

**Ócsárd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2005. (VII.27.) önkormányzati rendelete
a Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

(egységes szerkezetben)

Ócsárd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben kapott felhatalmazása alapján az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.¹

**I. FEJEZET
ÁTLÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

- 1.§ (1)** A rendelet területi hatálya Ócsárd község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- ~~**(3)**~~²
- (4)** A rendelet a HÜBNER Tervező KFT 12/2010. munkaszámú dokumentációjának V-1, V-2, V-3 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

Az engedélyezés általános szabályai

- 2.§ (1)** A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2)** A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.
- 3.§ (1)** Az építési engedélykérelmekhez az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló jogszabály szerinti egyéb mellékleteket nem kell csatolni.

¹ A Képviselő-testület a bevezető részt a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének bevezető részével fogadta el. Hatályos: 2011. május 20.

² A Képviselő-testület a 1.. § (3)-ét a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 1.§. -val hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

Geológiai általános előírások

4.§ (1)³

(2) A bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit. A bevágások peremvonalát kísérő építési helyeket, vonalakat úgy kell kijelölni, hogy a nyitott állapotú bevágások, kőzetfalak esetleges mozgásos folyamatai a meglévő, vagy létrehozandó építményeket ne veszélyeztessék.

(3) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezés során figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.

(4) Új területek beépítésének alapfeltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és közterületeken a felszíni vizek eróziómentes és akadálytalan elvezetése biztosított legyen. A 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építés helyének kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni.

(5)-

(6)

(7)

(8)⁴

(9) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. A tevékenységek végzéséhez a bányászati és földtani hatóság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén szakhatósági állásfoglalása szükséges.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5. § (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészet-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló jogszabály kötelezően meghatároz.

(2)⁵

(3) Korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével,
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az épít-

³ A Képviselő-testület a 4. § (1) **bekezdése** a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§. -val hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

⁴ A Képviselő-testület a 4. § (5), (6), (7) **illetve (8) bekezdése** a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§. -val hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

⁵ A Képviselő-testület a 5. § (2) **bekezdése** a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§. -val hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

ménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,

- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

~~(4)~~⁶

(5) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

~~(6)~~⁷

(7) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Telekalakítási rendelkezések

6.§ (1) Az új telkek legkisebb méreteit az építési övezeti előírások szerint kell megállapítani.

(2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.

~~(3)~~⁸

(4) Rendezettnek kell tekinteni egy telket, ha a szabályozási vonallal jelölt közterületek kialakítása még nem történt meg, de a tervezett építési munka az elő,-oldal,-és hátsókert meghatározásánál a szabályozási vonalat figyelembe veszi, továbbá a telek beépítettségére és zöldfelületi fedettségére vonatkozó mutatószámokat úgy tartja be, hogy azok a közterület számára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek.

Közterületek használata

7.§ (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

~~(3)~~⁹

(4) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

8.§ (1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek részleges közművesítettségűnek minősülnek, azaz

- közüzemi energia szolgáltatást (villamos energia és vezetékes gáz),
- közüzemi ivóvíz szolgáltatást,
- a szennyvíz elszállítását,
- közterületi nyitott, vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést

⁶ A Képviselő-testület a 5. § (4), (6)-ét a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§.-ával hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

⁷ A Képviselő-testület a 6. § (3)-ét a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§.-ával hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

⁸ A Képviselő-testület a 7. § (3)-ét a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 2.§.-ával hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

kell biztosítani.

A csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése, illetve a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

(2) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

A szennyvízcsatornára való csatlakozás lehetőségét a közműpótló építésekor biztosítani kell.

Beépítésre szánt területeken, ahol a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a beépítés előtt a területek vízvezetésének vízjogi engedély (18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet) alapján történő megvalósítását engedélyeztetni kell.

(3) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.

(4) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkor hatályos előírások mérvadók.

(5) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

(6) A vonatkozó jogszabály előírása szerint a távközlési hálózat részére biztosított területsávot szabadon kell hagyni.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

9.§ (1) A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban kereszt-szárnnyal is bővíthetnek.

(5) Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrjában belül új épület építhető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

(6) Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerint bárhol létesíthető, de:

a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

b.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni, (szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa).

(7) Az építési helyen belül az épületet – az építési engedélyezési eljárás során – úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.

(8) 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen, illetve mezőgazdasági területen gyepterületen belül, illetve táj- és természetvédelmi területen és a korlátozott használatú mezőgazdasági területeken belül nem helyezhető el.

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

10. § (1) Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.

(2) A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.

(3) *Betartandó az állattartó telepek építése, felújítása során figyelembe veendő jogszabályok és előírások.*

(4) *Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a vonatkozó rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni*¹⁰

Járművek elhelyezése

11.§. (1) Az OTÉK 42.§. (10), (11) bekezdésben, a várakozó helyek kialakítására és számára vonatkozó, szabályoktól való eltérést önálló parkolási rendeletben kell meghatározni.

Tűzvédelem

12. § (1) *A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét az OTSZ 5. rész 1/6. fejezete alapján a tűzvédelmi tervfejezetben kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteit.*

~~(2)~~

~~(3)~~

~~(4)~~¹¹

II. FEJEZET RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

13.§ (1) A község belterületét növelni, illetve csökkenteni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően lehet.

~~(2)~~¹²

14.§ A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

¹⁰ A Képviselő-testület a 10 § (3), (4) **bekezdését** a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 3.§. -val fogadta el. Hatályos: 2011. május 20.

¹¹ A Képviselő-testület a 12 § -át 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 4.§. -val fogadta el. Hatályos: 2011. május 20.

¹² A Képviselő-testület a 13. § (2)-ét a 3/2011.(III.22) önkormányzati rendeletének 5.§.-ával hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2011. május 20.

Településszerkezet, területfelhasználás

15. § A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
- b) üdülőterület: **Üü, Üh**,
- c) gazdasági terület: **Gksz, Gip, Gmg**,
- d) különleges terület: **K**.

16. § A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖ**,
- b) zöldterület: **Z**,
- c) erdőterület: **E**,
- d) mezőgazdasági terület: **M**,
- e) vízgazdálkodási terület: **V**.

A szabályozási elemek értelmezése, fogalom meghatározás

17.§ (1)

(2) A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:

- az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.

(3) Megjegyzés:

- az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,
- a **K** jel a kialakult állapotra utal,
- szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa (lásd: HÉSZ 9.§ 7. b) pontja),
- A kialakult állapotban a beépítettség mértéke meghaladja az övezeti értéket, akkor az épület felújítása a kialakult beépítettségben belül lehetséges (szerzett jog).

(4) A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik – kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

Falusias lakóterület (Lf)

18.§ (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:

2.1. A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.

2.2. Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.

