

Szabadi Község Önkormányzata Képviselőtestületének
6/2006.(IV.21.) számú rendelete
Szabadi község helyi építési szabályzatáról
a 14/2015.(XI.09.) számú rendelettel
egységes szerkezetben

Szabadi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdés valamint a 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

(1) *Hatályon kívül helyezve!*

(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 lehatárolása, 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.

¹ Hatályon kívül helyezte a 14/2015.(XI.09.) sz. rendelet

- (7) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően építési engedély csak azzal a feltétellel adható ki, hogy az ingatlan közműhálózatra való csatlakozása a használatba vétel 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.
- (9) A HÉSZ beépítési előírásainál, ha a „K”-val jelzett, kialakult állapot, vagy a meglévő építménymagasság az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű, annál kisebb telekméretű, vagy magasabb, 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 hátsókerthez vonatkozó előírások betartása mellett. Az új létesítmény azonban ez esetben sem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét. (OTÉK alóli felmentés száma:99-4/2006)
- (10) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló igényét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és azt az építési telken belül kell kielégíteni. Községi létesítmények, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények parkolója közterületen is megépíthető, - amennyiben az saját telken nem lenne megvalósítható, - és ahhoz a közterület kezelője, önkormányzati tulajdonban álló közterületen, a képviselőtestület hozzájárul.
- (11) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor valamint az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba, szakhatóságként be kell vonni:
- 7 m-nél nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épület létesítésénél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - 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 mérnökgeológiai, geotechnikai terv alapján adható ki:
- a) az erdőterületeken (Eg, Ev),
 - b) a 15°-nál nagyobb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal határolt területeken,
 - c) a vízfolyásokat kísérő mély fekvésű, magas talajvízállású területeken,
 - d) az Ady E. utca, déli részén, a belterületi szabályozási terven jelölt helyen.
- (13) Terepszint alatti létesítmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell és a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince és üregviszonyait.
- (14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény ¹ előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni.

¹ 1993. évi XLVIII.tv.

- (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) Az 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 hálózattal érintett 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 meghatározni a kialakult állapothoz igazodva. A meghatározott 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.
- (21) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendészeti szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

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

Falusias lakóterületek

3.§.

- (1) A területen,- a lakóépületen kívül,- kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével.
- (2) Új lakóház csak 22-45⁰-os tetőhajlásszögű magastetővel; pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető (fémlemez fedés csak torony esetén létesíthető). A magastetőt csillómentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképhez illő,- jellemzően piros, barna, grafit-szürke, vagy égetett cserép színben.

² 1995. évi XCI.tv.

- (3) A lakóterületek gazdasági épületeinek gerincmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tetőzetének anyaghasználatára a 3.§ (2) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke 40 %.
- (5) A lakótelkek be nem építhető részén levő kertterületeken elhelyezhetők: növényházak és az OTÉK 1.számú melléklet 54. pontjában felsoroltak, a kirakatszekrény, az ömlesztett anyag-, folyadék-, valamint a gáztároló kivételével.
- (6) A 20 m-nél szélesebb telkek és a saroktelkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők, az OTÉK oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (7) A szabályozási terven a falusias lakóterület jele: „Lf”, melynek beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)
Lf1	OK	4,5	30	K-1000	K-12	K
Lf2	OK	4,5	30	K-500	K-12	K

ahol „O” oldalhatáros, „K” kialakult

- (8) 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 a területileg illetékes tűzoltóság szakvéleménye alapján engedélyezhető és csak azon esetekben, ha a meglévő telek szélessége a 14 métert nem éri el. (OTÉK alóli felmentés száma:99-4/2006)
- (9) Meglévő épületek, melyek építménymagassága az övezetre előírt mértéket meghaladja,- az épület építménymagasságának növelése nélkül,- korszerűsíthetők, bővíthetők, bontás esetén azonban az új épület, az övezetre meghatározott építménymagasságig építhető újjá.
- (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.
- (13) A lakótelkek be nem építhető részén már meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, és e rendelet hatálybalépését követően, legfeljebb egy alkalommal, max. 25 m² hasznos alapterülettel bővíthetők. Új épület azonban csak a kijelölt építési helyen belül építhető.

Gazdasági területek

4.§.

- (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:99-4/2006).

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

5. §.

- (1) A területen az OTÉK 19. § (1) és (2) bekezdésében foglalt létesítmények, továbbá kereskedelmi létesítmények, idegenforgalmi szállásférőhelyek és ezek kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, amennyiben ennek környezetvédelmi feltételei, a szomszédos Gipm jelű gazdasági területek hasznosításának korlátozása nélkül megteremthető.
- (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)
Gksz	SZK	10	50	K-2000	K-20	K-50

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke 30%.

