

Ölbő község Önkormányzata Képviselő-testülete

7/2016.(IX.30.) rendelete

a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006.(III.13.) önkormányzati rendelethez módosításáról

Ölbő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

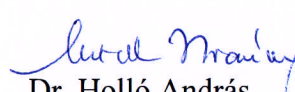
Hatályát veszti a Ölbő község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006.(III.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 1.§(1)-(3) bekezdése, 4.§, 5.§, 6.§ (5)-(6), (18-19) bekezdése, 7. § (1) bekezdés h) pontja, 8. § (2) bekezdés, (5), (6), (8) bekezdés c) és d) pontja, (9), (11), (13) bekezdés, 9. § (2), (7) és (10) bekezdés, 13.§ (3), (10) bekezdés, 17. § (5), (6), (9) bekezdés, 24. § (3) bekezdés, 28. § (3) bekezdés, 34. §.(3) bekezdés, 41. § (1) bekezdés, 42. § (2) bekezdés, 43. § (2) bekezdés 44. § (1) bekezdés, 51. § (2)-(5) bekezdés, 52. § (2)-(4) bekezdés, 54. § (1) bekezdés, 57.§ (3) bekezdés, 58. § (2) bekezdés, 60. § (2) bekezdés, 61. § (2)-(3) bekezdés, 68.§ (8) bekezdés, 74. § (2) bekezdés, 82. §.

Záró rendelkezések

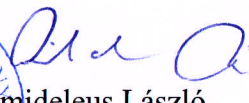
2. §

(1) Ez a rendelet 2016. október 1-én lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.


Dr. Holló András
jegyző

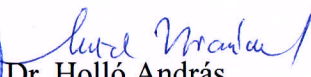



Smideleus László
polgármester

Záradék:

A rendeletet Ölbő község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2016. szeptember 29-i ülésén fogadta el, a jegyző 2016. szeptember 30-án kihirdette.




Dr. Holló András
jegyző

ÖLBŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Készült:

Ölbő község Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala megbízásából

Készítette:

ArchiSoft Komplex Kereskedelmi, Tervező és Szolgáltató Kft.
1111 Budapest, Bartók Béla út 34. II./2.
Telefon: +36 (1) 385 2589
FAX: +36 (1) 209 5635
E-mail: archisoft@archisoft.hu
Web: www.archisoft.hu

Tervezők:

Településrendezés:	Dr. Fiala István	TT1 01-0023/01
	ifj. Petrovai László	TT2 01-1714/03
Zöldfelületek:	Neruda Krisztina	K2 01-5132/01
Környezetvédelem:	Alexius Miklós	KTM 479/1997 (érv.: 2007.09.30)
Közlekedés:	Wettstein Miklós	K1d-1/01-2317
Közműellátás:	Dima András	MKSZ 01-2130
Irányító vezető tervező:	Dr. Fiala István vezető településrendező tervező	TT1 01-0023/01

Budapest, 2006. március 11.

A terv szellemi termék, mely a szerzői jogok védelméről szóló trv. hatálya alatt áll. Egészének vagy egyes részeinek felhasználása kizárólag az ArchiSoft Kft. engedélyével és az említett trv. vonatkozó rendelkezéseinek betartásával történhet.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

-RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-

Ölbő Község Önkormányzatának
a 6/201.(V.21.) önkormányzati rendelettel módosított
3/2006.(III.13.) önkormányzati rendelete
Ölbő község Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetben)

Ölbő község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1§. (1) bekezdésében foglaltakra, a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Ölbő község Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település szabályozási tervlapjait.

I. fejezet Általános rendelkezések

1.§ A rendelet hatálya, alkalmazása

(1.)¹

(2.)¹

(3.)

(4.) A HÉSZ függeléke:

- a) F-1: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
- b) F-2: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
- c) F-3: Intézkedési előírások.

(5.) A HÉSZ-ben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervlapok jogszabályok kereti között végrehajtott módosításával van lehetőség.

2.§ A Szabályozási Terv

(1.) A szabályozási terven jelölt kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:

- a) Igazgatási terület határa.
- b) Beépítésre szánt területek és a belterület közös határa.
- c) Megszüntetendő belterületi határ.
- d) Beépítésre szánt területek határa.
- e) Tervezett szabályozási vonal.
- f) Megszüntető jel.
- g) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
- h) Építési vonal
- i) Építési hely határa
- j) Sétaút, kerékpárút, vegyes forgalmú út létesítési kötelezettség.
- k) Műemlék és műemléki környezet határa.
- l) Helyi védettségű terület határa
- m) Kötelezően kialakítandó védőzöld sáv.
- n) Kötelező fásítás
- o) Jelentősebb védőtávolság, -sáv határa.
- p) Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.

3. § A településrendezés feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények

(2.) A település igazgatási területén a HÉSZ az Étv. 17.§-ban felsorolt sajátos jogintézmények közül az alábbiak alkalmazását teszi szükségessé:

- a) Tilalmak (változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom)
- b) Építési tilalom, illetve korlátozás a beépítésre szánt területeket érintő, a Szabályozási Tervlapokon ábrázolt, vagy más hatályos előírásokban rögzített védőterületeken.
- c) Kisajátítás közterületi zöldfelületek, közparkok létesítése céljából
 - i az SZT-1.B sz. Szabályozási Tervlapon, a település északi határában bevonásra kerülő új lakóterületek és a jelenlegi belterületi határ között, a közműsávban (hrs.: 019/4, illetve 045/1-6)
 - ii az SZT-1.D sz. Szabályozási Tervlapon a temetőtől keletre kialakítandó park céljára (hrs.: 077/38)
- d) Helyi közút céljára történő lejegyzés a Szabályozási Tervlapokon jelölt új utak, kerékpárutak és sétányok létesítésének helyein.

- e) Útépítési és közművesítési hozzájárulás.
- f) Településrendezési (beépítési, helyrehozatali, beültetési) kötelezések
 - i az SZT-1.C és SZT-1D sz. Szabályozási Tervlapokon ábrázolt új sportpálya területén (hrsz.: 077/38)
 - ii az SZT-1.D sz. Szabályozási Tervlapon ábrázolt üdülőterületek bányatelep felé eső oldalán zaj- és porvédelmi céllal háromszintű beültetési kötelezettség (hrsz.: 0149/21-22, illetve 088)
- g) Kártalanítási szabályok alkalmazása a kisajátítással, illetve lejegyzéssel érintett területeken

II. fejezet A építéshatósági engedélyezésnek az általánostól eltérő helyi szabályai

4. §¹

III. fejezet Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános építésszabályozási előírások

5. §¹

6. § Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások

(1.) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Mindennemű építési tevékenység a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával végezhető.

(2.) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (azaz állagmegóvás, felújítás végezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával történhet.

(3.) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amelynek építését befejezték vagy az építményt használatba vették.

(4.) Engedély-köteles beavatkozás tervezésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet (védőtávolságot, védősávot).

(5.)¹

(6.)¹

(7.) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,00 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak részsíval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.

(8.) A kötelező előkertek mélységét (az utca felőli kötelező építési határvonalat) az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, illetve az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni.

(9.) Az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületeknek a kialakult állapotnak megfelelően az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.