2.3. A meglévő gazdasági épület felhasználásakor

- a.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
- b.) a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészén – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyí-

lást, természetes, vagy mesterséges szellőzőberendezést meg kell szüntetni.

2.4. A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.

2.5. Új kétsoros beépítés a kialakultak kivételével nem létesíthető, az oldalkertben már meglévő mellékfunkciót betöltő (nyárikonyha) bontása esetén új épület nem létesíthető.

(3) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

(4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

4.1. Lf-1 jelű építési övezet:

Lf-1 jelű építési övezet (kialakult nagytelkes)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az Lf-1 jelű építési övezetben

- az épületek utcai homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem létesíthető,
- az épületeket előkert nélkül, illetve az utcában kialakult előkerti mélységgel lehet elhelyezni.

4.2. Lf-2 jelű építési övezet:

Lf-2 jelű építési övezet (kialakult kistelkes)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

4.3. Lf-3 jelű építési övezet:

Lf-3 jelű építési övezet (tervezett)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	18	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

(5) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

(6)-A Képviselő-testület a 18. § (6)-ét a 9/2013.(X.14) önkormányzati rendeletének 1.§.-ával hatályon kívül helyezve. Hatályos: 2013. október 14-től.

(7) A területre vonatkozó részletes előírások:

- a.) A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák alkalmazása ajánlott.
- b.) Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
- c.) A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
- d.) Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

(8) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

19.§ (1) A területen az OTÉK 22.§-ában megnevezett építmények, valamint az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló vendéglátó és kereskedelmi építmények, szálláshelyek helyezhetők el.

(2) A terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Üü jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K*	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	30	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

* **kialakult, tovább nem osztható**

** **egy épület nagyságrendje max. 200 m²**

(3) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,2.

Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

20. § (1) A területen az OTÉK 23.§-ában megnevezett építmények, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el.

(2) Egy építési telken csak 1 épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum 2 lehet.

(3) Új épületeknél az elő-, oldal- és hátsókert mérete minimálisan az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti értékek.

(4) A terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Üh jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 550	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 14	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	60	%

(5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,2.

(6) Az övezetre telekalakítási terv (TATK) készítendő.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

21. § (1) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a Dózsa Gy. utca keleti oldalán elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tartozik.

(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gksz jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
A beépítési mód	-	K szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

(4) A területre a jelenlegi telekstruktúra megváltoztatása esetén telekalakítási terv (TATK) készítendő.

(5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,0.

Ipari gazdasági terület (Gip)

22.§ (1) A területfelhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(2) A területen nem helyezhető el:

- egészségügyi, szociális épület,
- roncsautó tároló és bontó telepek.

(3) E területfelhasználási egységbe az Ady E. utcától északra kialakult üzemi terület, valamint a település keleti részén kialakított új gazdasági terület tartozik.

(4) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0-6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

(5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg)

23.§ (1) A területfelhasználási egységbe a közigazgatási területen meglévő mezőgazdasági üzemek területei tartoznak (állattartó telep, vegyes majorok, stb.).

(2) A területen elsősorban a mezőgazdasági műveléshez szükséges üzemi építmények helyezhetők el.

(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gmg jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

(4) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.

Különleges területek (K)

24.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) K-t jelű övezet: temető

K-t jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* Kivételt képez a harangláb, harangtorony építmény.

(3) K-sp jelű övezet: sportterület

K-sp jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

(4) K-rek jelű övezet: rekreációs terület

K-rek jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

(5) K-mg jelű építési övezet: halnevelő¹³

¹³ A Képviselő-testület a 24. § 5. bekezdése 03/2011. (III.22.) önkormányzati rendeletének 6.§.-val elfogadott szöveg. Hatályos: 2011.május 20.

K-mg jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-3000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-40	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Közlekedési, közműelhelyezési, terület

25.§ (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.

(3) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.

(4) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútfajai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.

(5) Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.

(6) Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.

(7) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(8) A belterületi közutak felsorolása:

az út jele, neve	kategóriája	tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
5812. átk. szak., -Ady E. u.	gyűjtőút	B.V.c-D	min.10	KÖu-1
5814. átk. szak., - Dózsa Gy. u.	gyűjtőút	B.V.c-C	15	KÖu-1
5814. átk. szak., - Kossuth L. u.	gyűjtőút	K.V.C	15-44	KÖu-1
5814. átk. szak., - Vasút u.	gyűjtőút	B.V.c-C	22	KÖu-1
Petőfi S. u.	kiszolgáló út	B.VI.d-C	13	KÖu-2
Ady E. u. É-D irányú szakasza	kiszolgáló út	K.VIII. B	(30) 20	KÖu-2
Rákóczi F. u.	kiszolgáló út	B.VI.d-C	7	KÖu-2
a többi, meglévő és tervezett lakóutca	kiszolgáló út	B.VI.d-C	12	KÖu-2

(9) Új dűlőút kialakítási szélessége min. 8,00 méter.

(10) A zárt szennyvíztárolót úgy kell elhelyezni, hogy abból csatornázás esetén a szennyvíz közvetlenül a közcsatornába köthető legyen.

A szennyvízcsatorna elkészültével az arra történő rácsatlakozás kötelező.

Zöldterület

26.§ (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.

(2) A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.

(3) A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.

(4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.

(5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

Erdőterület

27.§ (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) védelmi célú (Ev) és gazdasági (Eg) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.

(2) Az állami pénzeszközből megvalósuló erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.

(3) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.

(4) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, többszinten kialakítani.

(5) Az Erdőről és az erdő védelméről szóló jogszabály szerint az erdőterületek mindennemű igénybevételéhez (művelési ág változás, termelésből való kivonás, belterületbe vonás, időleges igénybevétel, vonalas létesítmény létesítése, stb.) az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

(6) Erdőtelepítésnél, fasorok létesítésénél elsősorban a tájra jellemző, őshonos, hosszú életű fafajokat kell alkalmazni.

(7) Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.

Vízgazdálkodási terület

28.§ (1) E területfelhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.

(2) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló Kormányrendeletben foglaltakat be kell tartani.

(3) V-1 jelű terület: vízgazdálkodási terület, tó,

V-2 jelű terület: vízgazdálkodási terület, árok, patak, mocsár, vízállás,

V-3 jelű terület: vízgazdálkodási terület, vízmű terület, hidrolóbusz.

Mezőgazdasági terület

29. § (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

(2) A termőföldön történő építmény létesítéséhez a vonatkozó jogszabály értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerez-

ni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.

- a) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.
- b) Az igénybevételt az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.
- c) A beépítésre szánt területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.
- d) Hatósági engedéllyel lehet külterületi földet belterületbe vonni.
- e) A termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.

(3) Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.

(4) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közlekedési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

(5) Gyepterületek megszüntetése és létesítése csak szakhatósági vélemény alapján engedélyezhető.

