

**Zics Község Önkormányzata Képviselőtestületének
8/2006.(IX.13.) számú rendelete.**

Zics község helyi építési szabályzatáról

Zics Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §.(1) bekezdésében, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7.§.(3) bekezdésének c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján,- az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, - figyelemmel az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) számú Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) az alábbi rendeletet (továbbiakban HÉSZ) alkotja.

**I. FEJEZET
Általános előírások**

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya Zics község közigazgatási területére terjed ki és Dr Fazekas Sándorné vezető településtervező által készített 7/2004 jelű számú kül- és belterületi szabályozási tervvel (SZK, SZ-1, SZ-2 jelű) együtt alkalmazható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (beleértve a műtárgyakat is) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű előírások mellett, csak e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.
- (3) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A szabályozási terven kötelező szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával, önkormányzati rendelettel változtathatók meg. A helyi értékvédelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel,- a szabályozási terv módosítása nélkül módosíthatók. A helyi építészeti értékvédelemre vonatkozó előírások változtatásához előzetesen ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét. A védőtávolságok lehatárolása, csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával és az ágazati jogszabályokkal összhangban változtatható meg.
- (6) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
 - a település igazgatási határát,
 - a belterületi határt,
 - a szabályozási vonalakat,
 - az egyes terület-felhasználási egységek, övezetek és építési övezetek határát, beépítési feltételeit és módját meghatározó előírásokat,

Rendület hi kirekbe;
2006. szeptember 13.



- a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemlékvédelmi szabályokat és kikötéseket,
 - az építési helyet, építési határvonalat.
- (7) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően építési engedély csak azzal a feltétellel adható ki, hogy az ingatlan közműhálózatra való csatlakozása a használatbavétel engedélyezésének időpontjáig megvalósul. A szennyvízhálózat kiépítéséig, illetve ahol a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésének műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a szennyvíz gyűjtése csak zárt szennyvíztárolóban történhet, vagy engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezésre vezethető.
- (8) A telekalakítási eljárások során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen, a képződő hordalék visszatartása műszaki és talajvédelmi szempontokat figyelembe véve megtörténjen.
- (9) A HÉSZ beépítési előírásainál, ha a „K”-val jelzett, kialakult állapot az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű, annál kisebb telekméretű, a meglévő tömegben belül átalakítás, korszerűsítés, felújítás akkor is elvégezhető. Bontás esetén, az új épület, a bontás előtti állapotnak megfelelő nagyságrendig visszaépíthető, az oldal- és a hátsókertre vonatkozó előírások betartása mellett. Az új létesítmény azonban ez esetben sem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét. (OTÉK alóli felmentés száma:251-4/2006)
- (10) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló igényét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és azt az építési telken belül kell kielégíteni. Községi létesítmények, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények parkolója közterületen is megépíthető,- amennyiben az saját telken nem lenne megvalósítható, - és ahhoz a közterület kezelője, önkormányzati tulajdonban álló közterületen, a képviselőtestület hozzájárul.
- (11) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor valamint az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba, szakhatóságként be kell vonni:
- a) meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - d) továbbá azon esetekben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel.
- (12) Az építési engedély csak talajmechanikai szakvéleményre alapozott műszaki megoldásokra adható ki:
- a) az erdőterületeken,
 - b) a 15^o-nál nagyobb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal határolt területeken,
 - c) a vízfolyásokat kísérő mély fekvésű, magas talajvízállású területeken,

A szakvéleményben értékelni kell a az altalaj teherbírását, stabilitását, a talajvízviszonyokat, a terület felszínmozgásra való hajlamát, ezek ismeretében kell meghatározni a tervezett építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