Mezőgazdasági, üzemi gazdasági területek

6.§.

- (1) A gazdasági terület elsődlegesen mezőgazdasági, üzemi gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen jelentős mértékű zavaró hatású ipari és tároló létesítmények, üzemi épületek, állattartó telepek helyezhetők el. Ezeknek a területeknek a védett területekhez közel fekvő részein, a funkciók átcsoportosításával, védő létesítmények kiépítésével, biztosítani kell, hogy azok a területre megengedhető környezeti határértékeknél nagyobb terhelést ne jelentsenek.

A környezetterhelést okozó létesítményre építési engedély csak a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával adható.

(3) A mezőgazdasági üzemi terület beépítési előírásai az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszeltség (m)	Min. telekmélység (m)
Gipm	SZK	10	50*	2000	20	50

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult,

*OTÉK alóli felmentés száma:99-4/2006

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

(5) A területen, - a gabonaszárító silók kivételével,- csak tájbaillő épületek építhetők, hagyományos,- vagy ennek megfelelő megjelenésű anyagok felhasználásával. A technológiai jellegű létesítmények kivételével, az épületek külső homlokzatán csillogó fémlemez burkolat, vagy tetőfedés nem alkalmazható.

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

Különleges területek

7.§.

(1) A különleges területek körébe a temető területe (Kt) sorolt.

(2) A temető területén csak annak üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, emlékművek és egyházi építmények helyezhetők el, a következő beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszeltség (m)	Min. telekmélység (m)
Kt	SZ	4,5*	10	K (területe nem csökkenthető)	K	K

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult

* A 4,5 méteres építménymagasság nem vonatkozik a harangláb és harangtorony építésére, mely ennél nagyobb is lehet.

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke 80%-os lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

8.§.

(1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖ-közmű)

(2) A közutak (KÖu) elhelyezéséhez szükséges területeket a kialakult és a tervezett állapot figyelembe vétele mellett, a szabályozási terv és az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell biztosítani.¹

¹ Módosította a 14./2015.(XI.09.) rendelet

övezet jele	közlekedési terület jellege		min. szabályozási szélesség
KÖu ₁	Országos közút	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	szabályozási terv szerint ¹
KÖu	Mezőgazdasági kiszolgáló út ¹	meglévő ¹	-
		tervezett ¹	szabályozási terv szerint
KÖu ₂	mezőgazdasági út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	8 m
KÖu ₃	kiszolgáló út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	12 m
KÖu ₄	kerékpárút		1,5 m
	elválasztás nélküli gyalog- és kerékpársáv		2,5 m

- (3) Kerékpárút a közút, illetve a járda szabályozási szélességében is vezethető. Vegyes 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 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.
- (7) Az utcai fásításnál telepített fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re ültethetők.
- (8) Közműterületeken (KÖ) az ügyben illetékes szakhatóság és az üzemeltető hozzájárulásával, elektromos és hírközlési vezetékek, műtárgyak és a közmű működtetéséhez szükséges, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek építhetők.

Zöldterületek

9.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek (Z) közé a Petőfi utcai közpark tartozik.
- (2) 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.
- (2) Meglévő zöldterületek nem csökkenthetők.

Erdőterületek

10.§

- (1) A község közigazgatási területén meglévő és tervezett gazdasági erdők (Eg), valamint védelmi erdők (Ev) kerültek kijelölésre.

¹ Módosította a 14./2015.(XI.09.) rendelet

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

- (2) A meglévő erdőterületek művelési ágának megváltoztatása csak az erdészeti hatóság szakhatósági hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A meglévő és a tervezett gazdasági erdők területén (Eg), - a 10 ha-nál nagyobb területen,- legfeljebb 0,5 % beépítettséggel lehet építeni, az erdő műveléséhez szükséges gazdasági épületeket, szolgálati lakást és vadászházat.
- (4) A védelmi erdők (Ev) területén a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az erdők területén a telekalakítási-, a területfelhasználási- és az építési engedélyezési eljárásokba az Állami Erdészeti Szolgálatot szakhatóságként be kell vonni.

Mezőgazdasági területek

11.§.

- (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

12.§.

- (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 területen kerítés, a lakóépülettel és gazdasági épülettel beépített birtoktest kivé telével nem építhető.

Kertes mezőgazdasági területek

13.§.

