

**Nagybakónak Község Önkormányzati Képviselő-testületének 9/2003. (XI.21.)
önkormányzati rendelete**

Helyi építési szabályzatról

Módosításokkal egységes szerkezetben

Nagybakónak Önkormányzat Képviselő Testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990. évi LXV. 16. §. (1) törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. §. (3) és 12. §. (2) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. § (1)¹ E rendelet – a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) – hatálya Nagybakónak község közigazgatási területére terjed ki.

(2)² E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 1/2018. (II. 9.) önkormányzati rendlete, valamint e rendelet és az 1. melléklet szerinti Szabályozási tervek együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

(2)³

(3)⁴

A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat és annak szélességét
- b) övezeti határt
- c) az övezeti besorolást és annak paramétereit
- d) építési vonalat
- d) építési helyet és paramétereit
- e) telek beépíthetőségének határát
- f) látvány védelem térségét
- g) felszíni vízminőség védelmi területhatárát
- h) beültetési kötelezettséget
- i) kötelező fásítást.

(2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az Étv. Szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.

(3) Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az

illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak védőtávolsága, vezetékek nyomvonala, NP határa stb.).

Telekalaitás és építés engedélyezése

3. § (1) Az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, a 2000. Évi CXII tv., valamint az Építési Törvény és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.

(2) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.).

(3) Új építési telkek minimális telekszélessége:

a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16,0 m

b) szabadon álló beépítés esetén: 20,0 m.

(4) Kialakult („K”) állapotú telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot. Az ilyen meglévő telkek beépítése az egyes övezetek előírásai szerint engedélyezhető.

(5) Nagybakónak külterületén 2000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

(6) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az előírt legkisebb telekméretnél kisebb területek is kialakíthatók a többi telek ellátását biztosító közműépítmények elhelyezése érdekében.

(7) A külterületi mező- és erdőgazdasági utak és dűlő esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(8)⁵

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4. § (1) Nagybakónak területén a beépítésre szánt területek a használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület felhasználási egységekbe sorolódnak:

Területfelhasználásai megnevezése	egység	OTÉK szerinti jelölés
Kertvárosias lakóterület		(Lke)
Településközpont vegyes terület		(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		(Gksz)
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület		(Mü)
Különleges terület		(K)

LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)

5. §⁶ (1) A meglévő övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 (2) Új kertvárosi lakóterület csak teljes közművesítettséggel alakítható ki.
 (3) A kert városias lakóterületen az OTÉK 13. §. (2) bekezdése szerinti épületek, de legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
 (4) A területen kivételesen elhelyezhető:
 a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 (5) Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti létesítmények kizárólag egy épületben helyezhetők el.
 (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Max. szintter. mutató	Minimális zöldfelületi aránya (%)
Lke-1	O	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	4,5	2000	0,25	600 m ² telekterületig 50, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 60
Lke-2	O	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	4,5	1500	0,3	50
Lke-3	O	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	5,0	1200	0,3	50
Lke-4	O/SZ	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	4,5	1200	0,25	50
Lke-5	SZ	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	5,0	2000	0,3	50
Lke-6	SZ	600 m ² telekterületig 30, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 10	4,0	1000	0,3	600 m ² telekterületig 50, a 600 m ² feletti telekterületre vetítetten 60

- (7) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
 a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
 b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépülettel azonos építészeti kialakítással, anyaghasználattal és a főépület takarásában.
 (8) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként, egy épülettömegben:
 a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
 b) barkács műhely, műterem
 c) a környezet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

- (9) Elhelyezhetők továbbá: kerti építmények és közművek műtárgyai.
 (10)
 (11) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m²-t.
 (12) ⁷

VEGYESTERÜLETEK

Településközpont vegyes terület (Vt)

- 6. §** (1) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 (2) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. (2) szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő.
 (3) A területen kivételesen elhelyezhető: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb Beépítettsége%	Építmények Legnagyobb Építmény-magassága(m)	Legkisebb területe m2	Max. Szintter. mutató	Minimális Zöldfelületi Aránya%
Vt-1	O/SZ	30	5,0	K (nem megosztható)	0,3	40
Vt-2	SZ	20	6,0	4000	0,45	40

- (5) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
 a) kerti építmények,
 b) közművek műtárgyai,
 c) barkács műhely, műterem,
 d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye,
 e) kerti építmények és közművek műtárgyai,
 helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
 (6) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

- 7. §** (1) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a SZT-2 Szabályozási Tervlapon Gksz jellel szabályozott terület felhasználási egység.
 (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19. §-a szerinti épületek helyezhetők el.

