

LT-PLAN BT

Épület- és településtervezés

Tatabánya, Tátra u. 1/A

2804 Tatabánya, Pf. 406.

**HÉREG KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
2005**

Héreg Község Önkormányzata Képviselő testületének
...../2005. (.....) sz. rendelete
a helyi építési szabályzatról

Héreg község önkormányzatának képviselő testülete az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 6. § (3) bek. a) pontja alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

1. A rendelet területi hatálya kiterjed Héreg község teljes közigazgatási területére.
2. Héreg község közigazgatási területén területet felhasználni csak a/2005. (.....) sz. határozattal jóváhagyott **szerkezeti terv** területfelhasználási kategóriáinak figyelembevételével szabad.
3. Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezési szerint szabad.
4. E rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

2. §

1. A község közigazgatási területe bel- és külterületre oszlik meg.
2. A tervezett területfelhasználás illetve telekalakítás végrehajtásáig a jelenlegi területhasznosítás engedélyezett, de bármilyen hatósági engedély (építési, telekalakítási, stb.) csak a szabályozási tervek figyelembevételével adható ki.
3. A szabályozás elemei elsőrendűek vagy másodrendűek.
 - a) Elsőrendű szabályozási elemek:
 - területfelhasználási egység határa (azon építési övezet és övezet határa, amely egyben a területfelhasználási egység határa is)
 - területfelhasználási egység megnevezése
 - b) Másodrendű szabályozási elemek:8
 - szabályozási vonal
 - építési övezet, övezet határa, jele
 - építési övezet, övezet beépítési paraméterei
 - védőtávolságok
 - építési helyek
4. Elsőrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szerkezeti terv és a szabályozási terv együttes módosításával történhet.
5. Másodrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szabályozási terv módosításával történhet.

Területfelhasználás

3. §

1. Beépítésre szánt területek:
 - lakóterületek: kertvárosias lakó,
falusias lakó,
 - vegyes területek: településközponti vegyes
központi vegyes,
 - gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,
mezőgazdasági üzemi
 - különleges terület: sport, szabadidős terület,
temető
szennyvíztisztító
2. Beépítésre nem szánt területek:
 - közlekedési és közműterületek: út,
 - zöldterület: közpark
 - erdőterület: gazdasági rendeltetésű
 - mezőgazdasági: általános mg. terület
kertes mezőgazdasági terület
korlátozott használatú mg. terület
 - vízgazdálkodási terület: vízmedrek, tó, vízmű

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Lakóterületek szabályozása

4. §

1. **Kertvárosias lakóterület (Lke)** a családiházas telektömbök területe.
Lakóépületen kívül elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények is, de maximum 2 lakóegység építhető és egy épülettömbként.
 - a) (Lke-1) Z/30/ 4,5/ 300 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
 Kialakítható telekterület: min. 300 m²
 Beépítési mód: zárt sorú
 Beépítettség: max. 30 %
 Építménymagasság: max. 4,5 m
 Zöldfelület: min. 50 %
 Építési hely: részletes szabályozási tervben pontosítva
 - b) (Lke-2) O/30/ 4,5/ 600 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
 Kialakítható telekterület: min. 600 m²
 Beépítési mód: oldalhatáron álló
 Beépíthető telekterület: min 400 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m,
 Beépítettség: max. 30 %
 Építménymagasság: max. 4,5 m
 Zöldfelület: min. 50 %
 Építési hely: előkert: min. 3 m,
 oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § (1) szerint, ill. 4 m a kialakult
 beépítéseknél 14 m vagy keskenyebb telekszélesség esetén
 hátsókert: min. 6 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
 min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén
 - c) (Lke-3) O/30/ 4,5/ K jelű építési övezet
 Kialakult telekterület: telekosztással nem csökkenthető de összevonással növelhető

Beépíthető telekterület: min. 300 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: min. 3 m,

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § (1) szerint, ill. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: min. 6 m

d) (Lke-4) O/ 30/ 4,5/ 1000 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: min. 5 m új beépítéseknél, kialakult beépítéseknél a kialakult utcavonal is lehetséges

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § (1) szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: min. 20 m

2. **Falusias lakóterület (Lf)** a hagyományos beépítésű terület.

a) (Lf-1) O, Z/25/4,5/1500 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 1500 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 1000 m², beépíthető telekszélesség min. 14 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló,

a kialakult állapot miatt, ha az oldalkert nem tartható, akkor a beépítés zártosítható vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).