(10.) Egy adott építési övezetben az övezeti előírásokban megengedett választható beépítési módot csak úgy lehet alkalmazni, hogy azáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülhetnek.

(11.) Az oldal és hátsókerterek legkisebb méretét az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó részletes szabályok rögzítik. Rendelkezés hiányában

- a) az előkert legkisebb mérete a két szomszédos telken levő beépítés által kialakult előkertek méretei között, mint határértékek között szabadon megválasztható (kialakult állapot), vagy illeszkedési lehetőség hiányában 5,0 m,
- b) az oldalkertek legkisebb szélessége az OTÉK szerint állapítandó meg,
- c) a hátsókert legkisebb mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.

(12.) Az adott építési övezetben elhelyezhető melléképítményeket az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve a

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- d) kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő

, illetve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.

(13.) Ölbő község területén önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.

(14.) A település igazgatási területén az antennaoszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezek az antennaoszlopoknak önállóan nem telepíthetők; az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet helyezhetők el.

(15.) Kerítés csak az OTÉK 44. §-ának előírásait betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört formában létesíthető.

(16.) A telken belül létesített, az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés lehet.

(17.) Ölbő község igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor csak az OTÉK-nak megfelelően helyezhető el.

(18.)¹

(19.)¹

(20.) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények csak akkor építhetők, vehetők használatba, illetve rendeltetés csak akkor változtatható meg, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem haladja meg az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

7.§ Általános közlekedési előírások

(1.) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- | | | |
|-----------------------------|-----------|--|
| a) Gyorsforgalmi út, autóút | K.II.A | (M86) |
| b) Másodrendű főút | K.IV.A. | (88. sz. – Sárvár – Vát) |
| c) Összekötő út | K.V.A. | (8446. sz. – Sárvár - Szeleste) |
| d) Állomási hozzájáró út | K.VII.A | (84329. sz.) |
| e) Külterületi egyéb közút | K.VIII.A. | (Kisölbő - Pósfa, Rábapaty, és Rábasömjén irányába vezető településközi utak, Teget major illetve a gazdasági területeket feltáró utak, valamint a bányaforgalmi út) |
| f) Gyűjtőút | B.V.c.A. | (8446 belterületi szakasza, Fő utca, Sárvári utca, Dózsa György út, Petőfi Sándor utca) |
| g) Kiszolgálóút | B.VI.d.A. | (minden egyéb gépjárműút) |
| h) ¹ | | |

(2.) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:

- Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén külterületen 100-100 m.
- Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m.
- A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3.) A tervezett gyorsforgalmi út kijelölt nyomvonala mentén a 2003. évi CXXXVIII. tv. szerint, a tervezett úttengelytől mindkét irányban mért 250-250 m széles tilalmi folyosó alakítandó ki, melyen belül hivatkozott tv. 6.§. előírásait be kell tartani. A

miniszter által, a megvalósítandó gyorsforgalmi út számára rendelettel megállapított nyomvonalat tartalmazó dokumentációval (jóváhagyott tanulmányterv) - amely tartalmazza a tervezett csomópontokat, valamint jellemző hossz- és keresztmetszelvényeket is - vagy az építési engedéllyel rendelkező külterületi gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250-250 méter széles területsáv beépítésre szánt területté - a külön jogszabályban megjelölt gazdasági terület kivételével - nem nyilvánítható (17.§).

(4.) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók a Szabályozási Tervlapon feltüntetett méretekkel, a közlekedési alátámasztó munkarész vonatkozó tervlapján ábrázolt keresztmetszelvények felhasználásával, az adottságokhoz alkalmazkodó módon:

- a) belterületi főutak: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 méter
- b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 méter
- c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
- d) kerékpárút: min. 4,0 méter
- e) külterületi közutak: min. 12 méter.

A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. E rendelkezéstől eltérni csak különösen indokolt esetben, pl. kielégítő állapotú épület bontásával együtt járó szabályozás kiváltásának céljából lehet.

(5.) A külterületi mezőgazdasági úthálózat alakítása, kialakítása során az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) kétirányú közlekedés biztosítása esetén (fő mezőgazdasági feltáró út) az útpálya részére minimum 7 m-es koronaszélességet és a vízelvezetéshez szükséges – terepviszonyoktól függően minimum 10 m szélességű – területet kell biztosítani.
- b) kisebb, egy-egy földrészletet feltáró utak esetében lehetőség van egynyomú út létesítésére is. Egynyomú út létesítése esetén az útpálya részére minimum 5 m-es koronaszélességet és a vízelvezetéshez szükséges (a terepviszonyoktól függően minimum 7 m széles) területet kell biztosítani, valamint az egynyomú szakaszok teljes hosszán 2-300 méterenként kitérőket kell kialakítani, melyek helyigénye ugyancsak biztosítandó.

(6.) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.

8.§

Közművekre vonatkozó előírások

(1.) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.

(2.)¹

(3.) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezetékek-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4.) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.

(5.)¹

(6.)¹

(7.) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(8.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén – még átmeneti jelleggel is – tilos.

b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni. A megszüntetési kötelezettség a szennyvíz előírásoknak megfelelő kezelésének egyidejű biztosítása mellett a szennyezőt terheli.

c)¹

(9.)¹

(10.) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.

(11.)¹

(12.) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(13.)¹

(14.) A csapadékvíz elvezetésére:

a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

b) az új beépítésre szánt területeken is zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.

c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.

(15.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(16.) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű tervezett beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(17.) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. E nagyságrendben szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

(18.) Új közművezeték létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezeték építeni (120 kV-ig a nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamos

energia ellátási és távközlési hálózatokat) csak föld alatti elhelyezéssel szabad az országos, és helyi védelem alatt álló területeken, a településkép védelmi területeken, a Vt-... építési övezetek területén (településközpont), továbbá az újonnan belterületbe vonandó területeken.

(19.)Egyéb esetben a villamos energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezetének megállapításánál a II. / 1984. (VIII. 22.) IpM. számú rendeletet és az MSZ 151. szabványt kell figyelembe venni. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:

- 400 kV-on 23 - 23 m,
- 220 kV-on 18-18 m,
- 120 kV-on 13 -13 m,
- 20 kV-on 5 - 5 m és
- 0,4 kV-on 1- 1 m.

(20.)Gázvezetékek védőtávolságai az MSz 7048-2 számú szabvány módosítása alapján:

Középnymású vezeték védőtávolsága épülettől: 3,0 m

Nagy-középnymású vezeték védőtávolsága épülettől: 5,0 m

(21.)A földgáz középnymású hálózat biztonsági övezete külterületen 2x5 m, belterületen 2x3 m.

(22.)Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(23.)A település közigazgatási területén áthaladó ásványolaj-termékvezeték biztonsági védőövezete kül- és belterületen egyaránt 2 x 10 m.

(24.)A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

(25.)A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzcsapoknak a védendő építményektől való távolsága a 100 m-t ne haladja meg.

9.§

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

(1.) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2.)¹

(3.) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműterületet, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez legalább 40%-ban a tájra jellemző őshonos, a fennmaradó mennyiség legalább felében pedig meghonosodott fa- és cserjefajok használandók.

(4.) A telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítendő növényzet min 80%-ban az őshonos, illetve meghonosodott, tájra jellemző növényfajokból álljon.