(4) A terület-felhasználási egység övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb Beépítettség%	Építmények Legnagyobb Építmény-magassága(m)	Legkisebb területe M2	Max. Szintter. mutató	Minimális Zöldfelületi Aránya%
Gksz-1	SZ	20	5,0	1500	0,5	0,5

(5) A Gksz övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

8. § (1) Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló, a szabályozási terven Mü jellel szabályozott terület.

(2) Mezőgazdasági üzemi területen az épületek és építmények az alábbi táblázat szerint helyezhetők el:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezet jele	Beépítés módja	Legnagyobb Beépítettség%	Építmények Legnagyobb Építmény-magassága(m)	Legkisebb Területe M2	Max. Szintter. mutató	Minimális Zöldfelületi Aránya%
Mü-1	Sz	30(40%)	5,0	10 000	0,4	30
Mü-2	Sz	30(40%)	6,0	2000	0,3	30

(3) Mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:

- épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető,
- a zöldfelületen belül a telekhatárok mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő,
- a telek 30 % mértékben építhető be részleges közművesítés esetén,
- teljes közművesítés esetén a beépítési százalék mértéke max. 40 % lehet.

(4) A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények alakíthatók ki, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással, nagy létszámú állattartó telepek kialakításával összeegyeztethetők.

(5) Az Mü-1 övezetben az állattartó épületek elhelyezése során a bűzhatást csökkentő véderdő telken belül is telepítendő, szintén ennek megfelelően helyezendő el és kezelendő a keletkező tárgya.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Különleges területek

9. § (1) A különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége és a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegű) miatt a következők:

- a) sportolási célú terület (K-SP)
- b) temető területei (K-T)
- c) szennyvíztisztító telep (SZVZ)

Sportterület (K-Sp)

- 10. §** (1) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (2) A terület elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A sportlétesítmények területén
- a) sport építmények
 - b) sport építmények kiszolgáló létesítményei
 - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- (4) Új sportépület ill. terület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- (5) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb Területe m ²	Max. Szintter. mutató	Legnagyobb Beépítettsége%	Építmények Legnagyobb építmény-magassága(m)	Minimális Zöldfelületi Aránya%
K-Sp	SZ-szabadon álló beépítés	2500	0,15	10	4,5	60

Temető területe (K-T)

- 12. §** (1) A terület temetkezés céljára szolgál, de szükség szerint kegyeleti park is kialakítható rajta.
- (2) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek az építési helyen belül helyezhetők el.
- (3) A területen elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága az építmények tornyának méretével növelhető.
- (4) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

		AZ	ÉPÍTÉSI	TELEK		
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Max. Szintter. mutató	Legnagyobb beépítettség%	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Minimális Zöldfelületi Aránya%
K-T	SZ-szabadon álló beépítés,	K-kialakult állapot	0,15	5	4,5	80

- (5) A temetőhöz szükséges fásított parkolót az SZT-en jelölt helyen kell kiépíteni.
- (6) A terület részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A temető védőtávolsága 30,0 méter. A védőtávolságon belül nem folytatható kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység. A temető 100 m-es körzetében vendéglátó, sportolási és szórakoztatási létesítmény nem építhető.

Szennyvíztisztító telep területe (K-SZVT)

13. § (1) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	AZ	ÉPÍTÉSI	TELEK			
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb Területe M ²	Max. Szintter. mutató	Legnagyobb Beépítettség%	Építmények Legnagyobb építmény-magassága(m)	Minimális Zöldfelületi Aránya%
K-SZT	SZ-szabadon álló beépítés	3500	0,2	30	5,0	55

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14. § (1) Nagybakónak területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület felhasználási egységek közé sorolandók:

Terület felhasználási egység megnevezése	OTÉK szerinti jelölés
Közlekedési terület	(KI)
Zöldterület - közpark	(Z)
Erdőterület:	
Védelmi erdő, Gazdasági erdő, Turisztikai erdő	(E)
Mezőgazdasági területek:	
Általános mezőgazdasági terület	(Má)
Kertes mezőgazdasági terület	(Mke)
Vízgazdálkodási terület	(V)

Zöldterület

15. § (1) Zöldterület (közpark) a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.