(6) A mezőgazdasági terület a következő al övezetekre tagolódik:

- általános (szántó és gyepterület) **Má**
- kertes, nem beépíthető terület **Mk**

(7) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

(8) Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):

- a.) Az **Má-0** jelű építési övezet nem beépíthető mezőgazdasági terület, mely természeti értéket hordoz, fás legelő, vízállásos terület. A kialakult földrészletek az övezetben tovább nem oszthatók. Az övezetben a tőrendszer működését, használatát biztosító létesítmények csak a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával helyezhetők el.
- b.) Az **Má-1** – általános mezőgazdasági terület, az alapfunkciót nem korlátozza környezet- tájvédelem és ökológiai érdekek.

Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 50 000 m²-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.

Az övezetben a fent jelölt földrészleteken a maximális beépítettség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.

Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az önkormányzat és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását.

A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.

Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

- c.) Az **Má-2** jelű terület olyan korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, ahol az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelem, ökológiai értékek is jelentősek. Gyepterületek más művelési ágba való sorolása a Táj- és Természetvédelmi szakhatóság engedélyével történhet.
Az övezetben az övezet használatát biztosító létesítmény helyezhető el, a földrészlet beépítettsége max. 0,5%, az építmény földszintes, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.
- d.) Az **Mk** jelű terület kertes mezőgazdasági terület, a terület távlatban a lakóterület fejlesztés céljára tartandó fenn, ezért nem beépíthető.

(9) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

- A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.
- A 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrészletekre külön-külön vonatkozik.
- A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha
 - a telek területe a minimális 10 000 m²-t eléri,
 - a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,
 - a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.
- A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
- A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.

(10) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.

(11) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.

(12) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

(13) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület¹⁴

29.§/B (1) *A különleges beépítésre nem szánt terület (Kk-e) a település külterületének a legalább 50 000 m²-t meghaladó nagyságú, természetközeli, szabadidő eltöltés rekreáció területhasználatú része.*

(2) *A szabályozási terven a különleges beépítésre nem szánt terület, más területfelhasználási egységbe csak a településrendezési terv módosításával sorolhatók át.*

(3) *Az K – jelű területeken 50 000 m²-t (5 ha-t) meghaladó területnagyságú földrészleteken 2%-os beépítettséggel, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.*

A földrészleteken létesítendő épületek szabadon álló beépítési módon, 6,0 m-es legnagyobb építménymagassággal létesíthető.

¹⁴ A Képviselő-testület a 29/B. § -át a 03/2011 .(III.22.) önkormányzati rendeletének 7.§.-val elfogadott szöveg. Hatályos: 2011. május 20.

(4) A különleges beépítésre nem szánt terület művelési ága, az építési helyen kívül nem változtatható.

III. FEJEZET EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Helyi védett épületek

30.§ (1) A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelemben (HV) részesült épületek listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.

(2) A helyi védelemben részesült épületek körét bővíteni, illetve szűkíteni a megyei főépítész szakvéleménye alapján lehet.

(3) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

31.§ (1) A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.

(2) Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztszárnyal az udvari részen történhet. A keresztszárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.

(3) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

(4) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

32.§ (1) A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.

(2) Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.

(3) A védett épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

(4) Utcaképvédelem (védett településkép): a képviselőtestület által védetté nyilvánított utcakép az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, növényeket, közterületi bútorzatokat és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület használati módja.

Régészeti lelőhelyek védelme

33.§ (1) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(2) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó törvényt mivel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek.

(3) A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a vonatkozó törvény szerint régészeti érdekű területek.

(4) Művelési ágváltás (különösen szőlő, gyümölcsös és erdő telepítése esetén), továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok ÓCSÁRD község Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

(5) Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken az ismert régészeti lelőhelyeken talajbolygatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A Hivatal az engedély megadását kötheti előzetes kutatáshoz.

(6) Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kifejezetten kívánatos), azonban ezt is a Hivatal előzetes engedélyéhez kell kötni.

(7) A védett régészeti lelőhelyek területén a KÖH engedélye szükséges egyébként építési, vagy más hatósági engedélyhez nem kötött 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjával összefüggő tevékenység esetén a KÖH-t szakhatóságként meg kell keresni.

(8) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(9) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a KÖH véleményét.

(10) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés, vagy művelés kapcsán régészeti leletek, vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell az illetékes Múzeumot és a KÖH-t.

(11) Ócsárd közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek a szabályozási terven kerültek ábrázolásra (felsorolás: 3. sz. melléklet).

Környezetvédelem

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a függelék tartalmazza)

34.§ (1) Általános követelmények:

a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

c) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

e) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízügyi engedély alapján történhet.

f) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

g) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

h) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

i) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

j) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

k) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

l) A területen agresszív pollentermelő növényeket ültetni tilos.

(2) Környezetterhelési határértékek:

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

b) Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c) A földtani közeg és a felszín alatti víz-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

(3) Speciális eljárási szabályok:

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Szederkény a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

c) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

f) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, hátrértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

h) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

j) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

k) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó tervlapokat.¹⁵

Növénytelepítési előírások

35.§ (1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságot kell betartani:

a) Szőlő, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 1,0 m

b) 3,0 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb cserje, valamint bármilyen fa esetében 2,0 m

(2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságot kell betartani:

¹⁵ A Képviselő-testület a 34. § -át a 03/2011 .(III.22.) önkormányzati rendeletének 8.§.-val elfogadott szöveg. Hatályos: 2011. május 20.

- a) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte (egres), ribiszke-, josta- és málnabokor, valamint 1,0 m-nél magasabbra nem növvő dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) esetében 0,8 m
 - b) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növvő dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) és – a c) pontban nem szereplő – fa esetében 2,0 m
 - c) kajszi- és cseresznyefa, valamint vadalanya oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
 - d) 3,0 m-nél magasabbra növvő dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5,0 m-nél magasabbra növvő fa esetében 5,0 m
- (3) Közút területén az építési területük határai és a növények között, a fentiektől eltérően:
- a) cserjék és 3,0 m-nél magasabbra nem növvő fák esetében 1,5 m
 - b) 3,0 m-nél magasabbra növvő fák esetében 2,5 m
- (4) Fapótlás szabályai
- a) A település területén mellmagasságban 15 cm törzsátmérőt elérő, vagy meghaladó fa kivágása – a gyümölcsfa kivételével – csak engedéllyel történhet.
 - b) A kivágott fát pótolni kell. A fapótlás a 2. számú függelékben meghatározott öshonos, honos fafajokkal lehetséges.
 - c) Fapótlásként annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét legalább 20%-al meghaladja.
 - d) A törzsátmérőt a terepszinttől számított 1 m magasságban kell mérni és számítani.
 - e) A fapótlási kötelezettséget legalább 3cs törzsátmérőjű fákkal kell teljesíteni.

