a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait be kell tartani.
- (8) A csapadékvíz-elvezető hálózatban összegyűjtött csapadékvizeket befogadóba kell vezetni, a csapadékvizek termőföldön történő elsikkasztása tilos. Szennyezett csapadékvizek csak tisztítás után vezethetők élővizekbe.
- (9) Kutakat csak engedéllyel lehet létesíteni.<sup>9</sup>

## 7.§

### A természet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén be kell tartani a természetvédelemre vonatkozó jogszabályok<sup>10</sup> előírásait.
- (2) Természetközeli állapotú erdő, rét, legelő, gyepek, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni, a területek kialakult művelési ága csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén változtatható meg.
- (3) Egyedi tájértékek kataszterezésénél a vonatkozó szabvány szerint kell eljárni.<sup>11</sup>

## II. FEJEZET

### A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

## 8.§

### A település területének felhasználása

<sup>6</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>7</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>8</sup> Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>9</sup> A háztartási célú talajvízkutakat 500 m<sup>3</sup>/év vízfelhasználásig a jegyző engedélyezi, efölött vízjogi engedély-köteles.

<sup>10</sup> Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

<sup>11</sup> Jelenleg az MSZ 20381/1999

(1) <sup>12</sup>A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:

- falusias lakóterület;
- kertvárosias lakóterület;
- jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület;
- egyéb ipari terület;
- kereskedelmi-szolgáltató terület;
- különleges terület.

(2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:

- zöldterület;
- általános mezőgazdasági terület;
- gazdálkodási rendeltetésű erdőterület;
- védelmi rendeltetésű erdőterület;
- közlekedési és közmű-elhelyezési terület;
- vízgazdálkodási terület.

### III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9.§

#### Lakóterületek szabályozása

(1) <sup>13</sup>A falusias lakóterületek telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Lakóépület;
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- Szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület ;
- kézműipari építmény;
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- Sportépítmény;
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(2) Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
- Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
- Sportépítmény;
- Gépjárműtároló.

Egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el.

(3) <sup>14</sup>Lf-1 jelű falusias lakóterületen haszonállat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges. Az Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterületeken, valamint az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületen haszonállat-tartás nem engedélyezett.

(4) <sup>15</sup>Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek-mélység (m)	legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	a telek legnagyobb beépítettség %	a telek legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építmény-magasság (m)
Lf-1	18	40	900	30	50	oldalhatáron álló	5
Lf-2	-	-	500	30	40	oldalhatáron álló	5
Lf-3	-	-	1000	30	40	szabadonálló	5*
Lke-1	18	35	700	25	55	oldalhatáron álló	5

\*templom, harangtorony, harangláb esetén 10 m.

#### 10.§<sup>16</sup>

<sup>12</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>13</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>14</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>15</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

<sup>16</sup> A §-t hatályon kívül helyezte: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályát veszti: 2010. 01. 07-től.

## 11.§ Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
  - igazgatási és egyéb irodaépület;
  - a tulajdonos illetve a használó lakásai,
  - gépjárműtároló.
- (2) Gip-1 jelű, egyéb ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Nem jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági építmény;
  - igazgatási és egyéb irodaépület;
  - gépjárműtároló.
- (3) Gip-2 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
  - igazgatási és egyéb irodaépület;
  - gépjárműtároló.
- (4) <sup>17</sup>Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek-mélység (m)	legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	a telek legnagyobb beépítettség %	a telek legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építmény-magasság (m)
Gksz-1	30	50	1500	40	30	szabadonálló	8*
Gip-1	40	50	2000	30	40	szabadonálló	8*
Gip-2	40	60	3000	30	40	szabadonálló	8*

\* siló, terményszárító esetén 15 m.

---

<sup>17</sup> Módosította: 1/2010. (I. 07.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2010. 01. 07-től.

## 12.§ Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű különleges területen csak temető, és a temetőhöz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) K-2 jelű különleges területen csak sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) K-3 jelű különleges területen csak szennyvíztisztító telep működéséhez tartozó épületek és létesítmények helyezhetők el vízjogi engedély alapján. A területfelhasználási egység határa irányadó jellegű.
- (4) A különleges terület ingatlanai bekerítendő, és a kerítés mentén – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 10 m szélességben beültetési kötelezettség előírásai szerint évelő növényzet telepítendő.
- (5) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek-mélység (m)	legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	a telek legnagyobb beépítettség %	a telek legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építmény-magasság (m)
K-1	50	100	5000	2	40	szabadonálló	5
K-2	50	100	5000	10	80	szabadonálló	5
K-3	40	40	1600	40	40	szabadonálló	8

## IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 13.§ Közlekedési és közműelhelyezési területek szabályozása

- (1) KÖu- jelű közlekedési (út) területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával:
  - gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák;
  - csapadékvíz-elvezető árkok;
  - utcafásítás;
  - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
  - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
  - forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések;
  - közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az utak szabályozási szélességét legalább a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.
- (4) Az utak besorolása:
  - KÖu-1: országos főút;
  - KÖu-2: országos mellékút;
  - KÖu-3: gyűjtőút (mezőgazdasági út);
  - KÖu-4: kiszolgáló út;
  - KÖu-5: mezőgazdasági vegyesforgalmú kiszolgáló út (dűlőút).

