

**Feked Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelete
a
helyi építési szabályzatról**

Feked Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 7/2017.(VII.6.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya

1.§(1)A rendelet hatálya Feked község közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2.§(1)E rendelet előírásai és a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

(2)Az (1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT irányadó és tájékoztató elemeire.

(3)Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

a)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető.

b)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető.

c)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

d)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

e)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó épületmagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti épületmagassággal történhet.

(4)Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

a)Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b)Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a keleti telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(5)Az „illeszkedés szabályai” fogalom értelmezése

Illeszkedőnek tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, épületmagasság, előkert, oldalkert, hátsókert) és építészeti karakterében (tömegarányok, formakultúra, anyaghasználat, színezés) igazodik.

3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások

3.§(1)Közterület alakítása

a)A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.

b)Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telek beépítésekor a szabályozási vonallal kijelölt telek paramétereit kell alapul venni.

c)Az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

(2)Közterületen csak a közhasználatra szolgáló, alábbi építmények helyezhetők el az OTÉK 39.§ és a településképi rendelet figyelembe vételével:

a)legfeljebb 15 m² beépített alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,

b)közműépítmény,

c)köztárgy.

4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

4.§(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények, és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.
- b) A melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a SZT tünteti fel.
- c) A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a SZT határolja le.
- b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a) A területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőzésére.
- b) Ökológiai folyosó területén épületet úgy kell elhelyezni, hogy az ökológiai folyosó folytonossága biztosított legyen.
- c) A vízfolyásokat kísérő zöldfelületek fennmaradását biztosítani kell.
- d) A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni, illetve a természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.
- e) A használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések tulajdonosának a rendeltetésszerű használat megszűnését követő 90 napon belül gondoskodnia kell az új funkció megállapításáról, illetve ennek hiányában azok lebontásáról, és az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- f) A kertés mezőgazdasági területen meglévő szőlőterületeket fenn kell tartani.
- g) A tájbaillesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országosan védett természeti értékek listáját az 5. melléklet tartalmazza és a SZT tünteti fel.

- a) A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.
- b) Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.
- c) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

6. Környezetvédelmi előírások

6.§(1) Általános követelmények

a) 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.

b) Az építési övezetek közművesítését a 11.§ (3) bekezdés szerint kell teljesíteni.

c) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

d) A környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

e) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

f) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

(3) Speciális eljárási szabályok

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések

7.§(1) A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell.

(2) A villámárvizek okozta elöntések elkerülése érdekében

a) A Fekedi-árok mindkét oldali telekhatárától számított 10-10 m-es sávban épület nem építhető,

b) belterületen a völgytalpon kialakítandó új építmények padlóvonala a burkolt úttestnél legalább 0,5 m-rel magasabban legyen,

(3)Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

8. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

8.§Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

9.§E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

(1)Elővásárlási jog

Feked Község Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztet be a 8. mellékletben felsorolt ingatlanokra az ott megjelölt településrendezési célok megvalósítása érdekében.

(2)Településrendezési kötelezések

a)Beültetési kötelezettség

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából az 1. függelékben felsorolt ingatlanok területére az abban meghatározott módon, telekrészen és határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

10. Közművek előírásai

10.§(1)Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő hatóságok beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(2)Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

(3)Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.

11. Építés általános szabályai

11.§(1)A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

(2)A terepszint alatti építmények

a)Terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:

aa)műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén

ab)más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén

- b) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- d) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak túl az építési helyen.

(3) Közművesítettségrel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben biztosítandó közműellátás legalább a következő:

- a) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- b) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- c) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával
- d) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az a)-d) pontokban előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

(4) Az országos területrendezési terv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetre vonatkozó előírásaihoz való illeszkedés érdekében az építészeti-műszaki dokumentációnak az övezettel való érintettség esetén az alábbi esetekben látványtervet is kell tartalmaznia:

- a) Lakó- és intézmény területen 150 m² beépített alapterületet, és/vagy 5,00 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó építmények esetében,
- b) Kertes mezőgazdasági területen 60 m² beépített alapterületet, és/vagy 4,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó építmények esetében,
- c) Általános mezőgazdasági területen és erdőterületen 100 m² beépített alapterületet, és/vagy 4,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó építmények esetében.

(5) Földtani veszélyforrások területén és alapincézett településrészen (lehatárolás a szabályozási terven) építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján végezhető.