Helytörténeti specialitás az oldalkertben, oldalhatáron álló melléképületek rendszere. Ezek védeltséget élveznek, felújíthatók. Ez esetben a szomszéd házzal egy tűzszakaszt képeznek, és a melléképület és a főépület közt biztosítandó a min. 4 m közlekedő- és tűztávolság. Bontás esetén új nem építhető, az oldalhatáron álló beépítés előírásai érvényesek

Beépítettség: max. 25 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: min. 5 m, illetve a kialakult homlokzatvonal szerint

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § (1) szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 15 m-nél keskenyebb telek esetén

hátsókert: min. 20 m

b) (Lf-2) O/25/4,5/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 800 m², beépíthető telekszélesség min. 14 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló,

Beépítettség: max. 25 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: min. 5 m, illetve a kialakult homlokzatvonal szerint

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § (1) szerint, ill. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: min. 20 m

3. Állattartó vagy műhely (vállalkozási) épület
 - az Lke-1, Lke-3 építési övezetekben nem létesíthető,
 - az Lke-2, Lke-4 építési övezetben max. 5% (a 30%-on belül),
 - az Lf-1, Lf-2 építési övezetben max. 10% (a 25%-on belül) építhető.

Vegyes területek

5. §

1. **Településközponti vegyes terület (Vt)** a község központi térségében lévő területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi-stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.
2. A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít.
3. **Központi vegyes terület (Vk)** olyan intézményterület, amelyben önálló lakótelek nem lehet, lakás legfeljebb szolgálati lakásként, nem főépületként jelenhet meg.
4. A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17. §-a nevesít.
5. (Vt) O/40/6,0/500 jelű építési övezet
 Kialakítható telekterület: min. 500 m²
 Beépíthető telekterület min. 400 m²
 Beépítési mód: oldalhatáron álló, vagy kialakult állapot szerint zárt sorúsítható vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).
 Beépítettség: max. 40 %, lakótelek esetén 30%
 Zöldfelület: min. 40 %
 Építménymagasság: max. 6,0 m intézmény esetén, max. 4,5 m lakóépület esetén
 Építési hely: előkert: a kialakult utcavonal szerint, illetve 5. m
 oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § (1) szerint
 hátsókert: min. 6 m.
6. (Vk) Sz/50/6,0/500 jelű építési övezet
 Kialakítható telekterület: min. 500 m², beépíthető min. 300 m²
 Beépítési mód: szabadonálló
 Beépítettség: max. 50 %
 Zöldfelület: min. 30 %
 Építménymagasság: max. 6,0 m
 Építési hely: előkert: 5 m
 oldalkert: min. 3 m. ill. OTÉK 36. § (1) szerint
 hátsókert: min. 6 m
7. (Vt) területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).

Gazdasági terület

6.§

1. A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, egyéb ipari gazdasági területek, valamint mezőgazdasági üzemi területek.
2. **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** az OTÉK 19. §-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.

A (Gksz) Sz/40/9,0/3000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
 Kialakítható telekterület: min. 3000 m²

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 40 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 m

3. **Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm)** a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetők még az előzőekben felsorolt építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

A (Gm) Sz/40/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m²

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 40 %

Épületek építménymagassága: max. 7,5 m

Zöldfelület: min 30 %, (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő)

Építési hely: elő- oldal- és hátsókert min. 10-10 méter

Különleges területek

7. §

1. Különleges terület a szabályozási terv szerint lehatárolt
 - sport-szabadidős terület (Ks)
 - temető (Kt)
 - szennyvíztisztító (Kszv)
2. **Sport- szabadidős terület (Ks)** a kizárólagosan sportolási, szabadidős illetve a közösségi rendezvényeket kiszolgáló terület.

