

KÖTCSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
8/2005.(V.09.) SZÁMÚ RENDELETE
KÖTCSE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSÁRÓL

Kötcse község képviselőtestülete a *Helyi önkormányzatokról* szóló többször módosított 1990. Évi LXV. Törvény, valamint az *Épített környezet átalakításáról és védelméről* szóló, 1990. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban ÉTV); kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos a telkekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre és annak módosítása (a továbbiakban: OTÉK) illetve a *Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról* szóló 2000. évi CXII. sz. törvényre figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja.

I. FEJEZET.
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

1.§.

A rendelet hatálya és értelmezése

- (1.) E rendelet csak az Arker's Kft. 10-745/2002 jelzőszámú, Lőrincz Ferenc vezető településtervező (TT1 14-0076/2002) által készített **SZT-1** jelű és 1:10 000 léptékű külterületi, és az **SZT-2** jelű és 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2.) E rendelet hatálya, Kötcse község közigazgatási területére terjed ki.
- (3.) A település területének szabályozása az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom meghatározásai, illetve az OTÉK 2.sz. mellékletében található jelkulcs alapján nyugszik és eszerint értelmezendő.
- (4.) A település területén telket alakítani, felhasználni, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, utat építeni, közmű vezetékeket és műtárgyakat elhelyezni, illetve ilyen célokra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett – csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek betartásával lehetséges. Az itt nem szabályozott kérdésekben az OTÉK, és a BTSZ alapján kell eljárni. Építmények elhelyezése az OTÉK 31-45.§-a előírásai alapján történhet.

- (5) A területen építési engedély csak akkor adható ki, ha a telekalakítás megtörtént, valamint az ingatlanok megközelítését biztosító út, illetve az ellátást biztosító közművek kiépítésére, szennyvíz fogadására vonatkozó közműszolgáltatói illetve szakhatósági nyilatkozatok, valamint a kiépítést biztosító beruházói nyilatkozatok rendelkezésre állnak, vagy a főhálózatok kiépítése megtörtént és a csatlakozás vezetékeinek kiépítése biztosított. Használatbavételi engedély csak a fentiek megléte után adható ki.
- (6) Az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként a Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát az alábbi esetekben szakhatóságként be kell vonni:
- a.) négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél;
 - b.) meredek, a Szabályozási Tervben csúszásveszélyesnek jelölt vagy ismert területek beépítésekor;
 - c.) 5 méternél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
 - d.) 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás);
 - e.) a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (7) Az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt kell bevonni a szabályozási tervben régészeti védettségű területként jelölt (R) ingatlanok beépítésekor, a műemléki védettségű területtel határos szomszédos ingatlanok azaz a műemléki környezetben (MK), melyet a szabályozási tervlap jelöl. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal mint építési hatóság jár el a műemlékeket (v. országos védettségű épületeket) és azok telkét érintő építési ügyekben.
- (9) Kötöcse közigazgatási területén állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- Biztosítani kell a településközpont vegyes építési övezet feltétlen védelmének prioritását.
 - Lakóterületen állattartó épületek: a lakást szolgáló épülettől, vagy épületrésztől legalább 10 m távolságra helyezhető el, ettől eltérni csak az állategészségügyi és a közegészségügyi szakhatóság hozzájárulásával lehetséges; falusias lakóterületen 30 m²-t meghaladó állattartó épület engedélyezéséhez állategészségügyi szakhatósági hozzájárulás szükséges.

- (10) Azoknak az építési telkeknek, illetve telkeknek az esetében, amelyek közvetlenül határosak vízfolyásokkal, patakokkal, vagy mély fekvésű, vizenyős területekkel, a tervezett beépítés engedélyezését külön vízügyi hozzájáruláshoz kell kötni. Hasonlóan azon építési telkek, amelyek közvetlenül nem határosak a vízfolyásokkal, vizenyős területekkel, de a tervezett beépítés 20 m-nél jobban megközelíti ezeket a helyeket.

A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni a talajvízállapotokat.

- (11) A település belterületén az országos és helyi természetvédelmi területeken, valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony és szélkerék nem létesíthető.

Szélkerék létesítésénél a Természet és Környezetvédelmi Hivatal engedélye szükséges, komplex környezetvédelmi hatástanulmány készítendő.

- (12) Beépítésre nem szánt területeken a 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájessztétikai vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.

A település beépítésre nem szánt területén a szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.

- (13) Külterületi beépítésnél az építési engedélyezési eljárás során a Földhivatal hozzájárulását be kell szerezni.

- (14) Az A1-es méretet meghaladó cég-, reklám- és hirdetőtáblák – kivéve az ideiglenes, építéssel kapcsolatos feliratok és ideiglenes plakátok, - engedély alapján helyezhetők el, az elbíráláshoz szükséges tervek, fényképfelvételek, helyszínrajz és leírások csatolásával. A védelmi területeken (műemlékvédelem, természetvédelem stb.) az engedélyezéshez az illetékes szakhatóság véleményét is be kell szerezni.

