

# Ordacsehi Község Önkormányzatának 23/2004.(X.27.) számú önkormányzati rendelete

## Ordacsehi község helyi építési szabályzatáról

*A módosításokkal egységes szerkezetben.*

*Utolsó átvezetett módosítás: 15/2011. (X. 28.)rendelet. Hatályos 2011.11.01-től.*

Ordacsehi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16 § (1) bekezdésének valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, - az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, - figyelemmel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban BKÜTT) elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényre, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) számú Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) és a Balatoni Területi Főépítész OTÉK előírásainál megengedőbb szabályok alkalmazásához adott 137-6/2004. számú hozzájárulására az alábbi rendeletet alkotja.

### I. fejezet Általános előírások 1. §

(1)<sup>1</sup> A rendelet területi hatálya Ordacsehi község közigazgatási területére terjed ki.

(1a)<sup>2</sup> E rendelet csak a Dr. Fazekas Sándorné településtervező által készített 6/2009 jelű számú, SZK-M1 megjelölésű külterületi, és SZ-1-M1, SZ-2-M1, SZ-3-M1-3 megjelölésű belterületi szabályozási tervvel együtt alkalmazható.

(1b)<sup>3</sup> Az (1a) bekezdésben említett SZK-M1 megjelölésű külterületi szabályozási terv e rendelet 3. mellékletét képezi.

(1c)<sup>4</sup> Az (1a) bekezdésben említett belterületi szabályozási terv SZ-1-M1 megjelölésű tervlapja e rendelet 4. mellékletét, SZ-2-M1 megjelölésű tervlapja e rendelet 5. mellékletét, SZ-3-M1-3 megjelölésű tervlapja e rendelet 6. mellékletét képezi.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (beleértve a műtárgyakat is) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A szabályozási terven kötelező- és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával, a képviselőtestület jóváhagyásával változtathatók meg. Az irányadó elemek, a rendezési tervi előírások keretei között, az engedélyezési eljárás során változtathatók. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások az önkormányzati rendelet módosításával, - a szabályozási terv felülvizsgálata nélkül változtathatók.

(4) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:

- a település igazgatási határát,
- a meglévő és javasolt belterületi határt,
- a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait és előírásait,
- a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályokat és kikötéseket,
- az építési vonalat, építési hely határát.

Irányadó szabályozási elem: a tervezett telekhatár.

<sup>1</sup> Szövegét megállapította a 15/2011. (X. 28.) rendelet 1.§-a. Hatályos 2011.11.01-től.

<sup>2</sup> Beiktatta a 15/2011. (X. 28.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2011.11.01-től.

<sup>3</sup> Beiktatta a 15/2011. (X. 28.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2011.11.01-től.

<sup>4</sup> Beiktatta a 15/2011. (X. 28.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2011.11.01-től.

(5)<sup>5</sup> Az Ordacsehi-Berek Természetvédelmi Terület Csisztapusztai rétek-, az ökológiai hálózattal érintett területeken, az ex lege lápterületeken, továbbá a Natura 2000 területen folyó építési hatósági eljárásokba a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának szakvéleményét be kell szerezn.

(6) Az Ordacsehi-Berek területén, ökológiai hálózattal érintett területeken, az ex lege lápterületeken, továbbá a Natura 2000 területen folyó építési hatósági eljárásokba a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának szakvéleményét be kell szerezn.

(7) A belterületen nyeles telek nem alakítható ki.

(8) Az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű és nagyobb homlokzatmagasságú épület bontása esetén, az eredeti állapotnak megfelelő épület visszaépíthető, de az új épület elhelyezése során ez esetben is be kell tartani az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat. Az új épület azonban nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok övezeti előírásoknak megfelelő beépíthetőségét, használatát.

(9)<sup>6</sup> Az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű és nagyobb homlokzatmagasságú épület bontása esetén, az új épületet az övezeti előírásoknak megfelelően építhető vissza.

(10)<sup>7</sup> A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján, saját telken belül kell biztosítani.

(11) A Tikhelyi utca kiépítése és az út menti ingatlanok beépítése csak mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatra alapozottan engedélyezhető. A vizsgálat megállapításait, a Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalával egyeztetni kell.

(12) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény\* (\*1993. évi XLVIII.tv.) előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalását be kell szerezn.

(13) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

(14) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre és műtárgyakra, valamint egyéb sajátos építmény fajtákra. Ezek építménymagasságát a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.