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 3000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 10%
Építménymagasság:	max. 6,0 m
Zöldfelület:	min. 60%
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 5-5 m
3. **Temető (Kt)** szabályozott területén csak a rendeltetésének megfelelő építmények alakíthatók ki a következő feltételekkel:

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 3000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség: (templom, ravatalozó)	max. 10%
Építménymagasság:	max. 6,0 m
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 5-5 m

A temető 50 m-es védőtávolságán belül a temető nyugalma zavaró vagy kegyeletsértő tevékenység nem engedélyezhető.
4. Szennyvíztisztító (Kszv) szabályozott területén csak a rendeltetésének megfelelő létesítmények helyezhetők el.

Általános előírások

8. §

1. Amennyiben telekosztással alakítanak ki új telket, az így kialakított telkek mindegyike meg kell feleljen az előírt minimális telekterületnek.
2. A jelenlegi vagy kialakítandó telekhatáron álló meglévő épületek felújíthatók, de bontásuk esetén az előírt előkert betartandó.
3. Az utcakép védelme érdekében a helyileg védett épületek környezetében a nem védett épületekre is vonatkoztatva meg kell őrizni a falusi épületek arányrendszerét
4. A 4,5 m-es maximális építménymagassággal szabályozott építési övezetekben földszintes, vagy földszint + tetőteres épületek építhetők, emeletes épület vagy épületrész nem.
5. Min. 20%-os terepemelkedés vagy terepesés esetén garázs az előkertben is elhelyezhető oly módon, hogy
 - a garázskapu utcára nem nyílhat, csak telken belülre,
 - építménymagasság max. 3,0 m,
 - tetőszerkezet nyeregtető vagy úgynevezett „zöldtető”,
 - a támfalgarázs földbemélyített (takart) része a pincéhez hasonló módon nem számít bele a beépített alapterületbe.
6. Lke-2-3 és Lf-1-2 építési övezetben a beépíthetőség alsó határát el nem érő telek
 - telekösszevonással a szomszéd lakótelekhez csatolható, vagy
 - beépíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célra az övezeti paraméterek figyelembevételével.
7. Az épületek magastetővel építendő, tetőhajlásszög 30°-tól 50°-ig. A tetőhajlásszögek szimmetrikusak legyenek. Javasolt a cserépfedés piros, barna és sötétzöld színűben.
8. Terepbevágás, feltöltés, támfal max. 1,5 m magas lehet, és 1 m-t meghaladóan építési- és talajgazdálkodási engedély köteles.
9. Tömör kerítés max. 1,5 m, áttört max. 2 m magas lehet. Támfalra építés esetén támfallal együtt, az alsó terepszinttől mérve. Ez vonatkozik a nem építési engedély köteles belső kerítésekre is. Kivétel az utcasarok, ahol a látóháromszögben tömör kerítés nem engedélyezhető, csak max. 0,5 m lábazat.
10. A főépület alapterületén kívüli terepszint alatti létesítmény a telek területének maximum 10%-a mértékéig létesíthető.
11. 2 m² feletti méretű reklámhordozó sem az épületeken, sem vázra szerelve nem létesíthető, 1 és 2 m² között építési engedéllyel létesíthető.
12. A község teljes közigazgatási területén külszíni bányatelek nem létesíthető, új bánya nyitása nem engedélyezhető. (2003. évi XXVI. törvény 11. § alapján)
13. Amennyiben az építési övezet határa javasolt kialakítandó telekhatárhoz kötött, a tényleges telekhatár eltérhet a javasolt vonaltól a szabályozott telekparaméteren belül. A tényleges telekhatár változásával együtt mozdul az építési övezet határa is.
14. Az önkormányzat által értékesített telkekre az önkormányzat 2 éves beépítési kötelezettséget ír elő. Nem teljesítés esetén az önkormányzat a külön jogszabályban biztosított szankcióval él (bírság, visszavásárlás, kisajátítás).