- (15) Építési engedély csak akkor adható ki, ha annak megvalósítását nem teszi lehetetlenné sem a jelen szabályzatban vagy a szabályozási terven feltüntetett védőterület, védőtávolság, védősáv, sem az engedélyezésben eljáró bármely szakhatóság külön véleményében megszabott konkrét védőtávolsági igény.

- (16) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség közcsonárra történő csatlakozásra, új épület építésére építési hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítmény megléte esetén lehet.

- (17) A környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII.tv. –ben foglaltak alapján – a Településrendezési Tervvel összhangban – a környezeti problémák megoldása érdekében, önkormányzati helyi környezetvédelmi program készítendő.
- (18) 15°-nál meredekebb dőlésű vagy, 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal érintett területeken az építési vonal kijelölése és az építmények kialakításának egyedi feltételei geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra alapozva állapítandók meg.

2.§.

Belterületi határ megállapítása

- (1) A település belterületi határát csak a szabályozási terven jelölt irányban lehet megváltoztatni.
- (2) Külterületi földrészlet belterületbe csatolása csak akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területhasználat egyéb feltételei biztosítottak, és a területileg illetékes földhivatal a művelésből történő kivonásához hozzájárult. A belterületbe vonást ütemezetten kell megvalósítani.
- (3) Belterület növelés a BTSZ 16. és 17.§. belterület növelést korlátozó előírásait is betartva lehetséges. Minden belterületbe csatolás esetén vizsgálandó, hogy a fejlesztésből várható többlet szennyvizek tisztítására van-e a szennyvíz tisztító műnek megfelelő kapacitása. Belterület növelés esetén a területnek legalább 10%-án zöldterületet kell kialakítani.

3.§.

Szabályozási elemek

- (1.) A rendelet kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyek a rendelet mellékletét képező szabályozási terv szerint alkalmazandók.
- (2.) A kötelező erejű elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.
- (3.) Irányadó jelleggel szabályozott elemek tájékoztató jellegűek, ezek az I. fokú építési hatóság által módosíthatók, szakhatósági egyeztetések lefolytatásával és települési főépítész egyeztetéssel. Ilyenek: a telekhatár és a tömbök feltáró útjainak helye. Ezek a Szabályozási Tervben meghatározott tömbökben előírt Telekalakítási terv (TATK) alapján határozandók meg.
- (4.) A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

- (5.) A kialakult keskeny, oldalhatáros beépítésű beépített telkeknél 14 m telekszélességig az oldalkert felé D és E tűzveszélyességi osztályba sorolás esetén az oldalkert 4,0 m-ig csökkenthető 4,5 m max. építménymagasságig az engedélyezési eljárás során beszerzett tűzvédelmi hatósági szakvélemény alapján.
- (6.) Az oldalhatáros beépítési módnál, az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
- (7.) Meglévő épület rekonstrukciója esetén, amennyiben annak építménymagassága meghaladja az övezeti előírásban megengedett mértéket, tetőtérbeépítés a meglévő építménymagasság növelése nélkül engedélyezhető.
- (8.) A megadott minimális telekméretek csak az újonnan kialakított telkekre vonatkoznak. Itt a telek területét és szélességét biztosítani kell. Az előírt telekméretnél kisebb szélességű meglévő telek a telekszélesség megtartásával az egyéb előírások betartásával megosztható.
A minimális méretűnél kisebb meglévő telkek is beépíthetők az egyéb előírások betartásával.
- (9.) Ahol a Szabályozási Terv előkertet nem határoz meg, ott az előkert minimálisan 5m, vagy a kialakult építési vonalnak megfelelő lehet. Kötelező beépítési vonalat a terv nem tartalmaz. Az épületnek az építési helyen belüli elhelyezését a környezeti adottságoknak, terepviszonyoknak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- (11) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott övezetben érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladja.
- (12) Építménymagasság kialakult beépítésnél, foghíj esetén az illeszkedés szabályai szerint kell eljárni. Ezt utcaképpel kell igazolni, a szomszédos épületek ábrázolásával.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