- (13) Terepszint alatti létesítmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell és a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince és üregviszonyait.
- (14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény¹ előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni.
- (15) A szabályrendeletben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra, valamint a sajátos építmény fajtákra. Ezek építménymagasságát a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembevételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.
- (16) Állattartó épület és trágyatároló a lakóépületektől és intézményektől 10 m-nél nagyobb távolságra helyezhető el.
- (17) Az állattartással kapcsolatos előírásokat külön törvény² és önkormányzati rendelet szabályozza.
- (18) A község belterületén és annak határától számított 200 m-en belül, kertes mezőgazdasági területen különálló adótorony nem létesíthető.
- (19) Földmunkával járó beruházásoknál a humusz réteget (felső 30 cm-es réteg) külön kell deponálni, majd a kivitelezést követően, felső réteggként kell újrahasznosítani.
- (20) Ahol a szabályozási terv nem határoz meg kötelezően alkalmazandó építési vonalat az épület elhelyezésénél, ott azt az építési hatóságnak kell meghatározni a kialakult állapothoz igazodva.
- (21) A nem beépíthető területeken már meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, és e rendelet hatálybalépését követően, legfeljebb egy alkalommal, max. 25 m² hasznos alapterülettel bővíthetők.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

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

¹ 1993. évi XLVIII.tv.

² 1995. évi XCI.tv.

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület

3.§.

- (1) A területen,- a lakóépületen kívül,- kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével.
- (2) Új lakóház csak 30-45⁰-os tetőhajlásszögű magastetővel; pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető. A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképbbe illő,- jellemzően piros, barna, grafit, vagy égetett cserép színben.
- (3) A lakóterületek gazdasági épületeinek gerincmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tetőzetének anyaghasználatára a 3.§ (2) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke Lf1-Lf3 övezetben 40 %, az Lf4 övezetben a kialakult állapot szerinti, ebben az övezetben a zöldfelület nem csökkenthető.
- (5) A lakótelkek be nem építhető részén levő kertterületeken elhelyezhetők: növényházak és az OTÉK 1.számú melléklet 54. pontjában felsoroltak, a kirakatszekrény, az ömlesztett anyag-, folyadék-, valamint a gáztároló kivételével.
- (6) A 20 m-nél szélesebb telkek és a saroktelkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők, az OTÉK oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (7) A szabályozási terven a falusias lakóterület jele: „Lf”, melynek beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítetttség
Lf1	OK	K-4,5	K-30	K-1200	K-12	K	R
Lf2	OK	K-4,5	K-30	K-800	K-12	K	R
Lf3	OK	K-4,5	K-30	K-500	K-12	K	R
Lf4	OK	K-6,5	K-30	K-500*	K-12	K	R

ahol „O” oldalhatáros, „K” kialakult, „R” részleges

* az Lf4 övezetben az ingatlanok tovább nem oszthatók

- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a jogszabályokban előírt oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek,- maximum 4,5 méter építménymagasság mellett,- minimum 4 méterig történő csökkentése,- csak azokban az esetekben alkalmazható, ha a meglévő telek szélessége a 14 métert nem éri el. A létesítendő épületek külső térelhatároló szerkezete, tetőhéjazata és párkányzata csak I.-III. tűzállósági fokozatú, nem éghető anyagokból készülhet. A szemben álló homlokzatok egyikén legfeljebb csak 0,36 m² felületű szellőző

ablakok lehetnek. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra. (OTÉK alóli felmentés száma:251-4/2006)

- (9) 80 m-nél nagyobb telekmélységű telek beépítettségét a telek beépített területét, a telek 80 m-es telekmélységéig számított területéhez viszonyítva kell megállapítani.
- (10) 12 m-nél keskenyebb lakótelek nem alakítható ki.

Mezőgazdasági, üzemi gazdasági területek

4.§.