- (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 földalatti pince, kivételével építmény nem helyezhető el,
 - 720 - 1500 m² közötti terület nagyságú telken a nádas, gyepek és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével –max. 3 %-os beépítettséggel egytömegű, 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 meglévő épületek a 720 m²-1500 m², vagy azt meghaladó nagyságú telkek esetén a telek 3 %-os beépíttségéig bővíthetők. A 720 m²-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépíttség a bővítéssel nem növelhető.
- (5) A kertterületek tájképvédelmi területek, 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 módszerinti, 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 sötét színre pácolt, vagy mázolt fa nyílászárók lehetnek, zsalus, vagy deszkázott külső szárnyakkal,
 - e. az oromfalon terasz, loggia, erkély nem építhető,
 - f. különálló pince kizárólag földterítéssel, füvesítve létesíthető,
 - 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

14.§.

- (1) A be nem építhető általános mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédalom érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven MÁO-val jelöltek.
- (2) A területen csak köztárgyak, közutak, köztérek, 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 területen már meglévő építmény a 3%-os beépíttség határáig, legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-el bővíthető, e rendelet hatálybalépését követően.

- (4) A terület beépítésére vonatkozó korlátozás nem vonatkozik a Bányatörvényben⁴ szabályozott eljárásokra, létesítményekre.

Be nem építhető kertes mezőgazdasági terület

15.§.

- (1) A be nem építhető kertes mezőgazdasági terület a belterületen helyezkednek el, a szabályozási tervben Mk0-val jelöltek.
- (2) Az Mk0 területen kialakítható legkisebb földrészlet 1.500 m²
- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével) helyezhetők el.
- (4) A területen már meglévő építmény a 3%-os beépítettség határáig, legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-el bővíthető, e rendelet hatálybalépését követően.
- (5) terület beépítésére vonatkozó korlátozás nem vonatkozik a Bányatörvényben szabályozott eljárásokra, létesítményekre.

Vízgazdálkodási területek

16.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv „V” –vel jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken és a szomszédos földterületeken 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

17. §.

⁴ 1993. évi XLVIII. törvény

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 vízellátási építmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásáról

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

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

Környezetvédelem

18.§.

- (1) A helyi környezetvédelemről szóló külön rendeletben a rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./ megelőzze a környezetszennyezést,
 - c./ kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyagkibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a vonatkozó jogszabályban⁷ meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (4) A közigazgatási területen lévő illegális hulladék-lerakóhelyeket az ingatlan tulajdonosának kell megszüntetnie. A tulajdonos, a kezelő, a bérelő köteles a tulajdonában, használatában, bérleményében lévő ingatlan műveléséről, tisztántartásáról gondoskodni.
- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezet szennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) 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.
- (8) A szippantott szennyvizek csak hatóságilag kijelölt szennyvíztisztító helyre szállíthatók.
- (9) A település, a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint „fokozottan érzékeny” területnek minősül.⁸
- (10) 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.
- (11) Technológiai eredetű szennyvíz közcsonatnába csak hatályos vízjogi engedéllyel létesített előtisztító műben történő tisztítás után vezethető.

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) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a vízfolyás kezelője köteles gondoskodni.
- (13) Állattartó-telepek építményei, élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmények, egészségügyi intézmény telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- (14) A döggkonténertől 500 m, a hígrágya ürítőtől és szippantott szennyvíz-ürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (15) 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.
- (16) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (17) 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.
- (18) 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

19.§.

- (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

20.§.

- (1) Nem létesíthető közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (2) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (3) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) a vonatkozó jogszabály⁹ alapján meg kell őrizni.

⁹ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

- (5) Ökológiai hálózattal érintett területen bármely létesítmény engedélyezéséhez, a terület művelési ágának megváltoztatásához a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulása szükséges.

Kulturális örökség védelme

21.§.

- (1) A helyi védelem alatt álló építményeket, objektumokat, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, és a régészeti érdekű területeket a szabályozási tervek, valamint e rendelet 1. számú melléklet tartalmazza. Az ebben felsorolt helyi művi értékeket a Képviselőtestület helyi védetté nyilvánítja.
- (2) A régészeti területeken (Rny és Ré-vel jelölt) az építési engedélyezési eljárásokba a KÖH-t szakhatósággént be kell vonni.
- (3) Régészeti leletek és jelenségek előkerülése esetén az építési munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát valamint a KÖH-t a leletről, vagy jelenségről soron kívül értesíteni kell.
- (4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, művelési ág-változáshoz, építéshez, 30 cm-t meghaladó mélységű földmunkához a KÖH előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (5) Régészeti érdekű területet érintő munkálatok esetén a KÖH előzetes véleményét be kell szerezn.
- (6) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekre, a régészeti örökségvédelemre vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani¹⁰.
- (7) 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.
 - b) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai 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 hátrahúzza. 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.

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

- 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.
- (8) A helyi védettség alá helyezésről, illetve törlésről, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján, - az 1.§.(5) bekezdés figyelembevételével, - a képviselőtestület rendelettel dönt.
- (9) A helyi védelemmel kapcsolatos további szabályokat az önkormányzat külön rendeletben határozza meg.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

22.§.