(5.) A telken belül kötelezően fásítandó telekrészen belül legfeljebb 8%-os területi arányban helyezhető el építmény, és egyéb burkolt felület.

(6.) A szabályozási terven, vagy SZT-ben telken belül jelölt kötelezően kialakítandó védőzöld sáv és/vagy kötelezően fásítandó telekrész kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

(7.)¹

(8.) Az egyes övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetülete vehető számításba. A zöldfelületeken max. 30%-ban készülhet vízáteresztő (pl. kavics, murva, homok, mulcs,) burkolat.

A sportcélú zöldterületeken ez az arány indokolt esetben (pl. teniszközpont), kertészeti terv alapján, és csak a sportpálya előírás szerinti méretével növelhető max. 50%-ig.

(9.) A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága

i 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;

ii 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

iii 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a

számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

b) Gyephézagos szilárd burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 50%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(10.)¹

(11.) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

10.§ Közterületek

(1.) A közterületek kialakítása érdekében a szabályozási terven, vagy SZT-n jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.

(2.) A közterületek rendeltetésszerű, illetve ettől eltérő használatáról a hatályos jogszabályok és külön önkormányzati rendelet intézkedik.

(3.) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4.) A közterületeken csak a közterület övezeti besorolásának megfelelő építmények helyezhetők el, és azok is csak akkor, ha az adott övezetre vonatkozó egyéb szabályok betarthatóak.

11.§ Az építési övezetek és övezetek felosztása

(1.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:

a) Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.

b) Beépítésre nem szánt területek övezetei.

IV. fejezet Beépítésre szánt területek építési övezetei és részletes építésszabályozási előírásai

12.§ A beépítésre szánt területek övezeti beosztása

(1.) Ölbő igazgatási területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) Falusias lakó építési övezetek (jelük: Lf-1, Lf-2, Lf-3).
- b) Településközpont vegyes építési övezetek (jelük: Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5).
- c) (egyéb) Ipari területek (jelük: Gip-1, Gip-2, Gip-3).
- d) Üdülőházas üdülőövezetek (jelük: Üü-1)
- e) Hétvégiházas üdülőövezetek (jelük: Üh-1)
- f) Különleges területek építési övezet (jele: K-T, K-SZ, K-B)

Lakó építési övezetek

13.§ Lakóövezetek általános előírásai

(1.) A lakó építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.

(2.) Új lakó övezet kialakításának előfeltétele közvilágítás és járda létesítése.

(3.)¹

(4.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.

(5.) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az OTÉK szerint az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész nem építhető be. Ahol az építési helyet szabályozási terv jelöli, ott a rajzi jelölés az irányadó.

(6.) A lakó építési övezetekben a telek beépítettségének megállapításakor a telek terület övezetre előírt minimális telekméret fölötti részének csak felét lehet figyelembe venni.

(7.) A lakó építési övezetekben az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresénél kisebb méretű építési telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.

(8.) A lakó építési övezetekben az övezetre előírt minimális telekméret kétszerese, vagy annál nagyobb méretű telkeken több lakóépület is elhelyezhető.

(9.) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg a szomszédos beépítéshez igazodva. Ugyancsak a környező beépítésekhez igazodóan kell tervezni az épületek tetőgerinceinek irányát is. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:

- a) 4,0 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 3,5 m-t,
- b) 4,0 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 4,5 m-t.

(10.)¹

(11.) A lakóövezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

(12.) A jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatályba lépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott lakóövezetre vonatkozó előírások szerint végezhetők az alábbiak figyelembe vételével:

A Szabályzat hatálybalépésekor használatbavételi engedéllyel rendelkező lapostetős épületeken – a tetőidomra vonatkozó általános rendelkezések betartása mellett – magastető létesíthető. Ebben az esetben az adott építési övezetben kialakult tényleges építménymagassági értéket max. 1 m-rel meghaladhatja az új építménymagassági érték.

Az övezeti előírások közül – az ingatlanon tervezett új beépítés kivételével – nem kell figyelembe venni:

- a) az általános előírások építési helyre vonatkozó szabályait,
- b) az övezet minimális telekméretre vonatkozó előírását,
- c) az övezet beépítési módra vonatkozó előírását.

14.§ Az Lf-1 jelű lakóövezet (A Szabályzat hatályba lépésekor meglevő, beállt lakóterületek)

Lf	K	30%
1	4,5	800

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Kialakult, a környező beépítéshez illeszkedő (K)	800	60%	30%	4,5

(2.) Az építési övezetben

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek

helyezhetők el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,

- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

15.§ Az Lf-2 jelű lakóövezet (A legutóbbi szabályozás során belterületbe vont, szabályos telekosztású lakóterületek)

Lf	O	30%
2	4,5	800

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhátáron álló (O)	800	60%	30%	4,5

(2.) Az építési övezetben

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek

helyezhetők el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

16.§ Az Lf-3 jelű lakóövezet (Új lakóterületek)

Lf	SZ, O	30%
3	4,5	800

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	1000	60%	25%	4,5
Oldalhatáron álló (O)	800	60%	30%	4,5

(2.) Az építési övezetben

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek

helyezhetők el.

(3.) Az övezetben a beépítés módja – a környezetben már kialakult beépítési módhoz illeszkedően, és a telekméret függvényében – megválasztható: oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód alkalmazható

(4.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

Településközpont vegyes építési övezet

17.§ A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

(1.) A településközpont vegyes építési övezetekben a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények helyezhetők el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2.) A településközponti vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén az övezetre előírt minimális telekméret háromszorosát meg nem haladó méretű telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

(3.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell

meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.

(4.) Az építési övezetben létesítendő épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. Az épületeken a magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. Az épületeken alkalmazandó magastető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:

- a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
- b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.

(5.)¹

(6.)¹

(7.) Az építési övezetekben a melléképítmények közül kizárólag

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
- j) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhetők el.

(8.) Ezekben az építési övezetekben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(9.)¹

(10.) A településközponti vegyes övezetekben a jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező – kizárólag lakófunkciós – épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatályba lépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott övezetre vonatkozó előírások szerint végezhetők az alábbiak figyelembe vételével:

A Szabályzat hatálybalépésekor használatbavételi engedéllyel rendelkező lapostetős lakóépületeken – a tetőidomra vonatkozó általános rendelkezések betartása mellett – magastető létesíthető. Ebben az esetben az adott építési övezetben kialakult tényleges építménymagassági értéket max. 1 m-rel meghaladhatja az új építménymagassági érték.

Az övezeti előírások közül – az ingatlanon tervezett új beépítés kivételével – nem kell figyelembe venni:

- a) az általános előírások építési helyre vonatkozó szabályait,
- b) az övezet minimális telekméretre vonatkozó előírását,
- c) az övezet beépítési módra vonatkozó előírását.

18.§ A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település tradicionális központi részeihez tartozó, az alapfokú intézmények jelentős részének helyet adó övezet)

Vt	K	40%
1	6,0	800

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Kialakult, a környező beépítéshez illeszkedő (K)	800	40%	40%	6,0

(2.) Az építési övezetben

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

helyezhető el.

(3.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

19.§ A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település tradicionális központi részeihez tartozó, kistelkes övezet)

Vt	K	40%
2	6,0	500

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Kialakult, a környező beépítéshez illeszkedő (K)	500	40%	40%	6,0

(2.) Az építési övezetben

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

helyezhető el.