4.§. Területfelhasználás elemei

- (1) A tervezési terület az alábbi területfelhasználási elemeket tartalmazza:
- a.) Beépítésre szánt területek, elsődleges építési használatuk általános jellege
1. Lakóterületek:
 - 1.1. **Lf** Falusias lakóterület
 2. Vegyes területek
 - 2.1. **Vt** településközpont vegyes terület (lakó és helyi, települési szintű igazgatási, egészségügyi, oktatási területek).
 3. Gazdasági területek
 - 3.1. **Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület
 4. Különleges területek
 - 4.1. **K** (temető)
 - 4.2. **Ksp** sportterület
 - 4.3. **Ki** idegenforgalmi-turisztikai fejlesztési terület
 - 4.4. **Kkp** kemping terület
- b.) Beépítésre nem szánt terület, ezen belül
1. **KÖu** Közlekedési és közmű területek
 2. **Z** Zöldterületek
 - 2.1. **Zkp** Közpark
 3. **E** Erdőterületek
 - 3.1. **E₁** - védelmi (meglévő),
 - 3.2. **E₂** - védelmi (javasolt),
 - 3.3. **E₃** - gazdasági,
 - 3.4. **E₄** - egészségügyi, turisztikai rendeltetésűek.
 4. **Má** Mezőgazdasági terület
 - 4.1. **Má** általános mezőgazdasági terület,
 - 4.2. **Mk**.kertes mezőgazdasági terület
 5. **V** Vízgazdálkodási területek
- (2) A beépítésre szánt övezetek területén a tömbre vonatkozóan a beépítés módját, a megengedett beépítés mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasságát és a megengedett legkisebb kialakítható telek területét a szabályozási tervben az övezeti jel melletti szabályozási jel tünteti fel.

Beépítés módja	Beépítési %
Max. építmény magasság	Min. teleknagyság

- (3) A területfelhasználási egységeket és övezeteket valamint azok határvonalait és a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.
- A szabályozási vonal közhasználatú területeket választ el a saját rendeltetésű területfelhasználási egységektől.
 - A tömbön belüli eltérő területfelhasználási egységeket, illetve azonos területfelhasználási egységen belül az eltérő övezeteket a Szabályozási Tervben feltüntetett határvonalak jelölik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

5.§.

Lakóterületek (L)

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kötcse belterületén falusias (Lf) lakóterületet tartalmaz a Szabályozási Terv.
- (3) Lakóterületen belül az alapellátást szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó, sport és egyéb gazdasági létesítmények elhelyezhetők az övezeti előírásnak megfelelő beépítettséggel.

6.§.

Falusias lakóterület (Lf)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméret az alábbiak szerint alakítandók ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Lfk	O(K)	4,5(K)	30	1200(K)	18	50
Lfk ₁	SZ	6(K)	30	K*	K	K
Lf	O	4,5	30	1200	18	50**

- (2). Beépítési mód kialakult szabadonálló beépítés esetén az adott telkeken a kialakult állapot szerint folytatható.
- (5) A telken belüli zöldfelület minimum 40%.

- (6) A területen az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben szereplő létesítmények helyezhetők el, kivéve 8 pontban foglaltakat.
- lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (7) A területen részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (8) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§.-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.
- (9) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 54. Pontja alapján építhetők.
- (10) A területen haszonállat tartás során a település önkormányzata által elfogadott állattartási rendelet szerint kell eljárni
- (11) * A kúriatelkek tovább nem oszthatók! (Kúria telkek felsorolása a mellékletben.)
- (12) ** Új lakóterületnél, ahol a belterületi, illetve közigazgatási határ a telekmélységet korlátozza, ott a megengedettnél kisebb mélységű telkek is kialakítható a telek minimális területének betartásával.

7.§.

Vegyes területek (V)

- (1) A vegyes terület a település igazgatási, kulturális, oktatási, egészségügyi alapellátását kiszolgáló intézményeinek.
- (2) Kötőse területén kialakított vegyes területek (Vt) településközpont vegyes területi besorolásúak.

8.§.

Településközponti vegyes területek (Vt)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméreteket az alábbiak szerint alakítandók ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Vt	O(K)	4,5	40	1200	20	50

- (2) A **Vt** övezeti jelű területen az OTÉK 16. §. szerinti létesítmények helyezhetők el a (2) bekezdés 7. pontja illetve a (3) bekezdés 2. pontjában foglaltak kivételével.
- (3) Legkisebb zöldterület a telek 10%-a, oktatási, művelődési, kulturális létesítményeknél a be nem épített terület minimum 50 %-a.
- (4) A területen részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (5) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§.-a szerinti kialakításban 50 %-ban a telken belül kell biztosítani, illetve az önkormányzati parkolási rendelet alapján
- (6) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 54. Pontja alapján építhetők az j., k., l. pontokban felsoroltak kivételével.

9.§.

Gazdasági területek (G)

- (1) A gazdasági területek első sorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Gazdasági terület Kötcse területén kereskedelmi-, szolgáltató terület (**Gksz**), ahol nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható.
- (3) Kötcse területén kialakított gazdasági területek a meglévő TSZ üzemi területei, illetve borászathoz kapcsolódó üzemi terület.

