

FEKETEERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

a 6/2009.(VI.2.) a 8/2007.(VII.24.), a 9/2005.(V.13.), a 2/2003.(IV.15.), a 4/2001.(IV.23.) rendeletekkel módosított 6/1999.(VI.24.) rendelete

A helyi építési szabályzatról

Feketeerdő község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.

A rendelet az SZ-J1 jelű, Rp.I.126-8 munkaszámú Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban Sz-J1 terv) című, valamint az SZ-J2 jelű, Rp.I.126-7 munkaszámú Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. című tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

A rendelet hatálya

2.§

- (1) A rendelet hatálya Feketeerdő község közigazgatási területére terjed ki.
 - (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.
-

Általános előírások**3.§**

- (1) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (2) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek**4.§**

- (1) Kötelező szabályozási elem
 - a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - a belterület határvonala
 - a szabályozási vonal
 - az építési övezetek határvonala
 - az építési hely határvonala
 - az építési vonal
 - (2) A beépített tömbökben az övezeti határvonal - amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik -, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.
 - (3) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /2/ bekezdésben szabályozott esetet – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
 - (4) Irányadó szabályozási elem
 - az azonos övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
 - (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
-

A telekalakítás általános szabályai**5.§**

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
 - (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
 - a., Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi, és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 2,0-nél.
 - b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 2,0 lehet.
Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.
 - (3) A kialakult telekosztású, nem megváltozó területfelhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti jelében szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.
Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
 - (4) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár-kiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.
-

A telek beépítésének általános szabályai**6.§**

- (1) A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterület határtól kell számítani.
- (2) Az SZ-J1 terven építési övezetek határa vonallal, új közterület kialakítással megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrészen, vagy nagyrészt beépült telektömbök be nem épített telkeinek a tömb beépült telkeit jellemző telekrészen a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.
- (3) Közterületbővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**7.§**

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.
Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fokozottan is elhelyezhetők.
- (4) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége* és utcai homlokzatmagassága** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest 25%-kal térhet el.

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymást átfedő homlokzatainak távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasság mértékénél.
 - (6) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és az /5/ bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.
 - (7) Ahol az SZ-J terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.
 - (8) Az építési telken épületet elhelyezni – az építménye terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – az építési helyen belül lehet.
 - (9) Ahol az SZ-J tervek meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelölik – irányadó telekhatárral – a meglévő telekre vonatkozó hátsókerti méret az övezetre előírt megengedhető legkisebb telekmélység és az övezetre vonatkozó hátsókert érték összege.
 - (10) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
 - (11) A főépület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló közút (meglévő v. tervezett) korona szintjéhez képest legalább +0,3 m-re kell kialakítani.
 - (12) A beépítetlen telektömbökben a saroktelkeknél a közterület hosszabbik oldala mentén az előkertet el lehet hagyni, valamint a közterület rövidebbik oldala mentén az övezetre előírt előkerti méretet további 3,0 m-rel kell megnövelni.
 - (13) Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.
 - (14) A lakóterület telkeinek előkertjében a hulladék tárolón és a közművek műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
-

Környezetvédelem**8.§**

- (1) Felszíni szennyeződéserzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre érzékeny terület.
- (2) A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.¹
- (3) Vízvédelmi besorolás:
 - a., felszín alatti vizek: „B” érzékeny terület²
 - b., felszíni vizek: Általános vízminőség-védelmi kategória³
- (4) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
 - fák, bokrok 100 pollen/m³
 - fűfélék 30 pollen/m³
- (6) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (7) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (8) A település beépített területéhez kapcsolódó erdők művelési üzemtervének elkészítésekor a települési érdekeket is figyelembe kell venni, az erdők tarra vágását el kell kerülni, a rövid vágásérettségi idejű fákat hosszabb vágásérettségi idejű fákkal kell felváltani.
- (9) Levegőtisztaság-védelmi besorolás:
 - a., a Szigetközi Tájvédelmi Körzet területei: kiemelten védett⁴
 - b., egyéb területek: védett I.
- (10) Zajvédelmi besorolás a 8/2002.(III.22.) KöM. EüM együttes
 - a., lakóterület és beépítésre szánt különleges terület: 2. övezet
 - b., egyéb ipari terület: 4. övezet

¹ 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

² 33/2000.(II.17.) Korm.r.

³ 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.

⁴ 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM rend.