(3.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

20.§ A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (A volt belterületi major területén kialakuló új településközpont övezete.)

Vt	SZ	40%
3	6,0	1500

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	1500	45%	40%	6,0

(2.) Az építési övezetben

- oktatási létesítmény és kiegészítő létesítményei, így pl tornaterem,
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épületek közül a
 - művelődési ház,
 - könyvtár,
 - nyugdíjas- illetve ifjúsági-klub,
- továbbá a főlétesítmény kiszolgálását biztosító szolgálati lakás céljára telkenként legfeljebb egy lakás

alakítható ki.

(3.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

21.§ A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (Intenzíven beépített, kistelkes, intézménynek helyet adó övezet településközpont környezetében)

Vt	SZ, O	80%
4	4,5	500

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	500	10%	80%	4,5
Szabadon álló (SZ)				

(2.) Az építési övezetben

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- sportépítmény
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

alakítható ki.

22.§ A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település jelentős sportpályájának területe)

Vt	SZ	10%
5	4,5	20000

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	20000	75%	10%	4,5

(2.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

(3.) Az építési övezetben

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- b) oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) sportépítmény

alakítható ki.

Gazdasági építési övezetek

23.§ Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

(1.) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő egyéb (nem zavaró hatású) ipari (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(2.) Az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok, daruk) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.

(3.) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.

(4.) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba vételi eljárás nem kezdeményezhető.

24.§ A Gip-1 jelű ipari építési övezet (A település volt külterületi majorságának területei)

Gip	SZ	25%
1	7,5	2500

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m2]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	30%	25%	7,5

(2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- kisipari épület
- kézműipari épület
- állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
- mezőgazdasági kisüzem
- raktárépület
- javító-, szerelő-műhely
- telephely
- kis- és nagykereskedelmi épület
- kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- önálló irodaház

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el.

(3.) ¹

(4.) A külterületi major területén – hrsz.: 0149/5-.../10 – a meglevő épületek felújíthatók, új épületet csak zsűrített terv alapján lehet elhelyezni. A zsűrítés során mérlegelési szempont kell legyen a tervezett épületek egységes településképpé való illeszkedése.

25.§ A Gip-2 jelű ipari építési övezet (Kisüzemek új munkahelyi területei a település külterületén)

Gip	SZ	35%
2	9,0	2500

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m2]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	40%	35%	9

(2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- kisipari épület
- kézműipari épület
- állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
- mezőgazdasági kisüzem
- raktárépület
- javító-, szerelő-műhely
- telephely
- kis- és nagykereskedelmi épület

- i) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- j) az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- k) önálló irodaház

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el.

26.§ A Gip-3 jelű ipari építési övezet *(Raktározási, logisztikai jellegű ipari tevékenység távlatilag tervezett területei a település külterületén kialakítandó ipari parkban vagy logisztikai centrumban – lásd még: Településszerkezeti Terv SZT készítési kötelezettségű területek!)*

Gip	SZ	40%
3	15,0	5000

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	5000	25%	40%	15

(2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- a) kisipari épület
- b) kézműipari épület
- c) állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
- d) mezőgazdasági kisüzem
- e) raktárépület
- f) javító-, szerelő-műhely
- g) telephely
- h) kis- és nagykereskedelmi épület
- i) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- j) az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- k) önálló irodaház
- l) vendéglátó épület
- m) üzemanyagtöltő állomás

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el.

Üdülőtérületi építési övezetek

27.§ Üdülőtérületek építési övezeteinek általános előírásai

(1.) Az üdülőtérületek az OTÉK-nak megfelelő üdülőházas (ÜÜ), illetve hétvégi ház (Üh) építési övezetekbe tartoznak.

(2.) Az üdülő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge legfeljebb 45 fok lehet. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:

- a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
- b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.

(3.) Az üdülő övezetek területén az üdülőterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

(4.) Az építési telkek be nem épített részét összefüggő zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületbe ékelődő sportpályák esetében törekedni kell természetes jellegű felületek – pl. salak, gyepek, homok – kialakítására. Aszfalt, beton, illetve más szilikát bázisú szilárd térburkolat készítése nem megengedett. Az így kialakított sportpályák felülete a kötelezően biztosítandó minimális zöldfelület értékébe teljes mértékben beleszámít.

(5.) Az üdülőterületeken mesterséges vízfelület mind sportolás, fürdőzés – medence –, mind látványelemként – dísztó – engedélyezési kötelezettség mellett kialakítható. Az így létrehozott vízfelület a kötelezően biztosítandó minimális zöldfelület értékébe teljes mértékben beleszámít.

(6.) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatbavételi eljárás nem kezdeményezhető.

28.§ Az Üü-1 jelű üdülőházas építési övezet (Gyógyturizmus, fürdő-turizmus övezete)

Üü	SZ	25%
1	7,5	10000

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	10000	65%	25%	7,5

(2.) Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető. A szállás-, illetve gazdasági, gazdálkodási jellegű funkciókat külön épületben kell elhelyezni.

(3.) ¹

(4.) Az övezetben szállás jellegű főépületként:

- a tulajdonos, illetve az üzemeltető lakásának helyet adó lakóépület
- legfeljebb az építési telek minden 750 m²-e után egy szállásegységet magában foglaló motel, panzió jellegű szálláshely-szolgáltató épület

helyezhető el.

(5.) Az övezetben gazdasági, gazdálkodási jellegű főépületként védőtávolságot nem igénylő, az üdülőterületi normatívákat meg nem haladó üzemi zajszintű:

- kézműipari épület
- kiskereskedelmi épület
- vendéglátó épület

helyezhető el.

(6.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
- j) állattartó épületként kizárólag a lovas turizmust kiszolgáló lóistálló,
- k) (a j. ponttal összefüggésben trágyatároló), komposztáló (OTÉK szerint),
- l) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (OTÉK szerint),
- m) kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő,
- n) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

29.§. Az Üü-2 jelű üdülőházas építési övezet (horgászturizmust kiszolgáló kemping övezete)*

- (1.) Telekalakítás:
A kialakítható legkisebb telek területe: 400m²*
- (2.) A beépítés paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Legkisebb zöldfelület aránya 65%
Maximális beépíthetőség: 15%
Maximális építménymagasság 3,5m
- (3.) Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.
- (4.) Az övezetben főépületként a kemping kiszolgáló létesítményei, valamint motel, panzió jellegű szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (5.) Az övezetben gazdasági, gazdálkodási jellegű főépületként védőtávolságot nem igénylő, az üdülőtérület normatívákat meg nem haladó zajsztű kiskereskedelmi és vendéglátó épület helyezhető el.

30. § Az Üh-1 jelű hétfégi házas építési övezet (Horgászházak övezete)

Üh	SZ	15%
1	4,5	500

(7.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	500	70%	15%	4,5
Oldalhatáron álló (O)				

(8.) Az övezetben egy telken csak egy főépület helyezhető el.

(9.) Az övezetben szállás jellegű főépületként:

- a) nyaralóépület, hétfégi ház.