- (1) A mezőgazdasági üzemi funkciójú gazdasági területeken (Gipm) ipari és tároló létesítmények, üzemi épületek, állattartó telepek alakíthatók ki. Ezeknek a területeknek a lakott területekhez közel fekvő részein, a funkciók átcsoportosításával, védő létesítmények kiépítésével, biztosítani kell, hogy azok a lakóterületekre a megengedhető környezeti határértékeknél nagyobb terhelést ne jelentsenek. A környezetterhelést okozó létesítményre építési engedély csak a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával adható.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területek közül jelentős mértékű zavaró hatású létesítmények csak a 078 hrsz-ú major területén helyezhetők el.
- (3) A területen,- beültetési kötelezettség alapján,- a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombos fa telepítendő. A gazdasági területeken fekvő ingatlanokat a telekhatár mentén történő beültetés kötelezettség terheli, melynek sáv szélességét a szabályozási terv határozza meg, ennek hiányában min. 10 m kell legyen. A beültetési kötelezettség 2 m magasságot elérő bokor és lombos fa telepítésével teljesíthető. A kötelezettség teljesítésénél a telken már meglévő faállományt figyelembe kell venni. A beültetési kötelezettséget az ingatlant érintő építési engedélyben kell előírni, teljesítése a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- (4) A mezőgazdasági üzemi terület beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítettség
Gipm	SZK	5	30	3000	50	50	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

- (5) Állattartó telepek engedélyezési eljárásaiba a környezetvédelmi, a közegészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságokat be kell vonni.
- (6) A területen, - a gabona szárító silók kivételével,- csak tájbaillő épületek építhetők, hagyományos,- vagy ennek megfelelő megjelenésű anyagok felhasználásával. Az épületek külső homlokzatán csillogó fémlemez burkolat, vagy tetőfedés nem alkalmazható.

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

(8) Az előkertben porta építhető. (OTÉK alóli felmentés száma:251-4/2006)

Különleges területek

5.§.

(1) A különleges területek:

- a sportpálya területe (Ks),
- a temető (Kt)

(2) A sportpálya területén a sportolással kapcsolatos építmények helyezhetők el, az alábbi beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítés
Ks	KSZ	4,5	10	2000	K	K	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

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

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m ²)	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Közművesítés
Kt	SZ	4,5	10	2000	K	K	R

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult, „R” részleges

(4) A legkisebb zöldfelület aránya a sportpálya területén 60%, a temető területén 80% lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

6.§.

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

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

övezet jele	közlekedési terület jellege		min. szabályozási szélesség
KÖu ₁	Országos közút	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	30 m
KÖu ₂	mezőgazdasági út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	8 m
KÖu ₃	kiszolgáló út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	12 m
KÖu ₄	kerékpárút		1,5 m
	elválasztás nélküli gyalog- és kerékpársáv		2,5 m
KÖu ₅	gyalogút, sétány		3 m

- (3) Kerékpárút a közút, illetve a járda szabályozási szélességében vezethető. Vegyes forgalom esetén a járda minimális burkolata 1,5 m, a közúté 2x4,5 m széles kell legyen.
- (4) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó előírások³ és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (5) Az országos közút, és a vasútvonal védőtávolságain belüli építési hatósági eljárásokba a közlekedési szakhatóságot, a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget be kell vonni, továbbá az út kezelőjének hozzájárulását is be kell szerezni.
- (6) A közlekedési, és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (7) Közműterületeken (KÖ) az ügyben illetékes szakhatóság és az üzemeltető hozzájárulásával, elektromos és hírközlési vezetékek, műtárgyak és a közmű működtetéséhez szükséges, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek építhetők.

Zöldterületek

7.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek (Z) közé a közparkok soroltak.
- (2) A közpark a község növényzettel fedett közterülete, amelynek a közútról közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkban és a játszótéren az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig, az építmények magassága a 4 m-t nem haladhatja meg.
- (4) Meglévő zöldterületek nem csökkenthetők.