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

36.§ (1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

(2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

2.1. Építésjogi követelmények:

- a) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
 - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

2.2. Elővásárlási jogi követelmények:

Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a) A terv szerinti új közterületek területeire,

- b) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.
- c) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

2.3. Településrendezési kötelezések:

- a) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében
- b) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

2.4. Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

2.5. Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építtetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezés

37.§

1. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetéstől számított 30. napon, 2005. szeptember hó 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

ÓCSÁRD, 2005. július 27.

SZILÁGYI IMRE
polgármester

DR. GELLÉRTNÉ DR. KUGLER ANNA
jegyző

1. számú MELLÉKLET a HÉSZ 10.§-ához

A 41/1997. (V.28.) FM számú rendelet értelmében az állattartó létesítményekre vonatkozó előírások:

1. Állattartás: olyan tevékenység, amely állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás, stb.), sportcélok elérésére, kedvtelésre és egyéb hasznosítás megvalósítására történik. Magába foglalja a tenyésztést, a szaporítást, végtermék előállítását.

2. Állattartó épület: közvetlenül az állatok elhelyezésére, védelmére szolgáló létesítmény.

3. Állattartó telep: az állattartó épületeken kívül az állattartás egyéb létesítményei is megtalálhatók.

4. Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:

- harminc ló, vagy
- ötven szarvasmarha, vagy
- kétszáz juh, kecske, vagy
- száz sertés, vagy
- kétféle broiler baromfi, vagy
- ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.), vagy
- ötven strucc, vagy
- ötven anyanyúl és szaporulata

elhelyezését teszi lehetővé.

5. Kislétszámú állattartó telep: amelyben a 4. Pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető el. E telep állhat egyetlen állattartó épületből is.

6. Nagylétszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegelkülönítő istállója, illetve karantén épülete.

Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:*

- az állattartó telep kerítése, kapuja,
- fekete-fehér rendszerű öltöző,
- állatrakodó,
- tejház, tejátadó helyiség,
- kényszervágó hely,
- baromfikeltető,
- takarmánykeverő,
- járműfertőtlenítő,
- juhfürösztő medence,
- kezelőfolyosó,
- kút, ivó-, itatóvíz tároló,
- takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészer, szérű),
- trágyakezelő telep és kerítése,
- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

Az állomás indokolt esetben az egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat.

Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:*

- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd, vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti, vagy föld feletti létesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító létesítmények.

Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok (OTH 3003/98.)

Állattartás	Állatszám megnev/db			Legkisebb távolság				Védőtávolság		
				saját lakás	ásott kút	saját vízellátás	egyéb fürdőmedence	közterület	oldalkert*	hátsókert*
Állattartó épület család önellátására	Ki	Ba	1200	5m	15m	10m	5m	15m	10m	6m
	Ki	Ny								
	Ki	Br								
	H	Se	1-5	10m	15m	10m	10m	15m	12m	6m
	H	Ju								
Kislét-számú állattartó telep	H	Ke								
	H	St								
	N	L	1-2	0-5m	15m	10m	5m	15m	12m	6m
	N	Sz								
Nagylét-számú állattartó telep	Ki	Ba	<500	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
	Ki	Ny	<50							
	Ki	Br	<2000							
	H	Se	<100	25m	25m	20m	25m	50m	50m	50m
	H	Ju	<200							
	H	Ke	<200							
	H	St	<50							
	N	L	<30	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
Nagylét-számú állattartó telep	N	Sz	<50							
	Ki	Ba	>500	-	-	50m	-	1000m**		
	Ki	Ny	>50							
	Ki	Br	>2000	-	-		-	1000m**		
	H	Se	>100			50m		1000m**		
	H	Ju	>200							
	H	Ke	>200							
	H	St	>50							
N	L	>30	-	-	50m	-	1000m**			
N	Sz	>50								

Jelmagyarázat: Ki = kis haszonállat
H = haszonállat
N = nagy haszonállat
Ba = baromfi Se = sertés St = strucc
Ny = nyúl J = juh L = ló
Br = broiler Ke = kecske Sz = szarvasmar-

ha

*Környezeti hatástanulmány alapján kell meghatározni

**Környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.

**2. számú MELLÉKLET
a HÉSZ 30.§-ához**

Helyi védelemben részesült építmények:

1. római katolikus templom	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
2. kovácműhely	Kossuth I. u. 8.	Hrsz.: 9
3. lakóház, gazdasági épület	Kossuth I. u. 32.	Hrsz.: 28
4. lakóház	Kossuth I. u. 41.	Hrsz.: 252
5. lakóház	Kossuth I. u. 49.	Hrsz.: 244
6. lakóház	Kossuth I. u. 59.	Hrsz.: 236/1
7. lakóház	Dózsa Gy. u. 15.	Hrsz.: 81
8. gazdasági épület	Kossuth I. u. 48.	Hrsz.: 42
9. gazdasági épület	Kossuth I. u. 20.	Hrsz.: 22
10. utcakép	Kossuth I. u. 13.17.19.	Hrsz.: 288,289,292
11. kegyhely	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
12. kőkereszt	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
13. kőkereszt	Kossuth I. u.	Hrsz.: 271
14. kőkereszt	temető	Hrsz.: 207
15. kőkereszt	temető	Hrsz.: 207
16. kerítés	Kossuth I. u. 41.	Hrsz.: 252
17. kerítés	Kossuth I. u. 51.	Hrsz.: 240240

ÓCSÁRD közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek listája:

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

1. Ócsárd

A lelőhely azonosító száma: 24997

Térképlap: **EOV 14-333** x: 65921 y: 579142

Régészeti érdekű terület:

Ócsárd – Vári dűlő, Várdomb

Ócsárd – Kövesi dűlő, Köves rét, Kövesmező

Ócsárd – Temetőhely

A teljes határrészre kiterjedő rendszeres régészeti terepbejárás igazolhatja az említett három régészeti érdekű terület (feltételezett) összetartozását és határozhatja meg a régészeti lelőhelyek korát, kiterjedését.

Térképlap: **EOV 14-333**

A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

(1) Általános követelmények

a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.

b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.

c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.

e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.

i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.

j) A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

(2) Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerü-

lő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

b) Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.

c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.

d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(3) Speciális eljárási szabályok

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.

b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.

- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet előírásait.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- k) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

Régi!!