(10.) Az övezetben gazdasági, gazdálkodási jellegű főépületként védőtávolságot nem igénylő, az üdülőterületi normatívákat meg nem haladó üzemi zajsztintú:

- a) kézműipari épület
- b) kiskereskedelmi épület
- c) vendéglátó épület

helyezhető el.

(11.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
- j) komposztáló (OTÉK szerint),
- k) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (OTÉK szerint),
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

Különleges területek, építési övezetek

31. § Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

(12.) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

32. § A K-T jelű különleges építési övezet (temető, és bővítési területe)

K
T

(13.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	75%	10%	4,5

(14.) Az építési övezetben temető és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.

(15.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- h) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

33.§

A K-SZ jelű különleges építési övezet (szociális centrumterülete)

**K
SZ**

(16.)Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	5000	40%	40%	7,5

(17.)Az építési övezetben szociális otthon, gyógyászati épület és az azokat kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.

(18.)Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
- j) komposztáló (OTÉK szerint),
- k) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (OTÉK szerint),
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

29.§ A K-B jelű ipari építési övezet (A település bányaterületei)

Gip	SZ	15%
B	7,5	5000

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	5000	40%	15%	7,5

(2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- a) a bányászati technológiához szükséges alapvető épületek
- b) raktárépület
- c) javító-, szerelő-műhely
- d) telephely
- e) kis- és nagykereskedelmi épület
- f) az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- g) önálló irodaház

helyezhető el.

(3.) Az övezet területén ingatlant telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni az illetékes építésügyi hatóságnak, a bányavállalkozó hozzájárulásával, adott engedélyével és az engedélyben megszabott feltételek betartásával lehet.

V. fejezet Beépítésre nem szánt területek övezetei és részletes építésszabályozási előírásai

30.§ A beépítésre nem szánt területek övezeti beosztása

(1.) Ölbő igazgatási területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Közlekedési és közmű övezetek (jelük: Kö és Kö-KZM).
- b) Zöldterületi övezetek (jelük: Z-1, Z-2).
- c) Erdő övezetek (jelük: Ee, Eg).
- d) Mezőgazdasági övezetek (jelük: Má, Mf, és Mgy).
- e) Vízgazdálkodási területek (jelük: V, V-1).

A közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

31.§ A Kö jelű közlekedési övezet (közúti és vasúti közlekedési területek)

Kö

(1.) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2.) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a vonatkozó általános rendelkezésekkel, valamint jelen Szabályzat 7. § (3) bekezdésével összhangban a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	75%	2%	4,5

(4.) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb alapterületű építmény csak a jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.

(5.) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(6.) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

g) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

32.§ A Kö-KZM jelű közmű övezet (közműlétesítmények területei)

**Kö
KZM**

(1.) A közműlétesítmények területének helyet adó övezet – közmű övezet – a közművek kiszolgálására, működésük fenntartására szolgáló épületek, illetve építmény jellegű objektumok elhelyezésére szolgál.

(2.) Az övezetben kizárólag az (1.)-ben említett létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a telek fennmaradó részén csak a létesítmény kiszolgálásához minimálisan szükséges burkolt útfelület építhető. A létesítmény és az azt kiszolgáló út által el nem foglalt területet összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

(3.) A létesítmény telekhatárain intenzív, több szintű növénytelepítést kell elhelyezni, melynek cserjeszintje örökzöld növényekből telepített kell legyen.

(4.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	900	25%	50%	6

(5.) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb alapterületű építmény csak jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.

(6.) Az övezet létesítményeihez egyéb jogszabályokban, szabályzatokban vagy szabványokban előírt védőterületek tartozhatnak.

Kialakult környezetben új létesítményt elhelyezni csak akkor lehet, ha az előírt védőterületek betartása a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak saját ingatlanjuk hasznosításához fűződő érdekeit nem sérti, korlátozza, illetve ha az érintett tulajdonos korlátozással arányos kártalanításban részesült.

(7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
- szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

Zöldterületi övezet

33.§ A Z-1 jelű zöldterületi övezet (be nem építhető kisebb összefüggő zöldfelületek területei)

**Z
1**

(1.) Az övezetben a (2) pontban foglaltak kivételével beépítés nem engedélyezhető. A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	350	75%

(2.) Az övezet telkein

- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely – fedett pihenőhely kivételével –, tornapálya, gyermekjátszótér),
- b) a terület fenntartásához szükséges, legfeljebb 1 db 10 bruttó m²-es, 3 m építménymagasságú épület

helyezhető el.

(3.) Az övezet telkeit legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

(4.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A zöldterület és létesítményei fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

34.§ A Z-2 jelű zöldterületi övezet (jelentősebb területű települési közparkok területei)

**Z
2**

(1.) Az övezetben az engedélyezhető építés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	1000	95%	2%	4,5

(2.) Az övezet telkein

- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
- b) a terület fenntartásához szükséges épület

helyezhető el.

(3.) ¹

(4.) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(5.) Az övezet telkeinek legalább 95%-át zöldfelületként kell kialakítani, melynek min 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

(6.) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

(7.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használok testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

„40.§ A Z-3 jelű zöldterületi övezet (látványtő körüli zöldfelület területe)

(1.) A beépítés paraméterei:

Beépítési mód:	szabadonálló
Legkisebb zöldfelület aránya	95%
Maximális beépíthetőség:	2%
Maximális építménymagasság	3,5m

(2.)a)Az övezetben kötelezően elhelyezendő

- ivóvíz, Wc használati kézfertőtlenítő lehetőségét és a hulladékgyűjtés-elhelyezést biztosító építmény

b)Az övezetben elhelyezhető:

pihenést és a testedzést szolgáló építmény
(sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)
vendéglátó épület
terület fenntartásához szükséges épület.”

c)Amennyiben községben a szennyvízhálózat kiépül és az övezetben a keletkező szennyvíz mennyisége a napi 5m³-t meghaladja, abban az esetben a létesítményeket a szennyvízhálózatra rá kell kötni.”*

Erdő övezetek

41.§ Az erdő övezetek általános előírásai

(1.)¹

(2.) Az erdő övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, de az OTÉK-ban és HÉSZ-ben meghatározott egyéb (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén a más rendeltetésű épületben kizárólag a tulajdonos, kezelő vagy használok számára legfeljebb két lakás egység is kialakítható.

(3.) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.

(4.) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.

42.§ Az Ee jelű erdő övezet (egészségügyi, szociális, turisztikai erdő)

Ee	SZ	5%
	4,5	100.000

(1.) Az övezetben elsősorban turisztikai, gyógyászati, illetve az erdőgazdálkodást, az erdő élővilágát demonstratív céllal bemutató jellegű építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű épület nem helyezhető el.

(2.)¹

(3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	100 000	90%	5,0%	4,5

(4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a közeli üdülőterületek csendes, pihenésre, gyógyulásra alkalmas erdei környezetének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken az üdülőterületekre érvényes normatívákat meghaladó üzemi zajszintű funkciónak helyet adó, vagy védőövezetet igénylő gazdasági, gazdálkodási jellegű épület nem helyezhető el.

(5.) Az övezetben létesíthető épület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35°-45° között választható meg.

(6.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- j) állatkifutó,
- k) trágyatároló, komposztáló,
- l) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- m) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- n) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

elhelyezhető.

(7.) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés).

