

**Hedrehely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2006 (X.10.) számú rendelete.**

HEDREHELY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Hedrehely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Etv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET
Általános előírások**

1. §.

(1) A rendelet területi hatálya a nagyközség közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 9/2004 jelzű számú szabályozási tervével együtt alkalmazható.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket, területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, feljújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvenyű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések folytatásával .
A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók. A vonatkozó jogszabályi előírások esetén a terven jelzett védelmi vonalak és területek szakhatósági előírás keretében módosíthatók, pontosíthatók.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :

- a település igazgatási határát
 - a meglévő és tervezett belterületi határt
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
 - a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, műemléki szabályokat és kikötéseket.
 - építési határvonalat.
- Irányadó : telekhatár

(6) Az országos természetvédelem védelem alatt lévő és arra javasolt területeken és a helyi természetvédelmi területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Könyezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.

(7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről. Az előírás a kiszolgáló utakra is vonatkozik

(8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet, beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés vagy új épület létesítése esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. Új telekalakítás esetén szabadon álló beépítésnél 16 m, oldalhatáron álló beépítésnél pedig 14 m a minimális telekszélesség.

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.

(10) Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(11) A vízfolyások és tavak, valamint a meredek lejtésű völgyekben az építési helyek kijelölését megelőzően mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát (Eg, Ee, Ksp) Amennyiben a terület felszínmozgásra hajlamos, veszélyes, úgy az építési helyek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni.

(12) A 15 foknál meredekebb dőlésű vagy 2 m-nél magasabb nyitott köztzfalal (nyitott köztzfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, terep lépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

(13) A mely fekvésű, magas talajvízállású tavi, vízfolyás-menti területeken építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett köztzfal állapotát, az építés feltételeit.

(14) A felszínmozgásra fokozottan veszélyes területeken az építési engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálatot szakhatóságként az eljárásba be kell vonni.

(15) Feltöltött területek beépítésének feltételeit talajmechanikai vizsgálatok eredményei alapján kell meghatározni.

(16) A terepszint alatti építmények (pincék) köztzfal, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik, a meglévő pince területeket a beépítéseknél figyelembe kell venni.

- (17) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendészeti szabályrendeletet be kell tartani. A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A lakóépületeknél az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább „mérsékelt tűzterjedésű” kategóriába sorolt lehet. Könnyen éghető anyagú tetőhéjazati anyagok (pl. nád) csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (18) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízügyi tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatósággként be kell vonni.
- (19) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (20) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.
- (21) A rendezési terv által meghatározott terület-felhasználás megvalósulásáig a jelenlegi terület-felhasználásnak megfelelő előírásokat kell alkalmazni.
- (22) A község országos és helyi védett területein, a belterületen, valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.
- (23) Az – ET- jellel ellátott területeken az elvi telekalakítási engedélyt a tömbre kiterjedően kell elkészíteni. Az EÉTK – val jelölt, elvi építési engedély tervkészítése előírással érintett tömböknél pedig az elvi engedélyt a telekre vonatkozóan kell elkészíteni. Az elvi építési engedély a vonatkozó jogszabály alapján a településrendezési előírások (pl. a telek rendelkezése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége) és a közművesítési megoldásokra terjedjen ki.
- (24) A szabadon-álló beépítéseknel az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.
- (25) Az építményekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a gazdasági és mezőgazdasági területeken létesülő technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.
- (26) E rendelethez és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 1997 évi LXXVIII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, illetve az illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %

(2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

(3) A község területén, a beépítésre szánt területek szinterület mutató – amelyet a területi egységeknél telkekre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

Lakóterületek :	
1. / Falusias lakóterület :	0,5
Vegyes területek :	
1. / Településközpont vegyes terület :	1,4
2. / Központi vegyes terület :	1,0
Gazdasági területek :	
1. / Ipari és mezőgazdasági ipari gazdasági terület :	1,0
Különleges területek :	1,5

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

3.§.

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.

(2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:

- Falusias lakóterület (Lf)

(3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.

(4) A kialakult, 14,0 m-nél keskenyebb oldalhatárossan beépített területeken az oldalkert felé a tűztávolság 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

(5) Az oldalhatáros 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés felé minimum a területre előírt építménymagassággal megegyező oldalkertet kell kialakítani.

(6) A kialakult lakóterületeken a telek minimum 12,0 m-es szélesség esetén építhető be.

Falusias lakóterület

4. §.

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf”. A szabályozási terven Lf1-Lf3 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszelvény min. m	Telekmélység min. m
Lf1	OK	5,0	30	900	K	K
Lf2	OK	5,0	30	800	K	K
Lf3	OK	5,0	30	1500	K	K

- (2) A beépítettség számításánál a telek építési határvonaláig terjedő területet kell figyelembe venni.
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 %-a.
- (4) A területen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.
- (5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.
- (6) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

Vegyes terület

5.§.