10.§.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméreteket az alábbiak szerint alakítandók ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Gksz	SZ	7,5	50	2000	40	50

- (2) A területen az OTÉK 19. §.-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási és egyéb irodaépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportlétesítmény,
 - 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell elhelyezni.
- (4) A területen részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (5) A telken belül kialakított minimális zöldfelület 20 %.

11.§.

Különleges területek (K)

- (1) A különleges területek a rajtuk elhelyezett építmények sajátos használati módja miatt az OTÉK 10-23.§-a szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Különleges területek Kötöcse igazgatási területén lehetnek
- (K)temető terület,
 - (Ksp) sportterület,
 - (Ki) idegenforgalmi fejlesztési terület,
 - (Kkp) kemping terület.

12.§. Temető (Kt)

- (1) A temető területét a szabályozási terv lehatárolja.
- (2) A temető (Kt) területén belül csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi létesítmények helyezhetők el.
- (3) A víz és villanyközműveket biztosítani kell.
- (4) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§.-a alapján, a területen belül és a környező közlekedési területen kell kielégíteni.
- (5) A működő temető területe minimum 2,0 méter magas tömör és növényvel befuttatott kerítéssel határolandó.
- (6) A temető bővítés területére kertészeti terv készítendő.

13.§. Különleges területek

Sportterületek (Ksp), idegenforgalmi-turisztikai fejlesztési övezet (Ki), kemping (Kkp)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, illetve a minimális telekméretek az alábbiak szerint alakítandó ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Ksp	SZ	6,0	20	K	K	K
Ki	SZ	7,5	5, 20	1500	30	40
Kkp	SZ	4,5	10	K	K	K

- (2) A területen szabadidő eltöltés létesítményei, sportépítmények és pályák, gondnoki lakás, vendéglátó épületek, játszóterek, pihenőparkok, oktatási, egészségügyi, szolgáltató, közösségi szórakoztató építmények helyezhetők el.
- (3) A beépítettségbe csak az épületeket kell beszámítani sportpályák nélkül
- (4) A telken belüli zöldfelület minimum 60%, amelybe a füvesített sportpályák is figyelembe vehetők.

- (5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§-a alapján a területen belül, illetve a környező közterületek, utak mentén (**Kö**) közlekedési területen parkoló megjelöléssel kell kijelölni.
- (6) A területen részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (7) A különleges területre kertészeti terv készítendő.
- (8) A turisztikai övezetben (**Ki**) a turizmust szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, sport, kereskedelmi szállás létesítmények építhetők, a tulajdonos, alkalmazottak részére lakásépítési lehetőséggel, maximum 7,5 m-es építménymagassággal, szabadon-álló beépítési móddal.
- (9) A sportterületen (**Ksp**) a sporttolással, kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, szolgálati lakás helyezhető el.
- (10) A kempingek területén (**Kkp**) szállásférőhelyek, sportlétesítmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények és szolgálati lakások helyezhetők el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14.§.

Közlekedési és közmű területek és létesítmények (KÖu)

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közművek védőtávolságait a szabályozási szélességen belül a vonatkozó szabványok előírásai alapján, illetve a Szabályozási Terv szerint kell biztosítani.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban és utak mentén közvilágítás kiépítése földkábelrel történhet és utcai fásítás telepítése kötelező. Allergiát okozó fafajok telepítését kerülni kell.

- (7) A beépítésre szánt területen a telkek beépítésének feltétele, az alapközművek: víz, szennyvízcsatorna, vagy zárt közműpótló műtárgy, az elektromos energiaellátás, valamint nyílt árkos, vagy zárt csatornás csapadékvíz elvezetés kiépítése.
- (8) A területen a szennyvizet elhelyezni a csatornahálózat kiépültéig csak zárt csatornahálózatban lehetséges.
- (9) A területen belül elektromos vezeték valamint telefonhálózat csak földkábelrel létesíthető.
- (10) Külterületi dűlőutak fásításánál elkerülendő a kétoldali fasor telepítése.
- (11) A vízelvezetési (vízhálózati és szennyvízhálózati bővítések, szennyvízhálózati előtisztítók, csapadékvíz tisztítók) tervek a Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól a 18/1996 (VI.) KHVM rendeletben foglaltak figyelembevételével vízjogi engedélyt kell kérni.