### 14.§ Vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű vízgazdálkodási területen csak vízkárelhárítást és sporthorgászást szolgáló építmények helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával.
- (2) V-2 jelű vízgazdálkodási területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával. A terület bekerítendő.

## **15.§ Zöldterületek szabályozása**

- (1) Z-1 jelű zöldterületen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - növényzet, sétányok;
  - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
  - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
  - játszótéri létesítmények.
- (2) Z-2 jelű zöldterületen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - növényzet, sétányok;
  - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
  - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
  - játszótéri létesítmények.
- (3) Z-2 jelű zöldterületen irányadó jelleggel kisebb méretű vízfelület is kialakítható megvalósíthatósági tanulmány és vízjogi engedély alapján.
- (4) Zöldterületek növénytelepítése csak kertépítészeti terv alapján végezhető.
- (5) Zöldterületen minden telekalakítási, építési, közmű-építési és művelési ág változtatási eljárásba a természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.
- (6) Zöldterületet érintő közművezetéseket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## **16.§ Erdőterületek szabályozása**

- (1) Erdőterületeken az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó.
- (2) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészleten a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.
- (3) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

## **17.§ Mezőgazdasági területek szabályozása**

- (1) Mezőgazdasági területeken földművelési tevékenység csak a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen:
  - a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
  - b) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de egy földrészleten legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
  - c) 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a 3 %-os megengedett beépítettség felét, illetve 200 m<sup>2</sup> beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel lakóépület is elhelyezhető.
  - d) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.
  - e) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
  - f) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.
  - g) A területen meglévő, vagy dokumentumokkal igazolhatóan korábbi tanyatelken lakóház akkor is elhelyezhető, ha a telek területe nem éri el a c, pontban meghatározott mértéket.
- (3) Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területen:
  - a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
  - b) A területen épület nem helyezhető el.
- (4) Má-3 jelű távlatban beépítésre szánt általános mezőgazdasági területen:
  - c) Telekalakítás esetén legalább 3000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
  - d) A területen új épület nem helyezhető el.
  - e) A területre konkrét üdülés-idegenforgalmi fejlesztési szándék esetén külön szabályozási terv készítenendő.

## V. FEJEZET KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

### 18.§.

#### Belterületi határ megállapítása

- (1) A település meglévő belterületi határvonala a szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.
- (2) Belterületi határok megváltoztatására csak a területet érintő konkrét fejlesztési szándék esetén kerülhet sor.
- (3) Belterületbe csatolásra szánt területen új építés és telekalakítás a belterületbe csatolás végrehajtásáig nem engedélyezhető.
- (4) A belterületbe csatolás és földvédelmi járulék költségeit az viseli, akinek érdekében az átminősítés történik.

### 19.§

#### Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén a szabványban<sup>18</sup> előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Földgázvezetékek mentén a jogszabályban<sup>19</sup> előírt biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok<sup>20</sup> betartása mellett helyezhető el.
- (4) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától mért 50 m, tavak partvonalától mért 100 m védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok<sup>21</sup> szerinti védőtávolságok betartandók.
- (6) Vízfolyások és állóvizek mentén - eltérő szabályozás hiányában 6-6 m fenntartási sáv<sup>22</sup> – biztosítandó. Ökológiai hálózathoz tartozó területen a fenntartási sáv kezelése a természetvédelmi hatósággal egyeztetendő.

## VI. FEJEZET

### A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEINEK SZABÁLYOZÁSA

#### 20.§

##### Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) Régészeti érintettség esetén a hatályos jogszabály<sup>23</sup> alapján kell eljárni.
- (2) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő - mezőgazdasági területen a szántott szintnél mélyebb - talajt bolygató tevékenység végzéséhez, valamint a művelési ág megváltoztatásához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- (3) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (4) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeum-igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (5) Az 1 hektárnál nagyobb felületeket érintő beruházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

---

<sup>18</sup> Jelenleg az MSZ 151/5

<sup>19</sup> Jelenleg a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény, valamint a 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet. A Székesfehérvár-Dombóvár DN 300 PN63 termékvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mért 13-13 m,

<sup>20</sup> Jelenleg a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

<sup>21</sup> Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

<sup>22</sup> A fenntartási sávot jelenleg a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet alapján kell biztosítani.