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közlekedési és közműterületek

9. §

1. A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. § (3) szerinti építmények helyezhetők el.
2. A külterületen **közútként (KÖu)** az országos közutakat és a helyi gyűjtő utakat szabályozza a terv a tervezett telekterület szabályozásával és a védőtávolsággal.
Országos mellékút a 1119. sz. út a tervezett elkerülővel 30 m-es telekszélességgel.
3. A belterületen 4 szabályozási szintet különböztetünk meg.
 - a) országos mellékút: Fő utca, 11133. és 1119. belterületi szakasza 16-26 m,
 - b) lakó utak, kiszolgáló utak: 10-16 m,
 - c) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 8 m,
 - d) gyalogos út: 3-4 m.
4. A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők.
5. Az új utaknál a közművek úgy rendezendők a telken belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető. (12 m vagy szélesebb út-teleknél)
6. A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.
Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető.
A szabályozással érintett telkeken azonban épület vagy kerítés építés esetén a szabályozási vonal figyelembe veendő.
7. A lakó-, és gazdasági területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani.
A meglévő szolgáltatók, intézmények és különleges területek esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani egyedi tervezés és engedélyeztetés szerint. Új intézmény és szolgáltatás létesítése esetén a parkolást telken belül kell kialakítani.
8. Új út építése esetén a közvilágítás is kiépítendő. (belterületen)

Zöldterületek

10. §

1. **Zöldterület (Z)** a közparkként szabályozott közterület.
2. Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
3. Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

Erdőterület

11. §

1. Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott terület.
2. Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából gazdasági (Eg) rendeltetésű.

3. Mivel az erdőterületek NATÚRA 2000 élőhelyvédelmi területek, építmények csak a Nemzeti Park Igazgatósága egyetértésével engedélyezhetők.
4. Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság engedélye esetén a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe:	10 ha (100 000 m ²)
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 0,1%
Építménymagasság:	max. 4,5 m

Mezőgazdasági terület 12.§

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
- c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Általános mezőgazdasági terület 13.§

1. **Általános mezőgazdasági területen (Má)** a növénytermesztés az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
2. Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
Beépíthető telek területe:

gazdasági- és lakóépület esetén:	min. 10 000 m ²
----------------------------------	----------------------------

 Kialakítható legkisebb telek(földrészlet) területe: min. 10 000 m²
 Beépítési mód: szabadonálló

 Beépítettség mértéke: max. 3%
 Épület építménymagassága: max. 6,0 m
 Építési terület:

előkert:	min. 10 m
oldalkert:	min. 10 m
3. Általános mezőgazdasági területen az Má 2 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
Beépíthető telek területe:

gazdasági épület esetén:	min. 50 000 m ² (5,0 ha)
lakóépület esetén:	min. 200 000 m ² (20,0 ha)

 Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: min. 10 000 m² (1,0 ha)
 Beépítési mód: szabadonálló
 Beépítettség mértéke: max. 3%
 Épület építménymagassága: max. 6,0 m
 Építési terület:

előkert:	min. 10 m
oldalkert:	min. 10 m

4. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe Héreg igazgatási területén eléri a 20 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:

A beépíthető telek területe:	10000 m ²
A beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 20 %
Épület építménymagassága:	max. 6,0 m
Az építési terület:	előkert: min. 10 m oldalkert: min. 10 m

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

14.§

1. **Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)** a vízfolyások mentén lévő vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.
2. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-O övezeteiben épület nem helyezhető el.
3. Az Mko-1 jelű övezet területén a gyepterület fenntartását szolgáló állattartás és az ahhoz kapcsolódó lovasturizmus építményei, továbbá lakóépület létesíthető a következő paraméterekkel:
A beépíthető telek területe: min. 100.000 m² (10ha)
lakóépület esetén: min. 500.000 m² (50ha)
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 3%
Építménymagasság: max. 6 m
Építési hely: elő-oldal és hátsókert min. 10-10 m
4. Az Mko jelű övezetben telek (földrészlet) osztása csak akkor lehetséges, ha az új földrészletek területe legalább 5,0 ha. A telkek összevonása korlátozás nélkül lehetséges.

