

Pusztaderics Község Önkormányzat képviselőtestületének 1/2008. (I.25..) önkormányzati rendelete

Pusztaderics helyi Építési Szabályzatáról
Hatályos: 2008. 02. 01

Pusztaderics község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján – az „Országos Településrendezési és Építési Követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (továbbiakban OTÉK), és a 2003. évi XXVI. törvényt az „Országos Területrendezési Tervről” figyelembe véve – az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. § (1) A rendelet hatálya Pusztaderics község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az általános érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a rendelet elválaszthatatlan részét képező, a Konfer Plan Bt. által 2/2005. munkaszám alatt készített szabályozási terveknek megfelelően szabad.

(3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és egyéb magasabb rendű jogszabályok rendelkezései az irányadók.

(4) Jelen rendelet

a) 1. sz. melléklete: Belterületre vonatkozó Szabályozási terv

b) 2. sz. melléklete: Külterületre vonatkozó Szabályozási terv

c)¹

(5) Jelen rendelet

a) 1. sz. függeléke: Művi értékek védelme

A telekalakítás és az építés szabályai

2. § (1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani – vagyis építési munkát végezni –, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.

(2) Amennyiben telekalakításra kizárólag valamely közterület rendezése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterülettel érintkező telkek valamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető

méretű (szélességű, vagy nagyságú). Az így keletkező telek beépítése az övezet többi előírásainak betartásával engedélyezhető.

(3) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási Terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.

(4) Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és kizárólag akkor engedélyezhető, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.

(5)² Az építési telkek kialakítása - a fejlesztési szándékok függvényében - fokozatosan, több ütemben történhet.

(6) Az egyes övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető. Meglévő épület elbontása után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.

(7)³

II. Fejezet

Településszerkezet, területfelhasználás

1. § (1) A település igazgatási területének

a) beépítésre szánt területei:

- Falusias lakóterület – Lf
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz
- Egyéb ipari gazdasági terület - Gip
- Különleges terület – Kt (temető)

Ksp (sportpálya)

Ke (kápolna)

Keü (egészségügyi-üdülő)

Kb (nyersanyaglelőhely)

b) beépítésre nem szánt területei:

- Általános mezőgazdasági terület – Má
- Kertes mezőgazdasági terület – Mk
- Közlekedési és közmű terület – KÖu (közút)

KÖk (vasút)

- Zöldterület - Z (közpark)

- Vízgazdálkodási terület – V

- Erdő terület – Eg (gazdasági)

Ev (védelmi)

(2) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a Szabályozási Terv tartalmazza.

Védőterületek

4. § (1) A község közigazgatási területén található biztonsági övezettel rendelkező pontszerű, nyomvonal jellegű és területigényes létesítmények biztonsági övezetének mértékét – amennyiben a Szabályozási Terv azt nem tartalmazza – külön jogszabály határozza meg.

(2) A Szabályozási Terven jelölt

a) bányászattal érintett területen belül a Bányakapitányságot,

b) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es, tavak partjától számított 100 m-es védőterületen belül az illetékes természetvédelmi hatóságot

szakhatóságként be kell vonni az építési engedélyezési eljárásokba.

(3) A biztonsági övezeten, valamint a Szabályozási Terven jelölt „építési telken belüli védőterület”-en belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a létesítmény kezelőjének vagy tulajdonosának hozzájárulásával, illetve a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával lehetséges!

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek általános előírásai

5. § (8) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket jelen rendelet környezetvédelmi rendelkezései tartalmazzák.

(9) A közművesítettség mértéke az egyes övezetekben külön meghatározott.

(10)⁴

Lf jelű Falusias lakóövezet

6. § (1) Falusias lakóövezetben elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,

b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

d) kézműipari építmény,

e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) sportépítmény.

(2) Amennyiben a rendeltetésnek megfelelő használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkek beépítését és használatát, valamint a helyi közérdeket nem sérti, úgy kivételesen üzemanyag-töltő is elhelyezhető.