(2) A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők.

(3) Bódé, pavilon, sátor csak rendezvények idején azok időtartamára külön engedély alapján állítható fel.

(4) A terület legfeljebb 2%-án a terület igénybevevőket kiszolgáló sport, szabadidős és fenntartási létesítmények helyezhetők el.

Erdőterület

16. § (1) Az erdőként szabályozott területeket az SZT-1-es számú tervlap jelöli a 14. § szerinti felosztásban.

(2) Az erdőterületek parcellázása tilos. Az erdők szabad látogathatóságát a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.

(3) Védett erdőterületen a közmű és közlekedés nyomvonalas létesítményeit kizárólag a természetvédelmi hatóság által meghatározott módon létesíthetők, ezek igénybevételéhez az illetékes erdészeti hatóság engedélye szükséges.

(4) Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregteretős épületek alakíthatók ki.

(5) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.

(6) Az E-1-N övezetre vonatkozó előírások /védett vagy védelmi funkciójú erdőterületek/: épület nem helyezhető el.

(7) Az E-2 övezetre vonatkozó előírások / gazdasági jellegű erdőterületek/:

a) a kialakítható minimális telekméret 10 ha,

b) max. 0,5%-os beépítettség,

c) a területen csak turisztikát kiszolgáló építmények erdőgazdálkodási célú épületek helyezhetők el.

(8) Az E-3 övezetre vonatkozó előírások / turisztikai erdőterület/:

a) a kialakítható minimális telekméret 10 ha,

b) max. 0,5%-os beépítettség,

c) az övezetben turisztikát kiszolgáló illetve erdőgazdasági célú építmények helyezhetők el.

d) az övezetben csak olyan tevékenység folytatható, amely az erdősítési lehetőséget nem akadályozza.

(9) Az E-4 övezetre vonatkozó előírások /erdősítésre javasolt területek/:

a) a kialakítható minimális telekméret 10 ha,

b) max. 3%-os beépítettség,

c) az övezetben turisztikát kiszolgáló illetve erdőgazdasági célú építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület

17. § A mezőgazdasági terület a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

a) általános mezőgazdasági terület (Má),

b)⁸ kertgazdasági mezőgazdasági terület (Mke)- "Bagóhegy" zártkerti terület az Mk2 beépítési övezet.

Általános mezőgazdasági terület

18. § (1)⁹

(2) A területen csak hagyományos épületszerkezetű építmények helyezhetők el, melyeknek építészeti megjelenése a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy kialakításra kerüljön. Alkalmazandó anyagok: kő, tégl, fa, cserép, vakolt felületek. Az épületek színezése során mértéktartó színvilágot kell kialakítani. Az engedélyezési tervhez színezési tervet is kell csatolni.

(3) A területen az épületek felújítása a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy megtörténjen, az építmények legnagyobb magassága max 4,0 m lehet.

(4) Az Má-1 övezetre vonatkozó előírások: A területen épület nem helyezhető el.

(5) Az Má-2 övezetre vonatkozó előírások:

a) a kialakítható minimális telekméret 3000 m² ,

b) a beépíthető legkisebb telek nagysága:

ba) szőlő művelés esetén: 1 ha

bb) gyümölcsös és gyepterület művelés esetén: 5 ha

bc) szántó művelés esetén: 20 ha

bd) beépíthetőség max. 1%, azaz csak művelt, gondozott telek építhető be.

c) min. telekszélesség: 16,0 m,

d) max. 1%-os beépítettség,

e) max építménymagasság: 3,0 m,

f) max. homlokzat magasság: 3,5 m

g) a beépítési előírások csak a művelt telkekre vonatkoznak.

