

Epöl község Önkormányzata
5/2002. (IV. 3.) ÖKT rendelete
a település
Helyi Építési Szabályzatáról

Epöl Önkormányzat képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1), illetve 16. § (1) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 7.§. (3) c bekezdésnek felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya Epöl község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendelet csak a belterületre vonatkozó M 1:2880 méretarányú, és a külterületre vonatkozó M 1:10 000 méretarányú térképen ábrázolt „szabályozási terv” című tervlappal együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) Epöl község teljes közigazgatási területén területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a hatályban lévő országos rendeleteknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos rendelkezéseknek és szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (2) A helyi építési szabályzat előírásai mindenkor és mindenkire nézve kötelezőek, azokat megváltoztatni csak jelen rendelet módosításával lehet.
- (3) A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelező elemnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a szabályozási vonalat,
 - a terület rendeltetését, az elhelyezhető épületek, építmények körét
 - a kialakítható legkisebb, és legnagyobb telekméreteket,
 - az építési övezetek, övezetek paramétereit,

- a közterületek és magánutak kialakítására és használatára,
 - a telepítendő zöldsávokra,
 - a védőövezetekre vonatkozó előírásokat
- (4) Bizonyos feltételek mellett megváltoztathatók a terven belül:
- a telekhatárok
 - az övezethatárok
 - a) ha nem esnek egybe meglévő telekhatárokkal
 - b) két közterület között
 - a (3) bekezdésben nem szabályozott elemek

A terv területének felhasználása, övezeti besorolás

3. §

- (1) A terv területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek és építési övezetek a terv területén:
- lakóterület, ezen belül falusias lakóterület építési övezetei
 - vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes építési övezet
 - gazdasági terület, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató építési övezet
 - különleges, ezen belül sport, temető, szennyvízkezelő, felhagyott bányaterület és rekreációs célú területek építési övezetei
- (3) A beépítésre nem szánt területek és övezetek a terv területén:
- közlekedési terület, a településen áthaladó országos mellékút számára biztosított terület
 - zöldterület, ezen belül közkert
 - mezőgazdasági területek, ezen belül
 - a) belterületen megtartott szőlő, gyümölcs, kert övezet
 - b) szántóföldi növénytermesztés övezete
 - c) szántóföldi növénytermesztés övezete, tanyás beépítés lehetőségével
 - d) kisparcellás gyümölcs-szőlő termesztés övezete
 - e) gyepgazdálkodás övezete
 - Erdőterületek, ezen belül
 - a) elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő övezete
 - b) elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő övezet, meghatározó környezetvédelmi funkcióval
 - c) elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő övezete

- egyéb területek / vízgazdálkodási területek, ezen belül folyóvizek (patakok) medre és partja övezet

(4) A védelmi célú övezetek a terv területén:

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület övezete
- Természetvédelmi terület védőövezete
- Szennyvíztisztító védőövezete
- Temető védőövezete
- Vízfolyások (patakok) védőövezete
- Régészeti terület övezete

(5) Környezetvédelmi övezetek, melyek a település egész területére vonatkoznak:

- védett I. levegőtisztaság-védelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

Tömb- és telekalakítás

4. §

(1) A jelenlegi telekosztástól jelentősen eltérő telekalakítás a kialakított telkek számától függetlenül csak elvi telekalakítási engedély megszerzése után kezdeményezhető.

(2) Az FL-4, a KG-2 és a K-R építési övezetekben minden telekalakításhoz telekalakítási tervet kell készíttetni és elvi telekalakítási engedélyt kell szerezni.

(3) A telekalakítási tervet 0,5 m-es rétegvonalakat ábrázoló, M1:1000 m.a. térképen kell elkészíteni.

(4) Az építési övezetre előírtnál kisebb telek is kialakítható, ha a telekalakítás után létrejövő telkek az eredetiekénél nagyobbak.

(5) Lakóterületen a kialakult beépítésű utcákban telkeket összevonni csak akkor lehet, ha a kialakuló telek nem szélesebb 27 m-nél.

(6) Az utcaszélesítéseket és az utcanyitásokat az érintett telkek kialakításakor, illetve beépítésekor kell végrehajtani.

(7) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az új telekhatárok az övezeti határokkal egybeessenek.

(8) Magánút és építési telek közötti telekhatár az épületek, építmények elhelyezése szempontjából szabályozási vonalként kezelendő, közötté és az építési határvonal közötti területsáv előkertnek számít, ezért az erre vonatkozó rendelkezéseket kell betartani.