- (1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyes történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor :
- Településközpont vegyes terület (Vt)
 - Központi vegyes (Vk)
- (3) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

Településközpont vegyes terület.

6.§.

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt3 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZK	7,5	35	1500	K	K
Vt2	OK	9,0	35	2500	K	K
Vt3	OK	6,0	35	1200	K	K

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészei építmény azon területeken, ahol a gazdasági célú használat elsődleges, a z OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára a területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs

Központi vegyes terület.

7.§.

(1) A központi vegyes terület több önálló rendeleteretési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "VK". A szabályozási terven Vk1-Vk5 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vk1	SZK	7,5	40	900	K	K
Vk2	SZK	K	90	Nem osztható	-	-
Vk3	SZK	5,0	20	Nem osztható	-	-
Vk4	SZ	10,5	30	Nem osztható	-	-
Vk5	SZ	9,0	25	3.500	40	70

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a

(4) A központi vegyes területen (Vk) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások építhetők az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára, üzemanyagöltő és önálló lakóépület.

Gazdasági terület.

8.§.

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A község igazgatási területén :

- Mezőgazdasági ipari gazdasági területek (Gipm)
kialakítására került sor.

(3) A területeken a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körmértű lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

Mezőgazdasági ipari gazdasági terület.

9. §.

(1) Az ipari gazdasági terület a község külterületén lévő, beépítésre szánt területként jelölt mezőgazdasági üzemi területek (Gipm1-Gipm4) A területre vonatkozó előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gipm1	SZ	10,5	30	3.000	30	100
Gipm2	SZ	10,5	30	5.000	40	120
Gipm3	SZ	10,5	30	4.000	40	100
Gipm4	SZ	7,5	35	Nem osztható	-	-

(2) A területen ipari és mezőgazdasági üzemi építmények építhetők. Kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek, a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

(3) A legkisebb zöldfelület a telek 40 %-a

- (4) Állattartó épületek létesítése esetén az engedélyezési eljáráshoz a környezetvédelmi, egészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Az utak mentén, minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni

Különleges területek

10.8.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temetők (Kt), kegyeleti parkok (Ktk) a sportterület, (Ks) turisztikai területek (Ktu) soroltak, a beépítési előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A temető (Kt) és kegyeleti parkok (Ktk) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani. A kegyeleti parkok (Ktk) területén csak rátemetés engedélyezhető.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Kt	SZ	5,0	15	Nem osztható	-	-

Az építménymagasság kápolna, torony és harangláb építésére nem vonatkozik.

- (3)A turisztikai és sportterületen (Ks) a turisztikával, idegenforgalommal és a sportolással kapcsolatos építmények, sportpályák, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, kereskedelmi szállásfőhelyek, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és üdülő épületek helyezhetők el. A zöldfelület legkisebb mértéke a Ks2 terület sportterület övezetében 80 %

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Ks1	SZ	8,0	15	3.000	30	100
Ks2	SZ	10,5	10	5.000	-	-

Az építmény magasságtól sportépítmény esetén el lehet térni (csarnok, tribün, tornyok stb.)

A Ks2 építési övezeten belül a sportpályákhoz közvetlenül kapcsolódó, annak üzemeltetéséhez szükséges építmények telepítésének kivételével, a sportterületen elhelyezhető más építmények telepítésére vonatkozó sajátos előírások a következők:

- a.) Az építési övezet nagy kiterjedésű telkei miatt beépítést tisztázó elvi építési engedély keretében kell megállapítani az építmény(ek) telken belüli elhelyezhetőségét. .

b.) Az építési övezeten belül építési telkek elvi telekalakítási engedélyezési eljárás keretében kialakíthatók. Az így kialakított telkek beépíthetőségét beépítési tisztaó elvi építési engedélyben kell meghatározni.

c.) A Ks2 építési övezet tömbjein belül kijelölt építési telkek a teljes terület 35 %-át nem haladhatja meg, egy-egy építési telek 3.000 m²-nél nem lehet kisebb.

d.) A kialakított telkek maximális beépítettsége 25 %, minimális zöldfelület 40 %, de az építési övezetre megállapított határértékek a tömb egészre vetítve nem léphetők túl. Ennek igazolására az építési engedélyezési tervekhez területi mérték készítenő. Az építménymagasság maximuma 7,5 m, amelytől sportépítmény esetén (sportsarnok, uszoda, tribün, torony stb.) az építési hatóság megengedőbb értéket is megállapíthat.

e.) A telkeket részleges közművel kell ellátni.

f.) A szabályozási tervben egyes területekre előírt elvi telekalakítási engedély (- ET -) a lehatárolt területre, az elvi építési engedélyt (EÉTK) a tervezett beruházással érintett építési telekre illetve telkekre kiterjedően kell elkészíteni az 1. § (22) bekezdésben írt minimális tartalommal.

g.) Az elvi telekalakítási tervet (- ET -) és az elvi építési engedélytervet (EÉTK) az önkormányzati főépítésszel, annak hiányában a megyei főépítésszel véleményezni kell.