15. §. Zöldterületek (Zkp)

- (1) Zöldterület (közpark) a szabályozási terven „Zkp” jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület. Közparkok az állandóan növényzettel fedett közterületek, melyeket közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkoszival is – meg lehet közelíteni
- (2) Zöldterületen az OTÉK 27.§-a szerinti létesítmények, illetve épületek helyezhetők el.
- (3) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója a Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítész Tagozatánál tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kiviteli terv alapján történhet.
- (4) A közparkok legnagyobb beépítettsége 2%-ot nem haladhatja meg.
- (5) A közparkban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján kiadott építési hatósági engedéllyel lehetséges.
- (6) Közpark területén és egyéb közterületen fa kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
 - a., a fa egészségi állapota,
 - b., balesetelhárítás,
 - c., és közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

- (7) Közpark területén és egyéb közterületen a területek folyamatos fenntartásáról, az építmények (különösen a gyermek játszószerkek) karbantartásáról, a balesetveszély elkerülése érdekében gondoskodni kell.
- (8) A parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

16. § Erdőterület (E)

- (1) Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve erdősítésre javasolt, jelenleg mezőgazdasági művelési ágban lévő ingatlanok területe.
- (2) Kötcse közigazgatási területén található erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint, illetve az elhelyezhető építmények szerint
 - E₁ - védelmi (meglévő),
 - E₂ - védelmi (javasolt),
 - E₃ - gazdasági,
 - E₄ - egészségügyi, turisztikai rendeltetésűek.
- (3) A védelmi rendeltetésű „E₁-n”, illetve „E₂-n” jelű területeken a természetes, illetve természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. A védelmi rendeltetésű területeken épület nem helyezhető el.
 - Az OTÉK 32. §-ban felsoroltak az erdészeti és a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén elhelyezhetők.
 - 10 méternél magasabb antenna vagy egyéb műszaki építmény, műtárgy – a faszerkezetű kilátót kivéve – nem helyezhető el.
 - Erdőterületet érintő művelési ágváltoztatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokban az Állami Erdészeti Szolgálatot és – védett területeken – az illetékes nemzeti park igazgatóságát is be kell vonni.
- (4) A gazdasági „E₃” jelű erdőterületen legkevesebb 20 ha összefüggő erdőterület esetén építhető 0,2%-os beépítéssel legfeljebb 400 m²-es, az erdő- és vadgazdálkodást, a természetvédelmet, illetve közjóléti célt szolgáló épület.
- (5) Az „E₄” jelű turisztikai erdőkben legkevesebb 10 ha esetén építhető 0,3%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m²-es épület.
A 10 ha-nál kisebb területű telkeken a meglévő épületek – alapterületi bővítés nélkül – felújíthatók, átépíthetők.

- (6) Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományokkal összhangban lévő, tájba illő, hagyományos szerkezetű és anyaghasználatú épületek alakíthatók ki.
- (7) Az erdőgazdálkodó erdőgazdálkodási tevékenységet csak a gazdálkodási területére vonatkozó üzemterv alapján folytathat (az 1996. évi LIV. Erdővédelmi törvény (ETV) 26.§.(1)) Az üzemtervet a területileg illetékes erdészeti hatóság hagyja jóvá, az illetékes szakhatóságok előzetes szakhatósági hozzájárulásával.

17. §

Mezőgazdasági terület (M)

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a termelési adottságok, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a településrendezési szempontok figyelembevétele alapján a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- a., általános mezőgazdasági terület **Má**,
 - b., kertes mezőgazdasági terület **Mk**.
- (2) Az általános mezőgazdasági területbe az „**Má₁**”, „**Má*₁**”, „**Má_{2-n}**”, illetve „**Má₃**” és „**Má_{3*}**” jelű árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a növénytermesztéshez és állattenyésztéshez szükséges, e tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás, lakófunkciót is kielégítő, illetve az agroturizmus építményei létesíthetők.
- (3) Az általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági tájhasznosítás mellett erdő, sportolási célú gyepterület, vízfelület létesíthető megfelelő hatósági engedélyek alapján.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület „**Má₁**” jelű övezetében az építmény-elhelyezés feltételei az alábbiak:
- a., az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete
 - szőlő művelési ág esetén 2 ha,
 - gyümölcs művelési ág esetén 3 ha,
 - gyepterület művelési ág esetén 5 ha,
 - szántó művelési ág esetén 20 ha.
 - b., az előző pontban szabályozott nagyságú telkekre
 - szőlő művelési ág esetén 1%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m²,
 - gyümölcs művelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 1000 m²,
 - gyepterület művelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m²,
 - szántó művelési ág esetén 0,1%-os beépítettséggel legfeljebb 500 m² alapterületű , a (2) bekezdésben meghatározott, a területhasznosításnak megfelelő rendeltetésű épület helyezhető el.