(6) Az Má-3 övezetre vonatkozó előírások:

a) A területen építmény nem helyezhető el.

b) A területen csak környezetkímélő vegyszerek használhatók.

b) A területen a gyepterület művelési ág fenntartandó.

Kertes mezőgazdasági terület

19. § (1) A kertes mezőgazdasági területeken az utakat min. 6,0 m-es szabályozási szélességgel kell kialakítani.

(2)¹⁰¹¹

(3) Kerítés kizárólag faoszlopokra kifeszített vadvédő hálóból illetve élőnövényből készíthető.

(4) A terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

(5) Az Mke- 1 övezetre vonatkozó előírások a következők:

a) a kialakítható minimális telekméret 3000 m², a beépíthető telekméret 2000 m²,

b) min. telekszélesség: 16,0 m, meglévő esetén 12,0 m,

c) max 3%-os beépítettség, de legfeljebb 100 m²-es gazdasági épület,

d) -max építménymagasság: 3,0 m,

e) max. homlokzat magasság: 3,5 m,

f) a beépítési előírások csak a művelt telkekre vonatkoznak.

g) A területen csak hagyományos épületszerkezetű építmények helyezhetők el, valamint a meglévő épületek felújítása során az épületek és építmények építészeti megjelenése a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy kialakításra kerüljön. Alkalmazandó anyagok: kő, tégl, fa, cserép, vakolt felületek. Az épületek színezése során mértéktartó színvilágot kell kialakítani. Az engedélyezési tervhez színezési tervet is kell csatolni.

(6) Az Mke-2-es övezetre vonatkozó előírások a következők:

- a) a kialakítható minimális telekméret 2000 m²,
- b) a beépíthető legkisebb telek nagysága: 1500 m²,
- c) max. 3%-os beépítettség, lakóépület is elhelyezhető,
- d) max. építménymagasság: 3,5 m,
- e) max. homlokzatmagasság: 4,0 m,
- f) az épület területe 120 m²-t nem haladhatja meg.

g) A területen csak hagyományos épületszerkezetű építmények helyezhetők el, valamint a meglévő épületek felújítása során az épületek és építmények építészeti megjelenése a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy kialakításra kerüljön. Alkalmazandó anyagok: kő, tégl, fa, cserép, vakolt felületek. Az épületek színezése során mértéktartó színvilágot kell kialakítani. Az engedélyezési tervhez színezési tervet is kell csatolni.

(7) Az Mke-B-N övezetre vonatkozó előírások a következők:

- a) az Mke-B-N övezet belterületen található,
- b) a területen gondozott gyep illetve kertművelés fenntartandó,
- c) a területen építmény nem helyezhető el,
- d) a területen csak környezetkímélő vegyszerek használhatók.

Vízgazdálkodási terület

20. § (1) Az övezet területén építmények építése kizárólag vízgazdálkodási, környezet- és természetvédelmi, kivételes esetben közműfejlesztési illetve közlekedési célból engedélyezhető.

(2) A Bakónaki patak külterületi szakaszán gyep (nádas) művelési ágú területek jelölhetők ki. Fás galéria növényzet csak a vízgazdálkodási feladatokat nem akadályozó módon a parttól 5-5 méter távolságra telepíthetők.

(3) A Bakónaki patak hullámterét csak a 46/1999. (III.18.) Kormány rendelet szerint szabad hasznosítani.

(4) A meglévő belterületi szakaszon vízminőség védelmi sáv alakítandó ki.

Közlekedési területek és létesítményei

21. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(3) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- a) a meglévő gyűjtő utak kialakult szabályozása megtartandó;
- b) a tervezett külterületi összekötőút szabályozási szélessége: 16,0m;
- c) a lakó utak kialakult szabályozási szélessége megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő néhány korrekciót.
- d) Az új lakó utak szabályozási szélessége: minimálisan 12,0m;

(4) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell építeni.

(5) Parkolás:

a) Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló-mennyiséget saját telken meg kell valósítani

b) A jelenlegi parkoló-hiány enyhítésére a szabályozási tervlapon jelölt helyeken kell parkolóhelyeket létesíteni.

(6) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet.