ÓCSÁRD község Önkormányzata Képviselőtestülete

8/2005. (VII.27.) rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Ócsárd község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVI-

II. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

1. A rendelet területi hatálya Ócsárd község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
3. Szabályozási elemek:
 - a.) I. rendű szabályozási elemek (közlekedési elemek, területfelhasználási módok, területfelhasználási egység határa, amelyeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni, kivéve a c., pontban rögzített esetet),
 - b.) II. rendű szabályozási elemek (az a.) és c.) pontokban nem szereplő elemek, amelyeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
 - c.) III. rendű szabályozási elemek (hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők):

Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

 - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és területek,
 - telekalakítási terv alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:

 - a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
 - a sajátos jogintézmények köre,
 - szakvélemény alapján a helyi védett terület, építmény, vagy objektum listája.
4. A rendelet a HÜBNER Tervező KFT 16/2003. munkaszámú dokumentációjának V-1, V-2, V-3 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

I. FEJEZET

Az engedélyezés általános szabályai

2.§

1. A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban (46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§) meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

2. A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény (2001. évi LXIV. törvény) rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

3.§

Az építési engedélykérelmekhez a jogszabály szerint (46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12.§, illetve 17.§) egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve a helyi építészeti értékek védelméről szóló (HÉSZ 31.§ 3. bekezdés) előírásokat.

Geológiai általános előírások

4.§

1. Új építés esetén elvi engedélyezési eljárást is kell lefolytatni és a felmerülő kérdéseket előzetesen kell tisztázni:

- Épület, vagy egyéb építmény esetén, ha annak főfala 2 m-nél nagyobb magasságú természetes vagy mesterségesen kiképzett kőzetfallal érintkezik,
- ha az építési területen vagy azzal közvetlenül szomszédos földrészleteken felszínmozgásos jelenség (terepfelszínen zökkenés, csúszás, süllyedés, időszakos vízjelentkezés) mutatkozik,
- 2 m-es vastagságot meghaladó bevágások, feltöltések, mélyutak, egyedi tereprendevezések, továbbá vájással vagy terepszint megbontásával létesülő pincék kialakításakor.

2. A bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit. A bevágások peremvonalát kísérő építési helyeket, vonalakat úgy kell kijelölni, hogy a nyitott állapotú bevágások, kőzetfalak esetleges mozgásos folyamatai a meglévő, vagy létrehozandó építményeket ne veszélyeztessék.

3. Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezés során figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.

4. Új területek beépítésének alapfeltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és közterületeken a felszíni vizek eróziómentes és akadálytalan elvezetése biztosított legyen.

A 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

5. Mélyfekvésű, magas talajvízállású vízfolyásmenti területeken (Ócsárdi-patak és a Kisdér-Göröcsönyi-árok mederközeli területei) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.

5 ha-nál nagyobb mértékű belterület bővítés, vagy területi igénybevétel esetén az építési tevékenység megalapozására geotechnikai, mérnökgeológiai szakági munkarész készítése szükséges.

6. A területet borító kőzetösszlet felszínmozgásos jelenségek kialakulására való hajlama és erózióérzékenysége miatt a csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen.

7. Felszínmozgásra hajlamos, veszélyes területek igénybevétele, illetve belterületbe vonás előtt az építési tevékenység megalapozására geotechnikai, mérnökgeológiai szakági alátámasztó munkarész készítése szükséges.

8. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül az alábbi esetekben kell bevonni a Magyar Geológiai Szolgálatot:

- 4 beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű építményeknél,
- meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
- 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
- 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás),
- a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

9. A jelenleg hatályos (1993. évi XLVIII. tv. (Bt.) 43.§ (2), (3) bek., valamint a Bt. 44/A.§ és 46.§) jogszabályok szerint ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

1. Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a vonatkozó jogszabály (46/1997. (XII.29.) KTM rendelet) kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§ 1/b. bek.).

2. Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

3. A 2. bekezdésben lévő korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

4. A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b.) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
5. Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
6. Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
7. Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Telekalakítási rendelkezések

6.§

1. Az új telkek legkisebb méreteit az építési övezeti előírások szerint kell megállapítani.
2. A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
3. A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedélyt adott az építésügyi hatóság. 1 ha-nál nagyobb földrészleteknél az illetékes körzeti földhivataltól meg kell kérni az érintett területek más célú felhasználásának engedélyezését is.

Közterületek használata

7.§

1. A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
2. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
3. A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el. Az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
 - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás,
 - rendezvények épületei.

Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

4. A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

8.§

1. Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek részleges közművesítettségűnek minősülnek, azaz

- közüzemi energia szolgáltatást (villamos energia és vezetékes gáz),
- közüzemi ivóvíz szolgáltatást,
- a szennyvíz elszállítását,
- közterületi nyitott, vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést

kell biztosítani.

A csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése, illetve a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

2. Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

A szennyvízcsatornára való csatlakozás lehetőségét a közműpótló építésekor biztosítani kell.

Beépítésre szánt területeken, ahol a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a beépítés előtt a területek vízelvezetésének vízjogi engedély (18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet) alapján történő megvalósítását engedélyeztetni kell.

3. A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.

4. A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.

5. A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

6. A vonatkozó jogszabállyal (24/1994. (IX.29.) KHVM rendelettel) kötelezővé tett MSZ 7478 számú szabvány előírása szerint a távközlési hálózat részére biztosított terület-sávot szabadon kell hagyni, valamint betartandók a vonatkozó (9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-IPM számú együttes közlemény 4. számú szabályzata és a 30/1994. (XI.8.) IKM rendelettel) kötelezővé tett MSZ 151. sz. szabvány) előírásokban foglaltak.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

9.§

1. A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

2. Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

4. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

5. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztszárnyal is bővíthetnek.

6. Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

7. Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerint bárhol létesíthető, de:

c.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

d.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni, (szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa).

8. Az építési helyen belül az épületet – az építési engedélyezési eljárás során – úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.

9. 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen, illetve mezőgazdasági területen gyepterületen belül, illetve táj- és természetvédelmi területen és a korlátozott használatú mezőgazdasági területeken belül nem helyezhető el.

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

10.§

1. Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi. Az állattartási rendelet korszerűsítését – jelen szabályozási rendelettel párhuzamosan, azzal szinkronban – el kell végezni.

2. A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.

3. Betartandó a (49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1 sz. mellékletében) foglaltak, mely az állattartó telepek építése, vagy felújítása során figyelembe veendő előírásokat tartalmazza.

4. Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a vonatkozó rendeletben (41/1997. (V.28.) FM számú rend.), valamint az Országos Tisztifőorvosi Hivatal által kiadott OTH 3003/98. számú levelében foglaltakat kell figyelembe venni (lásd: 1. számú melléklet a HÉSZ 10.§-ához).

Járművek elhelyezése

11.§

1. Az OTÉK 42.§. (10), (11) bekezdésben, a várakozó helyek kialakítására és számára vonatkozó, szabályoktól való eltérést önálló parkolási rendeletben kell meghatározni.