- (5) „**Má*1**” jelű övezetben (meglévő major) a környezetet nem zavaró mezőgazdasági üzemi létesítmények és lakások helyezhetők el, elvi építési engedély alapján. Birtokközpont is kialakítható az OTÉK 29.§. (5)-(8) bekezdése szerint.
- (6) A beépíthető telkek minimális szélessége 50 m.
- (7) Állattartó épület a felszíni vizektől 200 méternél távolabb helyezhető csak el.
- (8) Az „**Má2-n**” jelű mezőgazdasági területen – elsődlegesen gyepterületen – épület nem helyezhető el.
- (9) Az „**Má3**” jelű szőlőkataszter I. osztályba tartozó területeken legalább 2 ha nagyságú telken kizárólag 80%-ban művelt szőlő esetén lehet 1%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m² nagyságú, a szőlőműveléssel, szőlőfeldolgozással, bortárolással, borturizmussal kapcsolatos épületet elhelyezni.
- (10) Az „**Má3***” jelű területen az előző pontban meghatározott feltételeken túl – tekintettel a felszínmozgás veszélyére – az építés feltétele a Magyar Geológiai Szolgálat kedvező tartalmú szakvéleménye.
- (11) Az általános mezőgazdasági területen a tájképet és népi építészeti hagyományokat megőrző, a táj jellegét erősítő épületek építhetők. Az építménymagasság a 4,0 m-t a homlokzatmagasság az 5,0 m-t nem haladhatja meg.
- (12) Az „**Mk**” jelű kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi termelés, valamint a saját ellátást biztosító kertészeti jellegű tevékenységek színtere.
- (13) A kertes mezőgazdasági területen kizárólag a szőlőtermesztés, szőlőfeldolgozás, bortárolás, borturizmus épületei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
 - a., az övezetben kizárólag 80%-ban művelt szőlő esetén lehet csak építeni,
 - b., az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m², legkisebb szélessége 16 m,
 - c., az épületek a telek 3%-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8% lehet,
 - d., egy telken a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen főépület építhető,
 - e., az övezetben 120 m²-nél nagyobb alapterületű épületek nem építhetők, az építménymagasság a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- (14) A kertes mezőgazdasági területen a tájképi adottságokat és a népi építészeti hagyományokat figyelembevéve, a táj jellegét őrző és erősítő épületek létesíthetők.
- (15) Lakókonténer, lakókocsi a területen nem helyezhető el.

18.§.
Vízgazdálkodási terület (V)

- (1) Vízgazdálkodási terület a vízfolyások, a tervezett tavak medre és parti sávja, valamint a vízművek területe. Tervi jelük: V.
- (2) A vízfolyások medrének területei vízügyi terület. A kisvízfolyások partélétől 6-6 m széles fenntartási sávot kell biztosítani, melyet gyepterületként, útként szükséges kialakítani.
- (3) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (4) Vízfolyások rendezéséhez, a meder bármilyen beavatkozásához vízjogi engedély szükséges.
- (5) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (6) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.

III. FEJEZET KIEMELTEN KEZELT FELADATOK

Környezetvédelem

19.§. A levegő védelme

- (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a kibocsátási határértéket teljesíteni tudja.
- (2) Az említett rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő, illetve diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot okozó tevékenység Kötcse területén nem engedélyezhető.
- (3) Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási terven beültetési kötelezettséget előíró helyeken – a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (4) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (5) Deflációs porkeletkezés ellen a belterületi szegélyeken és a nagyobb összefüggő területeken véderdők telepítése indokolt.

20.§. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

- (1) Kötcse közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FvM-KHvM együttes rendeletben előírt határértékek teljesíthetők.
- (2) Csatornázatlan területek rákötése szennyvízcsatornázás esetén kötelező, a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető (csatornázásig közműpótló, zárt tároló). Szippantott szennyvizek csak a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók. A törvényben rögzített határidőt követően új szennyvízkibocsátással járó létesítmények akkor létesíthetők, ha a szennyvízcsatorna hálózat kiépül és a létesítmény arra ráköthető.

- (3) A mezőgazdasági területeken lévő szennyvizet kibocsátó létesítmény csak zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóval együtt üzemeltethető.
- (4) A felszíni vízfolyások bármilyen jellegű szennyezése tilos, állattartó épület a patakok medrétől számított 200 m-es távolságon belül nem építhető.
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a természetközeli nádas, ligetes, fás társulások védelmét biztosítani kell.
- (6) Vízfolyások medrének rendszeres karbantartását biztosítani kell, ha szükséges hordalékfogó létesítésével, ezek tisztításával.
- (7) Belterület külvizek és belvizek elleni védelmét felszíni vízrendezés eszközeivel. Kell biztosítani.
- (8) Szennyezett felszíni vizek elvezetése előtt előtisztítás után engedhetők befogadóba.
- (9) Nem burkolt felületen a talajt, vagy a talajvizet szennyező anyagok nem tárolhatók.
- (10) Vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításánál a vonatkozó vízügyi szakmai előírások szerint kell eljárni (46/1999.(III.18.) kormányrendelet). A vízfolyások mentén a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása érdekében 6 m széles parti sáv biztosítandó.
- (11) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a 120/1999 (VIII.6.) kormányrendelet szerint kell eljárni.
- (12) Kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos (30/2000.(III.17) kormányrendelet 5.§.(1) bekezdése).
- (13) Az új területek beépítésének feltétele a beépítésre tervezett területeken és közterületen a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetésének biztosítása.
- (14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető.
Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (15) Kötcse település a felszíni víz állapota szerint érzékeny terület. A 49/2001. (IV.3.) kormányrendelet 2.sz. melléklete szerint hidrátérzékeny település, ezért az állattartás során a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait be kell tartani.