<sup>23</sup> Jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek



## 21.§

### A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védelem alá helyezett objektumok körét jelen rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (5) A védendő értékek körének bővítésére épület és szobor esetén építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, növény esetében tájépítész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni. Az előterjesztéshez ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét is.
- (6) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület és szobor esetében építészmérnök, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett épület állaga miatt gazdaságosan már nem újítható fel, illetve ha a védett növény kiszáradt, balesetveszélyessé vált, vagy növényegészségügyi szempontból szükséges.
- (7) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett épület felmérési dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

## 22.§

### Helyi védett érték használata, fenntartása, átalakítása

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

## 23.§

### A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

## 24.§

### Helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezése

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében – a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül – építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
  - a) épület külső színezése,
  - b) a telek kertészeti kialakítása,
  - c) képző- és iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzése.
- (2) Az építésügyi hatósági eljárásban ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait,
  - b) homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet,
  - c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt egy példányban.

- d) az építésügyi hatóság indokolt esetben további mellékletek csatolását is előírhatja (pl. falkutatás, talajmechanikai-, statikai vizsgálat, faanyag-vizsgálat, stb.)

## **VII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **25.§**

#### **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

- (1) Az Önkormányzat az ÉTV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, államigazgatási határozattal kerülhet sor.

### **26.§**

#### **Beültetési kötelezettség**

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.  
(2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.  
(3) A beültetési kötelezettség teljesítése az érintett ingatlanon új épület használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

### **27.§**

#### **Helyrehozatali kötelezettség**

- (1) A szabályozási tervlapokon helyrehozatali kötelezettségre jelölt területeken a korábban illegálisan elhelyezett hulladék eltávolítandó (a terület rekultiválandó), majd tereprendezést követően talajvédelmi védőerdőként beültetendő.

### **28.§**

#### **Vízerózió által veszélyeztetett területeken történő építés feltételei**

- (1) A vízerózió által veszélyeztetett területeket a külterületi szabályozási tervlap tünteti fel.  
(2) A területen művelési ág váltás csak a hatályos jogszabályok<sup>24</sup> szerint engedélyezhető.

## **VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **28.§**

#### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet 2007. február 19-én lép hatályba.  
(2) E rendelet hatályba lépésével Újireg Rákóczi utcai üdülőkör és környéke helyi építési szabályozásáról szóló 9/2001. (IX. 27.) rendelet hatályát veszti.

### 29. §<sup>25</sup>

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

*Újireg, 2007. február 16.*

Jankó Róbert s.k.  
polgármester

Magyar Teréz s.k.  
körjegyző

#### Záradék:

<sup>24</sup> Jelenleg a Tolna Megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2005. (II. 21.) megyei önkormányzati rendelet 21.§.

<sup>25</sup> Megállapította a 10/2009. (IX. 25.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2009. szeptember 30. napjától.

A rendelet 2007. február 19-én kihirdetésre került.

Újireg, 2007. február 19.

*Magyar Teréz s.k.  
Körjegyző*

**Záradék:**

**Utolsó egységes szerkezetbe foglalás időpontja: 2010. január 7.**

Újireg, 2010. január 7.

Zemán Tünde  
körjegyző

**1. melléklet:**  
**A település nyilvántartott régészeti lelőhelyei**

0135, 0100, 0105/1 (út), 0105/3 (út), 0108/29, 048/4. 0133; 0136/1. hrsz

**régészeti érdekű területe**

0136/1-8 hrsz.

**2. melléklet: A település helyi védelem alatt álló értékei**

<u>Sz.</u>	<u>Cím (utca, házszám)</u>	<u>Hrsz.</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>A védetség tárgya</u>
1.	Jász utca	263.	Faluház, volt Zichy kastély	H
2.	Jász utca	236.	emlékmű	H

**A település egyedi tájértékei**

1. Ostorfá (Celtis occidentalis) törzsátm. 80 cm 1 db - Zichy kastély
2. Szomorú japánakác Sophora japonica Pendula) 1 db - Zichy kastély
3. Vadgesztenye (Aesculus hippocastanum) törzsátm. 50 cm - 2 db Zichy kastély kertjének bejárata mellett
4. Korai juhar (Acer platanoides) tátm. 80 cm - 2 db óvoda kertje
5. Korai juhar (Acer platanoides) tátm. 120 cm - 1 db óvoda kertje
6. Vadgesztenye (Aesculus hippocastanum) tátm. 90 cm -1 db óvoda kertje

**Függelék**

**A rendezési tervek alkalmazása során betartandó főbb jogszabályok**

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
2. Az Országos Településrendezési és Építészeti Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet
3. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
4. A környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet
5. Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X. 19.) Kormányrendelet
6. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet
7. A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
8. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet
9. A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet
10. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet
11. A felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet
12. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet
13. A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet
14. A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet
15. A csapadékvizek elvezetésének engedélyezéséről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
16. A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény
17. A veszélyes hulladékok kezeléséről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet
18. A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény
19. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény
20. A növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény
21. A távközlési létesítmények elhelyezéséről szóló 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet
22. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
23. Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet
24. Az Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról szóló 174/2003 (X. 28.) Korm. rendelet