Erdőterületek

8.§

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

- (1) A község közigazgatási területén meglévő és tervezett gazdasági erdők (Eg), valamint védelmi erdők (Ev) kerültek kijelölésre.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ágának megváltoztatása csak az erdészeti hatóság szakhatósági hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A meglévő és a tervezett gazdasági erdők területén (Eg), - a 10 ha-nál nagyobb területen,- legfeljebb 0,5 % beépítettséggel lehet építeni, az erdő műveléséhez szükséges gazdasági épületeket, szolgálati lakást és vadászházat.
- (4) A védelmi erdők területén a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az erdők területén a telekalakítási-, a területfelhasználási- és az építési engedélyezési eljárásokba az Állami Erdészeti Szolgálatot, valamint a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- (6) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak közbiztonsági, természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek

9.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a kertgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
 - Általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Be nem építhető általános mezőgazdasági területek (Má0)
 - Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - Be nem építhető kertes mezőgazdasági területek (Mk0)

Általános mezőgazdasági területek

10.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven (Má)-val jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3) 3000 m²-t meghaladó nagyságú területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, valamint a tárolás építményei helyezhetők el, maximálisan 3%-os beépítettséggel. Lakóépület csak a 6000 m² -t meghaladó teleknagyság esetén építhető, úgy, hogy a megengedhető maximálisan 3%-os beépíthetőség felét-, a különálló lakóépület homlokzatmagassága az 5 m-t,- nem haladhatja meg.

- (4) A területen kerítés, a lakóépülettel és gazdasági épülettel beépített birtoktest kivételével nem építhető.

Kertes mezőgazdasági területek

11.§.

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven Mk-ként jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható legkisebb földterület 1.500 m², melynek legkisebb szélessége 12 m.
- (3) A már korábban kialakított :
- 720 m² - nél kisebb földrészleten föld alatti pince kivételével, építmény nem helyezhető el,
 - 720 - 1500 m² közötti területnagyságú telken a nádas, gyp és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével –max. 3 %-os beépítettséggel egytömögű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - az 1500 m²-t meghaladó területű telken max. 3 %-os beépítettséggel egytömögű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) A 720 m²-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépítettség a bővítéssel nem növelhető.
- (5) A területen már meglévő lakóépületek megtarthatók, felújíthatók és legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-el bővíthetők, e rendelet hatálybalépését követően. A gazdasági és lakóépületek együttesen sem haladhatják meg a 3 %-os beépítettséget.

Be nem építhető általános mezőgazdasági területek

12.§.

- (1) A be nem építhető általános mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven Má0-val jelöltek.
- (2) A területen csak köztárgyak, közutak, nyomvonalas létesítmények; vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.

Be nem építhető kertes mezőgazdasági területek

13.§.

- (1) A be nem építhető kertes mezőgazdasági területek a belterületen helyezkednek el, a szabályozási terven Mk0-val jelöltek.

- (2) Az Mk0 területen kialakítható legkisebb földrészlet 1.500 m²
- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével) helyezhetők el.

Vízgazdálkodási területek

14.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv „V” –vel jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken a vízkár elhárítási, a sporthorgászati, és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es szabad parti sáv biztosítandó⁴.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) A vizimunkák csak vízjogi engedély alapján végezhetők.⁵

Környezetvédelem

15.§.

- (1) 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.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyagkibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a vonatkozó jogszabályban⁶ meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (3) A közigazgatási területen lévő illegális hulladék-lerakóhelyeket az ingatlan tulajdonosának kell megszüntetnie. A tulajdonos, a kezelő, a bérlő köteles a

⁴ 46/1999.(III. 18.) számú Korm. rendelet a parti sávok és vízjárta területek használatáról és hasznosításáról.

⁵ 120/1999.(VIII. 6.) Korm rendelet a vizek és közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásáról

⁵ 18/1996.(VI. 13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről

⁶ 47/2004.(III. 18.számú Korm. rendelettel módosított) 21/2001.(II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklete

tulajdonában, használatában, bérleményében lévő ingatlan műveléséről, tisztántartásáról gondoskodni.