- (11) A regionális ivóvízbázis védelme érdekében a 7.926-2/1992. számú vízügyi határozattal kijelölt, az 5.469-4/1996. számú határozattal megerősített vízvédelmi területeken a határozatban rögzített előírásokat be kell tartani.
- (12) A termőföld védelme érdekében a művelésből való kivonást eredményező fejlesztéseket fokozatosan, a mindenkori igények szerint úgy kell megvalósítani, hogy a megmaradó mezőgazdasági területek művelhetősége biztosított legyen.

Táj- és természetvédelem

9.§

- (1) Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban⁵ meghatározottan a Szigetközi Tájvédelmi Körzethez tartozó területek.
- (2) Az (1) bekezdésbeli védett területeken a Szigetközi Tájvédelmi Körzet kezelési tervének megfelelően csak a természetvédelem és az ahhoz kapcsolódó oktatás, kutatás, idegenforgalom, valamint a területre jellemző természetközeli gazdálkodás számára szükséges építmények helyezhetők el.
Megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.
- (3) A Dunakiliti felé vezető út melletti diófásor egyedeit csak szakértői véleménnyel alátámasztottan, élet- és balesetveszély esetén lehet kivágni. A diófásor hiányzó egyedeit pótolni kell.
- (4) Természeti terület a Mosoni–Duna medre. Természeti területre vonatkozó előírásokat külön jogszabályok⁶ tartalmazzák.
- (5) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.
- (6) Az ökológiai folyosók és egyéb természeti területek övezete a (1) bekezdés szerinti terület.
- a., Az övezetben a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, mocsár, erdő) nem változtathatók meg, művelési ág változtatás csak intenzívebb művelési ágakból természetszerű ágak irányába engedélyezhető.
- b., Az övezetben új erdő csak őshonos fafajok alkalmazásával telepíthető.
- c., Az övezetben az építési engedélyezési és a művelési ág változtatási folyamatokban a területileg illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.

⁵ 1/1999.(I.18.) KöM rendelet

⁶ 1996. évi LIII. törvény 18.§. (3) bekezdés; 21.§ (3) bekezdés

Művi értékvédelem

10.§

- (1) Régészeti értékek
a., A közigazgatási területen régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabályok⁷ szerint kell eljárni.
- (2) Helyi védelemben kell részesíteni:
 - az 57/2 és a 63 hrsz-ú telkeken álló lakóépületeket a település építészeti hagyományainak megőrzése érdekében
 - az Árpád téren álló hársfát és a 9 hrsz-ú telken álló tölgyfákat, mint értékes növényegyedeket.
- (3) A helyi védelemre javasolt épületet felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni az épület felmérési és fotó dokumentációjának elkészítése után építész szakértői vélemény alapján, lebontani csak életveszély esetén lehet.
- (4) A helyi védelemre javasolt növényegyedeket kivágni, megcsonkolni, csak élet- és balesetveszély elhárítása érdekében, erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján lehet.

Zöldfelületek

11.§

- (1) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (2) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Az SZ-J1 terv szerinti telepítendő takarófásítások növényanyagát a tájra jellemző fa és cserjefajokból kell összeállítani lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint kialakításával.
A lombkoronaszint kifejlett állapotban legalább 50%-os záródású legyen.

⁷ 2001. évi LXIV. tv.

Védőterületek, védőtávolságok
12.§

- (1) A település lakó, üdülő és különleges területeinek védőtávolsága az annak határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (2) A temető (91 hrsz) védőtávolsága 50,0 m. A temető védőtávolságán belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl: vendéglátóhely) nem létesíthető.
- (3) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
 - 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m.A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁸ jogszabályok tartalmazzák.
- (4) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
 - nagyközépnomású gázvezeték: 5,0 – 5,0 mA biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁹ jogszabályok tartalmazzák.
- (5) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
 - Mosoni-Duna folyó: 6,0-6,0 m.A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁰ jogszabályok tartalmazzák.
- (6) A feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőidomának területét a vízügyi hatóság az érvényes jogszabályok alapján¹¹ jelölte ki.
- (7) A feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőterületével határos 500 m-es területsávon a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezetre vonatkozó előírásai érvényesek¹².