Kertes mezőgazdasági terület

15. §

1. **Kertes mezőgazdasági terület** a vegyes kert, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló (Mk) jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
2. Kertes mezőgazdasági területen elhelyezhető telkenként egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház, gyümölcs-terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető pince.
3. Az (Mk) övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:
Beépíthető telek területe: min. 720 m²
Kialakítható legkisebb telek területe: min. 1500 m²
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 3%, de legfeljebb 40 m²
Épület építménymagassága: max. 3,5 m
Építési hely: előkert min. 5 m
4. A Szőlőhegyi tájkarakter védelme érdekében présházak csak a közutak mentén létesíthetők, a meghatározott építési helyen belül a meglévő présházsorokba illeszkedően.

5. Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben csak tájbaillesztett karakterű, 35-45°-os hajlásszögű nyeregvetős épület létesíthető, amelynek héjazatánál természetes anyagú, természetes színű cserép javasolt. (Pince esetén földtakarás.)

Vízgazdálkodási terület

16.§

1. **Vízgazdálkodási terület** a vízmedrek (V) területe. (állandó és időszakos vízfolyások és tó)
2. Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények helyezhetők el.
3. A Szent László vízfolyástól 6-6 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó.
Az egyéb vízfolyások mentén 3-3 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó, nem beépíthető és fával nem betelepíthető.

IV. KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

17.§

1. A közművesítettség előírt mértéke: belterületen teljes, külterületen részleges.
2. Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek
 - a) közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
 - b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
 - c) a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
 - d) a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
 - e) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.
3. Állattartás hígrágya technológiával nem folytatható.
Nitrátérzékeny területen az állattartáshoz kapcsolódó trágyatároló csak szivárgásmentesen alakítható ki.
4. Állattartásból eredő szennyvíz (csurgalékvíz) kommunális csatornába nem köthető, zárt szennyvíztároló létesítendő.
5. A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben, előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
6. A szippantott szennyvizek a Szentgyörgy-pusztai szennyvíztisztító telepre szállítandók.

V. KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

18.§

1. A meglévő és tervezett vezetékek és műtárgyak számára
 - vízellátás
 - szennyvíz elvezetés
 - csapadékvíz elvezetés
 - vezetékes gázellátás
 - távközlés

a helyigényt a közterületen, elsősorban az utak szabályozási szélességében kell biztosítani, külterületi közutak mentén vezetett közművezetékek elhelyezését a közút kezelőjével való egyeztetés alapján lehet elhelyezni.

2. A tervezett új telkek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakoztatandók, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.
3. A vízvezetéki hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A létesítmények tűzvíz igényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően biztosítani kell.
4. A közművezetékek védőtávolsága
 - az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m
 - a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m
 - a termékvezeték védőtávolsága 5 - 5 m
 - hírközlő távvezeték védőtávolsága 1 - 1 m
 - a középnyomású gáz vezeték védőtávolsága D90 alatt 4 - 4 m
D90 felett 5 - 5 m
 - 20 kV-os légvezeték védőtávolsága
belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m
külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5 m
 - 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m.
 - távközlési tornyok magasságával azonos sugarú dőléstávolság (szabályozási terv szerint)
5. Az elektromos hálózat és a távközlési hálózat fejlesztése, felújítása, kapacitásbővítése, valamint bekötése során belterületen légvezeték nem építhető, helyette földkábelekkel kell az ellátást megoldani.

VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

Az értékvédelem hatálya

19. §

1. Az értékvédelem kiterjed: védett épületekre, építményekre
védett területekre.
2. A helyi védelemben részesített objektumokra az örökségvédelmi hatástanulmány javaslatot tesz, azokról döntést az önkormányzat képviselő testülete külön rendeletben hoz.
3. A védelmi rendelet személyi hatálya kiterjed a védelem alá vont objektumok tulajdonosaira, üzemeltetőire, fenntartóira is. Ezeket a természetes vagy jogi személyeket az Önkormányzat a védelemről és annak vonzatáról értesíteni köteles, illetve a földhivatali ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni köteles.