Tűzvédelem

12.§

1. Az építmények közötti tűztávolságok, telepítési távolságok tekintetében a beépítésre szánt területek kialakításánál figyelembe kell venni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.29.) korm. rendelet 36.§ (1)-(3) bekezdésében foglaltakat a vonatkozó rendelettel (36/2002. (III.7.) korm. rendelet) együtt.
2. Az építési telkek kialakítása és az azokon elhelyezésre kerülő építmények létesítése során a vonatkozó rendelet (253/1997. (XII.20.) korm. rendelet 52.§) a tűzbiztonságra előírt a) – e) pontjai betartandók, az építményekkel szemben támasztott tűzvédelmi követelmények teljesítésével kapcsolatban a vonatkozó rendelet (2/2002. (I.23.) BM rendelet 5. sz. melléklet I/1.-I/9. fejezet) előírásait kell figyelembe venni.
3. A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a vonatkozó rendelettel (35/1996.(XII.29.) BM rendelet) közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat 46-55.§-ának az oltóvízzel kapcsolatos előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.
4. A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

II. FEJEZET

A belterületi határ megállapítása

13.§

1. A község belterületét növelni, illetve csökkenteni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően lehet.
2. A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten történhet (lásd: 1.§ 3. bekezdés c. pontja).

Településszerkezet, területfelhasználás

14.§

A szabályozási terv

- e.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- f.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- g.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- h.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

15.§

A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- e) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
- f) üdülőterület: **Üü, Üh**,
- g) gazdasági terület: **Gksz, Gip, Gmg**,

h) különleges terület: **K**.

16.§

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖ**,
- b.) zöldterület: **Z**,
- c.) erdőterület: **E**,
- d.) mezőgazdasági terület: **M**,
- e.) vízgazdálkodási terület: **V**.

A szabályozási elemek értelmezése, fogalommeghatározás

17.§

1. Lásd az 1.§ 3. bekezdésében.
2. A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:
 - az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.
3. Megjegyzés:
 - az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,
 - a **K** jel a kialakult állapotra utal,
 - szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa (lásd: HÉSZ 9.§ 7. b) pontja),
 - A kialakult állapotban a beépítettség mértéke meghaladja az övezeti értéket, akkor az épület felújítása a kialakult beépítettségben belül lehetséges (szerzett jog).
4. A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik – kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Falusias lakóterület (Lf)

18.§

1. A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
2. A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
 - 2.1. A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
 - 2.2. Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
 - 2.3. A meglévő gazdasági épület felhasználásakor

- c.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
d.) a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészén – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőzőberendezést meg kell szüntetni.

2.4. A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.

2.5. Új kétsoros beépítés a kialakultak kivételével nem létesíthető, az oldalkertben már meglévő mellékfunkciót betöltő (nyárikonyha) bontása esetén új épület nem létesíthető.

3. A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

4. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

4.1. Lf-1 jelű építési övezet:

Lf-1 jelű építési övezet (kialakult nagytelkes)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az Lf-1 jelű építési övezetben

- c) az épületek utcai homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem létesíthető,
d) az épületeket előkert nélkül, illetve az utcában kialakult előkerti mélységgel lehet elhelyezni.

4.2. Lf-2 jelű építési övezet:

Lf-2 jelű építési övezet (kialakult kistelkes)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

4.3. Lf-3 jelű építési övezet:

Lf-3 jelű építési övezet (tervezett)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	18	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

5. Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.
6. A telekbeépítettség az Lf-1 jelű építési övezetben az építési határvonal által határolt területen belül számítandó.
7. A területre vonatkozó részletes előírások:
- e.) A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását. Az épületek tömegből adódó változatos tetőformák alkalmazása ajánlott.
 - f.) Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
 - g.) A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
 - h.) Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.
8. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

Üdülőházas üdülőterület (Üü) **19.§**

1. A területen az OTÉK 22.§-ában megnevezett építmények, valamint az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló vendéglátó és kereskedelmi építmények, szálláshelyek helyezhetők el.
2. A terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Üü jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K*	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	30	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

* **kialakult, tovább nem osztható**

** **egy épület nagyságrendje max. 200 m²**

3. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,2.

Hétvégi házas üdülőterület (Üh) **20.§**

1. A területen az OTÉK 23.§-ában megnevezett építmények, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el.

2. Egy építési telken csak 1 épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum 2 lehet.
3. Új épületeknél az elő-, oldal- és hátsókerter mérete minimálisan az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti értékek.
4. A terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Üh jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 550	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 14	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	60	%

5. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,2.
6. Az övezetre telekalakítási terv (TATK) készítendő.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) 21.§

1. A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
2. E területfelhasználási egységbe (területbe) a Dózsa Gy. utca keleti oldalán elhelyezkedő valamint a település keleti részén kialakított kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tartozik.
3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gksz-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
A beépítési mód	-	K szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gksz-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	3,0 – 6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%

4. A területre a jelenlegi telekstruktúra megváltoztatása esetén telekalakítási terv (TATK) készítendő.
6. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,0.

Ipari gazdasági terület (Gip) 22.§

1. A területfelhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények helyezhetők el.
2. A területen nem helyezhető el:
 - egészségügyi, szociális épület,
 - roncsautó tároló és bontó telepek.
3. E területfelhasználási egységbe az Ady E. utcától északra kialakult üzemi terület tartozik.
4. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

5. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg) **23.§**

1. A területfelhasználási egységbe a közigazgatási területen meglévő mezőgazdasági üzemek területei tartoznak (állattartó telep, vegyes majorok, stb.).
2. A területen elsősorban a mezőgazdasági műveléshez szükséges üzemi építmények helyezhetők el.
3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gmg jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

4. Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.

Különleges területek (K) **24.§**

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

2. K-t jelű övezet: temető

K-t jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* Kivételt képez a harangláb, harangtorony építmény.

3. K-sp jelű övezet: sportterület

K-sp jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

4. K-rek jelű övezet: rekreációs terület

K-rek jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

Közlekedési, közműelhelyezési, terület

25.§

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
3. A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
4. A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóújtjai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
5. Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.

6. Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.

7. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

8. A belterületi közutak felsorolása:

az út jele, neve	kategóriája	tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
5812. átk. szak., Ady E. u.	gyűjtőút	B.V.c-D	min.10	KÖu-1
5814. átk. szak., Dózsa Gy. u.	gyűjtőút	B.V.c-C	15	KÖu-1
5814. átk. szak., Kossuth L. u.	gyűjtőút	K.V.C	15-44	KÖu-1
5814. átk. szak., Vasút u.	gyűjtőút	B.V.c-C	22	KÖu-1
Petőfi S. u.	kiszolgáló út	B.VI.d-C	13	KÖu-2
Ady E. u. É-D irányú szakasza	kiszolgáló út	K.VIII. B	(30) 20	KÖu-2
Rákóczi F. u.	kiszolgáló út	B.VI.d-C	7	KÖu-2
a többi, meglévő és tervezett lakóutca	kiszolgáló út	B.VI.d-C	12	KÖu-2

9. Új dűlőút kialakítási szélessége min. 8,00 méter.