(6) Építési hely ne kerüljön felszíni vizeket elvezető mélyvonalba.

(7) Állattartásra szolgáló építmények elhelyezése

- a) Az építményeket úgy kell elhelyezni és használni, hogy az ingatlanon, és a szomszédos ingatlanon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, azok állagát ne veszélyeztessék, a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.
- b) Állattartásra szolgáló építménynek a telekhatáron, vagy attól számított 3 m-en belül álló homlokzatán nyílás nem létesíthető.
- c) A trágyatároló az állattartó épülettel egységben épüljön zárt, fedett, szivárgásmentes, szigetelt kivitelben.
- d) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől a 7. melléklet tartalmazza.

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

12. A beépítésre szánt területek

12.§A település beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület,
- b) intézmény terület,
- c) általános gazdasági terület,
- d) különleges terület
 - da) temetkezési célra,
 - db) idegenforgalmi célra,
 - dc) mezőgazdasági üzemek céljára,
 - dd) belterületi pincék elhelyezésére,
 - de) hulladékgazdálkodási célra.

13. Falusias lakóterület - Lf

13.§(1) Falusias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-i) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2) Az „Lf-1” jelű építési övezet

- a) Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db, egy épületben elhelyezve
- b) Legkisebb telekterület: 1200 m²
- c) Legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb telekszélesség: 35 m
- e) Beépítési mód: oldalhatáron álló, az épületek a 2.§ (4) bekezdés szerinti telekhatárra, vagy attól legfeljebb 80 cm távolságra építendőek.
- f) Legnagyobb beépítettség: 30%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m, az utcai homlokzat magassága az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb előkert: SZT szerint, az ott nem jelölt esetekben az utcason kialakult mérethez igazodjon
- i) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- j) Legkisebb hátsóker: SZT szerint, az ott nem jelölt esetekben az utcason kialakult mérethez igazodjon
- k) Legkisebb zöldfelület: 40%
- l) Közterület felőli kerítés magassága legalább 1,50 m, de legfeljebb 2,0 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a településképvédelméről szóló 5/2018.(XII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TkR.) tartalmazza.

(3) Az „Lf-2” jelű építési övezet

- a) Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db, egy épületben elhelyezve
- b) Legkisebb telekterület: 800 m²
- c) Legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb telekszélesség: 35 m
- e) Beépítési mód: oldalhatáron álló, az épületek a 2.§ (4) bekezdés szerinti telekhatárra, vagy attól legfeljebb 80 cm távolságra építendőek.
- f) Legnagyobb beépítettség: 30%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m, az utcai homlokzat magassága az utcason

kialakult mérethez igazodjon

h) Legkisebb előkert: 5 m, ez egyben a kötelező utcai építési vonal helye is

i) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

j) Legkisebb hátsókert: 6 m

k) Legkisebb zöldfelület: 40%

l) Közterület felőli kerítés magassága legalább 1,50 m, de legfeljebb 2,0 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

14. Intézmény terület - Vi

14.§(1) Intézmény területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) pontja szerinti melléképitmények helyezhetők el.

(2) A „Vi” jelű építési övezet

a) Legkisebb telekterület: 700 m²

b) Beépítési mód: oldalhatáron álló

c) Legnagyobb beépítettség: 55%

d) Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m

e) Legkisebb előkert: 0 m

f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

g) Legkisebb hátsókert: 0 m

h) Legkisebb zöldfelület: 30%

i) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

15. Általános gazdasági terület - Gá

15.§(1) Általános gazdasági területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó építmények helyezhetők el.

(2) A „Gá-1” jelű építési övezet

a) Az építési övezetben az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) pontja szerinti melléképitmények helyezhetők el.

b) Legkisebb telekterület: 1500 m²

c) Legkisebb telekszélesség: 30 m

d) Beépítési mód: szabadon álló

e) Legnagyobb beépítettség: 40%

f) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

g) Legkisebb előkert: 5 m

h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

i) Legkisebb hátsókert: 6 m

j) Legkisebb zöldfelület: 25%

k) Közterület felőli kerítés magassága legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,5 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

(3) A „Gá-2” jelű építési övezet

a) Az építési övezetben az OTÉK 1. melléklet 86. pontja szerinti melléképitmények helyezhetők el.