(3) Falusias lakóövezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

a) közműbecsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),

d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

e) kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem,

f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

g) állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,

h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

i)⁵

(4)⁶

(5) Az egyes övezetekre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítási feltételek
Lf	O	30	0-5,0*	1000

O – oldalhatáron álló

* - a magassági korlátozás nem vonatkozik a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, az igazgatási, az oktatási, az egyházi és a szálláshely szolgáltató épületekre. Ezek építménymagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

(6) Az építési hely egyik határvonala a telek azon oldalhatára, ami az építés helye szerinti utcaszakaszon belül (amennyiben lehetséges 5-5 beépített telek jobbra és balra) a meglévő épületek elhelyezéséből adódóan a legjellemzőbb, vagy az északi. Az újonnan beépítendő telektömbökön belül az északi oldalhatár, illetve a telek tájolásából adódó legkedvezőbb oldalhatár.

(7) Az egyes övezetekben:

a) az előkert legkisebb mérete nem lehet kisebb az engedélyezendő épület telkével közvetlenül szomszédos telkeken elhelyezett épületek meglévő legkisebb előkertjénél vagy 5,0 méternél;

b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik a telken elhelyezendő építmény tényleges építménymagasságának mértékével, de nem lehet kisebb az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság mértékénél;

c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb

a 70,0 méternél rövidebb telkek esetében 10,0 méternél,

a 70,0 – 100,0 méter közötti hosszúságú telkek esetében 20,0 méternél,

a 100,0 méternél hosszabb telkek esetében 30,0 méternél.

(8) Beépíthető új telek szélessége 18,0 m-nél kevesebb nem lehet.

- (9)⁷
- (10) Terepszint alatti építmény kizárólag az építési helyen belül helyezhető el.
- (11) A lakóterület telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (12) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését saját telken belül kell megoldani.

Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

7. § (1) Az övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás(ok),

c) igazgatási (iroda) épület,

d) üzemanyagtöltő.

(2) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el:

- a) sportépítmény,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
- d) napkollektor,
- e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- f) ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
- g) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
- h)⁸

(4) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítás
Gksz	SZ	60	0-7,5*	2000

SZ – szabadon álló

* A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

(5) Az övezetben:

- a) az előkert legkisebb mérete a kialakult állapotnál, vagy 10,0 méternél kevesebb nem lehet;
- b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértékének felével;
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 10,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.

(6) Terepszint alatti építmény kizárólag az építési helyen belül létesíthető.

(7) A gazdasági terület telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(8) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

(9) Az övezet nyugati határán jelölt 10 méter széles kötelező fásítást – kizárólag őshonos fajokból - legkésőbb az érintett telekhez fűződő legelső használatbavételi engedély kiadásáig el kell végeznie az érintett telek tulajdonosának. (Lásd még: 37. § Beültetési kötelezettség)

Gip jelű Egyéb ipari gazdasági övezet

8. § (1) Az egyéb ipari övezet kizárólag energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari gazdasági övezetben az állandó emberi felügyelet miatt kivételesen elhelyezhető:

a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telek
Gip	SZ	50	K*	K

SZ – szabadon álló

K – kialakult

* A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

(4)⁹

(5) Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókert méretét a kialakult állapothoz igazodóan kell figyelembe venni.

(6) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő telek további osztása nem engedélyezhető.

(7) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a technológiához szükséges nagyságú lehet.

(8) A gazdasági övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.

(9) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Kt jelű Temetkezési célú különleges övezet

9. § (1) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult telekter
Kt	SZ	10	0-4,5*	K

SZ – szabadon álló

K – kialakult

**- az építménymagasság a telek rendeltetésével összefüggő toronyszerű épületekre (kápolna, harangláb, harangtorony) nem vonatkozik. Ezek az építmények magasabb építménymagassággal készülhetnek.*

(2) A funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.

(3) Az előkert mérete 5,0 méternél, az oldal- és hátsókert mérete 6,0 méternél kevesebb nem lehet.

(4) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények létesíthetők.

(5) A temető szabad felületeit fásítani kell.

(6) A temető rendeltetészerű működéséhez szükséges számú parkolóhelyek a temető előtti területen biztosítottak.

(7) A teleknagyságnál jelzett „K” kialakult állapot azt jelenti, hogy az övezetben a meglévő telek osztása nem engedélyezhető.

Ksp jelű Különleges övezet (sportpálya)

10. § (1) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult telekter
Ksp	SZ	10	0-4,5	K

SZ – szabadon álló

K – kialakult

(2) A funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.

(3) Az előkert mérete 10,0 méternél, az oldal- és hátsókert mérete 6,0 méternél kevesebb nem lehet.