21.§. A termőföld védelme

- (1) Mezőgazdasági terület szennyvízzel történő öntözése csak a környezetvédelmi, természetvédelmi és talajvédelmi hatóság engedélyével lehetséges.
- (2) A tájkép védelme érdekében 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, illetve bevágások létesítése csak a természetvédelmi, talajvédelmi hatóság, illetve a geológiai szolgálat engedélyével lehetséges.
- (3) A talajleomosódást az erózióknak kitett területeken a hasznosítás talajvédő szempontú megválasztásával és talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, szükség esetén meliorációs talajvédelmi beavatkozásokkal meg kell akadályozni.
- (4) Építkezés esetén a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (5) Erózió és defláció elleni védelem: mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodással kell, biztosítani a földfelszín minél nagyobb arányú és állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése során eróziós deflációs károk minimalizálása szükséges.
- (6) A műtrágyák és növényvédő vegyszer felhasználás szempontjából védendő terület a kisvízfolyások vízgyűjtőterületeinek befogadó (50-100 m széles) sávjai.
- (7) Mezőgazdasági terület szennyvízzel történő öntözése csak a környezetvédelmi, természetvédelmi és talajvédelmi hatóság engedélyével lehetséges.
- (8) A tájkép védelme érdekében 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, illetve bevágások létesítése csak a természetvédelmi, talajvédelmi hatóság, illetve a geológiai szolgálat engedélyével lehetséges.

22.§. Zaj elleni védelem

- (1) A zaj elleni védelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a védendő területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

- (2) Meglévő, helyhez kötött zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, hogy az a beavatkozás után a védendő területre, illetve létesítményre vonatkozó védendő határértékeket ne haladja meg.
- (3) A 8/2002. (III.22.) KöM-EüM- rendelet alapján zajvédelmi szempontból csendes övezet:
 - A temető területe,
 - a közpark területe,
 - a turisztikai erdők területeahol az emberi tevékenységből származó zajterhelés határértéke nappal max. 45 dB, éjszaka pedig max. 35 dB.
- (4) Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny laza beépítésű övezet a településközpont vegyes terület (Vt), és a falusias lakóövezet (Lf).
- (5) Zajvédelmi szempontból nem érzékeny területek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) övezetei.

23.§.

A természeti értékek védelme

- (1) A helyi jelentőségű természeti értékek védelme tekintetében a Kötcse község Önkormányzatának képviselőtestületének 5/1997.(III.26.)sz. rendelete alapján kell eljárni. A helyi védettségű területek védelme a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó.
- (2) A táj meglévő karakterének, kedvező képének védelme érdekében a távlatilag is külterületben maradó rész jellegét, karakterét megváltoztató beavatkozások kerülendők.
Külterületen, mint alapvetően beépítésre nem szánt területen beépítés csak kivételes esetben, az általános tájvédelmi szempontoknak megfelelő építési engedély alapján végezhető. A tervezett belterület bővítés területeinek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (3) A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek megóvása, gondoskodni kell a köz-és dűlőutak, birtokhatárok menti védőfásítás megvalósításáról. Kerülni kell a kétoldali fásítást a földutak állagvédelme miatt.

24.§.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján kerülhet a hatóságilag kijelölt szeméttelre, ahol az ártalmatlanítás rendezett lerakással és földtakarással történik.
- (2) Veszélyes hulladék a kommunális szeméttelre nem kerülhet.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. Kommunális és ipari hulladék kijelölt telephelyen ártalmatlanítandó, a veszélyes hulladékok elszállítandók, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (4) A területen lévő döggút megszüntetendő, állati tetemek elszállítása a kistérségben szervezett módon, hatóságilag engedélyezett átvevőhelyre történhet.

25.§.

Műemlékek és régészeti területek

- (1) A településen található műemlékek védelme, megóvása, fenntartása érdekében történő tevékenységek, illetve a műemlékek használata során, továbbá régészeti leletek védelme és bemutatása során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.
- (2) Műemléki védelem alatt álló objektumok esetében, illetve a műemléki környezetben lévő ingatlanok esetében a HÉSZ 1.§.(7) bekezdése szerint kell eljárni.
- (3) Régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a 2001. évi LXIV. Tv. és a kapcsolódó rendeletek előírásai betartandók.
- (4) A Szabályozási Terven jelölt nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához és fakitermeléshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági engedélye szükséges. (Védelemmel érintett ingatlanok a mellékletben kerültek felsorolásra)
- (5) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.
- (6) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értékesíteni kell a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivaltat.

26.§.