b) Legkisebb telekterület: 2000 m²

c) Legkisebb telekszélesség: 30 m

d) Beépítési mód: szabadon álló

- e) Legnagyobb beépítettség: 40%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 8,50 m a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével
- g) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsóker: 10 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 25%
- k) Közterület felőli kerítés magassága legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,5 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

16. Különleges beépítésre szánt területek - K

16.§(1) Különleges beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A „K-T” jelű különleges terület temetkezési célra

- a) Legkisebb telekterület: 2000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével
- e) Legkisebb előkert: 3 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsóker: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni
- i) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

(3) A „K-Pi” jelű különleges terület a történetileg kialakult pincesorok területe, ahol a hagyományos szőlő- és gyümölcsfeldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági épületek (présházak) és pincék, valamint üdülő és vendéglátó rendeltetésű épületek helyezhetők el a következő előírások szerint:

- a) Telekalakítás és építés (beépítési mód, beépítettség, épületmagasság, előkert, oldalkert, hátsóker, zöldfelületi mutató) az illeszkedés szabályai szerint történjen.
- b) Új épület csak meglévő pince elé építhető
- c) Épületszám építési telkenként legfeljebb 1 db
- d) Az úszótelkek közötti közterületet közhasználatú zöldfelületként kell fenntartani.
- e) Kerítés nem építhető.

(4) A „K-Mü” jelű különleges terület mezőgazdasági üzemek elhelyezése céljára

- a) Legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 8,50 m a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével
- e) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpár tároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsóker: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%
- i) Közterület felőli kerítés magassága legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,5 m legyen. A kerítés kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza.

(5)A „K-Id” jelű különleges terület idegenforgalmat vonzó funkciók (különösen vendéglátás, szálláshely szolgáltatás, vadászház) elhelyezésére

- a) Legkisebb telekterület: 1500 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m
- e) Legkisebb előkert: 3 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsóker: 3 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%
- i) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,5 m lehet.

(6) A „K-Hull” jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra – szennyvíztisztító telep

- a) Legkisebb telekterület: 1000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,00 m
- e) Legkisebb előkert: 5 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsóker: 3 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%
- i) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

17. A beépítésre nem szánt területek

17.§A település beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület
 - ba) közkert,
- c) erdőterület
 - ca) gazdasági erdő,
 - cb) védelmi erdő,
- d) mezőgazdasági terület
 - da) kertes mezőgazdasági terület,
 - db) általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) természetközeli terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga) bányászati célra,
 - gb) megújuló energiaforrás hasznosítására – napelem park.

18. Közlekedési és közműterület - KÖ

18.§(1)A közúti közlekedési területek – KÖu - felsorolását a 6. melléklet tartalmazza.

(2) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló törvényben előírtak szerint helyezhető el.

(3) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

- a) Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b) Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
- c) Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
- d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

(4) Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, számára az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.

19. Zöldterület - Z

19.§(1) A település zöldterületei közkertek – **Zkk**.

(2) A közkertek területére vonatkozó általános előírások:

- a) Burkolatépítés, felújítás során a vízáteresztő térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.
- b) Az öntözés lehetőségét biztosítani kell.
- c) Az övezetben épület nem építhető.

(3) A meglévő zöldterületek felújítása, valamint a tervezett zöldterületek kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

20. Erdőterület - E

20.§(1) A településen található erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint **gazdasági – „Eg” és védelmi - „Ev”** jelű erdők.

(2) Építési szabályok **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, legalább 20000 m² területű telken, az OTÉK 28.§ (4) a) pontja szerinti beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) Legnagyobb épületmagasság
 - ba) Gazdasági épület esetében 7,5 m
 - bb) Az erdő rendeltetéséhez kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület (különösen vadászház) esetében 5,0 m
 - bc) Sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei kilátó) esetében 15,0 m
- c) Legkisebb előkert 5 m
- d) Legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- e) Legkisebb hátsóker 10 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(3) Építési szabályok **védelmi (Ev)** erdőben

- a) Épület az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint helyezhető el.
- b) Legnagyobb épületmagasság sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei

kilátó) esetében 15,0 m

21. Kertes mezőgazdasági terület - Mk

21.§ Az „Mk” jelű övezetekben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