- (4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (5) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (6) 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.
- (7) A szippantott szennyvizek csak hatóságilag kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.
- (8) A település, a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint „érzékeny” területnek minősül.⁷
- (9) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (10) Technológiai eredetű szennyvíz közcsatornába csak jogerős vízjogi engedéllyel létesített előtisztító műben történő tisztítás után vezethető.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a vízfolyás kezelője köteles gondoskodni.
- (12) Üzemi állattartó-telepek építményei, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmények, egészségügyi intézmény telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- (13) A dögkonténertől 500 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (14) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén, a tengelytől számított 50 méter távolságon belül, autópálya esetén 100 m távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, egyetértésével létesíthetők.
- (15) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

⁷ 219/2004.(VII.21.) Korm. rend. és a 7/2005 (III.01.) KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII.25) KvVM rendelet

- (16) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat szilárd burkolattal kell kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (17) A településen a kommunális szilárd hulladék gyűjtésére csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények,- a szelektív gyűjtésre kialakított gyűjtőszigetek kivételével,- közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

Természetvédelem

16.§.

- (1) A táj szerkezetét, állapotát és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (2) Az erdők telepítésénél, az utcák fásításánál és az egyéb növényzet telepítésénél elsősorban a tájra jellemző, a települési ökológiai viszonyoknak ellenálló, nagyobb díszítőértékű nem allergizáló fajok és növények telepítése indokolt. A növényzet telepítésére vonatkozó helyi előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A területen ismert élőhelyeket meg kell óvni, beruházások helyének kijelölésekor ezeket a területeket kerülni kell.

Tájvédelem

17.§.

- (1) Nem létesíthető közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (2) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (3) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (4) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) a vonatkozó jogszabály⁸ alapján meg kell őrizni.

Kulturális örökség védelme

18.§.

- (1) A település műemléki értékeit, a helyi védelem alatt álló építményeit, objektumait, a műemléki környezeteket, nyilvántartott régészeti lelőhelyeit, és régészeti érdekű területét a szabályozási tervek, valamint e rendelet 1. számú melléklet

⁸ *A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

tartalmazza. Az ebben felsorolt helyi művi értékeket a Képviselőtestület helyi védetté nyilvánítja.

- (2) Országosan védett (műemlék) épületen és telkén az építési hatósági jogkört a KÖH gyakorolja. A műemléki környezetben (M-el jelölt) és a régészeti területeken (Rny és Ré-vel jelölt) az építési engedélyezési eljárásokba a KÖH-t szakhatóságként be kell vonni. A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezendő épületekre vonatkozóan a hatályos kulturális örökség védelméről szóló törvényelőírásait kell betartani.
- (3) Régészeti leletek és jelenségek előkerülése esetén az építési munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát valamint a KÖH-t a leletről, vagy jelenségről soron kívül értesíteni kell.
- (4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, művelési ág-változáshoz, építéshez, 30 cm-t meghaladó mélységű földmunkához a KÖH előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (5) Régészeti érdekű területet érintő munkálatok esetén a KÖH előzetes véleményét be kell szerezni.
- (6) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekre, a régészeti örökségvédelemre, a műemlékekre, azok környezetében elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan ezek védelmére vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani⁹.
- (7) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:
 - a) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzat és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
 - b) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzza. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
 - c) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

⁹ A Kulturális örökség védelméről szóló 2005. évi LXXXIX. törvénnyel módosított 2001. évi LXIV. törvény

- d) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedély kérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.
- (8) A műemléki környezetben légvezeték nem építhető. Ettől eltérni csak kivételesen indokolt esetben, a Képviselőtestület egyedi szakmai és gazdasági körülményeket mérlegelő döntése esetén lehet.
- (9) A helyi védettség alá helyezésről, illetve törlésről, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján,- az 1.§.(5) bekezdés figyelembevételével,- a képviselőtestület rendelettel dönt.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