(8.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosodott fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

43.§ Az EG jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

Eg	SZ	0,5%
	4,5	100.000

(1.) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(2.) ¹

(3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

A telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	100 000	95%	0,5%	4,5

(4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe lakás csak akkor alakítható ki, ha:

- a lakást már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkező erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben, vagy annak egy épülettömegbe foglalt bővítményben alakítják ki,
- a tervezett erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben eleve kialakítják a lakásegység helyét, mely így a gazdálkodási célú épület részeként, azzal egy tömegbe foglalva és egyidőben épül meg. Ebben az esetben a lakóegységre, mint önálló rendeltetési egységre a használatba vételi eljárás különállóan nem kezdeményezhető.

(5.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. Ezekre az építményekre a (6.)-ben foglaltak nem vonatkoznak.

(6.) Az övezetben létesíthető épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 35°-45° között választható meg.

(7.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő,
- szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

elhelyezhető.

(8.) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés)

(9.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosított fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

Mezőgazdasági övezetek

44.§ A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

(1.)¹

(2.) Ha az övezetben található erdő, gyeperdő, legelő vagy nádas művelési ágú telkek, vagy telek alrészletek, akkor ezen művelési ágú telkek, illetve telekrészek abban az esetben sem építhetők be, ha az adott telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.

(3.) A mezőgazdasági területeken található kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 36. §) előírásai vonatkoznak.

(4.) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek nem keríthető le.

(5.) Az övezet területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.

(6.) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

(7.) A telekmegosztás nem lehetséges abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:

- a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
- b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

(8.) Ha azonos mezőgazdasági övezetbe sorolt, azonos tulajdonban levő, de egymással nem szomszédos több kisebb földtulajdon együttes területe eléri az övezetre vonatkozó beépíthetőségi határértéket, azok közül a legnagyobb összefüggő földterületen a gazdálkodást segítő épület építésének engedélyezése kérelmezhető. Ilyen esetben az építési előírások betartását az összegzett terület tekintetében kell vizsgálni. A számításba vett területeket csak egy engedélyezési eljárásban lehet figyelembe venni.*

(9.) A kialakított telkek határain a talajerózió csökkentése érdekében védő erdősávok telepítése szükséges.

45.§ Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet (általános mezőgazdasági területek)

Má

(1.) Az övezet telkein a beépítést az OTÉK szabályozza a jelen paragrafus további bekezdéseiben foglalt megkötések mellett.

(2.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(3.) A művelési ág függvényében beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 380 m²-t. A létesítmények összes alapterületén belül a lakófunkció alapterülete a 180 m²-t nem haladhatja meg.

* Ez a rendelkezés azt hivatott elősegíteni, hogy a felaprózódott földbirtokokon is lehessen a gazdálkodást segítő épületet, építményt elhelyezni, ha biztosítható, hogy a mezőgazdasági terület egészen a művelt, illetve beépített területek aránya fenntartható.

(4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
- b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre önállóan használatba vétel nem kezdeményezhető.

(5.) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

(6.) A mezőgazdasági technológia által megkövetelt épület, építmény elhelyezésekor az övezet előírt építménymagasságnak legfeljebb kétszerese engedélyezhető.

(7.) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(8.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- f) kerti épített tűzrakóhely,
- g) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
- h) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- i) állatkifutó,
- j) trágyatároló, komposztáló,
- k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

elhelyezhető.

(9.) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés).

(10.) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

46.§ Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek)

(1.) Az övezet gyeperő (rét, legelő) és nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be, művelési áruk nem változtatható meg.

Egyéb övezetek

47.§ Az V jelű övezet (vízgazdálkodással kapcsolatos területek) általános előírásai

(1.) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, zöldtározók, a vízbeszerzési területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2.) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3.) A vízgazdálkodási területeken található, kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 36. §) előírásai vonatkoznak.

(4.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5.) Ebben az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(6.) Speciális vízgazdálkodási feladatokra önállóan szabályozott alövezetek is létrehozhatók.

48.§ A V-HT jelű övezet (felhagyott bányaterületen visszamaradt bányatavak, horgásztavak területei)



(1.) Az övezetbe a bányaművelés felhagyását követően a bányagödrökben kialakult talajvíz-tavak területei tartoznak. A tavak külön vízjogi engedély alapján halastóként, horgásztóként, csónakázó tóként, illetve egyéb, sportolási, rekreációs célú vízfelületként alakíthatók ki.

(2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 45.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.

(3.) Az övezetben kialakítható vízfelületek létrehozásához csak a műszakilag feltétlenül szükséges mértékben lehet műtárgyakat – gátakat, zsilipeket – létesíteni. A gátak kialakításánál a partfalak természetéhez közeli megjelenését biztosítani kell.

(4.) Azokon a területeken, ahol a vízfelület létrehozása gátak nélkül is biztosítható, a területet minél inkább természetközeli állapotban kell megőrizni. Az ott élő állat és növényfajok élő- és táplálkozási helyeinek védelméről, megővéséről gondoskodni kell.

(5.) – (11.) hatályon kívül*

„49.§. Különleges beépítésre nem szánt terület és Kb-Sp övezete

- (1.) Az övezetbe a bányaművelés felhagyása után a bányatavak körüli területek tartoznak.
- (2.) Az övezetben főépületként a vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmény, valamint védőtávolságot nem igénylő, kiskereskedelmi és vendéglátó épület helyezhető el.
- (3.) A beépítés paraméterei:

A kialakítható legkisebb telek	10 000m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Legkisebb zöldfelület aránya	85%
Maximális beépíthetőség:	1,5%
Maximális építménymagasság	7,5m
- (4.) Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.
- (5.) Az övezetben a melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály tároló

- d) kirakatszekrény
- e) kerti épített tűzrakóhely
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20m²vízszintes felülettel
- g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- h) folyadék és gáztároló
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) szabadon álló, legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(6)Az övezetben a szabályozási terven ültetési kötelezettség jellel körülhatárolt területen többszintes védőnövényzet ültetendő, melynek területe a zöldfelület arány számításánál figyelembe vehető.”*

VI. fejezet Települési értékvédelem előírásai

50.§ A művi értékek védelmének általános előírásai

(1.) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

(2.) Művi értékvédelem alatt álló területen telket alakítani, építkezni vagy meglévő létesítmény használati módját megváltoztatni csak az értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

(3.) A szabályozási terv a település közigazgatási területét az alábbi művi értékvédelmi területekre osztja föl:

- a) Régészeti értékvédelmi terület (Régészeti lelőhely).
- b) Országos védelem alatt álló művi értékek területe (Műemlékileg védett terület, ingatlan).^{*}
- c) Országos védelem alatt álló művi értékek környezete (Műemléki Környezet).[†]
- d) Helyi védelem alatt álló művi értékek területe (Helyi védettségű terület, ingatlan).

51.§ Az R jelű művi értékvédelmi terület (régészeti lelőhely) előírásai

(1.) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek felsorolását a HÉSZ elválaszthatatlan mellékletét képező Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza. Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

(2.) ¹

(3.) ¹

(4.) ¹

(5.) ¹

(6.) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

(7.) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók. Ha a település igazgatási területén bárhol végzett földmunkák során régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

52.§ Műemléki vagy helyi védettséget élvező művi értékek általános előírásai.