(4) A sportpálya területén sportlétesítmények, valamint a területet használók ellátását szolgáló épület építhető, amin belül szociális-egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók helyezhetők el.

(5) A sporttevékenységből adódó parkolási lehetőséget saját telken belül vagy a szomszédos közterületen kell biztosítani.

(6) A teleknagyságnál jelzett K kialakult állapot azt jelenti, hogy az övezetben a meglévő telek osztása csak a Szabályozási Terven jelölt közlekedési terület kialakítása érdekében engedélyezhető.

(7) Terepszint alatti építmény kizárólag a (4) bekezdésben leírt épület bruttó alapterületén belül helyezhető el.

Ke jelű különleges övezet (kápolna)

11. § (1) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult telekterület
Ke	SZ	30	K	K

SZ – szabadon álló

K – kialakult

(2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.

(3) A meglévő kápolnával kapcsolatos bármilyen építési tevékenység az illetékes műemlékvédelmi hatóság előírása és engedélye szerint végezhető.

(4) A funkcióhoz szükséges számú parkolót saját telken belül és/vagy a szomszédos közterületen kell biztosítani.

(5) ¹⁰

(6) A felszíni várakozóhelyet fásítani kell, minden megkezdett 4 várakozóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

Kb jelű Különleges övezet (nyersanyag lelőhely)

12. § (1) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület
Kb	SZ	K	–*	K

SZ – szabadon álló

K – kialakult

* Az építménymagasság nem meghatározható, a technológiából adódó szükséges magasság.

** Amennyiben a nyersanyag kitermelésének technológiája – igazoltan - nem teszi lehetővé, a zöldfelület kialakításától el lehet tekinteni.

(2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.

(3) A kutak 50,0 m sugarú védőterületén belül a kitermeléssel kapcsolatos építményen kívül más építmény nem helyezhető el.

Keü jelű Különleges övezet (egészségügyi-üdülő)

13. § (1) Az övezetben elhelyezhető:

a) a terület rendeltetésével összefüggő egészségügyi, szociális épület,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

c) sportépítmény.

(2) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),

d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

e) kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence,

f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

h)¹¹

(3) Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

(4) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítási feltételek
Keü	SZ	25	0-7,5	10000

SZ – szabadon álló

(5)¹²

(6) Az épületeket, építményeket a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül szabad elhelyezni. Amennyiben a természetvédelmi hatóság engedélyezi, úgy a védőövezetbe épületrész nyúlhat.

(7) Az övezetben:

a) az előkert legkisebb mérete 10,0 m lehet;

b) az oldalkert legkisebb mérete nem lehet kevesebb 10 méternél;

c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.

(8)¹³

(9) Terepszint alatti építmény a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül létesíthető.

(10) Az övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.

(11) A rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu jelű Közúti közlekedési és közmű elhelyezési övezet

14. § (1) Az övezet az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Közlekedési övezetben elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

a) közlekedési építmények,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület *(ha ezek az épületek ténylegesen a közlekedési - =építési – területen belül kerülnek elhelyezésre, nem kell külön építési telket kialakítani).*

(3) A közúti közlekedési övezetben lévő területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.

(4)¹⁴

(5) Az újonnan kialakítandó utak legkisebb szélességi mérete a Szabályozási Terven jelölt, aminél kisebb nem lehet.

(6) A Szabályozási Terven ábrázolt, új közlekedési utak, kerékpárutak végleges nyomvonalát és paramétereit az engedélyezési és kiviteli tervek fogják véglegesíteni. A közlekedési infrastruktúra erdőterületen áthaladó szakasza mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) A belterületi utak kereszteződéseiben a látási háromszöget meg kell valósítani és szabadon kell hagyni.

(8)¹⁵

(9) Új közműveket és létesítményeit közterületen, közforgalom számára megnyitott magánúton kell elhelyezni, ettől eltérő esetben szolgalmi vagy vezetékjog bejegyzéssel kell a hálózat és létesítményei részére területet biztosítani.

(10) Ha a meglévő közművezetékek és közműlétesítmények közterületi kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog bejegyzésével kell a helyüket biztosítani. A nem közterületen lefektetett közművezetékek védőtávolságán belül épület, építmény nem építhető, a talaj 30 cm-nél mélyebb művelése tilos.