19.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési, valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeletetését, vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha:
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

20.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében az építési hatóság az ingatlan a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelmére és érdekében kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy az egész ingatlant a tulajdonos kérelmére, kártalanítás mellett, igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő

közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét, melyet az érintett tulajdonosokra át kell hárítani.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

21.§

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

Településrendezési kötelezések

22.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotban lévő építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el, az Étv. előírásainak figyelembevételével.
- (3) Az ingatlanok telekhatára mentén, a szabályozási tervben jelölt helyeken, - a 4.§.(3) bekezdésében szabályozott módon,- beültetési kötelezettség terheli az ingatlanokat.

VI. FEJEZET

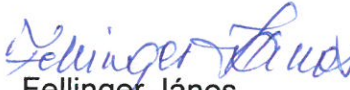
Záró rendelkezések.

24.§.

- (1) Aki e rendelet 1.§(2), (7)-(10),(13)-(14), (16), (18), (19), (21), 3.§.(1)-(8), 4.§.(1)-(7), 5.§.(2)-(4), 6.§(5)-(7), 7.§.(3), 8.§(2)-(6), 10.§(2)-(4), 11.§.(3)-(5), 12.§(2), 13.§(3), 14.§.(2)-(5), 15.§(1)-(7), (9)-(17), 16.§.,17.§., 18.§.(2)-(8), 19.§., 21.§.(1), 22.§.(3). bekezdésének előírásait megszegi – amennyiben más jogszabályban meghatározott jogsértést nem valósít meg – szabálysértést követ el, és a külön jogszabályban¹⁰ meghatározott mértékig terjedő pénzbírsággal sújtható.
- (2) E rendelet 2006. október 1.-től lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon (az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) a körjegyző gondoskodik.

Zics, 2006. szeptember 13.


Dr Fekete József
körjegyző sk.


Fellingner János
polgármester sk.

¹⁰ szabálysértésről szóló 1999 évi LXIX tv. 16.§(2)

Műemlékvédelem alatt álló épület:

törzsszám:	határozat száma:	címe:	bírság kat.	hrsz	funkciója:
M 4643	50021/1953	Kossuth u.12.	M II.	209	r.k. templom

műemléki környezet:

208,210/2,211,212,242,244,246,247, 210/1 (közút),243(közút),245 (közút),264/9(közút)

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. Szőlőhegy (Öreghegy) 095 hrsz
2. Ketye, 0105 hrsz
3. Tuskósi dűlő, 042, 047 hrsz
4. Zicsről Miklósi felé haladva, 0102/3 hrsz
5. Hunyady major 0102/3, 195,196/1-3, 197hrs

Régészeti érdekű területek:

6. Templom dűlő, 027, 028, 722-727 hrsz
7. Csente 08 hrsz
8. Szükszúr dűlő, 045 hrsz
9. Gyalud, 060 hrsz

Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok:

ssz	név	cím	hrsz
1	Siegler család sírhelyet	temető	104
2	Temetői kereszt 1	temető	104
3	Osztrák katona sírköve	temető	104
4	Siegler Ferenc sírköve	temető	104
5	Temetői kereszt 2	temető	104
6	Zichy Paulina és Antóni sírja	temető	104
7	Csanády Imre 1848-as ezredes sírja	temető	104
8	további sírok	temető	104
9	Siegler ház	Kossuth u. 12-13.	248,249
10	Templom előtti kereszt	Kossuth u. 12.	210/2
11	kereszt	Kossuth u. 1.	264/8
12	platánfa	Kossuth u. 26.	198/3
13	Zicsi patak medre és partja		278-314

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :
- a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (Mk, Mk0) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 5,0 m,
- b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
- gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - cseresznyefa esetén 5,0 m
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
- c) külterületnek, a kertterületen és a beépítésre szánt területén kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
- 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
 - 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
 - 2 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
 - fa esetében 8,0 m
- 2./ Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).