(7) Közterületen a parkolóhelyeket 8 parkolóhely fölött fásítani kell, 3 parkolóhelyenként min. 1 db fa ültetendő.

(8) Az OTÉK 42. § szerinti ill. egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni.

(9) Öböl nélküli autóbussmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével – szükség szerint kialakítható.

Közművek és létesítményei

22. § (1)¹²

(2)¹³

(3) Az újonnan kiépítendő ivóvíz hálózaton a hatályos tűzrendészeti előírásoknak megfelelően földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(4) Az ingatlanok rácsatlakozása/rákötése a szennyvízcsatorna-hálózatra annak kiépülését követően egy éven belül kötelező. A felhagyott szennyvíz gyűjtőtárolókat és szikkasztókat a csatornára rákötést követően 60 napon belül meg kell szüntetni.

(5) Új tömb és telekalakítással lakó és településközpont vegyes övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a települési szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatható. Az építési engedélyben kikötött módon és feltételekkel kell biztosítani a közcatorna hálózatra rákötést.

(6) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a közműcsatornára rákötési lehetőség nincs építésügyi hatósági engedély csak környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló illetve korszerű közműpótló megléte esetén adható ki.

(7) A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közmű területre kell esni. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani.

(8) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(9) Új építési helyen a kivitelezés megkezdésekor a felhagyott, feleslegessé vált üzemen kívüli vezetékeket el kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(10) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál és egyéb építési tevékenység esetén a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egy idejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Csapadékvíz elvezetési hálózat kiépítése előtt részletes csapadékvíz elvezetési tanulmány készítendő a településre.

(12) Vállalkozási, gazdasági területéről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.

(13) A 20 illetve annál több gépkocsit befogadó burkolt felületű parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. Ezekről a nagyobb

parkoló felületekről és szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső utjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornába.

(14) Két férőhelynél nagyobb füves „zöld” parkoló létesítése tilos.

(15) Az önkormányzat kezelésében lévő patakok, árok part éleitől min. 3,0-3,0 m, a nyílt árok mentén legalább az egyik oldalon 3,0 a másik oldalon 1,0 m szélességű karbantartási sáv biztosítandó a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására.

(16) A 123/1997. VII. 18-i Kormányrendelet alapján a vízmű kutak hidrogeológiai védőidom lehatárolását a védőövezet jóváhagyását követően a szabályozási tervhez mellékletként csatolni kell és a vonatkozó előírásokat is érvényesíteni kell a további eljárások során.

(17) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelem (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(18) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatai és távközlési hálózat földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell szerelni.

(19) Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

(20) Antennák elhelyezése a Natúr Park (NP) területén tilos.

(21) Villamos és távbeszélő hálózatok esetében a 2/1979.(I.26.) sz. NIM és az IpM 11/1984.(VIII.22) sz. rendelet, valamint az MSz 7487/2-80 sz. szabványban rögzített védőtávolságok terjedelme:

a) Kisfeszültségű légkábel és távbeszélő légvezeték esetében 1,0-1,0m

b) 20 kV-os és 0,4 kV-os földkábelek, illetve távbeszélő törzskábel és alépítmény esetében 1,0-1,0m

c) 120 kV-os távvezeték 13+3m+13+3m

d) 20 kV-os szabadvezeték 5-5m külterületen

e) 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél közvetlen közterületi kapcsolatot, teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében körüljárhatóságot és 5m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.

(22) Földgázhálózatok esetében a gázvezeték részére az IpM 6/1982.(V.6.) sz. rendelet és az MSz 7084. sz. szabvány szerint a nyomásfokozattól függő védőtávolságok terjedelme:

	I.kat. A kommunális és az a lakó vagy üzemi épület, amely min 200 fő befogadására alkalmas, vagy alápincézetlen, ill. lakott pincéjű, vagy min 2 emeletes.	Ép.: tartozó épület.	II.kat. Ép.:Az alábbi kategóriába nem
nagyközépnyomású vezetéknél			
D 90 átmérőig	7m		5m
D 90 felett	9m		7m
középnomású vezetéknél			
D 90 átmérőig	4m		3m
D 90 felett	5m		4m
- kisnyomású vezetéknél	3m		2m

III. Fejezet

KÖRNYEZETALAKÍTÁS ELŐÍRÁSAI

Építmények elhelyezése és kialakítása

23. § (1) Építmények elhelyezése a köztük betartandó távolság, tűztávolság, ha jelen szabályzat terület-felhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.