(1) Az „Mk-1” jelű övezet – a volt zártkert területe

- a) Telekalakítási előírások
 - aa) Legkisebb telekterület 1500 m²
 - ab) Legnagyobb telekterület 3000 m²
 - ac) Legkisebb telekszélesség 12 m
- b) Építési előírások
 - ba) Fásított területen („Ftr” és „E” művelési ág) épület nem építhető.
 - bb) Lakóépület építésének feltételei
 - ba) Zártkerti művelés alól kivett telek esetében legalább 1500 m² telekterület
 - bb) A ba) ponttól eltérő esetekben az OTÉK 29.§ szerint
 - bc) Beépítési mód oldalhatáron álló
 - bd) Legnagyobb beépítettség 5%, de telkenként legfeljebb 200 m², épületenként legfeljebb 100 m² beépített alapterület
 - be) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
 - bf) Legkisebb előkert: 5,0 m
 - bg) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
 - bh) Legkisebb hátsókert: 6,0 m
- c) Kerítés létesítésére vonatkozó előírások
 - ca) Kerítés a határoló út tengelyétől számított 6 m-en belül nem építhető.
 - cb) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet.
 - cc) A telek közterület felőli elkerítésére növényzettel befuttatott áttört kerítés, vagy élősövény alkalmazható.

(2) Az „Mk-2” jelű övezet – belterületi kertek telkenként legfeljebb 1 db gazdasági épület elhelyezésére. Az övezetben lakóépület és kerítés nem építhető.

- a) Telekalakítási előírások
 - aa) Legkisebb telekterület 2000 m²
 - ac) Legkisebb telekszélesség 18 m
- b) Építési előírások
 - bc) Beépítési mód oldalhatáron álló
 - bd) Legnagyobb beépítettség 3%, de telkenként legfeljebb 60 m²
 - be) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
 - bf) Legkisebb előkert: 5,0 m
 - bg) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
 - bh) Legkisebb hátsókert: SZT szerint

(3) Az „Mk-3” jelű övezet – belterületi kert

- a) Az övezetben csak a SZT szerinti telekalakítás hajtható végre.
- b) Az övezetben építmény nem építhető.

(4) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

22. Általános mezőgazdasági terület - Má

22.§(1)Az „Má” jelű övezetben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Legkisebb telekterület 5000 m²
- b) Legkisebb telekszélesség 30 m
- c) Épület a szabályozási terven jelölt telkeken nem építhető.
- d) Beépíthető telkek esetében épület a legalább 10.000 m²-t elérő területű telken építhető.
- e) Beépítési mód szabadon álló
- f) Legnagyobb beépítettség
 - fa) magterületen vagy ökológiai folyosóval érintett területen 3%,
 - fb) magterülettel, vagy ökológiai folyosóval nem érintett területen OTÉK szerint,
 ezen belül lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- g) Legnagyobb épületmagasság:
 - ga) gazdasági épület esetében 7,50 m, a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével
 - gb) lakóépület esetében 5,0 m
- h) Legkisebb előkert 10 m
- i) Legkisebb oldalkert 10 m
- j) Legkisebb hátsókert 10 m
- k) Kerítés a határoló út tengelyétől számított 6 m-en belül nem építhető.

(2)Az „Má-1” jelű övezetben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Az övezetben lakóépület nem építhető.
- b) Legkisebb telekterület 2000 m²
- c) Legkisebb telekszélesség 30 m
- d) Épület a legalább 2500 m²-t elérő területű telken építhető.
- e) Beépítési mód szabadon álló
- f) Legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti, de legfeljebb 250 m² beépített alapterület
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m
- h) Legkisebb előkert 8 m
- i) Legkisebb oldalkert 10 m
- j) Legkisebb hátsókert 10 m
- k) Közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,50 m lehet. A telek közterület felőli elkerítésére növényzettel befuttatott áttört kerítés, vagy élősövény alkalmazható.

(3)Birtokközpont, vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

- a) Általános mezőgazdasági területen birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ országos ökológiai hálózattal érintett területen nem alakítható ki.
- b) Az a) pontban felsoroltakkal nem érintett általános mezőgazdasági területen birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK, valamint a (2) bekezdés előírásainak figyelembe vételével alakítható ki.

(4)Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(5)A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

23. Vízgazdálkodási terület - V

23.§(1) A „V” jelű övezetekbe a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak (különösen az állandó vízfolyások, az árkok, a vízmű területek és a tavak).

