

**Iharos Község Önkormányzata Képviselőtestületének
14/2006. (XI.23.) rendelete.**

Iharos község helyi építési szabályzatáról

Iharos Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §.(1) bekezdésében, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7.§.(3) bekezdésének c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján,- az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, - figyelemmel az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) számú Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) az alábbi rendeletet (továbbiakban HÉSZ) alkotja.

**I. FEJEZET
Általános előírások**

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya Iharos község közigazgatási területére terjed ki és Dr Fazekas Sándorné településtervező által készített 8/2004 jelűszámú kül- és belterületi szabályozási tervvel (SZK, SZ-1,SZ-2 jelű) együtt alkalmazható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (beleértve a műtárgyakat is) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű előírások mellett, csak e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.
- (3) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A szabályozási terven kötelező szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával, önkormányzati rendelettel változtathatók meg. A helyi értékvédelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel,- a szabályozási terv módosítása nélkül módosíthatók. A helyi építészeti értékvédelemre vonatkozó előírások változtatásához előzetesen ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét. A védőtávolságok, csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával és az ágazati jogszabályokkal összhangban változtatható meg.
- (6) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
 - a település igazgatási határát,
 - a belterületi határt,
 - a szabályozási vonalakat,
 - az egyes terület-felhasználási egységek, övezetek és építési övezetek határát, beépítési feltételeit és módját meghatározó előírásokat,
 - a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemlékvédelmi szabályokat és kikötéseket,
 - az építési helyet, építési határvonalat.

- (7) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően építési engedély csak azzal a feltétellel adható ki, hogy az ingatlan közműhálózatra való csatlakozása a használatbavétel engedélyezésének időpontjáig megvalósul. A szennyvízhálózat kiépítéséig, illetve ahol a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésének műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető, de a szennyvíz gyűjtése ez esetben is csak zárt szennyvíztárolóban történhet, vagy engedélyezett szennyvíztisztító kis-berendezésre vezethető.
- (8) A telekalakítási eljárások során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen, a képződő hordalék visszatartása műszaki és talajvédelmi szempontokat figyelembevéve megtörténjen.
- (9) A HÉSZ beépítési előírásainál, ha a „K”-val jelzett, kialakult állapot, az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű, annál kisebb telekméretű, a meglévő tömegben belül átalakítás, korszerűsítés, felújítás akkor is elvégezhető. Bontás esetén, az új épület, a bontás előtti állapotnak megfelelő nagyságrendig visszaépíthető, az oldal- és a hátsókertre vonatkozó előírások betartása mellett. Az új létesítmény azonban ez esetben sem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét. (OTÉK alóli felmentés száma:342-4/2006)
- (10) A község közigazgatási területén megvalósuló létesítmények parkoló igényét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és kielégíteni, az OTÉK 42.§.(11) bekezdésben foglaltak szerinti eltérést önálló parkolási rendelet szabályozza.
- (11) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor valamint az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba, szakhatóságként be kell vonni:
- a) meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - d) továbbá azon esetekben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel.
- (12) Az építési engedély csak talajmechanikai szakvéleményre alapozott műszaki megoldásokra adható ki:
- a) a csúszásveszélyes erdőterületeken,
 - b) a 15°-nál nagyobb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal határolt területeken,
 - c) a vízfolyásokat kísérő mély fekvésű, magas talajvízállású területeken,
- (13) Terepszint alatti létesítmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell és a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince és üregviszonyait.