(2) Az OTÉK 32. § szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben elhelyezhetők.

(3) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK elő-, oldal- és hátsókert előírásairól szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak és az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületszélesség nem lehet több, mint a telekszélesség 2/3-a.

(4) Az előkert méretének meghatározásánál a tömbök esetében az utcai építési vonala 2-5 m előkert figyelembevételével a szomszédos telkekhez illeszkedve határozandó meg. Az új épület elhelyezése esetén a helyi védelem alatt álló szomszédos épületek előkertje adja az illeszkedést meghatározó méretet.

(5) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli – a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.

(6) Az előkertben

a) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő, lefedés nélküli terasz)

b) közmű becsatlakozás építménye

c) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály, tároló helyezhető el.

(7) Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.

(8) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(9)¹⁴

(10) „K – kialakult állapotú” telek beépítése esetén a beépítés jellege, módja és mértéke illeszkedjen a meglévő környezethez. „K-kialakult állapotú” telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot.

Különleges rendelkezések a településkép alakítására, az épített és a természeti környezet védelmére

24. § (1) A területen elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.

(2) Nagybakónak belterületén további hír- és távközlési torony, szélkerék elhelyezése tilos. Toronynak minősül az építési övezetben megengedett építménymagasság 1.5 szeresét meghaladó építmény.

(3) A település területén többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

(4) Kivételes esetben az utca felől megközelíthető kiskereskedelmi-szolgáltató funkciók esetén, az előkertben maximum az előkert méretének feléig, az épület anyaghasználatában és formai kialakításában azonos, konzolos vagy lábakra állított alacsony hajlásszögű (15°) nyeregtető kialakítható.

- (5) A településen fél nyeregtetős épület nem létesíthető.
- (6) A községben könnyűszerkezetes építmény létesíthető megfelelőségi tanúsítvány esetén. Azonban homlokzata csak és kizárólag vakolt vagy kő, téglaburkolatú kivitelű lehet. Tetőfedése a községben hagyományos színű és anyagú legyen.
- (7) A településen belül a következő építési munkákkal és tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezési eljárásokba a Magyar Geológiai Szolgálatot be kell vonni:
- a) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú földfelületet megtámasztó építményeknél,
 - b) 3,0 m-nél magasabb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás, támfal készítése),
 - c) kedvezőtlen általaji jelenségek esetén,
 - d) meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor.
- (8) Út és utcafásítások esetén csak a térségben honos fafajok ültethetők.
- (9) Utcafásítások esetén a légvezetékek alatt csak kis növésű fák ültethetők.
- (10) A nem zöld levélzetű növények csak egyedi díszfaként kertészeti terv alapján ültethetők.
- 24/A. §¹⁵** A növényzet telekhatártól mért ültetési távolságai:
- a) Bokor, cserje, dísnövény, szőlő, málna - 2 méternél magasabbra nem növvő más növény: 1,00 m,
 - b) 3 méternél magasabbra nem növvő fa: 2,00 m.
 - b) 3 méternél magasabbra növvő fa: 3,00 m,
 - b) Dió és gesztenyefa: 5,00 m.

Reklám, hirdetőtábla

25. § (1) Nagybakónak teljes igazgatási területén az 1m² méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtáblá(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, múzeum, kultúrház stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.

- (2) / A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- a) a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - b) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - c) a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - d) hivatalos helyszínrajzot
 - e) tulajdonos hozzájárulását.
- e) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell tervezni és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető csak el.

Közterületek, közterek kialakítása

26. § (1) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.

(2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.

(3) Közterületen új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők térben nem bővíthetők.

(4) Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.