- (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, rendeletetését, 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.
- (3) közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét, melyet az érintett tulajdonosokra át kell hárítani.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

23.§

- (1) Az ingatlanok közműcsatlakozásait legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig a beruházónak kell kiépítenie.
- (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

24.§.

- (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.

24/A. §. ¹¹

Mellékletek

1. melléklet: Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok
2. melléklet: A növényzet telepítésére vonatkozó előírások
3. melléklet: SZK külterületi Szabályozási terv
4. melléklet: SZ-1 belterületi szabályozás terv
5. melléklet: SZ-2 belterületi szabályozás terv

VI. FEJEZET

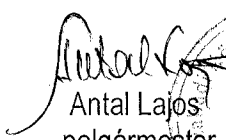
Záró rendelkezések.

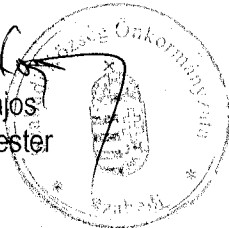
25.§.

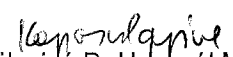
(1) *Hatályon kívül helyezve!* ¹²

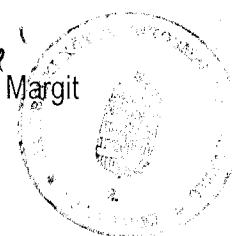
(2) E rendelet 2006. április 24.-től lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon (az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) a körjegyző gondoskodik. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Képviselőtestület a helyi építési szabályzatáról alkotott 2/2000.(I.21.) számú rendeletét hatályon kívül helyezi.

(3) Az alaprendelet módosításának hatályba lépése 2015. november 10. napja.


Antal Lajos
polgármester




Kaposvölgyiné Dr. Hangyál Margit
jegyző



¹¹ Beiktatva: a 14/2015.XI.09.) rendelettel

¹² Hatályon kívül helyezve a 14/2015.XI.09.) rendelettel

Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok:

ssz	név	cím	hrsz
1	Sírkert	Temető	78.
2	Kereszt	Temető	78.
3	Kereszt	Kossuth L. u. 67.	3/2.
4	Kereszt	Petőfi u. 47.	13.
5	Lakóház	Petőfi u. 42.	136.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek: ¹

- 1 Szabadi hegy: 046/13, 046/11, 046/9, 058/3, 059/7 hrsz
- 2 Öreghegy eleje: 49 hrsz
- 3 Kapostól délre: 056/8, 058/1, 058/2, 057, 048, 049/3, 049/4 hrsz

Régészeti érdekű területek:

4. Géla-högy: 046/9, 046/10 hrsz
5. Disznólegelő: 046/9, 046/10 hrsz

¹ Hatályon kívül helyezte a 14/2015.(XI.09.) sz. rendelet

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,
- cseresznyefa 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, kertterületről és beépítésre szánt területről – 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).

3.számú melléklet
a 14/2015.(XI.09.) számú
képviselőtestületi rendelethez¹

SZK külterületi Szabályozási terv

4.számú melléklet
a 14/2015.(XI.09.) számú
képviselőtestületi rendelethez²

SZ-1 belterületi Szabályozási terv

5.számú melléklet
a 14/2015.(XI.09.) számú
képviselőtestületi rendelethez³

SZ-2 belterületi Szabályozási terv

¹ Beiktatva: a 14/2015.XI.09.) rendelettel

² Beiktatva: a 14/2015.XI.09.) rendelettel

³ Beiktatva: a 14/2015.XI.09.) rendelettel

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

(A Forster központ 600/1713-2/2015 lkt. számú adatszolgáltatása alapján)

Azonosító	Lelőhely száma	Lelőhely neve	Hrsz
49141	2	Öreg-hegy-alja II.	049/3, 049/4
66152	3	Szabadi-hegy	0263/1, 058/2

Az M9 gyorsforgalmi út Kaposvár-Bonyhád közötti szakaszának kialakításának Előzetes Régészeti Dokumentációja (ERD) által megállapított Nyilvántartás alatt álló régészeti lelőhelyek

Sorszám	Nyilvántartási szám	Lelőhely neve	Hrsz
ERD_18	Új lelőhely	Gólya-hegy Szabaditól D-re, a Kapos D-i partján, a Kapos-hídjától DNY-ra	046/6, 046/9, 046/10, 046/11
ERD_19	49141 (módosult)	Öreg-hegy-alja II. Szabaditól D-re, a Kapos D-i partján, a Kapos-hídjától DK-re, jól elkülönülő kiemelkedésen	049/4, 049/3, 048

