

OSZTOPÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.....⁸...../2006. (IV. 13.) számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Osztopán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban **Étv.**) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának 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 sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: **OTÉK**) figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: **Ökr.**) alkotja meg. Az Ökr. OTÉK-hoz képest megengedőbb szabályozása a Területi Főépítési Iroda 369-4/2005. sz. főépítési hozzájárulásán alapszik.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A község igazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezek terveire hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag az Ökr. és a hozzátartozó KSZ-1, BSZ-1 jelű szabályozási tervek (tervező: Balázs és Társa Építészeti és Számviteli Iroda, 2005. május) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
 - a település igazgatási határát,
 - a belterületi határt,

- építési, szabályozási és védelmi vonalakat,
- egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait

- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (7) Közterületeket használni, azokon építési terület kialakítását, átalakítását engedélyezni, (ideiglenesen vagy véglegesen) építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, használati módot megváltoztatni, közmű- és közlekedési jelzéseket (táblákat) elhelyezni OTÉK 39-40.§ alapján lehet. Épület közterületről látható homlokzatán antennát, parapettkonvektor-szellőzőt, kültéri klímaberendezést elhelyezni nem szabad; reklámfelületet és feliratot létesíteni, festeni/átfesteni, felszerelni csak építési engedély alapján szabad.
- (8) A beépítésre szánt területen a közcsatorna üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.
- (9) A település területén hulladékkezelő telep, hulladéklerakó, és tároló telep, ártalmatlanító, átrakó állomás nem helyezhető el.
- (10) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2.§.

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzivíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében
 - a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani;
 - b) termelésből kivonásra kerülő mezőgazdasági területen építkezés esetén a humuszos réteget meg kell menteni.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (4) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát (Pécs) szakhatóságként be kell vonni az építési engedélyezési eljárásba a következő esetekben:
 - a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
 - d) mérnökgeológiai és geotechnikai szakvélemény csatolásával minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok - előre nem láthatóan -

észlelhetők (pl: magas vízállású, mély fekvésű területek, meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes területek beépítésénél, 15^o-nál meredekebb dőlésű vagy két méternél magasabb nyitott köztfalú területen, stb.)

- (5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: a beépítésre szánt lakóterületen az utcaképi megjelenés szabályait, előírásait és a talajadottságokat kell figyelembe venni. Önálló pince lakótelken csak a telek homlokvonalától számított 20 méteren túl építhető.
- (6) Település- és tájképvédelmi okok miatt a település belterületén, a gyep, nádas, rét mezőgazdasági területen, a természetvédelmi- és a kertés mezőgazdasági területen táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és ájtátszó tornyok) nem létesíthetők.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§.

A település igazgatási területének tagozódása:

- (1) beépítésre szánt terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % lehet;
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

4.§.

- (1) A település területén falusias lakó, településközpont vegyes, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területen az egyes építési övezetekre vonatkozó szabályokat, előírásokat a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél is alkalmazni kell.

Lakóterületek

5.§.

- (1) Az Lf jelű lakóterületen csak az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, - üzemanyagtároló kivételével - azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kétlakásos lakóházak építhetők. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (2) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult, de min. 16,0 méter lehet, új telekalakítás esetén a belterületen 20,0 méter

engedélyezhető, 10 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. Egyházi közösségi épületnél nagyobb építménymagasságot is megállapíthat az építésügyi hatóság az általános előírások betartása mellett.