(2)A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(3)A „V-2” jelű övezetbe a vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények épületei (különösen kútház, szivattyúház) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a)Beépítési mód szabadon álló
- b)Legnagyobb beépítettség 10%
- c)Legnagyobb épületmagasság 4,0 m
- d)Legkisebb előkert 3 m
- e)Legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- f)Legkisebb hátsókert 0 m.

(4)A „V-3” jelű övezetbe a település területén található tavak, záportározók területe tartozik. Az övezetben vízkárelhárítási, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények és építmények helyezhetők el a külön jogszabályokban foglaltak és az alábbiak figyelembe vételével:

- a)Tavanként legfeljebb 2 épület építhető
- b)Beépítési mód szabadon álló
- c)Legnagyobb beépítettség 5%, de épületenként legfeljebb 100 m²
- d)Legnagyobb épületmagasság 4,50 m, ezt az értéket az egyes homlokzatok magassága külön számítva sem haladhatja meg.

24. Természetközeli terület - Tk

24.§(1)Az OTÉK szerinti természetközeli területek a település nádas művelési ágú földrészelei.

(2)A természetközeli területen épületet elhelyezni nem szabad.

25. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

25.§(1)Különleges beépítésre nem szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2)A „Kb-B” jelű különleges terület bányászati célra. Az övezetben csak a bányászati tevékenységhez szükséges kiszolgáló épület helyezhető el az alábbi előírások betartásával:

- a)Beépítési mód: szabadon álló
- b)Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m, a 28. § szerinti eltérés lehetőségével.

(3)A „Kb-En” jelű különleges terület megújuló energiaforrás hasznosítására – napelem park létesítésére, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

- a)Legkisebb telekterület: 3000 m²

- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: OTÉK szerint
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- e) Legkisebb előkert: 10 m
- f) Legkisebb oldalkert: 10 m
- g) Legkisebb hátsóker: 10 m
- h) A naplemek alatti területet füvesíteni kell.

III. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. Hatálybalépés

26.§(1) Ez a rendelet 2019. január 4-én lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

27. Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei

27.§(1) Általános gazdasági területen (Gá-2 jelű építési övezet), mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü jelű építési övezet), általános mezőgazdasági területen (Má jelű övezet) és bányászati célú különleges beépítésre nem szánt területen (Kb-B jelű övezet) technológiai jellegű építmény épületmagassága az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(2) Temetkezési célú különleges területen (K-T jelű építési övezet) sajátos funkciójú építmény (különösen harangtorony) épületmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja.

28. Hatályon kívül helyező rendelkezések

28.§ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 4/2005.(X.21.) önkormányzati rendelet.

Feked, 2018. december 6.



Tillmann Péter
polgármester



Friedrich Péter
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet Feked községben 2018. december 7. napján kihirdetésre került.

Feked, 2018. december 7.



Friedrich Péter
jegyző

1. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV

2. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

SZ-2 SZABÁLYOZÁSI TERV

3. melléklet a 6/2018.(XII.06.)Önkormányzati rendelethez

MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK

1. Rk. templom

cím: Fő utca

hrsz.: 3/1

azonosító: 1401

törzsszám: 284

bírság kategória: II.

védelmi ügyirat: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

ex lege műemléki környezet: 68/2, 136, 135, 134, 131, 321/1, 321/2, 2, 67/4 hrsz.

4. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**1. Tsz-major**

azonosító: 23438

hrsz.: 011/2

EOV Y koordináta: 612525

EOV X koordináta: 90085

2. Homokbánya

azonosító: 23439

hrsz.: 0171, 0137/15, 0145, 0144/6, 0144/5, 0144/4, 0144/3, 0147/8

EOV Y koordináta: 611685

EOV X koordináta: 89733

3. Kis domb

azonosító: 23440

hrsz.: 0137/20, 0138/3, 0137/21, 0137/6, 0137/16, 0137/9, 0137/14, 0137/8

EOV Y koordináta: 611227

EOV X koordináta: 89414

4. Freital dűlő

azonosító: 24416

hrsz.: 011/2, 011/3

EOV Y koordináta: 612519

EOV X koordináta: 90184

5. Disznóhízlalda

azonosító: 24417

hrsz.: 012/10, 012/43, 012/9, 012/8, 012/14, 015/1, 014

EOV Y koordináta: 613190

EOV X koordináta: 90566

6. Feked

azonosító: 24414

hrsz.: 78, 0115/14, 0115/12, 0115/13, 0115/15, 0115/11, 0111, 0110/1, 0110/2, 0110/3, 0115/9, 0115/8, 0115/10