⁸ Jelenleg 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet

⁹ Jelenleg 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

¹⁰ Jelenleg 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

¹¹ Jelenleg 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet

¹² Jelenleg ÉDU-VIZIG 926-2/1992. sz. hat.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint
13.§

(1) A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	
településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
zavaró hatású ipari terület	Gip _z
Üdülőterület	
üdülőházas terület	Üü
hétvégi házas üdülőterület	Üh
Különleges terület	
temető	Kt
sportterület	Ksp
horgászto terület	Kho
szabadidős terület	Ksz

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület	
közút terület	KÖu
közműterület	Köm
Zöldterület	
közpark	Zp
játsszótér	Zj
Erdőterület	
védelmi	Ev
gazdasági	Eg
Mezőgazdasági terület	
általános	Má
kertes	Mk
Vízgazdálkodási terület	V

Az övezeti jel értelmezése

14.§

sajátos használat szerinti területfelhasználás	övezeti besorolás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %		kizárólagos funkciót
		megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb- legnagyobb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

15.§

(1) Telekméretek

- a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 12,0 m.
- c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m².

- (2) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- (3) Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkert határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

A falusias lakóterület építési előírásai
16.§

- (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:
- fő funkciót hordozó épületként
 - a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakítatott, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó kézműipari létesítmény
 - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény
 - a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d., gépjármű és egyéb tároló
 - e., állattartó épület
 - f., kisipari műhely
- (2) A telkeken a d, e, f pontokban felsorolt épületek csak az a, b, c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b, c pontban felsorolt épületek építhetők.
Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

(4) Övezeti előírások

		(Lf) O 4,5 30/50 18/40/ 800	(Lf) O 4,5 30/50 18/50/900	(Lf) O 4,5 30/50 K/-/500
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
	Előkert			5,0 m
	Oldalkert			4,5 m
	Hátsókert			5,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%	30%
	legkisebb zöldfelület %	50%	50%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0 m	18,0 m	kialakult
	mélység /m/	40,0 m	50,0 m	-
	telekméret /m ² /	800 m ²	900 m ²	500 m ²

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		(Lf) O 30/50 4,5 16/60/1000	(Lf) O 30/50 4,5 16/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m 60,0 m 1000 m ²	16,0 m - 800 m ²

		(Lf) O 30/50 4,5 20/40/800	(Lf) Sz 30/50 4,5 18/80/1500
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként Előkert Oldalkert hátsó kert	oldalhatáron álló	Szabadonálló 15,0 m 3,0 m 30,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 40,0 m 800 m ²	18,0 m 80,0 m 1500 m ²
Egyéb			az építési helyen belül az épületek az egyéb előírásoknak való megfelelőség esetén tetszőlegesen elhelyezhetők

		(Lf) O 30/50 3,5 16/-/2500	(Lf) SZ 30/50 4,5 30/-/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként hátsó kert min.mérete	oldalhatáron álló 40,0 m	szabadonálló 3,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m - 2500 m ²	30,0 m - 900 m ²

Vegyes terület

17.§

(1) Telekméreték

- a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 12,0 m.
- c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m².

(2) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

(3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

(4) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 30,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

- (5) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.
- (6) A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energia vezetékkel,
 - közműves ivóvíz vezetékkel
 - közüzemi szennyvízvezetékkel
 - a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.
- (7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a., zajvédelem: vegyes terület
- | | |
|-------------------------------|----------------|
| üzemi zaj megengedett értéke: | nappal 55 dB/A |
| | éjjel 45 dB/A |
- b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés
- (8) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes terület (Vt)
- (9) A településközpont vegyes területen
- fő funkciót hordozó épületként
 - a., több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
 - fő funkciót kiegészítő épületként
 - b., a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.
- (10) A (9) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- (11) Egyéb, a (9) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.
-

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(12) Övezeti előírások

		Vt	O	30/50	Vt	SZ	30/50
		4,5	20/50/1000		4,5	-/-/ 1000	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló			szabadonálló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%			30% 50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 50,0 m 1000 m ²			- - 1000 m ²		

		Vt	O	30/50
		4,5	16/-/800	
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	Oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 5,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30 % 50 %		
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
Telekalakítás	szélesség mélység terület	16 m - 800 m ²		

Gazdasági terület
18.§

(1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- ipari terület Gip_z ÁLLATTARTÁS

(2) Az **ipari területen** állattartó, raktározó és az ezeket kiszolgáló építmények építhetők.

Övezeti előírások

		Gip _z	SZ	30/40
			6,0	100/180/20000
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert		szabadonálló	
				10,0 m 16,0 m 20,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület			30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság			6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /			100,0 m 180,0 m 20000 m ²
Kizárólagos használat			állattartás és a tevékenységhez kapcsolódó építmények építhetők	
Egyéb			Az SZ-J1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 8,0 m széles háromszintes takarófásítást kell létesíteni. A takarófásítást a telek megközelítését szolgáló kapubehajtó megszakíthatja, de ez a teljes SZ-J1 terven jelölt fásítási hossz legfeljebb 20%-át veheti igénybe.	