- (3) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező belterületi ingatlanok nem építhetők be. Nyeles telkek nem alakítható ki lakóépület építése céljából.
- (4) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. Kialakult beépítésnél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a jogszabályokban előírt oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek – max. 4,5 méter építménymagasság mellett min. 4 méterig történő - csökkentése a területileg illetékes tűzoltóság szakvéleménye alapján és csak abban az esetben alkalmazható, ha a meglévő telek szélessége a 14 métert nem éri el.
- (5) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat megépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe (zárt, vízzáróan szigetelt medencébe) történhet. Megépítés után szennyvízcsatornára rákötni kötelező. A lakótelken meglévő vagy elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalé gyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, s a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.
- (6) Az építési hely meghatározása:
- a) előkert: 5 méter; meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon),
 - b) oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél min. 6,0 méter, illetve 4,5 méternél kisebb építménymagasság esetében 4,0 méterig csökkenthető, ha a telekszélesség nem éri el a 14 métert, és ha teljesülnek az OTÉK 31.§.(1) bekezdésében foglalt követelmények, továbbá ha ehhez a területileg illetékes tűzoltóság szakvéleményében is hozzájárult; szabadon álló beépítésnél min. 3-3 méter,
 - c) hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 m, illetve a BSZ-1 szabályozási tervben megjelöltek szerinti sáv utáni telekterületek.
- (7) Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők, max. 80 méterig, illetve a hátsó építési határvonalig; engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni.
- (8) A lakótelkekhez tartozó kertek a lakótelkek 80,0 méteres telekmélysége utáni telekrészek. A kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontjában felsoroltak létesíthetők a d., j., k., l. pontok kivételével.
- (9) Az építési használat határai:
- a) legkisebb zöldfelület: 40 % ,
 - b) max. építménymagasság: 4,5 m, a kialakult utcaképhez igazodó homlokzat magassággal,
 - c) legnagyobb beépítettség 30%, a mély telkeknél a lakótelek homlokvonalától számított 80 méteres telekrész veendő figyelembe.

(10) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód		Max. beépítési %
	Max. építmény-magasság (m)		Min. telekterület (m ²)
Lf – 1	O - Sz		30 %
	4,5		1000 – K
Lf – 2	O - SZ		30 %
	4,5		600 – K
Lf – 3	lkr		30 %
	4,5		1000 – K
Lf – 4	O		30 %
	4,5		1000

lkr - IKERHÁZAS BEÉPÍTÉSI MÓD
O - OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS
SZ - SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS
K - KIALAKULT

- (11) Az épületek tetőhajlásszöge kialakult, illetve új épületeknél az utcaképhez igazodóan 30-45°-os alsó és felső értékek között kell tervezni. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

Településközpont vegyes terület

6.§.

- (1) A településközpont vegyes terület (Vt) - a kastély és iskola, valamint a templom és környezetében több önálló rendeltetési egységet magában foglaló olyan településszintű igazgatási, szolgáltató, egyházi, gazdasági épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakóterületre.
- (2) A területen elhelyezhetők mindazon épületek, építmények, melyeket az OTÉK 16.§.(1) bekezdése megenged, kivéve az üzemanyag-töltő állomást. A legkisebb beépíthető telek 1200 m², melynek legkisebb szélességi mérete 20 méter lehet.
- (3) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat megépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe (zárt, vízzáróan szigetelt medencébe) történhet. A szennyvízcsatornára rákötni kötelező. A lakótelken meglévő vagy önkormányzati rendeletben szabályozottan elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalé gyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.

(4) Az építési használat határai:

- a) legkisebb zöldfelület: a be nem építhető telekterület 50 %-a;
- b) legnagyobb építménymagasság: a helyi védelemben meghatározott, az utcai homlokzatmagasság a kialakult utcaképhez igazodjon; sajátos építmények esetében ennél nagyobb mértéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl. templom);
- c) a telekméret kialakult, nem osztható, azonos használatú telkek összevonhatók.

(5) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód	
	Max. építmény-magasság (m)	Max. beépítési % Min. telekterület (m ²)
Vt - 1	SZ - O	20 %
	15	K-nem osztható
Vt - 2	SZ	30 %
	7,5	K-nem osztható
Vt - 3	SZ - O	50 %
	15 - K	K-nem osztható

O - OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS
SZ - SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS
K - KIALAKULT

Gazdasági terület

7.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A terület lekeríthető, legalább 5,0 méterre kialakított zöldfelületű előkertjében max. 20 m² nettó alapterületű portaépület építhető.
- (2) A település területén
 - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
 - ipari egyéb terület (Gip) kerül kialakításra.
- (3) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni és a szennyvizet zárt tárolóba vezetni. A megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténtéig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt kell létesíteni.
- (4) A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása vagy új engedélyezése során a felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni

- (5) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§- és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

Kereskedelmi szolgáltató terület

8. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: (Gksz).
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 19.§. (2) bekezdésben jelölt – nem jelentős zavaró hatású – épületek építhetők. Állattartó épületek a területen nem helyezhetők el.
- (3) A területen min. 25 m széles és min. 40 m mélységű és min. 2000 m²-es területű területek alakíthatók ki.
- (4) A beépítési mód: építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet a tűzrendészeti és épülettávolsági előírások betartásával.
- (5) Az építési használat határai:
- a) legkisebb zöldfelület: 25 %
 - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Sajátos építmények esetében ennél nagyobb mértéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: víztorony, stb.)
 - c) legnagyobb beépíthetőség: 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 30 %-ot.