(11)¹⁶

(12)¹⁷

(13) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutakat - a közszolgálati járművekkel történő megközelíthetőség biztosítása érdekében – az egyéb utakra vonatkozó paraméterekkel kell kialakítani.

Kök jelű kötőtpályás közlekedési övezetek

15. § (1) A tervezett keskeny nyomközű vasút építési területe a meglévő út építési területével azonos, aminél kisebb nem lehet.¹⁸

(2) Az övezetben kizárólag közlekedési- vagy közmű infrastruktúra létesítmények helyezhetők el.

Z jelű Közpark övezet

16. § (1) A közparknak közútról, köztérről közvetlenül, kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(2) Közparkban elhelyezhető:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),

b) a terület fenntartását szolgáló épület.

(3) Közpark övezetben épületek, építmények legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(4) Az övezetekben a növényzettel fedett felület nagysága legalább 70% legyen, melyet többszintesen (gyep, cserje, fa) kell kialakítani.

Eg jelű Gazdasági erdőövezet

17. § (1) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken a gazdasági rendeltetésű erdőövezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) Szálláshely szolgáltató épület (vadászház, erdészház) beépített alapterülete legfeljebb nettó 300 m² nagyságú lehet, az építménymagasság a 6,0 métert nem haladhatja meg.

(3) Az építményeket szabadonállóan kell elhelyezni a következők szerint:

a) az előkert nagysága legalább 10,0 méter legyen;

b) az oldalkert nem lehet kisebb az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság felénél;

c) a hátsókert nem lehet kisebb 15,0 méternél.

(4)¹⁹

(5) Gazdasági erdő övezetbe sorolt, de nem erdő művelési ágú földrészletek esetében építési tevékenységet folytatni csak a jelen §-ban megállapított paraméterek megtartása mellett lehet.

Ev jelű Védett erdő övezet

18. § (1)²⁰

(2) Az övezetben építési tevékenység kizárólag közmű vagy közlekedési infrastruktúra létesítése érdekében engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület

19. § (3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.

(4) Mezőgazdasági terület – a Szabályozási Terven jelöltek szerint – lehet:

a) kertes (**Mk**), vagy

b) általános (**Má**) mezőgazdasági terület.

Má1 és Má2 jelű Általános mezőgazdasági övezetek

20. § (1) Az **Má1** jelű övezetbe a szántó, az **Má2** övezetbe a gyep, rét, legelő művelési ágú területek tartoznak.

(2) Gyep és rét művelési ágban nyilvántartott területeken építési tevékenységet folytatni, épületet, építményt elhelyezni tilos!

(3) Legelő művelési ágú területeken kizárólag a műveléshez szükséges gazdasági épület (pl. istálló, takarmánytároló) helyezhető el, ha a telek területe a 6000 m²-t meghaladja és a telek legalább 80%-án a művelési ágnak megfelelő gazdálkodás folyik. A beépítés mértéke az 1,5 %-ot nem haladhatja meg.

(4) **Má1** övezetben az OTÉK előírásainak betartása mellett új Birtokközpont létesíthető. Építmény kizárólag itt helyezhető el.

(5) Erdő művelési ágú földrészletre, alrészletre irányuló építési szándék esetén jelen rendelet gazdasági erdőre (**Eg**) vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(6) Új épületeket, építményeket a következő paraméterek betartásával lehet tervezni és kivitelezni:

a) az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni:

az övezetben az előkert mérete legalább 10,0 m legyen;

az oldal- és hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 10,0 méternél, sem az oldal- ill. hátsókertre néző homlokzat tényleges építménymagasságánál;

b) lakóépület kizárólag a gazdasági épülettel egy telken belül valósítható meg, amennyiben a gazdasági épület már funkciója szerint üzemel vagy azzal egy időben készül;

c) az építménymagasság a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

d) ²¹

(7) Erózióknak kitett területen törekedni kell a minél nagyobb növényborítottságra, különösen a tavaszi és őszi csapadékos időszakokban.

Mám jelű Mezőgazdasági major övezet

21.

(1) Épületet vagy építményt elhelyezni kizárólag a meglévő majorok területén belül lehetséges.

(2) A meglévő telek beépíthető, ha nagysága legalább 6000 m², és ha az övezet többi előírása is teljesíthető.