EOV Y koordináta: 612171

EOV X koordináta: 90128

7. Feked-Várhegy

azonosító: 24415

hrsz.: 0110/10, 0110/9, 0110/8

EOV Y koordináta: 611363

EOV X koordináta: 90881

8. Szabadföldek

azonosító: 40954

hatsz.: 032/8, 032/9, 032/7

EOV Y koordináta: 613149

EOV X koordináta: 91504

9. Trefortpuszta

azonosító: 25230

hatsz.: 0149/43, 0149/42, 0149/41

EOV Y koordináta: 613422

EOV X koordináta: 90003

10. Lapos

azonosító: 63236

hatsz.: 097/24, 097/25, 097/23, 097/22, 097/31

EOV Y koordináta: 611024

EOV X koordináta: 91431

5. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

NATURA 2000 TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010.(V.11.) KvVM rendelet alapján:

- Geresdi-dombvidék (HUDD20012) – kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján:

- Magterület
- Ökológiai folyosó

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven az országos területrendezési terv alapján

6. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

A KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

övezeti jel	útkategória	tervezési oszt. környezet	szabályozási szélesség	
			általános	eltérő
KÖu-1	országos mellékút gyűjtőút	K.V.C	30	meglévő
		B.V.d-C	22	meglévő
KÖu-2	mezőgazdasági gyűjtőút	K.VI.C	12	
KÖu-3	mezőgazdasági feltáró út	K.VI.C	12	
KÖu-4	erdészeti feltáró út, I. oszt.	K.VI.C		meglévő
KÖu-5	erdészeti feltáró út, II. oszt.	K.VI.C		meglévő
KÖu-6	belterületi kiszolgáló út	B.VI.d-D	12	10, 7
KÖu-7	belterületi gyalogút	B.VIII	3	

7. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ
TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	nagy haszonállat	közepes haszonállat	kis haszonállat	Trágya- és trágyalétároló esetén
	tartására szolgáló építmény esetén			
Ásott és fűrt kúttól	12 m	8 m	6 m	15 m
Kerti csaptól	8 m	4 m	2 m	10 m

Nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly

Közepes haszonállat: sertés, juh, kecske

Kis haszonállat: baromfifélék, prémes állatok, méhek

8. melléklet a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Feked Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az alábbi ingatlanok esetében közhasználatú zöldfelület kialakítása érdekében:

- 6 hrsz.,
- 71 hrsz.,
- 74 hrsz.,
- 75 hrsz.,
- 76 hrsz.,
- 315/3 hrsz.,
- 316/4 hrsz.,
- 280/4 hrsz..

1.sz. függelék a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

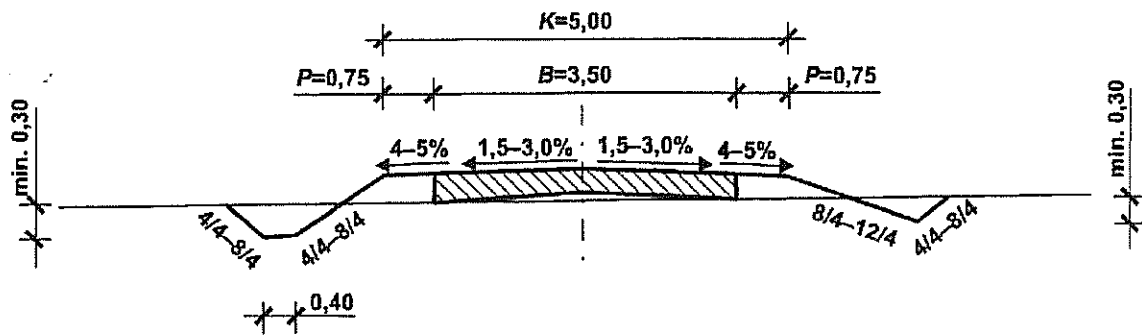
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

1. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási terven jelzett ingatlanokon az építési övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavétel időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

2.sz. függelék a 6/2018.(XII.06.) Önkormányzati rendelethez

TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK



Mezőgazdasági gyűjtőút