- (14) Ásványi nyersanyag kitermeléssel járó tevékenység csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén szakhatósági állásfoglalása szükséges,- a vonatkozó törvény¹ előírása alapján.
- (15) A szabályrendeletben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra, valamint a sajátos építmény fajtákra. Ezek építménymagasságát a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembevételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.
- (16) Állattartó épület és trágyatároló a lakóépületektől és intézményektől 10 m-nél nagyobb távolságra helyezhető el.
- (17) Az állattartással kapcsolatos előírásokat külön törvény² és önkormányzati rendelet szabályozza.
- (18) A község belterületén és annak határától számított 200 m-en belül, kertes mezőgazdasági területen, tájképvédelmi területen, ökológiai zöld folyosó területén és Natura 2000-es területen különálló adótorony, nem létesíthető.
- (19) Földmunkával járó beruházásoknál a humusz réteget (felső 30 cm-es réteg) külön kell deponálni, majd a kivitelezést követően, felső réteggként kell újrahasznosítani.
- (20) Ahol a szabályozási terv nem határoz meg kötelezően alkalmazandó építési vonalat az épület elhelyezésénél, ott azt az építési hatóságnak kell meghatároznia a kialakult állapothoz igazodva. A meghatározott szabályozási vonallal metszett, vagy a kijelölt építési helyen kívül fekvő, de már meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépületek ezen kívül bővíthetők is, e rendelet hatálybalépését követően legfeljebb egy alkalommal, és maximálisan 25 m²-el.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- a.) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %.
- b.) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

¹ 1993. évi XLVIII.tv

² 1995. évi XCI.tv.

Lakóterületek

3.§.

- (1) A területen,- a lakóépületen kívül,- kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagöltő kivételével.
- (2) Új lakóház csak 30-45⁰-os tetőhajlásszögű magastetővel; pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető. A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképhez illő,- elsősorban piros, terrakotta, barna, grafitszürke színben.
- (3) A lakóterületek gazdasági épületeinek gerincmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tetőzetének anyaghasználatára a 3.§ (2) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.
- (4) A lakóépületekkel ellentétes oldalhatáron a rendezési terv jóváhagyását megelőzően már álló melléképületek megtarthatók, felújíthatók, új azonban csak a lakóépület mögött, azzal azonos oldalhatárra építhető. (OTÉK alóli felmentés száma:342-4/2006)
- (5) A legkisebb zöldfelület mértéke 40 % .
- (6) A lakótelkek be nem építhető részén levő kertterületeken elhelyezhetők: növényházak és az OTÉK 1.számú melléklet 54. pontjában felsoroltak, a kirakatszekrény, az ömlesztett anyag-, a folyadék-, valamint a gáztároló kivételével.
- (7) A 20 m-nél szélesebb telkek és a saroktelkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők, az OTÉK oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (8) A falusias lakóterület beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítettség
Lf1	OK	K-4,5	K-30	K-1000	K-12	K	R
Lf2	OK	K-4,5	K-30	K-800	K-12	K	R

ahol „O” oldalhatáros, „K” kialakult, „R” részleges

- (9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a jogszabályokban előírt oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek,- maximum 4,5 méter építménymagasság mellett,- minimum 4 méterig történő csökkentése csak azokban az esetekben alkalmazható, ha a meglévő telek szélessége a 14 métert nem éri el. A létesítendő épületek külső térelhatároló szerkezete, tetőhéjazata és párkányzata csak I.-III. tűzállósági fokozatú, nem éghető anyagokból készülhet. A szemben álló homlokzatok egyikén legfeljebb csak 0,36 m² felületű szellőző ablakok lehetnek. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra. (OTÉK alóli felmentés száma:342-4/2006)

- (10) 80 m-nél nagyobb telekmélységű telek beépítettségét a telek beépített területét, a telek 80 m-es telekmélységéig számított területéhez viszonyítva kell megállapítani.
- (11) 12 m-nél keskenyebb lakótelek, és nyeles telek nem alakítható ki.
- (12) A lakóépületeket úgy kell megépíteni, hogy azok a kialakult utcaképbe illeszkedjenek. Az utcaképi illeszkedést a tervezett beépítés két oldalán álló 2-2 épület homlokzatát is feltüntető utcakép ábrázolásával kell igazolni, melyet az építési engedély-kérelem műszaki dokumentációjához csatolni kell. Amennyiben a tervezett beépítés szomszédságában nincsenek beépített ingatlanok, úgy az illeszkedési szabályok az előzőekkel azonos módon, a tervezett épület 50 m-es körzetében lévő épületek vonatkozásában vizsgálandók, illetve igazolandók.