(4)A turisztikai területeken (Ktu) a turisztikával, idegenforgalommal, sporttal, strandolással, vízi-sportokkal, horgászattal, halászattal kapcsolatos építmények, kereskedelmi, vendéglátó építmények, kereskedelmi szállásférőhelyek, lakások, állat és növénybennutatók helyezhetők el.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Ktu	SZ	10,5	25	2.000	40	60

Az építmény magasságtól sportépítmény esetén el lehet térni (csarnok, tribün, tornyok stb.)

(5) A legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a

(6) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közeledési és közmű területek

11.§.

(1) A közzeledési, közmű és hírközeledési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közeledési, KÖ-közmű)

(2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak alapján kell biztosítani.

- (3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás, helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolóba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

Zöldterületek.

12.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) sorolnak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztértől közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettségig.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a lombbal való fedettség minimum 60 % legyen.

Erdőterületek

13.§

- (1) A község igazgatási területén meglévő és tervezett védőerdők (Ev) gazdasági erdők (Eg) és turisztikai erdők (Ee) kerütek kijelölésére.
- (2) A gazdasági erdők területei (Eg), legfeljebb 0,5 %-ig építhető be 10 HA nagyságrendű területmagyságot meghaladóan az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal.
- (3) A védőerdők területén (Ev) épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A turisztikai erdőterületeken (Ee) minimum 10 HA nagyságú telek maximum 5 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő építményekkel.

- (5) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálatot és az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- (6) Védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (7) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek

14.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak, a terven a területek jelöltek.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
 - Mezőgazdasági általános területek (Má)
 - Kertes szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
 - Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0) és kertetületek (Mk0)
- (3) A kialakítható terület legkisebb mértéke az általános mezőgazdasági területeken (Má) 3.000 m², a kertetületeken (Mk) 1500 m².
- (4) A területen építményeket elhelyezni az OTÉK 29. § előírása alapján lehet.
- (5) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.

15.§.

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0) és kertetületeken (Mk0)
- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m²
- (4) A területen csak közlárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű 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. A területen terepszint alatti építmény (pince) sem építhető.

Vizgázdalkodási területek.

16.§.

- (1) A vizgázdalkodási területeket (V) a szabályozási terv jelöli.
- (2) A vizgázdalkodási területeken (V) és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport a sporthorgászat a strandolás és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászzattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni, és figyelembe kell venni a jelenleg hatályos korm. rendelet előírásait is. (Lásd : 3 számú melléklet)
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell a jelenleg hatályos korm. rendelet alapján. (Lásd : 3 számú melléklet)
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közei állapotának visszaállítását elősegítik.

III. FEJEZET.

Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.

17.§.

- (1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem 18.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) 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
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján (lásd : 3. számú melléklet) az általános és ökológiaiilag sérülékeny területre vonatkozó határértékek az érvényesek.

- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést 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 a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók.
- (9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó korm. rend. (lásd : 3 számú melléklet) alapján „B” érzékeny területnek minősül.
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok, földutak rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (12) A közcsonornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (13) Országos közutak beépítésére nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (14) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (15) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül a meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivételéhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (16) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

(17) A településen üzemanyagöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó korm rendelet értelmében (Lásd : 3. számú melléklet) az üzemanyagöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőtérhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

(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 közterületen nem tarolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

(19) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

Természetvédelem

19.§.

(1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, és az illetékes NP kezelési terve határozza meg.

(2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.

(3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasszfűzltségű villamos távezeték nem létesíthető.

(4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

(5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak honos fajtájakból történhet.

(6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nyitásához az illetékes természetvédelmi hatóság véleményét be kell szerezni.

(7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

Tájvédelem

20.§.

- (1) Táj- és településképvédelmi okokból útsortástitást kell végezni az utak mentén.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani allergiát nem okozó fajtákkal.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) A termőföldről szőlő vonatkozó törvény alapján (Lásd : 3 számú melléklet) az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

Kulturális örökség védelme

21.§.