Helyi építészeti értékek védelme

- (1) A Településrendezési Terv Örökségvédelmi Hatástanulmánya és Értékvizsgálata alapján el kell készíteni Kötöcs Község Képviselőtestületének rendeletét az építészeti értékek helyi védelméről.
- (2) A rendeletnek ki kell terjednie az értékvizsgálatban felsorolt *H1*, *H2*, építészeti alkotásokra és képzőművészeti alkotásokra, valamint a helyi értékű területi védelem alá eső értékekre, *He* kategória. (Védelemmel érintett ingatlanok a mellékletben kerület felsorolásra)

27.§.

Az épített környezet védelme

- (1) Biztosítani kell az élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeinek folyamatos javítását, tevékenységek káros hatásainak megszüntetésével, vagy hatályos előírások szerinti visszavonásával.
- (2) Meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (3) A terven meghatározott zöldfelületek, erdőterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (4) A településrendezési terv környezet-, táj- és természetvédelmi előírásai együttesen alkalmazandók a település helyi környezetvédelmi, köztisztasági, állattartási és értékvédelmi tárgyú rendeleteivel.
- (5) A belterületi és belterület közeli állattartás feltételeiről és ezek érvényesítéséről külön helyi rendeletben kell intézkedni, melynek rendelkezései együttesen alkalmazandók a helyi környezetvédelmi tárgyú rendeletek vonatkozó higiéniai, környezeti és állategészségügyi előírásaival.
- (6) A környezetvédelmi védőtávolságok által lefedett területeken tilos az OTÉK 38§-ában és Függelékében, valamint a vonatkozó ágazati szabványokban előírt tiltásokon és korlátozásokon túl az élelmiszerek és élelmiszeripari alapanyagok nem teljesen zárt rendszerű tárolása, feldolgozása, ezt szolgáló építmények elhelyezése.

IV. FEJEZET **EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYEI**

28.§.

Építési tilalmak illetve korlátozások

- (1) Közművezetékek védőtávolságán belül az idevonatkozó szakági szakmai előírások betartásával kell eljárni.
- (2) A löszfal-löszpincék védőterületén belül építményt elhelyezni tilos, a földfelszínt megbontani, növényzetet megváltoztatni csak kertészeti és geológiai alátámasztó szakági javaslat alapján lehet.

29.§.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

- (1) A rendezési terv által javasolt, közérdekből szükséges helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az Önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybevett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatan érték-növekedés összegét.

30.§.

Útépítési és közművesítései hozzájárulás.

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

31.§.

Településrendezési és építésjogi követelmények

- (1) A tervszerű telek gazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében elrendelheti a magán és közterületeken elhelyezett 1,0 m²-t meghaladó reklámtáblák lebontását, és létesítését engedélyhez köti.
- (4) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosa a közműre való rákötésre kötelezhető.
- (5) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képez ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen és erdőterületen történő építés.
- (6) Az (1) és (2) bekezdésben előírt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

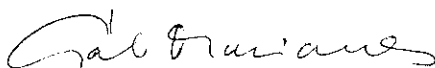
V. FEJEZET

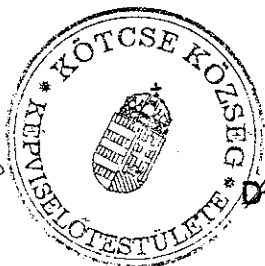
32.§.

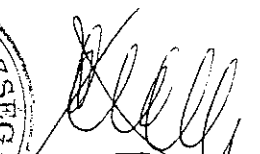
Záró rendelkezések.

- (1) Aki jelen rendelet előírásait megszegi, de más szabálysértési vagy súlyosabb elbírálás alá nem esik, szabálysértést követ el és külön rendeletben meghatározott összegű pénzbírsággal sújtható. Szabálysértést követ el:
 - a.) aki jelen rendeletben foglalt előírásoktól eltérő területfelhasználási, telekalakítási, építési, tereprendezési, közmű-építési, növényzettelepítési, földművelési tevékenységet folytat,
 - b.) aki jelen rendeletben szereplő környezetvédelmi előírásokat megszegi.
 - c.) Építési bírsággal sújtható az az építtető – külön jogszabályi előírás alapján – aki engedélyhez kötött építést, vagy bontást engedély nélkül vagy engedélytől eltérően végez.
- (2) A szabálysértési eljárás lefolytatása Kötcse település Jegyzőjének hatásköre.
- (3) E rendelet a kihirdetés napján lép érvénybe. Rendelkezéseit a Hivatalnál folyamatban lévő építési hatósági ügyekben alkalmazni kell.

Kötcse, 2005. május 9.


Gál Marianna
körmegyző




Dr. Feledy Gyula
polgármester

Záradék: E rendelet 2005. május 9-én kihirdetésre került.


Gál Marianna
körmegyző