Településközpont vegyes terület

4.§.

- (1) A szabályozási terven a településközpont vegyes terület jele: „Vt”. A területen egyházi építmények helyezhetők el, az alábbi beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítettség
Vt	SZK	K	K-50	területe nem csökkenthető	K	K	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

- (2) A legkisebb zöldfelület mértéke 30%.

Gazdasági területek

5.§.

- (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén :
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - Mezőgazdasági üzemi terület (Gipm) kialakítására került sor.
- (3) A területen,- beültetési kötelezettség alapján,- a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombos fa telepítendő. A gazdasági területeken fekvő ingatlanokat telekhatár mentén történő beültetés kötelezettsége terheli, melynek sáv szélességét a szabályozási terv határozza meg, ennek hiányában min. 10 m kell legyen. A beültetési kötelezettség 2 m magasságot elérő bokor és lombos fa telepítésével teljesíthető. A kötelezettség teljesítésénél a telken már meglévő faállományt figyelembe kell venni. A beültetési kötelezettséget, az ingatlant érintő építési engedélyben kell előírni, teljesítése a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(4) Az előkertben porta építhető (OTÉK alóli felmentés száma:342-4/2006).

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

6. §.

(1) A területen történő beépítéseknel az OTÉK 19. § (1) és (2) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el, parkolóház kivételével.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítési előírásai az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	telekszélesség (m)	telekmélység (m)	Közművesítettség
Gksz	SZK	K-6	30	2000	40	40	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke 30%.

Mezőgazdasági, üzemi területek

7.§.

(1) A mezőgazdasági üzemi funkciójú gazdasági területeken (Gipm) jelentős mértékű zavaró hatású ipari és tároló létesítmények, üzemi épületek, állattartó telepek helyezhetők el. Ezeknek a területeknek a lakott területekhez közel fekvő részein, a funkciók átcsoportosításával, védő létesítmények kiépítésével, biztosítani kell, hogy azok a lakóterületekre a megengedhető környezeti határértékeknél nagyobb terhelést ne jelentsenek. A környezetterhelést okozó létesítményre építési engedély csak a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával adható.

(2) A mezőgazdasági üzemi terület (Gipm) beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítettség
Gipm	SZK	K-6	30	2000	40	40	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

(3) Állattartó telepek engedélyezési eljárásaiba a környezetvédelmi, a közegészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságokat be kell vonni.

(4) A telek beépítése, min. 10 m széles elő-, oldal-, és hátsókert elhagyásával lehetséges.

(5) A területen, - a gabona szárító silók kivételével,- csak tájbailló épületek építhetők, hagyományos,- vagy ennek megfelelő megjelenésű anyagok felhasználásával. Az épületek külső homlokzatán csillogó fémlemez burkolat, vagy tetőfedés nem alkalmazható.

(6) A telken belüli zöldfelület legalább a telek területének 40 %-a.

Különleges területek

8.§.

- (1) A különleges terület a temető (Kt), melynek területén csak annak üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, emlékművek és egyházi építmények helyezhetők el, a következő beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítettség
Kt	SZ	4,5	10	2000	K	K	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

- (2) A legkisebb zöldfelület aránya 80%.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

9.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezéséhez szükséges területeket a kialakult és a tervezett állapot figyelembe vétele mellett, a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak alapján kell biztosítani.