(1.) Műemléki, illetve helyi védettséggel érintett ingatlanok és egyéb művi értékek tekintetében a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

(2.) ¹ Műemléke

(3.) ¹

(4.) ¹

^{*} A településen a Szabályzat készítésének időpontjában nincs műemlék, de az előtanulmányok alapján valószínűsíthető a Szent Miklós templom, illetve a Festetics kúria műemlékké nyilvánítása, ezért a Szabályzat erre az állapotra is fel lett készítve.

[†] Lásd: az előbbi jegyzetet!

(5.) Műemlék, helyi védettséget élvező művi érték, valamint azok környezetét érintő kérdésekben a területrendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

53.§ A helyi védelem alatt álló művi értékek területének előírásai

(1.) Ölbő igazgatási területén a Szent Miklós római katolikus templom (Fő utca) és környezete, a Festetics kúria (Fő utca és Kossuth Lajos u. sarok – hrsz.: 385), valamint a vendéglő (hrsz.: 352) állnak helyi védelem alatt.

A Szent Miklós római katolikus templom helyi védelem alá vont környezete az alábbi ingatlanokból áll:

hrsz	cím	megjegyzés*
331-333	Fő u. 18.	
334	Fő u. 20.	
338/2, /3	Fő u. 22.	
339/2	Fő u. 24. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
345-347	Fő u. 26.-28. egy része	teljes egészében
348		az utcafronttól mért 50 m mélységig
351		az utcafronttól mért 50 m mélységig
165	Fő u. 17. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
163/1	Fő u. 19. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
162	Fő u. 21. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
161	Fő u. 23. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
158	Fő u. 25. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig
157	Fő u. 27. egy része	az utcafronttól mért 50 m mélységig

(2.) A község a helyi védelem eljárási szabályiról, a helyi védelemmel kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról, valamint követelményekről a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelettel összhangban levő külön rendeletet alkot. A hivatkozott rendelet hatálybalépését követően a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó.

(3.) A község külön rendeletében a későbbiek során védelem alá vont helyi értékvédelem alatt álló településrészeit a szabályozási tervlapon jelölni kell.

(4.) A művi értékek helyi védelmét a HÉSZ 4. §-a szerint az építési engedélyezés különleges szabályainak, valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

54.§ A természeti értékvédelem általános előírásai

(1.)¹

(2.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területeket, illetve elemeket jelöli ki:

- Helyi jelentőségű védett természeti terület,
- Európai Közösségi jelentőségű természeti terület,
- Országos jelentőségű természeti terület,
- Országos Ökológiai Hálózat részét képező természeti terület,
- Helyi jelentőségű védett növényállomány.

55.§ A helyi jelentőségű védett természeti terület előírásai

(1.) Az területbe a Ölbői erdők helyi jelentőségű természetvédelmi területei, a Festetics kúria megmaradt parkrésze, illetve a horgászto környezete tartoznak.

(2.) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító rendeletével összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

* az utcafronttól mért 50 méteres távolság átlagos érték. Védendő az adott telek Fő utcával határos legkevesebb 800 m² területű része! (V.ö.: az övezetben megengedett legkisebb telekterület)

56.§ Az európai közösségi jelentőségű védett természeti terület előírásai

(1.) A területbe a 275/2004 (X.8.) Korm. rendelet melléklete szerinti természeti területek tartoznak, melyek a NATURA 2000 hálózat részét képezik.

(2.) A HÉSZ hatálybalépésekor Ölbő közigazgatási területén nincs a hálózat részét képező terület. E helyzet esetleges változása esetére tartalmazza a HÉSZ jelen paragrafust.

(3.) Az érintett területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak e Felügyelőség hozzájárulásával, véleményének figyelembevételével végezhető.

57.§ Országos jelentőségű természeti területek általános előírásai

(1.) A területbe a község közigazgatási területén található, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII.törvény 8005/2001. (MK 156.) KÖM melléklete szerinti védett lápok tartoznak. Ezek az alábbiak:

- a) Ölbő 063/a hrsz. (Bogártó) 8 5312 m²
- b) Ölbő 068/b hrsz. (Paptó) 9 2635 m²
- c) Ölbő 084/a hrsz 6 7670 m².

A területek lehatárolását a HÉSZ rajzi mellékletét képező (Külterületi) Szabályozási Tervlap tartalmazza.

(2.) A védetté nyilvánított láptavakra és környezetükre a természet védelméről szóló 1996.LIII. törvény előírásait kell messzemenően figyelembe venni. A vizes élőhelyek védelmének megfelelően mindenkor körültekintően kell eljárni a területet vagy akár tágabb környékét érintő vízrendezési, területhasználat-változtatási, területfejlesztési munkák végzésekor.

(3.) ¹ Az

58.§ Az Országos Ökológiai Hálózat területére eső természeti területek előírásai

(1.) A területbe az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Trv. értelmében a természetvédelmi szempontból fontos területek, valamint fennmaradásukhoz szükséges összekötő folyosók területei tartoznak. Ölbő közigazgatási területén belül érintett területek lehatárolását a HÉSZ rajzi mellékletét képező (Külterületi) Szabályozási Tervlap tartalmazza.

(2.) ¹

59.§ Helyi jelentőségű védett növényállományra vonatkozó előírások

(1.) Helyi jelentőségű védett növényállományba tartozik az európai közösségi jelentőségű védett természeti terület növényállománya, valamint:

- a) Az aszfaltos sportpálya mellett (hrsz.: 395) található két-két idős japán akác, illetve vadgesztenyefa.

(2.) A védett növényállomány, vagy életkörülményeinek megszűnésével, károsodásával járó építési tevékenység nem végezhető.

(3.) A védett növényállomány szándékos, vagy gondatlan elpusztítása esetén az Önkormányzat védeltséget elrendelő határozata alkalmazandó.

60.§ Természetközeli állapotú területekre vonatkozó előírások

(1.) A területbe

- a) a települést észak-déli irányban átszelő patak külterületi, partmenti területei

tartoznak.

(2.)¹

VII. fejezet Környezetvédelmi szabályozás övezetei és előírásai

61.§ A környezet védelmének általános előírásai

(1.) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2.) ¹

(3.) ¹

62.§ A föld védelmének általános előírásai

(1.) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

63.§ A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

(1.) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2.) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az É-ÉNy-i irányába eső határa mentén.

(3.) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani. Az erózióknak kitett legelőterületeken talajkímélő legeltetést kell folytatni.

64.§ A vizek védelmének általános előírásai

(1.) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása C, vagyis kevésbé érzékeny.

(2.) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(3.) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

65.§ A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

(1.) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(2.) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

66.§ Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

(1.) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új légszennyező pontforrások üzemeltetésénél olyan technológiai eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a vonatkozó jogszabályokban megállapított kibocsátási határértéket.

67.§ Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

(1.) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

(2.) A település közigazgatási területén az általánostól eltérő zaj- és rezgésvédelmi kategóriákat jelen Rendelet nem vezet be. Az egyes területfelhasználási kategóriák területén a zaj- és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló 8/2002 (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglaltak maradéktalanul betartandók.