Ipari egyéb terület

9. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: (Gip).
- (2) Az ipari egyéb területen elsősorban a működéshez szükséges – nem jelentős zavaró hatású - építmények raktárak, tárolók szolgálati lakás, iroda, víztorony, siló, stb. helyezhetők el. A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 20. §. előírásait kell alkalmazni. Állattartó épületek az állattartó rendeletben szabályozott keretek között helyezhetők el, a lakóterülethez a meglévő épületeknél közelebb állattartó épület építése nem engedélyezhető.
- (3) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 méter, telekterület 3000 m² lehet. A beépítési mód szabadon álló. A beépíthetőség mértéke max. 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 30 %-ot.
- (4) Az építési használat határai:
- a) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Sajátos építmények esetében ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: siló, víztorony, stb.)

Különleges terület

10.§.

- (1) A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra. A település területén a lezárt és a működő temető (Kt), a sportpálya (Ksp) és a szilárd hulladék és a szippantott szennyvíz ürítő helyek (Ksz) tartozik e kategóriába.
- (2) A különleges területen belül csak a működéshez szükséges építmények és a parkolók helyezhetők el. Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m. Sajátos építmények esetében ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: harangtorony, kálvária, stb.). Beépítettség a 3%-ot nem haladhatja meg.
- (3) A parkoló szükségletét az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti mértékben kell biztosítani. Az egyes építési övezetekben lévő funkciók számára szükséges parkolók telken belül biztosítandók. Amennyiben a szükséges mennyiség telken belül nem helyezhető el, akkor a fennmaradó rész területen kívül közterületen is elhelyezhető a tulajdonos hozzájárulásával. A parkolók környezetében, szabad felületeken legalább 150 m² összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.
- (4) A területeket részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, létesíteni és működtetni a szennyvízhálózat kiépítéséig.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

11.§.

Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsontra történő rákötést kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építésére, helyreállítására, felújítására, átalakítására, korszerűsítésére és rendeltetésváltásra hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési és közmű területek

12.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a terv tartalmazza.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak figyelembe vételével kell biztosítani. Ahol magánút kialakítható, azt közúthoz kell csatlakoztatni.

- (3) A közutak, vasutak, közművek védőtávolságait a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. Az OTÉK-ban és szabványokban előírt védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóságokat be kell vonni az engedélyezési eljárásba és az üzemeltető véleményét is ki kell kérni.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

Zöldterület **13.§.**

- (1) A zöldterület a szabályozási tervben jelölt, közterület. A területet növényzettel fedetten, közpark céljára kell kialakítani, más célra nem használható.
- (2) A közterület felőli határán kerítés nem építhető, legfeljebb 60 cm magasságban tartott élő sövény telepíthető. A területén épület nem építhető, csak emlékművek, játszótéri berendezések, pihenőpadok helyezhetők el.

Erdőterületek **14.§.**

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev) és gazdasági erdő (Eg) területei kerültek kijelölésre
- (2) A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű (Ev) jelű erdőterületeken épületet építeni nem lehet. Erdő- és természetvédelmi, vadgazdálkodási, közjóléti célú, valamint közlekedési, közmű és bányászati célt szolgáló létesítmények elhelyezése csak az erdészeti hatóság – megfelelő feltételeket szabó – hozzájárulásával szabad.
- (3) A 10 ha-nál nagyobb gazdasági erdők (Eg) területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak, vadász lesek és bányászati célt szolgáló létesítmények a táji környezettel összhangban az ÁESZ hozzájárulásával építhetők max. 0,3 % beépítéssel.
- (4) Ahol a termőhelyi viszonyok lehetővé teszik, őshonos – allergiát nem okozó - fafajok alkalmazásával előnyben kell részesíteni a természetközeli erdőtársulások létrehozását. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat lehetséges

Mezőgazdasági területek **15.§.**

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, állattenyésztés, a kert és szőlő-, gyümölcs termesztés, és gazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők a bányászati célt szolgáló létesítmények is.