(3) Meglévő telek osztása akkor engedélyezhető, ha a megmaradó és az új telek területe legalább 3000m² nagyságú lesz.

(4) Az új épületeket, építményeket a következő építési előírások betartásával lehet tervezni és kivitelezni (a meglévő épületek felújítási és bővítési munkálatainak végzésekor is figyelembe veendő előírások):

a) az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni;

b) lakóépület kizárólag a gazdasági épülettel egy telken belül helyezhető el, amennyiben a gazdasági épület már funkciója szerint üzemel vagy azzal egy időben készül;

- c) az övezetben az előkert mérete legalább 15,0 m legyen;
- d) az oldal- és hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél;
- e) az építménymagasság a 6,0 m-t nem haladhatja meg (ez alól kivételt képeznek a gazdasági tevékenységből adódó különleges építmények, mint pl. siló, terményszárító, stb.);
- f) a telek beépítése nem lehet nagyobb 5%-nál, de amennyiben az OTÉK szerinti Birtokközpont kap helyet a telken, úgy a beépítés elérheti a 45%-ot;
- g)²²

Mk jelű Kertes mezőgazdasági övezetek

22. § (1) Külterületi kertes mezőgazdasági területen (*volt zártkert*) épületet elhelyezni csak a 720 m² nagyságot meghaladó, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telken, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(2) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert és kivett művelési ág esetén 3000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el úgy, hogy az 1,5%-os beépítettséget nem haladhatja meg.

(3) Az épületeket a következő paraméterek betartásával lehet elhelyezni és kialakítani:

- a) az épületeket²³ oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően szabad elhelyezni
- b) az építménymagasság legfeljebb 5,5 méter lehet;
- c) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;
- d) az oldalkert mérete megegyezik az épület oldalkert felé néző homlokzatának tényleges építménymagasságával;
- e) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 20 méternél;
- f) terepszint alatti épület a fő funkciójú épület alapterületén belülről indulva létesíthető (azaz a pince és a gazdasági épület különállóan nem építhető, csak egy tömegben);
- g)²⁴
- h)²⁵
- i)²⁶
- j)²⁷
- k)²⁸
- l)²⁹

(4) Erózióknak kitett területen törekedni kell a minél nagyobb növényborítottságra, különösen a tavaszi és őszi csapadékos időszakokban.

V jelű Vízgazdálkodási övezet

23. § (1) Vízgazdálkodási övezet a vízfolyások, árkok területei, valamint a település ivóvízellátásához tartozó műtárgyak telkei. Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(2) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül, valamint a vízfolyások és víztározók hullámterébe új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése, kivéve belterületen kerítések építése. A halászati-horgászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére külön jogszabályban meghatározott módon kerülhet sor.

(3) A vízfolyások és tavak jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6 m, a tavak körül 3,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(4) Az újonnan kialakítandó ideiglenes vízborítású záportározó a település területére hulló felszíni csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását biztosítja.

III. Fejezet

Közhasználatra szolgáló területek

24. § (1) Pusztaderics közigazgatási területén az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek közhasználatra szolgáló területek.

(2) A közterületeket a rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának ill. kezelőjének hozzájárulása, ³⁰ szükséges.

(3) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:³¹

árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése;
közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely) kialakítása;
köztisztasággal kapcsolatos építmények elhelyezése;
szobor, díszkút elhelyezése;
pihenést és testedzést szolgáló építmény elhelyezése;
távbeszélő fülke elhelyezése;
építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok ideiglenes elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.

(4) ³²

IV. Fejezet

Közműellátás

25. § (1) A beépítésre szánt területfelhasználási övezeteket az egyes övezeteknél előírt közművesítéssel kell ellátni.³³

(2)³⁴

(3) Zárt tároló alkalmazása esetén annak ürítéséről szükség szerint a telek tulajdonosa köteles gondoskodni.³⁵

(4)³⁶

(5) A meglévő, kiépített szennyvízcsatorna hálózatra az érintett telektulajdonosoknak 3 éven belül rá kell kötni, a meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás után ellenőrzött módon fel kell számolni.