(3) A gazdasági terület telkeit el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékkel
- ivóvízzel
- legalább zárt szennyvíztárolóval

(4) Az ipari terület telkein a védett terület felőli telekhatártól számított 50 m-en belül állattartó, trágyakezelő és trágyatároló létesítmények nem helyezhetők el.

Üdülőterület

19.§

- (1) Az üdülőterület sajátos használat szerinti besorolása:
- üdülőházas terület (Üü)
 - hétvégi házas üdülőterület (Üh)
- (2) Üdülőházas terület
- a., Az övezetben elsősorban változó üdülői kör tartózkodására szolgáló és azt azt kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- b., Az épület jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
- c., Az övezetben 1 db legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.
- d., Övezeti előírások

		(Üü) SZ 10/70 3,5 K/K/K	(Üü) SZ 30/50 9,0 45/170/8000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	előkert	15,0 m	15,0 m
	oldalkert	10,0 m	6,0 m
	hátsókert	15,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	10%	30%
	legkisebb zöldfelület	70%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	9,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/	kialakult	45,0 m
	mélység /m/	kialakult	170,0 m
	teleméret /m ² /	kialakult	8000 m ²

		Üü	SZ 7,5	10/70 K/K/K	Üü	SZ 7,5	20/50 90/70/ 7000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló			szabadonálló		
	előkert	10,0 m			10,0 m		
	oldalkert	20,0 m			15,0 m		
	hátsókert	15,0 m			25,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	10%			20%		
	legkisebb zöldfelület	70%			50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m			7,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	kialakult			90,0 m		
	mélység /m/	kialakult			70,0 m		
	telekméret /m ² /	kialakult			7000 m ²		

(3) Hétvégi házas terület

- a., Az övezetben legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépület helyezhető el.
- b., Övezeti előírások

		Hü	SZ 3,5	10/80 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló		
	előkert	15,0 m		
	oldalkert	6,0 m		
	hátsókert	10,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	10%		
	legkisebb zöldfelület	80%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	kialakult		
	mélység /m/	kialakult		
	telekméret /m ² /	kialakult		
		Az épületek a táji építészeti hagyományaihoz igazodó formában és anyaghasználattal épüljenek.		

		Üh ₂	Sz	10/70
			3,5	15/20/500
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert ÉNy oldalkert DK hátsókert		szabadonálló 5,0 m 3,0 m 5,0 m 8,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület		10% 70%	
Épület	legnagyobb építménymagasság		3,5 m	
Telekalakítás	szélesség mélység terület		15,0 m 20,0 m 500 m ²	
Egyéb			<ul style="list-style-type: none"> • Az épületek a táj építészeti hagyományaihoz igazodó formában, anyaghasználatban, színezésben készüljenek. • Az épület használatbavételének feltétele a telken belüli kötelező fásítás megléte. 	

(4) Az üdülőterületeket el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékkel
- közüzemi ivóvízvezetékkel
- közüzemi szennyvízvezetékkel

(5) Környezetvédelmi előírások

- Zajvédelmi besorolás: üdülőterület
- Az épületeket a szennyvízvezetékre rá kell kötni
- Az üdülőterületen keletkező települési hulladékot a községi hulladék gyűjtési rendszer igénybevételével a területről el kell szállítani.

Különleges terület
20.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető (Kt)
- sportterület (Ksp)
- szabadidőpark területe (Ksz)
- horgászto terület (Kho)

(2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(3) A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	70%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(4) A **szabadidőpark** területén az íjászathoz, lovasíjászathoz kapcsolódó létesítmények, valamint a szabadidőpark üzemeltetője számára egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	5%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	3,5 m
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	minden telekhatártól 15,0 m.

Az épületek a táj építészeti hagyományaihoz igazodó formában és anyaghasználattal épüljenek.

Az SZ-J2 terven beültetési kötelezettségi jellel jelölt területen háromszintes növénytelepítést kell létesíteni a tájra jellemző fafajok felhasználásával legkésőbb az épületek használatbavételéig.

A szabadidőpark területén lakóépület csak a park kialakításával egyidőben, vagy azt követően építhető.

A különleges területen a telkek beépítésével kapcsolatos követelményeket elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

Az elvi építési dokumentációnak legalább a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§.(1) a,b (ba,bc,bd,be) pontjaiban és a 4.§.(2) bekezdésben foglaltakat tartalmaznia kell.