10. A zárt szennyvíztárolót úgy kell elhelyezni, hogy abból csatornázás esetén a szennyvíz közvetlenül a közcsatornába köthető legyen.

A szennyvízcsatorna elkészültével az arra történő rácsatlakozás kötelező.

Zöldterület

26.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
2. A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
3. A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
4. A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
5. A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

Erdőterület

27.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) védelmi célú (Ev) és gazdasági (Eg) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
2. Az állami pénzeszközből megvalósuló erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
3. A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági,

szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.

4. A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, többszinten kialakítani.

5. Az Erdőről és az erdő védelméről szóló jogszabály (1996. évi LIV. törvény (EVT) 65-71§) szerint az erdőterületek mindennemű igénybevételéhez (művelési ág változás, termelésből való kivonás, belterületbe vonás, időleges igénybevétel, vonalas létesítmény létesítése, stb.) az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

6. Erdőtelepítésnél, fasorok létesítésénél elsősorban a tájra jellemző, őshonos, hosszú életű fajokot kell alkalmazni.

7. Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.

Vízgazdálkodási terület

28. §

1. E területfelhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.

3. A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Kormányrendeletben foglaltakat be kell tartani.

4. V-1 jelű terület: vízgazdálkodási terület, tó,

V-2 jelű terület: vízgazdálkodási terület, árok, patak, mocsár, vízállás,

V-3 jelű terület: vízgazdálkodási terület, vízmű terület, hidrolóbusz.

Mezőgazdasági terület

29. §

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

2. A termőföldön történő építmény létesítéséhez a vonatkozó jogszabály (1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja) értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.

f) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

g) Az igénybevételt az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

h) A beépítésre szánt területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.

i) Hatósági engedéllyel lehet külterületi földet belterületbe vonni.

j) A termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.

3. Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.

4. A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közleke-

dési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

5. Gyepterületek megszüntetése és létesítése csak szakhatósági vélemény alapján engedélyezhető.

6. A mezőgazdasági terület a következő al övezetekre tagolódik:

- általános (szántó és gyepterület) **Má**
- kertes, nem beépíthető terület **Mk**

7. Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

8. Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):

e.) Az **Má-0** jelű építési övezet nem beépíthető mezőgazdasági terület, mely természeti értéket hordoz, fás legelő, vízállásos terület. A kialakult földrészletek az övezetben tovább nem oszthatók. Az övezetben a tőrendszer működését, használatát biztosító létesítmények csak a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával helyezhetők el.

f.) Az **Má-1** – általános mezőgazdasági terület, az alapfunkciót nem korlátozza környezet- tájvédelem és ökológiai érdekek.

Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 50 000 m²-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.

Az övezetben a fent jelölt földrészleteken a maximális beépítettség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.

Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az önkormányzat és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását.

A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.

Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

g.) Az **Má-2** jelű terület olyan korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, ahol az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelem, ökológiai értékek is jelentősek. Gyepterületek más művelési ágba való sorolása a Táj- és Természetvédelmi szakhatóság engedélyével történhet.

Az övezetben az övezet használatát biztosító létesítmény helyezhető el, a földrészlet beépítettsége max. 0,5%, az építmény földszintes, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.

h.) Az **Mk** jelű terület kertes mezőgazdasági terület, a terület távlatban a lakóterület fejlesztés céljára tartandó fenn, ezért nem beépíthető.

9. Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

- A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.
- A 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrészletekre külön-külön vonatkozik.
- A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha
 - a telek területe a minimális 10 000 m²-t eléri,
 - a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,

- a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.
 - A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
 - A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.
10. A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.
11. Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.
12. Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.
13. Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

III. FEJEZET **Értékvédelem**

Helyi védett épületek

30.§

1. A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelemben (**HV**) részesült épületek listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.
2. A helyi védelemben részesült épületek körét bővíteni, illetve szűkíteni a megyei főépítész szakvéleménye alapján lehet.
3. A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

31.§

1. A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.
2. Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztzárnyal az udvari részen történhet. A keresztzárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.
3. A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.
4. Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

32.§

1. A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.
2. Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.
3. A védett épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.
4. Utcaképvédelem (védett településkép): a képviselőtestület által védetté nyilvánított utcakép az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, növényeket, közterületi bútorzatokat és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület használati módja.

Régészeti lelőhelyek védelme

33.§

1. A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
2. A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó törvényt (2001. évi LXIV. törvény), mivel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek.
3. A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a vonatkozó törvény (2001. évi LXIV. törvény) szerint régészeti érdekű területek.
4. Művelési ágváltás (különösen szőlő, gyümölcsös és erdő telepítése esetén), továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok ÓCSÁRD község Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.
5. Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken az ismert régészeti lelőhelyeken talajbolygatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A Hivatal az engedély megadását kötheti előzetes kutatáshoz.
6. Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kifejezetten kívánatos), azonban ezt is a Hivatal előzetes engedélyéhez kell kötni.
7. A védett régészeti lelőhelyek területén a KÖH engedélye szükséges egyébként építési, vagy más hatósági engedélyhez nem kötött 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjával összefüggő tevékenység esetén a KÖH-t szakhatóságként meg kell keresni.
8. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
9. Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a KÖH véleményét.

10. Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés, vagy művelés kapcsán régészeti leletek, vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell az illetékes Múzeumot és a KÖH-t.

11. Ócsárd közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek a szabályozási terven kerültek ábrázolásra (felsorolás: 3. sz. melléklet).

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi szabályok

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Környezet- és tájvédelem

34.§

Általános követelmények:

1. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.]

2. Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.]

3. A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]

4. Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. [Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet.]

5. A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennymentlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. [Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.]

6. A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza.]

7. A vizek és közcélú vízellátási rendszerek fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.]

8. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése. [Jelenleg: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.]

9. Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.]

10. A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. [Jelenleg: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.]

Környezetterhelési határértékek:

1. Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2004. (IV.7.) KvVM-ESZCSM-FVM együttes rendelettel módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]

2. Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet; 2005. december 31-ig a meglévő kibocsátásokra vonatkozóan az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet határozza meg.]

3. A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. [Jelenleg: a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet; 2005. december 31-ig a meglévő kibocsátásokra vonatkozóan a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.]

4. Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. [Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]

5. Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]

6. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]

7. Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.]

Speciális eljárási szabályok:

1. Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jelenleg: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]

2. A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jelenleg: A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek" körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]

3. Ócsárd a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet. [Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet előírásai szerint történhet.]

4. Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: az 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet szerint.]

5. A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jelenleg: a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]

6. Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít. [Jelenleg: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről

szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.]

7. Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.]

8. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a "jó mezőgazdasági gyakorlat" szabályait. [Jelenleg: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]

9. Ócsárd településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

10. A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jelenleg: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.]