(6) Ipari, illetve ipari jellegű (konyhák, étterem) szennyvizek, csak a hatóságok és üzemeltető által előírt előkezelést követően vezethetők a közcsatornába. Amennyiben előkezelés útján a technológiai eredetű szennyvíz tisztítása nem biztosítható olyan mértékig, hogy közvetlenül ártalmatlanításra vagy szennyvíztisztító kisberendezésre kerüljön, illetve olyan komponenseket tartalmaz, amelyek veszélyes hulladéknak minősülnek, akkor a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és elszállításáról szóló, a veszélyes hulladékokról szóló jogszabály előírásaiban foglaltak a mérvadók.

(7)³⁷

(8) A közművek és létesítményeinek részére az ágazati szabványok, előírások és szakmai szabályok szerinti védőtávolságot kell biztosítani.³⁸ A keletkező csapadékvizet a kommunális és technológiai szennyvizektől elválasztva kell elvezetni.

V. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság védelem

26. § (1) A helyhez kötött légszennyező pont- és diffúz források létesítéséhez a környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A levegővédelmi követelményeket a hatóság határozatban írja elő.

(2) A 4/2002.(X.7.) KVM rendelet a légszennyezettségi zónák kijelöléséről a községet a 10. pontban az országnak a nem kijelölt részéhez sorolja.

(3) A légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területeken a hatályos rendeletek szerint légszennyezettség ökológiai határértékeit kell betartani.

(4) Ökológiailag sérülékeny területek a közigazgatási területen:

a) erdők, kivéve az elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a városok, községek, a lakótelep és más települést védő településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősavok,

b) természetvédelem alá vont területek (nemzeti parkok, tájvédelmi körzetek, természetvédelmi területek).

Zaj- és rezgésvédelem

27. § (1) A beépítésre szánt területeken - üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységből és közlekedéstől származó zaj esetén -, a hatályos rendeletek szerinti lakóterületi zajterhelési határértékeknek kell teljesülni.

(2) Az üzemi létesítménybe beletartoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvények is.

Talaj- és vízvédelem

28. § (1) Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések ürítéséből származó, illetve közüzemi csatornahálózatba vagy más módon befogadóba vagy szennyvíztisztítóba nem vezetett települési folyékony hulladékot, valamint a települési szilárd hulladékot a külön jogszabályban előírtak szerint gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére feljogosított hulladékkezelőnek átadni.

(2) A közegészségügyi, a környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén a víziközmű törzshálózat mentén fekvő ingatlanoknak a víziközmű hálózatba történő bekötése kötelező. A közműhálózatba történő bekötés után az ingatlanon lévő közműpótló létesítményeket meg kell szüntetni, vagy más célú felhasználásra kell alkalmassá tenni.

(3) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.

(4) Új létesítmények tervezésénél, és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.

(5) A 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet „a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről” felsorolásában a Balaton érzékeny felszíni víz, melynek vízgyűjtő területébe a község külterületi határain belül beletartozik

(6) A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint a települések szennyeződés érzékenységi besorolása alapján a község az érzékeny kategóriába tartozik.

(7) A 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 2. számú melléklete a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozó, vízminőségvédelmi területi kategóriák szerinti 1. kategória határértékei vonatkoznak a község befogadóira. (Balaton és vízgyűjtője közvetlen befogadói)

(8) A Szabályozási Terven jelölt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Hulladékgazdálkodás

29. § (1) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

(2) A hulladék termelője, birtokosa a hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni. A hasznosításra vagy ártalmatlanításra vonatkozó kötelezettségét a kötelezett

a) jogszabályokban meghatározott feltételekkel, megfelelő hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás, berendezés, létesítmény alkalmazásával saját maga teljesíti, vagy

b) az erre feljogosított és engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadással, a kezelés költségeinek megfizetésével teljesíti.

(3) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli.

(4) A fogyasztó köteles a szervezett hulladékbegyűjtést - ideértve a szelektív hulladékbegyűjtési rendszereket is - igénybe venni.