- (2) A település igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek alakulnak ki:
Általános mezőgazdasági terület
- árutermelő övezete szántó, stb. (Má),
- érzékeny területek mezőgazdasági övezete: nádas, gyeper, rét, stb. (Má-0),
Kertés mezőgazdasági terület
- külterületi kertek övezete (Mk),
- belterületi kertek övezete (Mk-0),
- (3) A területen földrészletet kialakítani (a földhivatal egyetértésével), továbbá építményeket elhelyezni, azok közművesítését megoldani az Ökr., valamint az OTÉK 29.§. együttes alkalmazásával és figyelembe vételével lehet. Érzékeny terület mezőgazdasági övezetében (Má-0) és a belterületi kertek övezetében (Mk-0) építeni nem szabad. A vízparti területek erdő, gyeper, nádas művelési ága nem változtatható meg. A földrészletek megközelítését közútról vagy közcélra használható magánútról biztosítani kell.
- (4) A település területe nitrát érzékeny. A vizek ilyen szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell (jelenleg a 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet). Az elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni, állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni. A mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a jó mezőgazdasági gyakorlat előírásait be kell tartani.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

Általános mezőgazdasági területek

16.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági területeket (Má) a szabályozási terv jelöli.
- (2) A szántó, stb. árutermelő (Má) övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet. Az övezetben elhelyezhetők köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás és bányászat létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek. Az OTÉK 29.§. feltételei alapján a terület rendeltetését szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, valamint birtokközpont is kialakítható.
- (3) Az érzékeny mezőgazdasági övezetben (Má-0) a terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. Köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek az érintett szakterületek hozzájárulásával elhelyezhetők.

Kertes mezőgazdasági területek

17.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági területeket (Mk, Mk-0) a szabályozási terv jelöli.
- (2) A szőlő, gyümölcsös mezőgazdasági övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 1500 m² lehet. Beépíteni csak a (3) bekezdésben meghatározott feltételekkel lehet. (Mk-0) jelű területen telket megosztani és építeni nem lehet.
- (3) (Mk) övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, felületét csésszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet, melynek műszaki megoldását és engedélyezési feltételeit a környezetvédelmi és vízügyi hatóság elfogadta.

Vízgazdálkodási terület

18.§.

- (1) A vízgazdálkodási (V) és a vízbeszerzési (Vkö) területeket a terv tartalmazza
- (2) Az üzemelő vízbázis nem sérülékeny, külső hidrogeológiai határát a szabályozási terv jelöli. A területen belül csak a működéssel kapcsolatos létesítmények létesíthetők.
- (3) A vízfolyások mentén 50-50 méteren, a tómedrek mentén 100-100 méteren belül építkezni tilos. A területeken csak a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.
- (4) A patakok partéle mentén a karbantartás részére 6-6 méter terület biztosítandó. *(A használatáról és hasznosításáról jelenleg a 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet intézkedik, betartásáról gondoskodni kell.)*
- (5) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell.

III. FEJEZET

Környezet-, természet-, kulturális örökség és helyi védelem.

19.§.

A környezet-, természet-, kulturális örökség és helyi védelemmel, kapcsolatos területeket, és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat, védőterületeket a szabályozási terv, a védelmi vonalakat a településszerkezeti és a szabályozási terv tünteti fel. E fejezet alkalmazásánál figyelembe kell venni az OTÉK 3.§. (3) bekezdés alapján készített alátámasztó munkarészben foglaltakat és a kulturális örökségvédelmi tanulmányt.

Környezetvédelem
20.§.