Növénytelepítési előírások

35.§

I. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

1. Az ingatlan déli és nyugati határától:

- a.) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
- b.) 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
- c.) 3 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint a d.) és e.) pontban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
- d.) cseresznyefa esetében 2,5 m;
- e.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;

2. Az ingatlan északi és keleti határától:

- a.) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében esetében 0,8 m;
- b.) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 m;
- c.) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;
- d.) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
- e.) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;
- f.) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszifa esetében 4,0m;
- g.) cseresznyefa esetében 5,0 m;
- h.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.

II. Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a.) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
- b.) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

3. A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

4. Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

V. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

36.§

1. A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

2. Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

2.1. Építésjogi követelmények:

- a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
 - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

2.2. Elővásárlási jogi követelmények:

Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a.) A terv szerinti új közterületek területeire,
- b.) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.

c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

2.3. Településrendezési kötelezések:

a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében

b.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

2.4. Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

2.5. Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

VI. FEJEZET
Záró rendelkezés
37.§

1. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetéstől számított 30. napon, 2005. szeptember hó 1.napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

ÓCSÁRD, 2005. július 27.

SZILÁGYI IMRE
polgármester

DR. GELLÉRTNÉ DR. KUGLER ANNA
jegyző

1. számú MELLÉKLET a HÉSZ 10.§-ához

A 41/1997. (V.28.) FM számú rendelet értelmében az állattartó létesítményekre vonatkozó előírások:

1. Állattartás: olyan tevékenység, amely állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás, stb.), sportcélok elérésére, kedvtelésre és egyéb hasznosítás megvalósítására történik. Magába foglalja a tenyésztést, a szaporítást, végtermék előállítását.

2. Állattartó épület: közvetlenül az állatok elhelyezésére, védelmére szolgáló létesítmény.

3. Állattartó telep: az állattartó épületeken kívül az állattartás egyéb létesítményei is megtalálhatók.

4. Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:

- harminc ló, vagy
- ötven szarvasmarha, vagy
- kétszáz juh, kecske, vagy
- száz sertés, vagy
- kétezer broiler baromfi, vagy
- ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.), vagy
- ötven strucc, vagy
- ötven anyanyúl és szaporulata

elhelyezését teszi lehetővé.

5. Kislétszámú állattartó telep: amelyben a 4. Pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető el. E telep állhat egyetlen állattartó épületből is.

6. Nagylétszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegelkülönítő istállója, illetve karantén épülete.

Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:*

- az állattartó telep kerítése, kapuja,
- fekete-fehér rendszerű öltöző,
- állatrakodó,
- tejház, tejátadó helyiség,
- kényszervágó hely,
- baromfikeltető,
- takarmánykeverő,
- járműfertőtlenítő,
- juhfürösztyó medence,
- kezelőfolyosó,
- kút, ivó-, itatóvíz tároló,
- takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészter, szérű),
- trágyakezelő telep és kerítése,
- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

Az állomás indokolt esetben az egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat.

Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:*

- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd, vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti, vagy föld feletti létesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító létesítmények.

Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok (OTH 3003/98.)

Állattartás	Állatszám megnev/db			Legkisebb távolság				Védőtávolság		
				saját lakás	ásott kút	saját vízellátás	egyéb fürdőmedence	közterület	oldalkert*	hátsókert*
Állattartó épület család önellátására	Ki	Ba	1200	5m	15m	10m	5m	15m	10m	6m
	Ki	Ny								
	Ki	Br								
	H	Se	1-5	10m	15m	10m	10m	15m	12m	6m
	H	Ju								
Kislét-számú állattartó telep	H	Ke								
	H	St								
	N	L	1-2	0-5m	15m	10m	5m	15m	12m	6m
	N	Sz								
	Ki	Ba	<500	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
Nagylét-számú állattartó telep	Ki	Ny	<50							
	Ki	Br	<2000							
	H	Se	<100	25m	25m	20m	25m	50m	50m	50m
	H	Ju	<200							
	H	Ke	<200							
	H	St	<50							
	N	L	<30	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
	N	Sz	<50							
Nagylét-számú állattartó telep	Ki	Ba	>500	-	-	50m	-	1000m**		
	Ki	Ny	>50							
	Ki	Br	>2000	-	-		-	1000m**		
	H	Se	>100			50m		1000m**		
	H	Ju	>200							
	H	Ke	>200							
	H	St	>50							
	N	L	>30	-	-	50m	-	1000m**		
N	Sz	>50								

Jelmagyarázat: Ki = kis haszonállat
H = haszonállat
N = nagy haszonállat
Ba = baromfi Se = sertés St = strucc
Ny = nyúl J = juh L = ló
Br = broiler Ke = kecske Sz = szarvasmar-

ha

*Környezeti hatástanulmány alapján kell meghatározni

**Környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.

**2. számú MELLÉKLET
a HÉSZ 30.§-ához**

Helyi védelemben részesült építmények:

18. római katolikus templom	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
19. kovácműhely	Kossuth I. u. 8.	Hrsz.: 9
20. lakóház, gazdasági épület	Kossuth I. u. 32.	Hrsz.: 28
21. lakóház	Kossuth I. u. 41.	Hrsz.: 252
22. lakóház	Kossuth I. u. 49.	Hrsz.: 244
23. lakóház	Kossuth I. u. 59.	Hrsz.: 236/1
24. lakóház	Dózsa Gy. u. 15.	Hrsz.: 81
25. gazdasági épület	Kossuth I. u. 48.	Hrsz.: 42
26. gazdasági épület	Kossuth I. u. 20.	Hrsz.: 22
27. utcakép	Kossuth I. u. 13.17.19.	Hrsz.: 288,289,292
28. kegyhely	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
29. kőkereszt	Kossuth I. u.	Hrsz.: 294
30. kőkereszt	Kossuth I. u.	Hrsz.: 271
31. kőkereszt	temető	Hrsz.: 207
32. kőkereszt	temető	Hrsz.: 207
33. kerítés	Kossuth I. u. 41.	Hrsz.: 252
34. kerítés	Kossuth I. u. 51.	Hrsz.: 240240

ÓCSÁRD közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek listája:

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

1. Ócsárd

A lelőhely azonosító száma: 24997

Térképlap: **EOV 14-333** x: 65921 y: 579142

Régészeti érdekű terület:

Ócsárd – Vári dűlő, Várdomb

Ócsárd – Kövesi dűlő, Köves rét, Kövesmező

Ócsárd – Temetőhely

A teljes határrészre kiterjedő rendszeres régészeti terepbejárás igazolhatja az említett három régészeti érdekű terület (feltételezett) összetartozását és határozhatja meg a régészeti lelőhelyek korát, kiterjedését.

Térképlap: **EOV 14-333**