(5) A **horgásztó** területén 1 db horgász-tanyaház építhető.

Beépítési mód: szabadonálló

A tanyaház legfeljebb 120 m² alapterületű lehet

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m

A tanyaház számára legalább 25x50 m-es rendezett terepszintű, közlekedési területről közvetlenül feltárható területet kell kialakítani.

A tanyaház épületének kialakítása, anyaghasználata feleljen meg a táj építészeti hagyományainak.

(6) A különleges terület telkeit el kell látni

- közműves villamosenergia vezetékkel
 - közműves ivóvízvezetékkel
 - közműves szennyvízvezetékkel
-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
Közlekedési terület**21.§**

- (1) Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közúti területek
- (2) A közút területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (3) A szabályozási tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerint a következő osztályokba sorolandók.
- a., Országos közúthálózatba tartozó utak
- országos mellékút **(KÖu) M**
- b., Helyi utak
- települési mellékút (településközi út) **(KÖu) TE**
 - gyűjtőút **(KÖu) GY**
 - kiszolgálóút **(KÖu)**
 - gyalogút **(KÖu) GYA**
- (4) A közutak területén az 1. sz. függelékben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.
- (5) A Fő utca közterületén építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterületrendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.
A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:
- burkolati rend meghatározása a 22. § (4) bekezdésére figyelemmel
 - köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása
 - utcafásítás meghatározása a 11.§ (6) bekezdésre figyelemmel
 - közműrend meghatározása a 27.§ (5) bekezdésére figyelemmel
- (6) Feketeerdő közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk
- a., Külterületi utak
- | | |
|---|-------------|
| a Feketeerdő-Halászi települési mellékút | K.VIII.A.60 |
| a Feketeerdő-Dunasziget települési mellékút | K.VIII.A.60 |
- b., Belterületi utak
- ba., Gyűjtőutak
- B.V.a.A.60
 - az 1418 sz. út átkelési szakasza
 - a tervezett tehermentesítő út
-

bb., Kiszolgáló utak
- B. VI. d. A,B. 40

- Ady E. utca
- József A. utca
- Dózsa Gy. utca
- Templom utca
- Fenyő utca
- Petőfi utca
- Kossuth L. utca
- Erdőalja utca
- 56/47 hrsz utca

bc. Gyalogút
- B.X.

- 100 hrsz út
- 11 hrsz út
- 038/1 hrsz út

Zöldterület

22.§

- (1) zöldterületbe az SZ-J1 tervlapon \textcircled{Z} jellel ellátott közterületek tartoznak.
 - (2) A zöldterületek felosztása sajátos használat szerint
 - díszkert \textcircled{Z} P
 - játszókert \textcircled{Z} J
 - közpark \textcircled{Z} Kp
 - (3) A díszkert legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel lehet beültetni.
 - (4) A díszkertekben épület nem építhető, kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.
 - (5) A játszókertben a terület funkciójához kapcsolódó építményeket, műtárgyakat lehet elhelyezni és a funkciót nem zavaró magas díszértékű növényzetet telepíteni.
-

Erdőterület
23.§

- (1) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- (2) Védelmi erdő (Ev)
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- (3) Gazdasági erdő (Eg)
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

Vízgazdálkodási terület
24.§

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J terveken (V) jellel jelölt terület, a Mosoni-Duna területe.
A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

Mezőgazdasági terület
25.§

- (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J terveken (M) jellel jelölt terület.
 - (2) A mezőgazdasági területek felosztása sajátos használat szerint
 - általános mezőgazdasági terület (Má)
 - kertes használatú mezőgazdasági terület (Mk)
 - (3) (Má) A területen a gyep művelési ágú területeken állattartó karám, szénatároló építhető. A szántó művelési ágú területen épület nem építhető.
 - (4) (Mk) A gyümölcsös művelési ágat meg kell tartani. A termény tárolására szolgáló épület az 5000 m² feletti telken, annak 3%-os beépítésével, 7,5 m építménymagassággal a telekhatároktól legalább 12 m távolságra építhető.
-

Közműellátás
26.§

- (1) Közműterületek a **(Köm)** jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J terveken jelölt közműterületeket biztosítani kell.

A közműterületek felosztása sajátos használat szerint:

- **(Köm) Tr** transzformátor állomás területe

- (2) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

föld alatt: ivóvíz vezeték

szennyvíz vezeték

gázvezeték

távbeszélő földkábel

föld felett: villamos energia vezeték

telefon vezeték

kábel TV vezeték

nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok

- (3) a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.

b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