- (1) A környezetvédelem készülő külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a légszennyezési határérték tekintetében megfelelőek, ha olyan tevékenység van a településben, ahol ez nem teljesül a technológiát kell módosítani. *(jelenleg a 47/2004. (III. 18.) Korm. rendeletet).*
- (3) A település szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek állapota szempontjából: *érzékeny terület*. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (4) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (5) Állati hullát a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. Kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen is el lehet helyezni a kijelölt – 038 hrsz terven jelölt része és a 0346/1 hrsz – területeken, mely a végleges, regionális lerakóhelyek megépülte után csak átmeneti helyként működhet.
- (6) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság állásfoglalását be kell szerezni.
- (7) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (8) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása, melyet engedéllyel működő ürítőhelyre, elhelyező területre kell szállítani.
- (9) A földutak és vízfolyások, vízvezető árok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell *(figyelemmel a jelenleg érvényes 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira).*
- (10) A zaj és rezgésvédelemi határértékek tekintetében a *(a jelenleg érvényben lévő 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendeletben)* megjelölt határértékeket biztosítani kell a zajkibocsátó és zajtól védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek elhelyezésének vagy meglévő épület funkcióváltásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

21.§.

- (1) A település igazgatási területén a Pogányvölgyi vízfolyás mentén ökológiai (zöld) folyosó helyezkedik el, ebben és a település nyugati határa mentén lévő természeti területet (Tt) és a szabályozási terv külön is jelzi.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető. Vezetékek létesítése csak terepszint alatt létesíthető kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne; ettől eltérni a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) A védett területeken a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. E területen bármilyen – a HÉSZ-ben megengedett - létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása az érintett természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A település külterületének délkeleti része – a terven lehatárolt helyen – tájképvédelmi terület. Ezen a területen az Mk és Má-0 övezeti előírások, az Ökr. 15-17.§. előírásai érvényesek.

Műemlékvédelem

22.§.

- (1) A település műemlék épületét és annak műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Műemléki védelem alatt áll:

Nepomuki Szt.János szobor	M 9060	Hunyadi utca sarok	hrs: 472/2
Présház, népi	M 10586	Sándorica szőlőhegy	hrs: 5254

- (3) Műemléki védettségű épületen mindenféle építési munka csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (mint építési hatóság) engedélyével végezhető. A műemlékek és műemléki környezetek esetében a hatályos kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.
- (4) Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok építési ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A műemléki környezetbe a 3.sz. mellékletben felsorolt ingatlanok tartoznak.

Régészet

23.§.

- (1) A nyilvántartott régészeti, továbbá régészeti érdekű lelőhelyeket és környezetét az Ökr. melléklete, valamint a szabályozási terv tartalmazza.

- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) szakhatóságként be kell vonni. A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha erre nincs mód, a beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. Az elkerülő út esetében előzetesen hatástanulmány készítése szükséges.
- (3) A régészeti érdekű területeken a művelési ág megváltoztatásához, ill. bármilyen talajbolygatással, földmunkával járó munkálatok esetében ki kell kérni a KÖH véleményét.
- (4) Ha a község igazgatási területén bárhol - az építés vagy művelés kapcsán - újabb régészeti emlék kerül elő a további építést, művelést azonnal fel kell függeszteni, és a helyszínen a lelet megóvása mellett értesíteni kell a (kör)jegyzőt aki a Múzeum (Sm-i Múzeumok Igazgatósága) és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A múzeum 24 órán belül köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, ha szükséges haladéktalanul meg kell kezdeni a mentő feltárást. Nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

Helyi védelem

24.§.

- (1) A község településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékeinek védelme és megőrzése céljából a HÉSZ helyi védelmet rendel el, melyet ezen előírásokkal együtt kell alkalmazni. Az értékeket az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész megállapításai alapján a HÉSZ melléklete és a szabályozási terv tüntet fel.
A helyi védett objektumok - tulajdonformájukra való tekintet nélkül - a település kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk és bemutatásuk közérdek.
- (2) E rendelet alkalmazása során:

