

TORVAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
3/2004. (II. 12.) számú
RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

TORVAJ Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 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**), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban: **BTSZ**) megállapításáról szóló 2000. Évi CXII. Törvényben foglaltakra is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: **Ökr.**) alkotja meg.

I. FEJEZET
Általános előírások

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen 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 e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv) 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,
 - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
 - építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
 - az egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait,

Kihirdetve: 2004. II. 12. napján

A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.

Közterületeket használni, azokon építési terület kialakítását, átalakítását engedélyezni, (ideiglenesen vagy véglegesen) építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, használati módot megváltoztatni csak helyi szabályrendelet alapján lehet.

A helyi védettségre vonatkozó szabályozás és az Ökr 1.sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.

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.

Ahol új épület építését a BTSZ, OTÉK vagy HÉSZ nem engedi, ott a meglévő épület egy alkalommal 25 m²-el bővíthető, kivéve ha 1989. január 1-e után ezt már engedélyezték.

A település területén térségi hulladékkezelő és szennyvíz telep nem helyezhető el.

A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és a BTSZ előírásait (együttesen) kell figyelembe venni.

2. §

Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzivíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.

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.

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.

A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatala (Pécs) szakvéleményét ki kell kérni építési engedélyezés során a következő esetekben:

- a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott 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) minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők (pl: magas vízállású, mély fekvésű, meredek, csúszás vagy omlásveszélyes területek, stb.)

- (5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: az utcaképi megjelenés szabályait és a talajadottságokat kell figyelembe venni.

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, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területek szabályait, előírásait a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél is alkalmazni kell.

Lakóterületek

5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó Lf jelű lakóterületen csak az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el 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 magasságot, a beépíttség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén a belterületen min. 16,0 méter engedélyezhető. Egyházi épületnél nagyobb építménymagasságot is megállapíthat az építésügyi hatóság az általános előírások betartása mellett.
- (3) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. Az épületek közötti telepítési távolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani. 10 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. A korábban felépített – oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, azonban bármilyen építési munka csak a tűzrendészeti szakhatóság egyetértő véleménye alapján végezhető.
- (4) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező, „kertek”, megjelölésű belterületi ingatlanok nem építhetők be, de rendezési terv módosítása nélkül a szomszédos telkekhez kapcsolhatók zöldterület vagy kert növelése céljából. Nyeles telkek nem alakítható ki.

- (5) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig (melyet a BTSZ előírásai szerint 2005. december 31-i határidőre el kell készíteni, mert azután építési engedélyt nem lehet kiadni) 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 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: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), Petőfi u. 4-41 hrsz telkeknél 6,0 m, új telekalakításnál, terület beépítésénél 5,0 m,
 - b) oldalkert: min. 5,0 méter, a kialakult legalább 10 méter, de legfeljebb 16 méter széles oldalhatáron álló beépítettségű telkeknél az egyedi építési ügyekben az oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek 4,0 méterig csökkenthetők, a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával,
 - c) hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 méteres 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 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 felső határai:
- a) lakóterületi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5
 - b) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - c) legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
legnagyobb beépítettség 30%

(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		30 %
	5,0	1000 – K	
Lf – 2	O		30 %
	5,0	K (nem osztható)	

O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K - KIALAKULT TELEKMÉRET

- (11) Az épületek tetőhajlásszögét 35-45°-osra kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, homlokzatszínezés, lábazat, stb.) kell alkalmazni. 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) Településközpont vegyes területbe tartozik a 51 hrsz alatt lévő templom és a szabályozási terven lehatárolt terület. A szabályozási terven a terület jele: Vt.
- (2) Az épület a jelenlegi funkció megtartásával használható. Az épület csak a területen belül bővíthető. Az építési használat határait egyedileg kell meghatározni. Környezetében lévő építményeket el kell bontani, területe zöldterület lehet, emlékművek elhelyezhetők benne.

Gazdasági terület

7. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A település területén egyéb ipari terület (Gip) kerül kialakításra.
- (2) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, a megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténteig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt kell létesíteni a BTSZ 9.§. előírásai alapján.
- (3) A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása vagy új engedélyezése során a BTSZ felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni. Állattartó épületek az állattartó rendeletben szabályozott keretek között működtethetők és helyezhetők el.
- (4) A területen állattartási tevékenységhez tartozó, 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. §. és a helyi állattartási rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (5) A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m². 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.
- (6) Az építési használat felső határai:
 - a) területi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,8
 - b) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - c) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okokból ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: siló, víztorony, stb.)
- (7) Az épületeket magas tetősre kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, lábazat, stb.) kell alkalmazni.

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

Különleges terület

8. §

A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra.