Építészeti védelem

20. §

1. Az országos műemléki védettségű épületekre magasabb jogszabály vonatkozik, a szabályozási terv ehhez csak a műemléki környezet határát jelöli ki, melyen belül az építési eljárásban a KÖH szakhatóság, a műemlék esetében építési hatóság.
2. Az önkormányzat védelemben részesítheti a helytörténeti, településképi szempontból fontos épületeket, településszerkezeti elemeket, együtteseket. Erről az önkormányzat külön rendeletben dönt. A védett objektumokról nyilvántartást vezet, és a védelmet az ingatlan-nyilvántartásba bevezeteti.

3. A védelemben részesített épületen bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltóztatás) esetén a tervező tervtanácsi, szakértői vélemény beszerzésére kötelezett. É1-es tervező esetén a szakvélemény beszerzése nem szükséges.
4. A védett épületek állagmegóvásához, felújításához a történetileg hiteles architektúra visszaállításához a tulajdonos az önkormányzattól támogatást igényelhet, az önkormányzat támogatást adhat, eseti testületi döntés alapján.
5. A védett épületek tömegét, tetőhajlásszögét, homlokzat-, párkány-, és gerincmagasságát, nyílásarányait felújítás esetén meg kell tartani, illetve azokat (korábbi szakszerűtlen beavatkozás esetén) helyre kell állítani.
6. A védett épület az utcafronton nem bővíthető, csak a hátsó udvari része. Az épület utcafronti szélességével (tornáccal együtt mért szélességével) azonos mélységben nem bővíthető, hátrébb igen, de az arányrendszer megőrzésével.

Területi védelem

21. §

1. Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi és régészeti szempontból védett területnek minősíti a szabályozási terv szerint - - R - - jelzéssel határolt területeket.
2. A védett területeken tereprendezést, közművesítést, építést csak az önkormányzatnak és a megyei múzeumnak való előzetes bejelentés után, a velük való egyeztetés alapján, a régészeti leletmentést illetve feltárást követően lehet végezni.

Természetvédelem

22.§

1. A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítását egy külön eljárás keretében kell végrehajtani. A rendezési terv ehhez javaslattal szolgál.
2. A **védett zöld** területeken a természeti állapot megőrzendő. Bármilyen gazdasági tevékenység, tereprendezés, növényirtás vagy telepítés a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.
3. Az erdőterületként nem szabályozott 1500 m²-nél nagyobb erdők, beerdősült vagy erdősített területeken az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény előírásait kell alkalmazni.

VII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁS

23.§

1. Védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek:
 - a) külterületi közutak tengelyvonalától számított 50-50 m védőtávolság, ahol mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető, egyéb építmények csak a Közútkezelő állásfoglalása és a Közlekedési Felügyelet szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők,
 - b) a szabályozási terv szerint vízgazdálkodási területként szabályozott területektől 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épület nem létesíthető.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**24.§**

1. Ez a rendelet 2005. február 1-jén lép hatályba, de a Helyi Építési Szabályzatot a folyamatban lévő, határozattal le nem zárt ügyekben is alkalmazni kell.
2. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Héreg Község összevont tervéről szóló 9/1993.(XI. 12.) Kt rendelet, a Héreg Község 199/5 hrsz terület részletes rendezési tervéről szóló 6/1994.(VII. 25.) Kt rendelet, valamint a jelen rendelettel ellentétes kivéve a Héreg Község 199/6-8-9 hrsz terület helyi szabályzatáról szóló 2/2005.(I. 28.) HÉR rendelettel módosított 8/2002.(VIII. 30.) HÉR. rendeletet –korábbi rendeletek, amelyek Héreg Község általános és részletes rendezési terveit szabályozzák.
3. A Héreg Község 199/6-8-9 hrsz terület helyi szabályzatáról szóló 2/2005.(I. 28.) HÉR rendelettel módosított 8/2002.(VIII. 30.) HÉR rendelet együtt kezelendő a jelen Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005.(I. 28.) HÉR rendelettel.

D é k á n János
polgármester

dr. O s v a l d Lajos
körjegyző

Kihirdetve: Héreg, 2005. január 28.

Dr. O s v a l d Lajos
körjegyző