övezet jele	közlekedési terület jellege		min. szabályozási szélesség
KÖu ₁	Országos közút	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	60 m
KÖu ₂	mezőgazdasági út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	8 m
KÖu ₃	kiszolgáló út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	12 m
KÖu ₄	gyalogút, sétány		3 m

- (3) Kerékpárút a közút, illetve a járda szabályozási szélességében vezethető. Egyes forgalom esetén a járda minimális burkolata 1,5 m, a közúté 2x4,5 m széles kell legyen.
- (4) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó előírások³ és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (5) Az országos közút, és a vasútvonal védőtávolságain belüli építési hatósági eljárásokba a közlekedési szakhatóságot, a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget be kell vonni, továbbá az út, vasút kezelőjének hozzájárulását is be kell szerezni.
- (6) A közlekedési, és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

³ *Elektromos vezetékek esetében az MSZ 151 számú szabvány előírásai, Gázvezetékek mentén a 6/1982.(V.6.) Ip.M.

Zöldterületek

10.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek (Z) közé a közparkok soroltak.
- (2) A közpark a község növényzettel fedett közterülete, amelynek a közútról közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkban és a játszótéren az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig, az építmények magassága a 4 m-t nem haladhatja meg.
- (4) Meglévő zöldterületek nem csökkenthetők.
- (5) A helyi természetvédelmi terület (ht-vel fejlesztésére az Állami Erdészeti Szolgálat Térségfejlesztési és Zöldövezeti Irodájának V-266/2 számú terve alapján kerülhet sor.

Erdőterületek

11.§.

- (1) A község közigazgatási területén védelmi erdők (Ev) kijelölésére került sor.
- (2) Az erdőterületek művelési ágának megváltoztatása csak az erdészeti szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Az erdők területén a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az erdők területén a telekalakítási-, a területfelhasználási- és az építési engedélyezési eljárásokba az Állami Erdészeti Szolgálatot, valamint a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak közbiztonsági, természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek

12.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a kertgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
 - Általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Be nem építhető általános mezőgazdasági területek (Má0)
 - Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - Be nem építhető kertes mezőgazdasági területek (Mk0)

Általános mezőgazdasági területek

13.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven (Má)-val jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3) 3000 m²-t meghaladó nagyságú területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, valamint a tárolás építményei helyezhetők el, maximálisan 3%-os beépítettséggel. Lakóépület csak a 6000 m² –t meghaladó teleknagyság esetén építhető, úgy, hogy a megengedhető maximálisan 3%-os beépíthetőség felét-, a különálló lakóépület homlokzatmagassága az 5 m-t,- nem haladhatja meg.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetében a tájkarakter megőrzése érdekében, a 21.§ (5) bekezdésének figyelembevételével mellett az alábbi építési előírásokat kell érvényesíteni:
 - a. a területen a kialakult építészeti hagyományokhoz igazodó tájba illő gazdasági épületek és az OTÉK által meghatározott keretek között lakóépületek építhetők,
 - b. Az épületeket 32°-45° közötti hajlásszögű magastetővel kell kialakítani, a tető héjazata a hagyományos tetőfedő anyag látványát leginkább megközelítő cserép vagy egyéb hagyományos tetőfedő anyag lehet.
 - c. az épületek falazata csak hagyományos építőanyagokból (tégla, fa, kő, vályog és vertfal), vagy ezek látványának megfelelő anyagokból építhető,
 - d. a nyílászárók natúr, vagy sötét színű fa, illetve műanyag nyílászárók lehetnek
 - e. az ormfalon terasz, loggia, erkély nem alakítható ki.
- (5) A területen kerítés, a lakóépülettel és gazdasági épülettel beépített birtoktest kivételével nem építhető.

Kertes mezőgazdasági területek

14.§.

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven Mk-ként jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható legkisebb földterület 1.500 m², melynek legkisebb szélessége 12 m.
- (3) A már korábban kialakított :
 - 720 m² - nél kisebb földrészleten föld alatti pince, kivételével építmény nem helyezhető el,
 - 720 - 1500 m² közötti területnagyságú telken a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével –max. 3 %-os beépítettséggel egytömögű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