védtett épület, építmény: a melléklet szerinti, és jelen rendelettel védetté nyilvánított, a településképe megőrzése, valamint építészeti szempontból jelentős alkotás.
A védett épület, építmény minden eredeti alkotórészét - épületszerkezeteit, díszítőelemeit - védelem illeti.
- (3) A helyi védettség alá helyezést, vagy annak megszűnését bármely természetes- vagy jogi személy kezdeményezheti. A kezdeményezést ez esetben önálló építészeti értékvizsgálattal kell alátámasztani. A kérdésben a Képviselő testület rendelettel dönt.
- (4) A védettség megállapításával, törlésével és a nyilvántartás vezetésével kapcsolatos tennivalók a jegyző feladata *(jelenleg érvényes 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítania)*.
A helyi védelem elrendeléséről, vagy megszűnéséről az érdekelteket (tulajdonosok, illetve az ingatlan nyilvántartásban szereplő egyéb jogosultak), valamint az illetékes földhivatal és építésügyi hatóságot, területi védelemnél az érdekelt közműveket, kezelőket és szolgáltatókat is értesíteni kell. A helyi védettség elrendelését, vagy megszűnését az ingatlan nyilvántartásba is be kell jegyeztetni.

A helyi védelemről nyilvántartást kell felfektetni és folyamatosan kell vezetni, melynek tartalmaznia kell a helyi védett objektum lényeges adatait, melynek meg kell egyeznie az építészeti értékvizsgálat megfelelő részeivel .

- (5) A helyi védelem szempontjából érintett építményeken tervezett mindennemű építési tevékenység építési engedély köteles, azok is, melyek egyéb jogszabályok alapján engedély nélkül is végezhetők.

A hatósági eljárás során a szabályozási terv és az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész, előírásait együttesen kell alkalmazni.

A helyi védett épületeken tervezett mindennemű beavatkozáshoz a fellelt állapotot rögzítő részletes felmérési terv és fotó dokumentáció készítése szükséges az engedélyezési eljárás során.

A tervezett átépítések engedélyezéséhez be kell szerezni a települési főépítész (ennek hiányában a megyei főépítész) hozzájárulását.

Helyi védett épületeken bontás (teljes, vagy részleges) csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.

- (6) Védett területen a telkek megosztása és összevonása nem engedélyezhető.

A mellékletben felsorolt épületeknél, építményeknél építési munkák a következő szabályok betartásával végezhetők:

- a jellegzetes épülettömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok, azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;
- az épületek bővítése az eredeti állapot jellegének megváltoztatása nélkül - a védett homlokzatok eltakarása nélkül - lehetséges, a régi épülettel összhangot kell biztosítani;
- az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését (indokolt esetben lebontott épület helyében épülő új épületbe való beépítését) biztosítani kell;
- a védelem alatti területen (köz- és magánterületen egyaránt), védett ingatlanokon új reklámfelület, antenna, parapett konvektoros-szellőző, klímaberendezés kültéri egysége, közmű- és közlekedési jelzések (táblák) és egyéb az eredeti építési időre nem jellemző elem csak a települési főépítész (ha nincs főépítész, akkor a megyei főépítész) egyetértésével helyezhető el;
- közműcsatlakozásokat csak föld alatt lehet elhelyezni, a meglevőket korszerűsítéskor át kell helyezni.

- (7) A védett értékek karbantartása elsődlegesen a tulajdonos kötelessége, melyhez az Önkormányzat az éves költségvetésében meghatározott mértékű anyagi támogatást adhat. Amennyiben a védett épületnek a használata annak értékeit (fennmaradását) veszélyezteti, az építési hatóság a használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - korlátozhatja, vagy megtilthatja.

- (8) A védettség tényét az ingatlanon (a védett terület jellemző pontjain) a védendő objektumhoz illő táblán a közterületről jól látható módon kell feltüntetni. A tábla elhelyezését az ingatlan tulajdonosa köteles tűzni.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények 25.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, 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 idegeníthetők el.

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés 26.§.

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az út céljára szükséges területet az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Településrendezési kötelezések 27.§.

- (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 a településképet rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhat elő.

Beültetési kötelezettséget kell előírni a gazdasági területen a lakóterület felől a telekhatárok mentén saját telken belül 25 méter szélességben.

- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

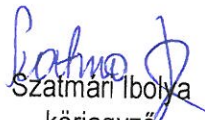
V. FEJEZET
Záró rendelkezések.
28.§.

- (1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető pénzbírsággal sújtható.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) E rendelet 2006. május 1.-én lép hatályba, egyidejűleg a 6/1998. (IX.2.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Osztopán, 2006. április 13.


Kovács Béla
polgármester




Szatmari Ibolya
körjegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént.

Osztopán, 2006. április 13.


Szatmari Ibolya
körjegyző