Köz-, és magánutak

5. §

- (1) A köz-, és magánutakra vonatkozó e rendeletben megfogalmazott szabályok a kül- és belterületi utakra egyaránt vonatkoznak, a tulajdonviszonyoktól függetlenül.
- (2) Épület megközelítését szolgáló út közút, vagy a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút lehet.
- (3) Épület, építési telek megközelítését szolgáló magánút használatára vonatkozó szolgalmi jogokat a telekkönyvbe be kell vezetetni.
- (4) Épület megközelítését biztosító köz- és magánutat úgy kell kialakítani, hogy a köz-, vagy magánút kialakítása feleljen meg a közutakra vonatkozó műszaki előírásoknak és a részleges közművesítés, és a szennyvízcsatorna elhelyezhetőségi követelményeinek.
- (5) Új magánút kialakításakor a közforgalom számára megnyitás, vagy elzárás tényét a tulajdonos és a helyi önkormányzat egy erről szóló szerződésben kell rögzítse, és az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetesse.
- (6) Egyebekben az utak létesítésére, építésére, fenntartására, megnyitására, lezárására, megszüntetésére stb. az országos jogszabályok vonatkoznak.

Az építésre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) Az e rendeletben az építés rendjére megfogalmazott szabályok mindenféle épületre, kül-, és belterületen, beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt vonatkoznak.
- (2) Épületet elhelyezése csak olyan telken engedélyezhető, ami a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak is megfelelően kialakított, és ahol biztosított:
 - a közterületről vagy magánútról a telek rendeltetésének megfelelő kategóriájú gépjárművel való közvetlen megközelíthetőség az 5 §. szerint,
 - a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, esetleg technológiai víz,
 - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, vagy ártalommentes elhelyezése,
 - a használat során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése,
 - a rendeltetészerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése.
- (3) Beépítésre szánt területen megépült, a vízvezeték-hálózatra rákötött épületre csak akkor lehet használatbavételi engedélyt kiadni, ha a közműves szennyvízelvezetés kiépült, és az épületet rákötik a szennyvízhálózatra is.
- (4) A természetes terep lejtési viszonyait, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad.

- (5) A telek szabályozási vonala és az épület közötti területen nem kell a (4) rendelkezést betartani, ha az út a teleknél magasabban fekszik.
- (6) 50 m²-nél nagyobb épület engedélyezési tervéhez a telekre vonatkozó geodéziai felmérést kell csatolni, mely tartalmazza:
- a fél méteres szintvonalakat
 - a tervezett épület 5 m-es környezetében a 20 cm törzsátmérőnél nagyobb fákat
 - a telken található esetleges közmű műtárgyakat, föld alatti építményeket, és a földhivatali térképmásolaton nem, vagy helytelenül ábrázolt épületeket, építményeket.
- (7) Az épületeket magas, legalább 36° és legfeljebb 45°-os lejtésű tetővel kell fedni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen a megengedett építménymagasság általában 4,5 m, ami alól kivétel csak különösen indokolt esetben tehető. Minden esetben figyelembe kell venni a természetvédelem és az értékvédelem szempontjait.
- (9) Beépítésre nem szánt területen tömör kerítés nem építhető.
- (10) Külterületen hirdető berendezést, reklámot elhelyezni nem szabad. Kivétel az önkormányzat lakossági tájékoztató táblája és a közösségi, turisztikai célú információs rendszer elemei. Az utak védőtávolságába eső területeken jelen rendelet 45. §. (2)-(4) előírásait kell alkalmazni.
- (11) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, és az elhelyezés a felirat, reklám, hirdetés méretétől függetlenül engedélyköteles.

Általános természetvédelmi előírások

7. §

- (1) Védett területeken vagy azok védelmi övezetében építési, ipari, kereskedelmi, és bányászati tevékenység folytatása tilos.
- (2) Művelési ág változtatásához országos jelentőségű védett terület esetén a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, helyi védett területek esetén a jegyző hozzájárulása szükséges.
- (3) Az egyéb területfelhasználási egységbe tartozó vízfolyások és vízparti területek természetközeli szakaszainak védelmére vonatkozóan a természet védelméről szóló 1996. évi. LIII. tv. 16. §-ában foglaltak irányadóak.
- (4) A Bajna-Epöli-vízfolyás, a Vöröshegyi-patak és mellékága partmenti területein folytatott tevékenységek során figyelembe kell venni, hogy ezek a helyi jelentőségű ökológiai hálózat elemei.
- (5) A védett területeken folytatott tevékenységekre vonatkozóan a védetté nyilvánítási helyi rendelet, a kezelési terv, ill. az 1996. évi LIII. tv. az irányadó.
- (6) A helyi védelemre javasolt értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozása, fenntartása a tulajdonos feladata.

