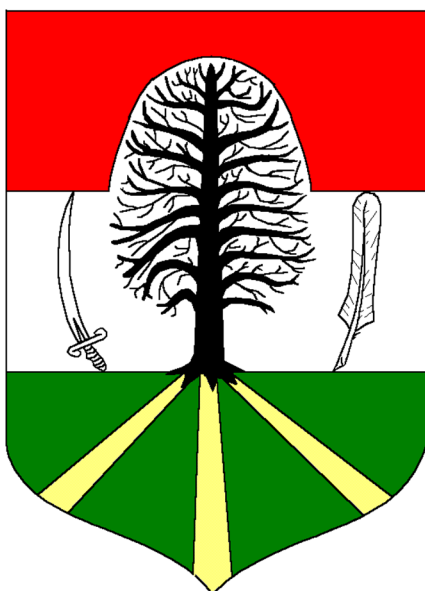


KÖMLŐD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Kömlőd Község Önkormányzata
2853 Kömlőd, Szabadság utca 9.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

**Kömlőd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2024. (II.1.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti teljes eljárás során a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános Előírások
1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, faskamra, szerszámtároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek. A melléképület több rendeltetést, funkciót foglalhat magában, nem minősül fő rendeltetési egységnek és az elhelyezhető fő rendeltetési egységek számába nem számítandó be.
- d) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.
- e) Részleges közművesítettség: közüzemi villamos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás és közüzemi szennyvízelvezetés együttes megléte.
- f) Hiányos közművesítettség: vezetékes ivóvízellátás és közüzemi villamos energia ellátás együttes megléte.

2. § A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Kömlőd belterületi szabályozási tervét a 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Kömlőd külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az egyes építési övezetek beépítési határértékeit az 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az egyes övezetek beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg,
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 5. melléklet szerint állapítja meg,
- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 6. melléklet szerint állapítja meg.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) építés hely.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) régészeti lelőhely határa/területe,
- c) műemlék,
- d) műemléki környezet
- e) helyi védett egyedi érték,
- f) helyi védett területi érték,
- g) tájképvédelmi terület határa,

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) tervezett belterületi határ,
- d) földrészlet,
- e) épület,
- f) szintvonal,
- g) javasolt telekhatár,
- h) javasolt megszüntető jel
- i) közművezetékek nyomvonala,

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. § (1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(4) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Állattartó építmények lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

5. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(3) A település igazgatási területén építménynek minősülő antennatartó szerkezet nem létesíthető. A zászlótartók magassága legfeljebb 9,0 m lehet.

(4) Az építési telkek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni csak a telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-

elvezetés stb.) biztosítása érdekében lehet. Az építési telken csak olyan részsű létesíthető, melynek állékonysága a telek területén biztosított.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. § (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – [\(7\) bekezdés](#)ben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési határvonal elsődlegesen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy az égtáj szerint kedvezőtlenebb vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni. Az előkert vonatkozásában kialakulnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.

(4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

a) lakóterületen és vegyes területen az épületmagasság, de legalább 4,0 méter,

b) egyéb építési övezetben az épületmagasság, de legalább 6 méter.

(6) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(7) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

(8) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,

b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,

c) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,

d) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,

d) K-Okt - rövidítéssel jelölt különleges oktatási terület,

d) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,

e) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,

f) K-Mű - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület.

6. Kertvárosias lakóterület

8. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető főépítmény a [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italüzlet, bár és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

7. Falusias lakóterület

9. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó főépítmény építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépítmény, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

(4) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italüzlet, bár és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

8. Településközponti vegyes terület

10. § (1) A településközponti vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 250 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 8 lakás létesíthető.

9. Intézményi vegyes terület

11. § (1) Az intézményi vegyes terület a szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető telkenként egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

10. Különleges oktatási terület

12. § (1) Különleges sport, K-okt jellel jelölt terület az oktatással összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben legfeljebb 40 fő elszállásolására alkalmas diákszállás létesíthető.