- az 1500 m²-t meghaladó területű telken max. 3 %-os beépítettséggel egytömegű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) A 720 m²-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépítettség a bővítéssel nem növelhető.
- (5) A kertterületek jelentős része,- a külterületi szabályozási terven jelöltek szerint,- tájképvédelmi terület, ahol a tájkarakter megőrzése érdekében az alábbi építési előírásokat kell érvényesíteni:
- a. gazdasági épület művelt telekre, legfeljebb 4,0 m-es építmény magassággal építhető, oly módon, hogy a legmagasabb homlokzat magasság sem haladhatja meg az 5,0 m-t,
 - b. a területen egytömegű, szabadon-álló, vagy a kialakult beépítési mód-szerinti, magas tetős, 35°-45° közötti tető hajlásszögű építmények létesíthetők, cserép vagy egyéb hagyományos tetőfedő anyag használatával,
 - c. az épületek falazata csak hagyományos építőanyagokból (tégla, fa, kő, vályog és vertfal) építhető,
 - d. a nyílászárók natúr, vagy sötét színre pácolt, mázolt nyílászárók lehetnek, zsalus, vagy deszkázott külső szárnyakkal,
 - e. az ormfalon terasz, loggia, erkély nem építhető,
 - f. különálló pince kizárólag földterítéssel, füvesítve alakítható ki,
 - g. különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (6) Lakókonténer, lakókocsi a területen nem helyezhető el.
- (7) A területen már meglévő lakóépületek megtarthatók, felújíthatók és legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-el bővíthetők, e rendelet hatálybalépését követően. A gazdasági és lakóépületek együttesen sem haladhatják meg a 3 %-os beépítettséget.

Be nem építhető általános mezőgazdasági területek

15.§.

- (1) A be nem építhető általános mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven Má0-val jelöltek.
- (2) A területen csak köztárgyak, közutak, nyomvonalas létesítmények; vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.
- (3) A terület beépítésére vonatkozó korlátozás nem vonatkozik a Bányatörvényben⁴ szabályozott eljárásokra, létesítményekre.

⁴ 1993.évi XLVIII. törvény

Be nem építhető kertes mezőgazdasági területek

16.§.

- (1) A be nem építhető kertes mezőgazdasági területek a belterületen helyezkednek el, a szabályozási terven Mk0-val jelöltek.
- (2) Az Mk0 területen kialakítható legkisebb földrészlet 1.500 m²
- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével) helyezhetők el.
- (4) terület beépítésére vonatkozó korlátozás nem vonatkozik a Bányatörvényben szabályozott eljárásokra, létesítményekre.

Vízgazdálkodási területek

17.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv „V” –vel jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken a vízkár elhárítási, a sporthorgászati, és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es szabad parti sáv biztosítandó⁵.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) A vizimunkák csak vízjogi engedély alapján végezhetők⁶.

III. FEJEZET

A környezet-, természet-, táj- és a kulturális örökség védelem

18 §.

A környezet-, a műemlék- és a helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolást, a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

19.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

⁵ 46/1999.(III. 18.) számú Korm. rendelet a parti sávok és vízjárta területek használatáról és hasznosításáról. 120/1999. (VIII.6.) Korm rendelet a vizek és közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásáról

⁶ 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről

- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b./ megelőzze a környezetszennyezést,
- c./ kizárja a környezetkárosítást.

- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyagki-bocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a vonatkozó jogszabályban⁷ meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (3) A közigazgatási területen lévő illegális hulladék-lerakóhelyeket az ingatlan tulajdonosának kell megszüntetnie. A tulajdonos, a kezelő, a bérlő köteles a tulajdonában, használatában, bérleményében lévő ingatlan műveléséről, tisztántartásáról gondoskodni.
- (4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (5) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (6) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (7) A szippantott szennyvizek csak hatóságilag kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.
- (8) A település, a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint „érzékeny” területnek minősül.⁸
- (9) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartására kerüljenek.
- (10) Technológiai eredetű szennyvíz közcsatornába csak hatályos vízjogi engedéllyel létesített előtisztító műben történő tisztítás után vezethető.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a vízfolyás kezelője köteles gondoskodni.