- (1) A település területén a működő temető (Kt), a sport-szabadidő terület (Ksp) tartozik e kategóriába.
- (2) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, megépíteni és működtetni a szennyvízcsatorna megépítéséig
- (3) A parkolást a saját területen belül kell megoldani. A szabad felületeket (elsősorban az épületek és a parkolók környezetében) fásítani kell. A parkoló szükségletet az OTÉK 42.§. és 4/b. Sz. melléklete szerinti mértékben teljes egészében a saját telken belül kell biztosítani.

Temető

9. §

A temetők területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények és a parkolók helyezhetők el.

Sport-szabadidő terület

10. §

A sport-szabadidő területen a sportolással, vendéglátással és szórakozás céljára tervezett létesítmények helyezhetők el a terület 10 %-os beépíthetőségéig. A területen a talajvízszint helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokra kell alapozni az építmények építési feltételeinek meghatározását.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

11. §

Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsonárára történő rákötést biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építésére, helyreállítására, felújítására, átalakítására és korszerűsítésére 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, 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, közművek védőtávolságait a BTSZ és a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. Meghatározásában a fejlesztési elhatározások is figyelembevételre kerültek.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) A védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni.

Erdőterületek

13. §

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev) és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre.
- (2) Az a BTSZ-ben meghatározott természetvédelmi övezet ökológiai hálózat által érintett (V-2,3) és tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt (T-1) területek és vízfolyások melletti vízvédelmi területek, valamint az Ev jelű védelmi erdők. Az erdőterület területi vagy művelési ág változását az Állami Erdészeti Szolgálat (ÁESZ) egyetértésével szabad elvégezni a BTSZ előírásainak figyelembevételével. Ezen a területen építkezni nem szabad.
- (3) A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev jelű erdőterületen építeni csak a természetvédelmi hatóság – megfelelő feltételeket szabó - hozzájárulásával természetvédelmi, erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti célból, valamint közlekedési és közmű létesítmények elhelyezése céljából szabad.
- (4) A 10 ha-nál nagyobb gazdasági erdők (Eg) területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadászlesek a táji környezettel összhangban az ÁESZ egyetértésével építhetők max. 0,3 % beépítéssel.
- (5) Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti hatóság engedélyével. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat lehetséges

Mezőgazdasági területek

14. §

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek kialakítására került sor :

Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezet (Má)
Kertterület övezete (Mk)
Érzékeny területek (gyep, rét, nádas stb.) mezőgazdasági övezete (Má-0)
- (3) A területen földrészletet kialakítani (a földhivatal egyetértésével), továbbá építményeket elhelyezni, azok közművesítését megoldani az Ökr.14-15.§. valamint az OTÉK 29.§. együttes alkalmazásával és figyelembe vételével lehet. Érzékeny mezőgazdasági területen (Má-0) építeni nem szabad. A földrészletek megközelítését közútról vagy közcélra használható magánútról biztosítani kell.
- (4) A település területe nitrát érzékeny. A vizek ilyen szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a 49/2001 (IV.3.) Korm. Rendelet betartásával. A területen 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.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

Általános mezőgazdasági övezetek

15. §

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (3) Az övezetben csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek helyezhetők el, valamint egyedi elbírálás alapján a OTÉK 29.§.-ban megjelölt létesítmények.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek övezete

16. §

- (1) A kert, szőlő, gyümölcsös területeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 2000 m² lehet. Az építésre alkalmas földrészleteket beépíteni csak gazdasági épülettel lehet a (3-5) bekezdésben meghatározott feltételekkel szabad. Lakóház az övezetben nem építhető.

- (3) Az övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet, melynek műszaki megoldását és engedélyezési feltételeit a környezetvédelmi és vízügyi hatóság elfogadta.
- (4) Épületek szabadon állóan építhetők minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; max.4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb; környezetbe illeszkedő anyaghasználattal és felületképzéssel. A beépítettség max. 3 %. lehet. Az épületek szintvonalra merőleges gerincű nyeregetetők lehetnek cserépfedéssel
- (5) A szabályozás a felújítás, helyreállítás, átalakítás és korszerűsítés esetén is alkalmazandó. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, felületét csésszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.

Érzékeny területek mezőgazdasági övezete

17. §

- (1) Az érzékeny területeket a szabályozási terv jelöli (Má-0).
- (2) A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. Az övezetben csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek helyezhetők el az érintett szakterületek hozzájárulásával.

Zöldterület

18. §

A zöldterületet a szabályozási terv jelöli, melyen helyi védett emlékművek helyezkednek el. A területet más célra használni nem engedélyezhető, karbantartásáról gondoskodni kell.