VI. Fejezet

Természet-, táj- és művi értékvédelem

(1) A Szabályozási Terven jelölt kilátásvédelem: (érintett a Szent Őrangyalok kápolna előtti 0127/8, a 627 1256 hrsz-ú zártkerti ingatlanok) a magaslati pontokról feltároló tájkép látványának megőrzése érdekében sem 1,5 méter magasságot meghaladó növényzet ültetése, sem építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(2)³⁹

(3)⁴⁰

(4)⁴¹

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület^[42] Hatályon kívül helyezve a 13/2017.(XII.27.) önkormányzati rendelet 12. §. (2) bekezdése (n) pontja alapján. Hatályos a kihirdetést követő naptól

30. §

Vízerózió

31. § (1) Vízerózió intenzitásának csökkentése és a belterület védelme érdekében a Szabályozási Terven jelölt kötelező fásítást a fásítással érintett telek tulajdonosának a jelen rendelet hatálybalépését követő 5 éven belül meg kell valósítania. A fásítás többszintű növényzet telepítését jelenti.⁴²

(2) A Szabályozási terven „W W” jellel lehatárolt Vízerózióval érintett területen belül:

a) szőlő, gyümölcsös, rét és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Kivételesen indokolt esetben a vízerózió által erősen veszélyeztetett rét- vagy legelő művelési ága erdőre változtatható. A művelési ág megváltoztatását követő 5 éven belül az erdő telepítését végre kell hajtania a földrészlet tulajdonosának.⁴³

b) erdőterület művelési ága nem változtatható meg;

c) azon telkek esetében, melyeknek több mint felét az övezet érinti, és erdő művelési ágba soroltak, a talajvédelmi hatóság védelmi rendeltetésű erdővé minősítheti.

Művi értékek védelme

32. § (1) Országos műemléki védelem alatt áll:

Szent Örangyalok kápolna - 0127/1 hrsz⁴⁴

(2) ⁴⁵

(3) ⁴⁶

(4) ⁴⁷

(5) ⁴⁸

(6) ⁴⁹ A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni! Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.

(7) ⁵⁰

(8) Az országos művi értékek részletes bemutatását, a rájuk vonatkozó előírásokat, a régészeti lelőhelyek területeit és a régészeti érdekű területek lehatárolását a község Örökségvédelmi Hatástanulmánya tartalmazza.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

33. § (1)⁵¹

VII. Fejezet

SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

Telekalakítás

34. § (1) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében jelen rendelet hatályba lépését követően legkésőbb a beépítési szándék keletkezésekor a vonatkozó jogszabályok szerint az érintett övezetnek illetve építési övezetnek megfelelően telekké, ill. építési telekké kell alakítani a meglévő telkeket.

(2) Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét a telekalakítás miatt szükséges mértékig az utak és közművek létesítésére vagy a költségek viselésére kötelezheti a jelen rendelet 36. § előírásai betartásával.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

35. § (1) Helyi közút céljára a belterületen szabályozott kiszolgáló út létesítése szükséges. Az önkormányzat a közút létesítése érdekében az 27, 41/4, 41/3, 48, 59, 78, 124, 164, 165, 166, 175, 180, 08/6, 020/1, 034, 0127/8 hrsz-ú telkeknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét a kisajátítás szabályai szerint igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) A lejegyzés során az Étv. szerint kell eljárni.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

36. § (1) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken létesítendő kiszolgáló utakat és közműveket a területen legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése az önkormányzat feladata, de jogszabály vagy megállapodás alapján más is kötelezhető.

(2) Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben, de legfeljebb 90%-ig az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.

(3) Meglévő közút és közmű rendeltetésnek nem megfelelő használatából adódó rongálódás helyrehozatalának költségét az Önkormányzat részben vagy egészben a károkozóra terhelheti.

(4) A hozzájárulás mértékét külön önkormányzati rendelet határozza meg.

(5) Egyéb vonatkozásban az Étv. vonatkozó előírásai az irányadóak.

Beültetési kötelezettség

37. § (1) A Szabályozási Terven jelölt telkeken (040, 185/5 hrsz) 10 méter széles sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.⁵²

(2)⁵³

(3) A beültetési kötelezettségre az Étv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

38. § (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet 2008.02.01 napján lép hatályba, és ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Tófej Községi Közös Tanács 5/1988(II.2)sz. „*Baktüttös és Pusztaederics községek szabályozási terveihez készült helyi építésügyi előírásokról*” szóló Tanácsrendeletének Pusztaederics községre vonatkozó rendelkezései.

1. melléklet

Belterületre vonatkozó Szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) [Belterület_szabályozás \(1\).pdf](#) elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet

Külterületre vonatkozó Szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) [Külterület_szabályozás.pdf](#) elnevezésű fájl tartalmazza.)