(5) A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:

- a) környezetet is bemutató helyszíni fotót
- b) hivatalos helyszínrajzot
- c) tulajdonos hozzájárulását
- d) a tervezett építmény, köztárgy műszaki terveit
- e) látványtervet.
- e) Helyi értékvédelmi terület – Értékvédelem

27. § (1) Az SZT-2 tervlapon jelölt helyi értékvédelmi területen belül új építmény kialakításakor illetve meglévő építménybővítés, átalakítás, átépítés (homlokzatzakolás, színezés, tető felújítás és tetőtér beépítés) esetén az előírt paraméterek mellett kötelezően be kell tartani a következőket:

a) tetőhajlásszög: 40-45°

b) tetőhéjalás: csak kerámia alapanyagú tetőcseréppel (vörös, sárga agyag, terrakotta színekben)

c) építmény homlokzat színezése kizárólag fehér tört-fehér, halványsárga és a területre jellemző színárnyalatú lehet.

d) Utcavonalában hagyományos rakott kőkerítés, vagy 40-60 cm magas tömör kőlabazat fölött a környezethez illeszkedő áttört kerítés alakítandó ki.

e) A kerítés maximális magassága nem haladhatja meg a 1,60 métert. Az anyag használat és színezés az egységes településképhez illeszkedő legyen.

(2) A helyi védelem alatt álló épületek, köztárgyak esetében az alábbi előírásokat kell alkalmazni:

a) A keresztek, fészületek, szoborfülke és a szobrok környezetében azok látványát, léptékét megzavaró létesítmény nem helyezhető el.

b) A keresztek, fészületek, szobrok és épületek felújítása során az eredeti állapotot rögzítő dokumentáció és fotók készítenők.

c) A keresztek, fészületek, szobrok környezetét kertépítészeti terv alapján kell felújítani-fejleszteni.

d) A helyi védettségű épületek felújítása, átalakítása során az eredeti állapot felé közelítő beavatkozások támogatandók:

da) Az épülettömeg jelentős aránymódosítását eredményező beavatkozás nem engedélyezhető.

db) Az eredeti nyílászáró és homlokzatfelület arányok megtartandók, helyreállítandók.

dc) Tetőtér beépítés során csak a tetősíkon fekvő nyílászárók helyezhetők el.

dd) Homlokzati átalakítás, felújítás alkalmával az engedélyezési tervhez színezési tervet is csatolni kell.

de) Az építmény tetőhéjazata felújításakor, cseréjekor csak kizárólag kerámia alapanyagú mázas vagy mázatlan cserép lehet.

df) Az épület, a melléképületek, az udvar és a kerítés egységét kell megőrizni a szükséges korszerűsítés során, a melléképületek funkcióváltásának engedélyezése mellett.

dg) A telken található (kerekes) kutakat meg kell őrizni, felújításuk során az eredeti állapothoz közelítő anyag használatot kell biztosítani.

dh) A homlokzati nyílászárók csak faszerkezetűek lehetnek, követve a hagyományos osztásrendet. A garázsajtókat faburkolattal kell készíteni.

di) A melléképületek nyerstégla homlokzatai kisméretű téglából készüljenek, de alkalmazható nagyméretű bontott téglák is, illetve megfelelő lehet más, hasonló hatású égetett kerámiából készült falazó elem is. Kerülendő az égetett téglák színárnyalatától eltérő falazó anyagok – pl.: mészhomoktégla – alkalmazása.

dj) A nyitott-fedett terek – pl.: tornác -, illetve a külső térburkolatok – pl.: terasz – járófelületeinek burkolására fagyálló égetett kerámia, esetleg mészkőlap alkalmazása javasolt.

dk) Az utcai épületszárnyak vakolt homlokzatképzése során a hagyományos mészvakolat alkalmazása kötelező. A vakolat színe fehér, tört-fehér esetleg világos árnyalatú, tompított telítettségű sárga lehet.

dl) A lakóépület lábazatának kiképzése lehetőleg vakolt legyen. Kerülendő a megjelenésükben nem illeszkedő megoldások alkalmazása.

e) A védett épületek áttervezése, felújítása során a tervek kidolgozásába műemlékvédelmi szakmérnököt kell bevonni.

Táji és természeti értékek védelme

28. § (1) A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni. A meglévő természeti értékeket – források, erdők, kialakult felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.

(2)¹⁶

(3) Nagybakónak területén az utak (közlekedési utak, dűlőutak) mentén fasorok telepítendők. Az ültetendő fasorok csak honos fafajtákból ültethetők.