⁷ 47/2004.(III.18.számú Korm. rendelettel módosított) 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. számú melléklete

⁸ 219/2004.(VII.21.) Korm. rend. és a 7/2005 (III.01.) KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII.25) KvVM rendelet

- (12) Állattartó-telepek építményei, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmények, egészségügyi intézmény telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- (13) A dögkonténertől 500 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (14) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén, a tengelytől számított 50 méter távolságon belül, autópálya esetén 100 m távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, egyetértésével létesíthetők.
- (15) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (16) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (17) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények,- a szelektív gyűjtésre kialakított gyűjtőszigetek kivételével,- közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

Természetvédelem

20.§.

- (1) A táj szerkezetét, állapotát és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (2) Az erdők telepítésénél, az utcák fásításánál és az egyéb növényzet telepítésénél elsősorban a tájra jellemző, a települési ökológiai viszonyoknak ellenálló, nagyobb díszítőértékű nem allergizáló fajok és növények telepítése indokolt. A növényzet telepítésére vonatkozó helyi előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A területen ismert élőhelyeket meg kell óvni, beruházások helyének kijelölésekor ezeket a területeket kerülni kell.

Tájvédelem

21.§.

- (1) Nem létesíthető közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (2) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

- (3) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (4) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) a vonatkozó jogszabály⁹ alapján meg kell őrizni.
- (5) A tájképvédelmi terület övezetében a 300 m² szintterületet elérő és az 5 m építménymagasságot meghaladó építmények terveihez látványtervet kell készíteni, melyben igazolni kell a tájképi illeszkedést.
- (6) Ökológiai zöld folyosó területe beépítés céljára nem jelölhető ki, ezen a területen bármely létesítményt elhelyezni, a terület művelési ágát megváltoztatni csak a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával lehet.

Kulturális örökség védelme

22.§.

- (1) A település műemléki értékeit, a helyi védelem alatt álló építményeit, objektumait, a műemléki környezeteket, és a régészeti érdekű területeit a szabályozási tervek, valamint e rendelet 1. számú melléklet tartalmazza. Az ebben felsorolt helyi művi értékeket a Képviselőtestület helyi védetté nyilvánítja.
- (2) A műemléki épületen és annak telkén az építési hatósági jogkört a KÖH gyakorolja. A műemléki környezetben (M-el jelölt) és a régészeti területeken (Ré-vel jelölt) az építési engedélyezési eljárásokba a KÖH-t szakhatóságként be kell vonni. E területeken folyó építési tevékenység esetén a hatályos, kulturális örökség védelméről szóló törvény¹⁰ előírásait be kell tartani.
- (3) A műemlék épület telekhatárán belül légvezeték nem létesíthető.
- (4) Régészeti leletek és jelenségek előkerülése esetén az építési munkálatokat haldéktalanul fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát valamint a KÖH-t a leletről, vagy jelenségről soron kívül értesíteni kell.
- (5) Régészeti érdekű területet érintő minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, művelési ág-változáshoz, építéshez, 30 cm-t meghaladó mélységű földmunkához a KÖH előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (6) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:
 - a) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzat és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

⁹ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

¹⁰ A Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a módosításáról szóló 2005. évi LXXXIX. törvény

- b) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
- c) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- d) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedély kérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.
- (7) A helyi védettség alá helyezésről, illetve törlésről, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján,- az 1.§.(5) bekezdés figyelembevételével,- a képviselőtestület rendelettel dönt.
- (8) A helyi védelemmel kapcsolatos további szabályokat az önkormányzat külön rendeletben határozza meg.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

23.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési, valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendezetetését, vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

24.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében az építési hatóság az ingatlanok a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelmére és érdekében kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy az egész ingatlant a tulajdonos kérelmére, kártalanítás mellett, igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét, melyet az érintett tulajdonosokra át kell hárítani.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

25.§

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig a telkeket kialakító beruházónak meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutat, illetőleg közművet, amennyiben azt a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben, vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések

26.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotban lévő építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el, az Étv. előírásainak figyelembevételével.
- (3) Az ingatlanok telekhatára mentén, az 5.§.(3) bekezdésében szabályozott módon, a gazdasági területeket beültetési kötelezettség terheli.

VI. FEJEZET
Záró rendelkezések.
27.§.

- (1) Aki e rendelet 1.§. (2), (7)-(10), (12)-(14), (16), (18)-(20), 3.§. (1)-(6), (8), (9), (12). 4.§., 5.§. (3), 6.§., 7.§., 8.§., 11.§. (2)-(5), 13.§. (2)-(5), 14.§.(3)-(6), 15.§. (2), 16.§. (3), 17.§. (2)-(5), 19.§. (1)-(7), (9)-(17), 20.§., 21.§., 22.§.(1)-(7), 23.§., 25.§.(1) bekezdésének előírásait megszegi – amennyiben más jogszabályban meghatározott jogsértést nem valósít meg – szabálysértést követ el, és a külön jogszabályban¹¹ meghatározott mértékig terjedő pénzbírsággal sújtható.
- (3) E rendelet 2006. december 01. napjától lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon (az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) a körjegyző gondoskodik.

28.§.

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Iharos, 2006. november 23.

Felföldi Károly
körjegyző

Kisházi Ferenc
polgármester

1. számú melléklet
a 14/2006. (XI.23.)
képviselőtestületi rendelethez

¹¹ szabálysértésről szóló 1999 évi LXIX tv.16.§(2)

Műemlékvédelem alatt álló épület:

törzsszám:	határozat száma:	címe:	bírság kat.	hrsz	funkciója:
M 4385	50041/1958	Kossuth utca	M III.	329	katolikus templom

műemléki környezetek:

148/1, 211,212, 327, 331, 337, 338, 339, 340 hrsz-ú lakótelkek és 330, 333, 328, 341 hrsz-ú közutak

1.) Régészeti érdekű terület:

1.) Temetői dűlő : 172, 060/1-2 hrsz

2.) Ventei temető: 083 hrsz.

3.) Szarka vár: 041/1 hrsz

Megyei jelentőségű park:

Az iharosi kastély parkja (T.k.sz.: 13/11/TT/74. hat szám: 273/1974. VB.)

347,7721 ha kiterjedésű ex lege lápterület található a 020/12 hrsz-ú HM erdő területén.

Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok:

sorszám	címe:	hrsz	funkciója:
1	Kis utca, kastélypark.	140/1	kereszt
2	Kossuth u.21.	205	lakóház
3	Kossuth u.13.	209	lakóház
4	Rákóczi u. 1.	327	lakóház
5	Kossuth u.37	196	lakóház
6	Kossuth u.38	163/1	lakóház
7	Kis u.68.	134	polgármesteri hivatal
8	Kis u.22.	109	lakóház
9	Kis u.24.	108	lakóház
10	Kis u.26.	107	lakóház
11	Kis u.28.	106	lakóház
12	Kossuth u. templomkert	329	kereszt
13	Kossuth u.20.	149	lakóház
14	Kossuth u.51.	188	lakóház
15	Kossuth u.temető	171	kereszt
16	Kossuth u.temető	171	síremlék
17	Kossuth u.temető	171	síremlékek
18	Kis u.Inkey kastélypark	140/1	Védett park
19	Ágneslak iharosi része	088, 090,092/1	arborétum, halastó
20	Rákóczi u.27 és 51., Kossuth u.7. és Kis u.22.	255,313, 330,135	4 közkút

2.számú melléklet
a14/2006.(XI.23.)
képviselőtestületi rendelethez

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

- a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (Mk, Mk0) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
 - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 5,0 m,
- b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
 - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - cseresznye esetén 5,0 m
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
- c) külterületnek, a kertterületen és a beépítésre szánt területén kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
 - 1 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
 - 2 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
 - 2 m-nél magasabbra növényző bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
 - fa esetében 8,0 m

2./ Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növényző gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).