68.§ Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

(1.) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

(2.) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3.) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(4.) Kommunális hulladék szelektív gyűjtésére hulladékgyűjtő szigetek létesíthetők. A szigeteket

- a) művi-, vagy természeti védettséget élvező területen, illetve annak, környezetén, védőtávolságán kívül,
- b) közutak szabályozási szélességén belül,
- c) az útról teherszállító gépjárművel és emelőgéppel megfelelően megközelíthető módon,
- d) fagyálló, szilárd, hézagmentes aljzattal

lehet kialakítani.

(5.) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(6.) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(7.) A felhagyott, megtelt kommunális szilárd hulladékgyűjtő, -lerakó hely(ek) rekultiválásáról a település hulladékgazdálkodási tervének, hulladékgazdálkodással összefüggő rendeletei, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok szerint kell gondoskodni.

(8.)¹

VIII. fejezet Ásványvagyon kitermelésével kapcsolatos előírások

69.§ A település közigazgatási területén az alábbi, bányászati joggal fedett területek – bányatelkek – találhatók:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| a) Ölbő (097/16 hrsz.) | – kavics, 6002/2001 |
| b) Ölbő I. – széndioxid, földgáz | 3068/1991 |
| c) Ölbő II. (Kövecses) | – kavics 517-6/96 |
| d) Ölbő III. (Kövecses dűlő) | – kavics, homok 2947/1999 |
| e) Ölbő IV. – kavics | 3105/2001 |
| f) Ölbő V. – kavics | 4478/2001 |

70.§ A bányatelkek tekintetében az 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) vonatkozó rendelkezéseit be kell tartani. Ezzel összefüggésben:

(1.) A bányafelügyelet a bányavállalkozó szabályosan benyújtott kérelmére az illetékes építésügyi hatóságnál a mélyműveléses vagy külfejtéses művelésre megállapított bányatelkek határai közt fekvő ingatlanra építési és telekalakítási tilalom elrendelését kérheti abban az esetben, ha a bányatelket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ebből eredő károkat a bányavállalkozó az ingatlan tulajdonosának (kezelőjének, használójának) köteles megtéríteni.

(2.) A bányavállalkozót a bányatelket vagy annak biztonsági övezetét érintő valamennyi építési vagy telekalakítási eljárásba ügyfélként kell bevonni. Ha a bányavállalkozó az építéshez vagy a telekalakításhoz olyan feltételek előírását kezdeményezi, amelyek kifejezetten a bányaművelés okozta hátrányok elkerülését célozzák, úgy köteles az ebből eredő, még meg nem térített károkat az ingatlan tulajdonosának (vagyonkezelőjének, használójának) megtéríteni.

71.§ Az államnak a Bt. 3.§-ában foglalt jogát a megkutatott és nyilvántartott ipari ásványvagyon kitermelhetőségével kapcsolatban biztosítani kell.

IX. fejezet Tilalmak, korlátozások előírásai

72.§ Tilalmak és korlátozások általános előírásai

(1.) A HÉSZ és a szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi tilalmakat és korlátozásokat, valamint védőterületeket jelöli ki, illetőleg teszi lehetővé használatát a későbbi továbbtervezések során:

- a) Településrendezést elősegítő sajátos jogintézmények
 - i Tilalmak
 - ii Elővásárlási jog
 - iii Kisajátítás
 - iv Helyi közút céljára történő lejegyzés
 - v Útépítési és közművesítési hozzájárulás
 - vi Településrendezési kötelezés
- b) Táj- és környezetvédelmi védőterületek
 - i Szennyvíztisztító telep védőtávolsága
 - ii Vizes élőhelyek partvédelmi területe
 - iii Vizes élőhelyek állapotvédelmi területe
 - iv Levegő védelmi területe
 - v Nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok

-Közlekedés

-Közművek

(2.) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.

(3.) A település igazgatási területén a szabályozási terv által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.

(4.) Bármely védőterület által érintett telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

73.§ Az elővásárlási joggal érintett építési telkek, telkek különleges előírásai

(1.) Az elővásárlási jog bejegyzésének célja a hiányzó közintézmények kialakításához szükséges területek megvételeinek biztosítása közérdekből.

(2.) Az elővásárlási jog bejegyzése a közérdekű tulajdonszerzés bekövetkeztéig áll fenn.

74.§ A vizes élőhelyek partvédelmi területeinek különleges előírásai

(1.) A területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belüli - területek tartoznak.

(2.) ¹

75.§ A vizes élőhelyek állapotvédelmi területeinek előírásai

(1.) Az állapotvédelmi területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.

(2.) A vizes élőhelyek partvédelmi területein belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

76.§ A levegő védelmi területének előírásai

(1.) A levegő védelmi területébe taroznak a közlekedési területek, mint légszennyező vonalforrások melletti területek, mely az út tengelyétől számítva új autópálya, autópálya esetében 50 m-es, egyszámjegyű és kétszámjegyű országos közút, valamint új vasútvonal esetében 25 m-es területsáv.

(2.) A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény nem építhető.

(3.) A védelmi övezetben levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

77.§ A közlekedési területek védősávjainak védelmi előírásai

(1.) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a HÉSZ 7. §-ának (2) bekezdésében szereplő mértékű védősávokat kell biztosítani.

(2.) A védősávokon belül csak a HÉSZ 7. §-ának (2) bekezdésében szereplő feltételek betartásával lehet bármely tevékenységet folytatni.

78.§ A közművek védősávjainak, védőterületeinek védelmi előírásai

(1.) A település igazgatási területén lévő közműhálózatok nyomvonalai mentén a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.

(2.) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények környezetében a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védőterületeket kell biztosítani.

(3.) A védősávokon és védőterületeken belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet bármely tevékenységet folytatni. A pontszerű közműlétesítmények védőterületein belül csak a közműszolgáltatással összefüggő rendeltetésű épület helyezhető el.

X. fejezet Záró rendelkezések

- 79.§** Ez a rendelet 2016. október 1-én lép hatályba.
- 80.§** E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- 81.§** A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- 82.§** ¹

F-1 függelék

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos és megalkotandó önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám	Témakör
10/2000. (VII.20.)	Állattartás
14/1999. (VI.3.)	Környezet, közterületek, ingatlanok védelme, rendje, település tisztasága
11/2000. (VII.20.)	A települési szilárd hulladéokra vonatkozó közszolgáltatásról
9/2015.(V.8.)	A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatásról
4/2005. (VI.30.)	Ölbő község helyi hulladékgazdálkodási tervének megállapításáról

F-2 függelék

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

- belterületen és külterületnek a volt zártkerteken belül eső részén:
 - szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
 - 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
- külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén:
 - gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
 - cseresznyefa esetében 5,00 méter,
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
- külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a jelen melléklet 1.a), illetve b) pontjaiban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
 - 1 méternél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 0,80 méter,
 - 2 méternél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 1,20 méter,
 - 2 méternél magasabbra növegyümölcs (élő sövény) esetében 2,00 méter,
 - fa esetében 8,00 méter.
- Közút és vasút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és volt zártkerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

F-3 függelék

Intézkedési előírások

- A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően történő közterület szabályozások végrehajtását a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetettetni.
- A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények előírt nyilvántartásokba való bejegyeztetéséről e rendelet kihirdetését követően haladéktalanul gondoskodni kell.
- Jelen rendelet megalkotása előtt elrendelt és a továbbiakban fenn nem tartott tilalmak feloldásáról haladéktalanul gondoskodni kell.