(4) Az utak melletti fasorok, rézsűk, árkok és egyéb hulladékterületek betelepítését és gondozását a tulajdonosok kötelesek elvégezni.

(5) A kialakult vízmosások – rapátok – rendezése szükséges. A felhagyott egykori utak, árkok feltöltésére tájrendezési tervek készítendők.

(6) Az új villamos energia ellátási; táv- és hírközlő vezetékek létesítése terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők.

Környezetvédelem

29. § (1) Nagybakónak területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan építmények építhetők, amelyek szennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az üdülőkörzetbe előírt kategóriák szerinti kibocsátási határértékeket.

(2)¹⁷ Veszélyes hulladék tárolása, gyűjtése, vagy feldolgozása vállalkozási tevékenységként még átmeneti jelleggel sem végezhető.

(3)¹⁸

(4) Külterületen beépítésre nem szánt területen az épületekbe vezetékes vizet bekötni abban az esetben lehet ha a zárt szennyvíztároló megépült.

(5) Nagybakónak igazgatási területén zaj és rezgésvédelmi szempontból az alábbi határértékeket kell betartani.

a) üzemi (kereskedelmi, egyéb szolgáltató létesítményekben a keletkező zaj megengedett egyenértékű A-hagyományos szintjei:

aa) nappal 45dB

ab) éjjel 35dB

b) kulturális, szórakoztató, vendéglátó, üdülési és sportlétesítményekben további helyi hírközlési, hirdetési célokra alkalmazott berendezésekből származó zaj:

ba) nappal 55dB

bb) éjjel 45dB. Időszaki rendezvények esetén az önkormányzat – az illetékes hatóságok egyeztetésével – legfeljebb +5dB engedményt adhat.

c) A közlekedésből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomás szintjei:

ca) üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken, közparkokban: nappal 45dB, éjjel 35dB,

cb) lakóutcákban, átmenő forgalom nélkül: nappal 50dB, éjjel 40dB,

d) gyűjtő és forgalmi utakon: nappal 55dB, éjjel 45dB.

(6) A föld felszínén illetve a földben olyan tevékenységek folytathatók illetve csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld minőségét és folyamait, a környezeti elemeket nem szennyezik, nem károsítják.

(7) Az erózióveszélyes területeken az eróziót megakadályozó talajművelési eljárások illetve növénytelepítési módok alkalmazandók.

(8) A termőföldön létesítendő építményeket (beruházásokat) úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy azok a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozzák.

(9) A felszíni és felszín alatti vizek védelem érdekében tilos a szennyvizet árokba illetve a Bakónaki patakba bevezetni.

(10) A szilárd hulladékot szervezett gyűjtés keretében térségi hulladéklerakóba kell szállítani és a település több, kisebb alkalmi, illegális „szemétlerakóját” fel kell számolni.

(11) A hulladékot a szennyvízhez hasonlóan tilos árokba, patakmederbe, horhosokba, erdőszélre azaz természeti környezetben lerakni, elhelyezni.

(12) Nagybakónak területén az ingatlanok tulajdonosai, bérleti kötelesek a tulajdonukban, bérletükben lévő ingatlanokat a parlagfűtől folyamatosan mentesíteni.

(13)¹⁹

(14) Épületek – építmények – felszíni és felszín alatti nyomvonalas létesítmények termőföldön történő elhelyezése során az érintett területről talajtani szakvéleményre alapozott humuszmentési – rekultivációs tervet kell készíteni, amellyel gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a talaj eredeti rétegződésének megfelelő visszatöltéséről.

Régészet

30. § (1)²⁰
(2)²¹

IV. Fejezet

Egyéb rendelkezések

Sajátos jogintézmények

31. § (1) A település területének rendezése során a beültetési kötelezettség sajátos jogintézménye alkalmazandó. A Szabályozási Terven beültetési kötelezettséggel és a telepítendő fasorokkal jelölt területeken többszintes növényzet telepítendő.

31/A. §²²²³ (1)
(2)

Záró rendelkezések

32. § (1) E rendelet 2003.12.01 –én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.