11. Különleges sportterület

13. § (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

(4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

12. Különleges temető terület

14. § (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (6) Különleges temető terület építési övezetekben kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés kizárólag a temetkezéssel és kegyeleti szolgáltatással összefüggésben létesíthető.

13. Különleges mezőgazdasági üzemi

15. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30 m lehet.

(4) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

(5) Az építési övezetekben az előkert 10 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

(6) Mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 10 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles, többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló, stb).

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

14. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

16. § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
 - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közműelhelyezési terület,
- b) Zkp rövidítéssel jelölt zöldterület - közpark,
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev – rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
 - cb) Erdőterület Ee – rövidítéssel jelölt egyéb erdő terület,
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület,
 - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület.
- e) Vg jellel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül:
 - fa) Kb-B jellel jelölt bánya terület
 - fb) Kb-En jellel jelölt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület.

13. Közlekedési területek általános előírásai

17. § (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

14. Közműelhelyezési területek általános előírásai

- 18. §** (1) Közműelhelyezési terület a Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Közm övezetben elhelyezhető főépítmény és melléképítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

15. Zöldterületek általános előírásai

- 19. §** (1) Zöldterület a Z-kp jellel jelölt közpark és a Z-kk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kp övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Z-kk övezetben elhelyezhető épület nem építhető.

16. Erdőterület

- 20. §** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit a 4. melléklet szerint állapítja meg.
- (4) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

17. Általános mezőgazdasági terület

- 21. §** (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-1 jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.
- (3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
- a) az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell építeni,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (5) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetve azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(7) Má-1 jelű övezetben gazdasági épület megléte esetén építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

18. Kertes mezőgazdasági területek

22. § (1) A szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.

(2) Mk övezetekben főépítményt és melléképítményt elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Mk övezetekben legfeljebb 90 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

(4) Mk övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

19. Vízgazdálkodási területek

23. § (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja.

(2) Vg-2 jelű övezetben új épület nem építhető, a meglévő építmények fennmaradhatnak, de bővítésük nem lehetséges.

24. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület

24. § (1) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület a szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely kizárólag a bányászattal összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-B övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

25. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

25. § (1) A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, mely megújuló energiaforrások építményei és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A Kb-En övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

(3) Az övezetben legfeljebb 5 MW névleges teljesítményű erőmű helyezhető el.

V. Fejezet

Járművek elhelyezése és környezetvédelmi előírások

19. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

26. § (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Lakó rendeltetési egységenként az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(3) Az önkormányzati tulajdonú épületekhez tartozó parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

20. Környezetvédelem

27. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,

c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

21. Felszín alatti vizek védelme

28. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Kömlőd település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) Szennyvíz gyűjtésére közműpótló berendezés nem létesíthető, a szennyvíz elvezetését közüemi szennyvízvezeték kiépítésével szükséges biztosítani.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

22. A levegő védelme

29. § (1) Kömlőd az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

23. A termőföld védelme

30. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

24. A zaj elleni védelem

31. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

32. § A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) vízminőségvédelmi terület,

d) természeti területek.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

- 33. §** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.
- (5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.
- (6) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.
- (7) A település igazgatási területén kizárólag az önkormányzati tulajdonú magánút alakítható ki.

VIII. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, táj- és természetvédelem

25. Természetvédelem

- 34. §** (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A magterülettel érintett területen 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.
- (3) A magterülettel érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

26. Örökségvédelem, régészet

- 35. §** (1) Országos védelem alatt álló művi értékek a településen nincsenek.
- (2) A helyi jelentőségű védett művi értékek a településen nincsenek.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

- 36. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- 37. §** A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban lévő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.
- 38. §** Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 17/2005. (XII. 5.) önkormányzati rendelet

Bogáth István
polgármester

Lanczendorfer Melinda
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Kömlőd belterületi szabályozási terve
2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Kömlőd külterületi szabályozási terve
3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása
6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása