

# Áta Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Áta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

#### **A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

##### **1. §**

(1) E rendelet hatálya Áta község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az 1:4000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.

(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Szabályozási terv
2. sz. melléklet: Fogalom meghatározások
3. sz. melléklet: Művi értékvédelem
4. sz. melléklet: Régészeti területek

#### **A SZABÁLYOZÁS ELEMELI**

##### **2. §**

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) területfelhasználási egység határa;
- c) területfelhasználási egység besorolása;
- d) belterület határa;
- e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- f) építési hely;
- g) a kötelező erejű megszüntető jel;
- h) tömbönként kialakítható maximális telekszám;

(2) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági. Illetve szakértő által készített vélemény alapján lehetséges:

- a.) védett területek;
- b.) védőtávolságok;
- c.) védett országos, helyi értékek.

(3)

(4) Az (1), (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

## **BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS**

### **3. §**

(1) A belterület határa csak az érvényes szabályozási terv alapján módosítható.

(2) A Szabályozási terven jelöltek szerint az alábbi terület belterületbe vonását lehet megindítani:

a) a belterület déli határában található szántó egy része.

(3) A belterületbe vonásról, a belterületbe vonási kérelem előterjesztése után a képviselő testület határozatban dönt.

(4) A képviselő-testület határozatában belterületbe vont területek a belterületbe vonás ingatlan nyilvántartásban való átvezetését követően minősülnek belterületnek.

## **TELEKALKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **4. §**

(1) Az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.

(2) Telekalakításra engedély kiadható, ha:

a.) a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszámra szabályozási terven jelölteknek megfelel,

b.) a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(3) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:

a.) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),

b.) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(4) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az előírtnál kisebb telekméretetek alakulnak ki, de a telekalakítás következtében kedvezőbb állapot keletkezik és a kialakuló telek a (3) bekezdésben foglaltakat kielégíti.

(5) A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

## **ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **5. §**

- (1) Az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- (2) A település beépített részén oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m szélességű telek is beépíthető.
- (3) Ha egy építési telek szélességi mérete a (3) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, s a területe nem éri el az övezetben kialakítható telekméretet, de nagyobb, mint 560 m<sup>2</sup> úgy:
- a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül újjáépíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete bővíthető, ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (pl. beépítettség, építménymagasság),
  - új épület nem építhető.
- (4) A magasabb rendű jogszabályban rögzített telepítési távolságot el nem érő beépítés esetén a kialakult állapotra való tekintettel lakóterületen a történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontási miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épület szélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítvények, illetve új épületek esetében a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- (5) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) - felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- (6) A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- (7) A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- (8) Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- (9) A beépítésre szánt terület (minden területfelhasználási egységen, - kivéve temető– a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített, építési telken engedélyezhető.
- (10) A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
- (11) A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.
- (12) Az építési engedélyezési eljárásokba az alábbi esetekben be kell vonni a Geológiai Szolgálatot:
- négy beépített építményszintnél magasabb vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
  - meredek csúszásveszélyesnek ismert területeknél;
  - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén;
  - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

(13) A vízfolyásmedreket kísérő mély fekvésű, magas vízállású területeken építési tevékenységet talajmechanikai vizsgálatokra kell alapozni.

## ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### 6. §

(1) Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.

(2)

(3)

(4) 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 4,5 m-es, vagy annál nagyobb oldalkertben:

- a.) kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
- b.) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
- c.) közműbecsatlakozás építménye;
- d.) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
- e.) zárt szennyvíztároló;
- f.) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

(5) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:

- a.) közműbecsatlakozás építménye;
- b.) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

## BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

### 7. §

(1) /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

- a.) **O** oldalhatáron álló,
- b.) **SZ** szabadon álló,

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

- a.) az északi telekhatár;
- b.) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
- c.) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1. számú függelékben foglaltak szerint lehetséges.

(4) Saroktelek beépítési módja:

- a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén: szabadon álló, úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(5) Az előkert:

- a.) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- b.) Új beépítés esetén:
  - lakóterület esetében: legalább 5 m;

(6) Az oldalkert és hátsókert: az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

## *II. Fejezet*

### **KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE**

#### **MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

##### **HELYI VÉDELEM**

###### **8. §**

##### **ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK**

###### **9. §**

##### **RÉGÉSZETI TERÜLETEK**

###### **10. §**

(1) A település régészeti területeit a 4. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a szabályozási terven pontosan lehatároltak.

(2) A régészeti érdekeltsgű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Régészeti érintettség esetén a *Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény* és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni, amely szerint a fokozottan vagy kiemelten védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

(4) A védett nyilvántartott lelőhelyen végzendő 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz a Hivatal engedélye kell, tehát hatóságként jár el. Amennyiben 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység, illetve változtatási szándék más hatság engedélyéhez kötött, a Hivatal szakhatóságként jár el.

(5) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(6) Régészeti érdekű területe érintő tervezés esetén javasolt kikérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.

(7) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti lelet vagy objektumok előkerülése esetén a munkát fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivaltat.

##### **REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA**

###### **11. §**

## KÖZTERÜLETEK, KÖZTEREK KIALAKÍTÁSA

### 12. §

- (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
  - a.) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők;
  - b.) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti;
  - c.) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza;
  - d.) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza;
  - e.) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- (3) Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- (4) Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági
- (5) engedély alapján helyezhető el.

## TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

### 13. §

- (1) A településen az ökológiai folyosó, a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az ökológiai folyosó területén épület elhelyezése tilos.
- (3) Az ökológiai hálózaton belül a vonatkozó jogszabály előírásait kell alkalmazni.
- (4) Védett természeti területen telekalakítás, művelési ág váltás az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével történjen. A tájképet megváltoztató építmények engedélyezési terveihez látványtervet kell készíteni.
- (5) Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (6) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- (7) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település közterületein, közparkban élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad. A fakivágási engedélynek tartalmaznia kell a kivágandó fa helyét, fafaját és törzsátmérőjét. Az engedély pótlási kötelezettséghez köthető, amely a kivágott fa törzsátmérőjének megfelelő új telepítést jelent.
- (8) Belterületen az újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter töltésvonalig meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m<sup>2</sup>-

nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

(9) Belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. Az utcai fasorok telepítéséhez, az utca egyéb műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen őshonosan élő fás növényzet alkalmazható.

(10) Külterületen a szerkezeti jelentőségű utak mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat fel kell újítani.

(11) Tájképvédelmi területen, illetve lápos-mocsaras területen és azok 500 méteres körzetében épületet elhelyezni, illetve a vonalas létesítmények telepítése tilos.

## **KÖRNYEZETVÉDELME**

### **14. §**

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

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- megelőzze a környezetszennyezést;
- kizárja a környezetkárosítást.

(2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint előzetes vizsgálat, környezeti hatástanulmány és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásra köteles, akkor azokat el kell végezni legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

## **FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME**

### **15. §**

(1) A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők, oda kizárólag a vonatkozó jogszabály (220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet) I. védettségi kategóriájának megfelelő szennyvizek vezethetők.

(2) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.

(3) Állattartó épület felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

(4) Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.

## **A LEVEGŐ VÉDELME**

### **16. §**

(1) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.

(2) A területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetőek el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.

(3) Lakóterületen állattartó építmények élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méter védőtávolságon belül nem építhető.

## **A TERMŐFÖLD VÉDELME, ÁSVÁNYVAGYON GAZDÁLKODÁS**

### **17. §**

(1) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(2) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(3) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(4) A termőföld használata során a talajvédelmi hatóság engedélyének beszerzése szükséges a külön jogszabályban - *1994. évi LV a termőföldről* – rögzítettek földhasználat, talajvédelmi feladatok végzés esetében.

(5) A település területén tilos a szennyvizeket közvetlenül a talajba juttatni.

(6) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.

(7) Az ásványi nyersanyag – a termőföld védelméről szóló *1994. évi LV. Tv. 3. § e. bekezdése* bekezdésében megfogalmazott talaj kivételével – kiemelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiba a *Pécsi Bányakapitányság* szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

(8) Bármely beruházáshoz szükséges ásványi nyersanyagokat érvényes hatósági engedélyekkel rendelkező kitermelőhelyekről (bányából) kell beszerezni.

## **HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS**

### **18. §**

(1) A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot az érvényes jogszabályoknak megfelelően köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.

(2) A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.

(3) A település területén – *a 2000. évi XLIII. Tv. alapján* – tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.

- (4) A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- (5) A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (6) A szennyvízcsatorna kiépülését követően kötelezni kell az ingatlantulajdonosokat a rákötésre. A meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.
- (7) A 0104 hrsz-ú illegális hulladéklerakót rekultiválni kell.

## **A ZAJ ELLENI VÉDELEM**

### **19. §**

- (1) 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 betartásra kerüljenek. (Zajvédelmi szempontból – a közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a települési utak mentén nappal 55dB, éjjel 45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.)
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (3) A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

## **TŰZVÉDELEM**

### **20. §**

- (1) A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint kell biztosítani.
- (2) A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- (3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (4) Amennyiben a szomszédos építmények egymás közti telepítési távolság nem elégíti ki az előírásokat - *OTÉK 36. § /3/és OTÉK 111. §-a alapján* - könnyítés vagy engedmény adható, az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

### *III. Fejezet*

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 21. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes (Vt)
- Különleges területek:
- Sportterület (K-sp)
- temető (K-t)
- kegyeleti park (K-kgyp)
- szennyvíztisztító (K-szt)

### FALUSIAS LAKÓTERÜLET

#### 22. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők

(2) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) kézműipari építmény;

(3) Falusias lakóterületen - az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén – önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- b) termelő kertészeti építmény.

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a) sportépítmény;
- b) üzemanyagtöltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

O- oldalhatáron álló beépítés

K- kialakult

(6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /10-11-12/ bekezdésének figyelembevételével.

(7) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(8)

(9) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- a) járműtároló;
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
- c) barkács műhely;
- d) műterem;
- e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
- f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;

(10) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup>);
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
- d) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
- e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
- h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(11) Az övezet területén több melléképület is építhető.

## TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

### 23. §

(1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Településközpont vegyes területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

- a) igazgatási épület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Településközpont vegyes területen az OTÉK 16. § (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) üzemanyag-töltő állomás;
- b) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
- c) önálló főépületként termelő kertészeti építmény.

(5) A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

sz - oszabodon álló beépítés

(6) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /10-11-12/ bekezdésének figyelembevételével.

(7) Az építési övezet területén két fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.

(8)

(9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben történhet.

(10) Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup>);
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
- d) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
- e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

(11) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

## **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **24. §**

(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- a) sportpálya (K-sp)
- b) temető (K-t)
- c) kegyeleti park(K-kgyp)
- d) szennyvíztisztító (K-szt)

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

## **SPORTTERÜLET**

### **25. §**

(1) Különleges terület sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:

- a) sportépítmények;
- b) szabadtéri sportépítmények;

- c) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

SZ - szabadonálló beépítés

(5) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /10-11-12/ bekezdésének figyelembevételével.

(6) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(7)

(8) Új sportterület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(9) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.

## **TEMETŐK, KEGYELETI PARKOK TERÜLETE**

### **26. §**

(1) Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-t, kegyeleti park K-kgy jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

K - kialakult állapot

SZ - szabadonálló beépítés

(3) Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) A 4,5 méteres építmény magassági korlát alól kivételt képez a harangtorony, harangláb.

(5) A temetők körül min. 5 m széles növénytakarás biztosítandó, telken belül.

(6) A temető telkétől megtartandó védőtávolság 50 m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.

## **SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLETE (K-SZT)**

### **27. §**

(1) A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

SZ - szabadon álló beépítés

(3) A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban növényzet telepítése kötelező.

(4) A szennyvíztisztító létesítéséhez az illetékes szakhatóságok engedélyét be kell szerezni.

(5) Amennyiben a területen nem valósul meg a szennyvíztisztító, a terület gyepként hasznosítandó

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **28. §**

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

a) Zöldterület

közpark (Zkp)

közkert (Zkk)

b) Erdőterületek:

Védelmi (védőerdő) (Ev)

Gazdasági (Eg)

c) Mezőgazdasági területek:

Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz)

Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má-gy)

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

d) Vízgazdálkodási terület:

Folyóvizek és állóvizek medre, partja (V)

e) Közlekedési terület:

Közúti (KÖu)

Kötött pályás (KÖk)

## **ZÖLDTERÜLET**

### **29. §**

(1) Zöldterület közpark, közkert (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terveken Zkp, Zkk jellel szabályozott területfelhasználási egységek, melyek növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterületek.

(2) Zöldterületen az OTÉK 27. § alapján elhelyezhető

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér);

b) vendéglátó épület;

c) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

(3) A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

(4) A Zkk jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

- (5) A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- (6) A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- (7)
- (8) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
- a) a fák egészségi állapota,
  - b) balesetveszély elhárítása,
  - c) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- (9) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## **ERDŐTERÜLET**

### **30. §**

- (1) Erdőterület a szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint Gazdasági (Eg) erdők lehetnek.
- (3) Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként az Állami Erdészeti Szolgálatot is be kell vonni, művelési ág változása esetén az Állami Erdészeti Szolgálat ügydöntő hatóság.
- (4) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (5) Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (6)
- (7) Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

## **ERDŐTERÜLET – GAZDASÁGI ERDŐK TERÜLETE**

### **32. §**

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven E-g jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek (lásd: fogalommagyarázat) előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az építés feltételei:
- a) beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10ha),
  - b) beépítés módja: szabadonálló
  - c) beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
  - d) megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 33. §

(1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:

- a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-Sz)
- b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-Gy)
- c) keretes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten – egyéb rendelkezések hiányában – az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.

## ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 34. §

(1) Általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.

(2) Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából

- a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-Sz)
- b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-Gy) rendeltetésűek.

## ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – SZÁNTÓ

### 35. §

(1) A szabályozási terven „Má-Sz” jellel jelölt övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, az környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(3) Az Má-Sz jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m<sup>2</sup>
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) a legkisebb beépíthető telek területe: 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha)
- d) a beépítés módja: szabadonálló
- e) legnagyobb beépíthetőség: 1,5%, lakóépület esetén 0,5%
- f) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%

(4) Az övezetben gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli – az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.

(5) Az 1500-100.000m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető

(6) Má-Sz övezetben az *OTÉK 29. § szerinti* birtokközpont (lásd: fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az *OTÉK 1. számú melléklete 55/A pontja* szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m<sup>2</sup>, a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.

(7) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.

(8) Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlannyilvántartásba bejegyeztetni.

(9) A birtokközpont épületegyüttese körül 10m széles takaró erdősáv létesítendő.

## **ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – GYEP**

### **36. §**

(1) A szabályozási terven Má-Gy jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál

(2) Az Má-Gy1 övezetben épület 5 ha telekterületen helyezhető el, az *OTÉK* előírásait megtartva.

## **KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

### **37. §**

(1) Az Mk övezeti jelű területeken új telekalakításkor 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki.

(2) Az Mk övezeti jelű területeken meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, max. 30 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők, új épület nem építhető.

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

### **38. §**

(1) Vízgazdálkodási terület – vízfelület - a szabályozási terven V jellel jelölt területfelhasználási egység.

(2) A V jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az *OTÉK 30. §* előírásait kell alkalmazni.

(4) A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.

(5) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

- (6) A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- (7) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (8) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.
- (9) Vízgazdálkodási területen horgászállások csak a Vízügyi Igazgatóság és a Nemzeti Park engedélyével helyezhetők el, kizárólag ideiglenes jelleggel.
- (10) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A felszíni/felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem végezhető.

## **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **39. §**

- (1) A közlekedési terület a Szabályozási terven KÖu jellel szabályozott közút céljára kijelölt és KÖk jellel szabályozott kötöttpályás közlekedési terület területfelhasználási egység, mely az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál
- (2) A közlekedési területen építmény elhelyezése, építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványok és előírások, az OTÉK, és jelen terv előírásainak megfelelően szabad.
- (4) Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- (5) Az építési (szabályozási) szélességen belül közmű létesítmények, azok berendezései valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (6) Közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:
- (7) A közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad megadni.
- (8) A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- (9) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (10) Az vasútvonal mentén a szélső vágány tengelytől mért 50 – 50 m védőtávolságot kell biztosítani.

(11) A vasútvonal védőtávolságán belül építési engedélyt csak a MÁV hozzájárulásával szabad megadni.

## KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

### 40. §

(1) Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, az adott szabályozási szélességen belül.

(2) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok, jelenleg az MSz7487/2-80 „Közmű és egyéb vezetékek elrendezése közterületen” előírásait kell figyelembe venni

(3) A település belterületén bármilyen építményt igényszintjének megfelelően csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni. A szennyvízelvezető rendszer kiépültéig, átmeneti jelleggel a zárt rendszerben való gyűjtés-elszállítás engedélyezhető. A szennyvízcsatorna megépülte után az ingatlanok közüzemű vezetékhez történő csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani

(4) A 35/1996.(XII.29.) BM rendelet IV. fejezet 49. § (1) bekezdés értelmében a területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

(5) A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

(6) A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályban /220/2004.(VII.21.) Korm. Rendelet/, valamint a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről, az alkalmazási szabályairól szóló 9/2002. KöM-KöViM együttes rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.

(7) Gázellátó rendszerek létesítése esetében az MSz 7048-1:1983 szabványban megfogalmazottakat be kell tartani. Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékeknél ez az érték 4-4 m.

(8) A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat jelenleg a 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet szabályozza.

(9) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.

(10) A távközlési létesítmények elhelyezési területét a 253/1997.(XII.20.) Korm. Rendelet 26. § (1) bek. szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSz7487 ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 29/1999.(X.6.) KHVM rendelet határozza meg.

(11) Hírközlési létesítmények közül önálló antenntartó szerkezet (torony), 4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával, építési engedély alapján helyezhetők el.

(12) Az új beépítések vezetékcsatlakoztatási hálózata lehetőség földkábeles kiépítettségű legyen.

(13) Amennyiben olyan terület beépítésére kerül sor, amelyen a csapadékvizek elvezetése még nem megoldott, úgy a beépítés előtt a területek vízvezetésére - Dél-dunántúli Környezetvédelmi és

Vízügyi Felügyelőségtől – vízjogi engedélyt kell kérni. A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről a 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet előírásai az irányadóak.

(14) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvényt, mely 28. § /1/ szerint, vízjogi engedély szükséges – jogszabályban meghatározott kivételtől eltekintve – vízimunka elvégzéséhez, illetve vízilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély kell).

#### *IV. Fejezet*

### *A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ*

## **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **41. §**

(1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:

- a) kisajátítás,
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés.

#### *V. Fejezet*

### *ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

### **42. §**

(1) E rendelet a kihirdetéstől számított 30. nap lép hatályba.

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

1. melléklet a 7/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.sz mell 3\_2021.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

### E rendelet alkalmazásában:

1. **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
2. **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
3. **Telekalakítási terv:** A 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján készítendő terv, legalább tömb nagyságú területre. (lásd fogalommagyarázat)
4. A telekalakítás csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett szabályozási vonal (meglévő, tervezett) figyelembe vételével készülhet. Ha a telekalakítási terv készítése során közterülethatár módosítása is szükségessé válik, úgy szabályozási tervet kell készíteni.
5. **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2. §,25. pont.)
6. A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
7. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
8. **Építési határvonal:** a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.
9. **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
10. **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
11. **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
12. **Homlokzatmagasság (H):** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni.
  - a kémények, szellőzőkürtök, tetőszerelvények magasságát.
  - a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
  - a vizsgálat homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,
  - terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
  - a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a

- 12 m magasságot nem haladja

13. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (pl: tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás

14. **Jó mezőgazdálkodási gyakorlat:** célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó előírásokat.

15. **Kertészeti szakvélemény**(fakivágásról): Okleveles kertészmérnök által készített dokumentáció, melynek tartalma: műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágandó fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás oka és a pótlás módja.

16. **Tájképvédelmi-tájesztétikai szakvélemény:** Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai indokok alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum esztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben vannak, az esetleges kedvezőtlen tájképi hatások csökkenthetőek-e, s ha igen, hogyan. Az értékelés fő szempontjai: Helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, stb.

17. **Óriásplakát:** elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát

## RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Áta közigazgatási területén régészeti terület nem található. Egyetlen régészeti érdekű területe a település észak-keleti közigazgatási határa található. (0102/15, 0102/16, 0102/17, 0102/18, 0102/19, 0102/20, 0102/21, 0102/23, 0105, 0106/1, 0106/2 hrsz)