Vízgazdálkodási terület

19. §

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv tartalmazza (V).
- (2) A területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) A patakok partéle és az állóvíz mentén a karbantartás részére 3-3 méter terület biztosítandó. Az Má-1-el jelölt területen vízfolyások mentén 50-50 méteren, az állóvíznél 100-100 méteren belül építkezni tilos.
- (4) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. Az Ev-1, Má-0 és Má-1 jelű vízparti területek erdő, gyeppel, nádas művelési ága nem változtatható meg.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, műemléki- és helyi védelem

20. §

A környezet-, táj-, természet-, régészeti, műemléki 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;
- a BTSZ 25-26.§. és 31-33.§. előírásait is.

Környezetvédelem

21. §

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a 21/2001 (II.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM rendeletet légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) A település szennyeződésérzékenységi besorolása: „C”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (5) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (6) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. A felhagyott hulladék lerakóhely rekultivációját és a dögkút szakszerű megszüntetését el kell végezni.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság véleményét ki kell kérni.
- (8) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (9) szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.

- (10) A földutak és vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (11) A zaj és rezgésvédelemi határértékek tekintetében a 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 funkcióváltozásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

22. §

- (1) A település igazgatási területén a védendő területek a BTSZ védelmi célú övezetében megjelölt természetvédelmi (V-2,3), táj- és településkép-védelmi (T-1), felszíni szennyeződésre érzékeny (SZ-1,2,), övezetei. Az övezeteket és a területek határait az OTÉK fogalomkörében szabályozva a településrendezési terv tartalmazza. A területek a meglévő és tervezett erdőterületen kijelölt területen (Ev), a vízfolyások környezete és az érzékeny mezőgazdasági területeken vannak. (Má-0).
- (2) A területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. E területen bármilyen – a HÉSZ-ben megengedett - létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. A megjelölt területeken a 3000 m²-t meghaladó földrészletet sem lehet beépíteni.
- (3) 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.

Műemlékvédelem

23. §

- (1) A település műemléki védettségű építményét és annak környezetét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Műemléki védelem alatt áll a
M III. M 4640 - 222 HRSZ Rom-kat. templom, klasszicizáló barokk
- (3) A műemléki védettségű épületen mindenféle építési munka csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (mint építési hatóság) engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő meglévő építményeken építési munka, ill. ezen a területen új épület építése csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával végezhető.
- (4) Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok, melyek ügyeiben a Hivatal szakhatóságként működik közre: a 222 hrsz temető és 209-228 hrsz ingatlanok.
- (5) A műemléki környezetben lévő nem védett épületeken történő mindenféle építési munka végzésekor az építési engedélyezéshez a Hivatal szakhatósági hozzájárulását ki kell kérni.

Helyi védelem

24. §

- (1) A helyi védelemre javasolt területeket, építményeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Helyi védelem alatt állnak az 1. sz. mellékletben felsorolt épületek és építmények.
Az 1.sz. mellékletben felsorolt épületeknél, építményeknél építési munkák a következő szabályok betartásával végezhetők:
 - a) a fő tömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok, azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;
 - b) az épületek bővítése az eredeti állapot jellegének megváltoztatása nélkül lehetséges, a régi épülettel összhangot kell biztosítani;
 - c) egész épület bontása vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén engedélyezhető;
 - d) az épületek homlokzatát érintő beavatkozás engedélyköteles. A homlokzat színezést kivéve minden beavatkozáshoz teljes felmérési terv és fotó dokumentáció készítése szükséges az engedélyezési eljárásor;
 - e) az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését biztosítani kell.
- (3) Az egyes építményekre, épületekre, a temető védelemre javasolt területre készített vizsgálat és javaslat alapján meghatározott feltételeket is teljesíteni kell (kerítés, anyaghasználat stb.)

Régészet

25. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és környezetét a szabályozási terv tartalmazza. Ezek: 086/1 hrsz terven jelölt része, 0100/1,2; 213-223; és az 55-ös út.
A régészetileg védett területen minden, a talaj megbolygatásával járó munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) hatósági engedélye szükséges. A régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a KÖH előzetes szakhatósági engedélye szükséges.
- (2) A régészeti érdekű – a Szentimrei és Szentlászlói dűlőkben lévő 045, 050, 052, 054, 056 hrsz – területeken tervezett munkálatok esetében a KÖH-t véleményezőként kell bevonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a KÖH-t értesíteni kell. Nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

26. §

- (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, 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 veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

27. §

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulása 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

28. §

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó 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.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

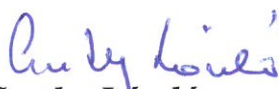
Záró rendelkezések

29. §

- (1) Aki e rendelet 13. §. /5/ bekezdésében, 19 §. /4/ bekezdésében, 21. §. /3/, /6/, /7/, /9/, /10./ bekezdéseiben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és 30.000.- Ft-ig terjedő 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 a kihirdetés napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Torvaj, 2004. január 28.


Csuthy László
polgármester




Dr. Mezőfi Ágnes
városi jegyző