- (1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A műemlék és helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A műemlék épületekkel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.
- (4) A szabályozási terven műemléki környezetként (MK) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját (KÖH) szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t a leletről azonnal értesíteni kell. A szántó művelésű földterületeket érintő területek esetében a 30 cm-nél mélyebb talajművelés tilos. A 3. számú régészeti területen az építés megkezdése előtt (út, építmény) megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- (6) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület, épület részlet megővására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme esetén engedélyezhető
- (7) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni a felmérési terv és foto dokumentáció mellékletével.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építési jogi követelmények

22.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivélt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését 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 vessi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

23.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzését nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

24.§

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

Településrendezési kötelezések

25.§.

- (1) A tervezett 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 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 írhatja elő.
- (4) A beültetési kötelezettséget a szabályozási tervben jelöltek alapján elő kell írni.
- (5) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

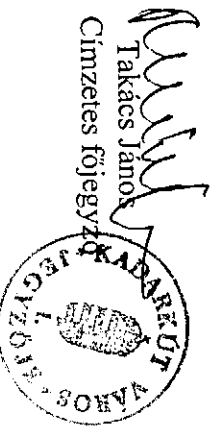
26.§.

- (1) E rendelet 2006. október 10 napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Hedrehely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/1995(XII.29.) számú Hedrehely Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló rendelete


Takács János
címmzetes főjegyző


Somogyvári Irma
alpolgármester

A rendelet kihirdetve :
Hedrehely, 2006. október 10.



1.számú melléklet.

Műemlékek és helyi védett épületek és régészeti területek listája.

Hedrehely

Műemlékek :

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :	Műemléki törzsszám :
1./Ferencs kolostorrom (feltáratlan).	Szabadság u. 3.	54	M III 4467 ✓

Műemlék környezet :

1./ Ferences kolostorrom : HRSZ : 53/2, 55, ✓

Helyi védett építmények : H1 = teljes körű védelem, H2 = épület, építmény részlet

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :	Védettség :
1./ Ref. templom	Főtér	143	H1
2./ Lakóház és iroda	Kossuth u. 66.	145	H1
3./ Lakóház	Kossuth u. 2	51 ✓	H1
4./ Lakóház	Kossuth u. 7.	46	H1
5./ Lakóház	Kossuth. u 12	41	H1
6./ Lakóház	Kossuth u. 15	38 ✓	H1
7./ Lakóház	Kossuth u 19	34	H1
8./ Iskola épülete	Szabadság u. 3.	54	H1
9./ Iroda, lakóház	Szabadság u. 9	60 ✓	H1
10./ Lakóház	Szabadság u. 10	61	H1
11./ Lakóház	Szabadság u. 13	64	H1
12./ Lakóház	Szabadság u. 14	65	H1
13./ Lakóház	Szabadság u. 24	76 ✓	H1
14./ Lakóház	Szabadság u. 25	77	H1
15./ Lakóház	Szabadság u. 56	107	H1
16./ Lakóház	Szabadság u. 63	114	H1
17./ Lakóház	Petőfi S. u. 4	310	H1
18./ I. világháborús emlékmű	Kossuth u,	144	H1
19./ Csokonai szobor	Szabadság u. 73	124	H1
20./ Kereszt	Petőfi S. u.	328	H1
21./ II. világháborús emlékmű	Főtér	137/2	H1

Helyi természetvédelmi fák, fasorok :

- 1./ Hárfasor, Kossuth L. u. 66 számú ház előtt.
- 2./ Henese felé vezető összekötő út melletti fasor

Régészeti területek :

- 1./ Temető környék : HRSZ : 028/1
- 2./ Kolostor : HRSZ : 028/1, /3, **54**, 55-58, 93/2, 159.
- 3./ Templom környék : HRSZ : 52, 53/1, /2, 137/1, /2, 138, 140, 142/1, /2, 143, 144, 159.
- 4./ Petőfi utca : HRSZ : 206-208, 307, 346-349
- 5./ Böczőr mező : HRSZ : 093/13, 094/3
- 6./ Rákóczi út vége : HRSZ : 0204/2

2.számú melléklet.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

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

- a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növénygyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 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.) esetén 2,0 m,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
- töpéalanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
- vadálanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetén 4,0 m,
- cseresznyefa esetén 5,0 m
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,

c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen 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 növénybokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növénybokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- 2 m-nél magasabbra növénybokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- fa esetében 8,0 m

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

3. számú melléklet.

A szabályzat szövegében hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos törvények és rendeletek jegyzéke.

- | | |
|---------------|--|
| 1./ 16 § (3) | 46/1999 (III.18.) Korm. rendelet |
| 2./ 16 § (4) | 120/1999 (VIII.6.) Korm. rendelet |
| 3./ 18 § (4) | 219/2004 (VII.21.) sz. korm. r. és a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet |
| 4./ 18 § (9) | 21/2001 (II.14) Korm. rendelet |
| 5./ 18.§ (17) | 21/2001 (II.14) Korm. rendelet |
| 6./ 20 § (5) | 1994 évi LV törvény 37 §-a |

)

)