(15)<sup>8</sup>

(16) A vízbázis védelmi területén építési engedély csak a vonatkozó jogszabály\*\* (123/1997.(VII.18.) Korm.rend.) előírásainak figyelembe vételével adható ki. A Dél-dunántúli Vízügyi Felügyeletet az engedélyezési eljárásba, szakhatóságként be kell vonni. Az újonnan tervezett építési területek csak a védőterület rendelet szerinti felülvizsgálata után, annak megfelelően alakíthatók ki.

(17) A rendezési tervnek a külterületi mezőgazdasági ingatlanok beépítésére vonatkozó javaslata esetén, vagy külterületi földrészlet tervezett belterületbe vonása esetén, annak megtörténteig, az M40-ás területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(18) A község belterületén, valamint a természetvédelmi területen adótorony nem létesíthető.

(19) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a BKÜTT és az OTÉK előírásait, illetve az illeszkedési szabályokat kell figyelembe venni.

(20) A község belterületén különálló épület létesítése sem az elő, sem az oldalkertben nem engedélyezhető.

(21) A település beépítésre szánt területein, illetve belterületén olyan épület építésére vagy bővítésére, melynek használata során szennyvíz keletkezik építési engedélyt adni, az engedély érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az ingatlan a szennyvízhálózatra csatlakozott, illetve ennek feltételei a használatbavételi engedély megadásáig biztosíthatók. A szennyvízcsatlakozás kiépítése a használatbavételi engedély megadásának feltétele. Ahol a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás műszaki feltételei nem teremthetők meg, ott építési engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(22) Ahol új épület építését a szabályozási terv nem teszi lehetővé, a meglévő épület legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel, egy alkalommal bővíthető, amennyiben ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek. A telek beépítésének mértéke ezzel sem haladhatja meg az övezetben előírt felső határt.

<sup>5</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>6</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>7</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

(23) A település közigazgatási területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(24)<sup>9</sup> A település közigazgatási területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület<sup>10</sup> nem létesíthető, a településkép és tájkarakter védelme érdekében a csarnok jellegű épületet növényzettel takartan kell elhelyezni, a táji,- települési illeszkedést az építési engedélykérelemhez csatolandó látványtervvel kell igazolni. (25)<sup>11</sup> A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni.

(26) Földmunkával járó beruházásoknál a humusz réteget (felső 30 cm-es réteg) külön kell deponálni, majd a kivitelezést követően, felső réteggént kell újrahasznosítani.

(27) Ahol a terv kötelező építési vonalat nem tartalmaz, az építési övezetben, az övezetben kialakult állapothoz, beépítési módhoz igazodva kell az építési helyen belül a tervezett épületet elhelyezni.

(28) Az állattartással kapcsolatos előírásokat külön önkormányzati rendelet szabályozza.

## **II. fejezet**

### **Településszerkezet, terület-felhasználás**

#### **2. §**

(1) A település közigazgatási területe tagozódik:

- a) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %.
- b) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

(2) A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységein engedélyezhető szinterület-sűrűség maximális mértéke:

- falusias lakóterületen: 0,5
- településközpont vegyes területen: 1,5
- kereskedelmi, szolgáltató területen: 0,5
- gazdasági, ipari, mezőgazdasági területen: 0,5
- különleges területen: 0,1

### **Beépítésre szánt területek**

#### **Lakóterületek**

#### **3. §**

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(2)<sup>12</sup> A község területén „falusias lakóterület” (Lf) és „kertvárosias lakóterület” (Lke) került kialakításra és szabályozásra.

(3)<sup>13</sup> A kialakult 14-m-nél keskenyebb, oldalhatáros beépítésű telkeken az építmények közötti legkisebb távolsági méretek,-maximum 4,5 méter építménymagasság mellett,- legfeljebb 4 méterig történő csökkentése, akkor lehetséges, ha az épületek külső térelhatároló szerkezetét, tetőhéjazatát és párkányzatát az I-III. tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű és nem éghető (A1, vagy A2) anyagból készítik, valamint a szemben álló homlokzatok egyikén sincs 0,36 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű nyílászáró kialakítva. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzata nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra.

<sup>9</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 1.§ (5) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>10</sup> 2000. évi CXII. Tv 2/A§. 1 pont

<sup>11</sup> Szövegét megállapította a 4/2008. (VI. 25.) rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2008.07.03-tól.

<sup>12</sup> Szövegét megállapította a 13/2005. (VII. 8.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2005.07.28-tól.

<sup>13</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

(4)<sup>14</sup> Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén, szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető, ha a szomszédos oldalhatárra épült épületek telekhatárától az oldalhatáros beépítésre előírt oldalkert biztosítható.

(5)<sup>15</sup> A szabályozási terven a lakóterület jele: „Lf” és „Lke”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű és Lke jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszeltség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m <sup>2</sup> )	Építmény-mag. max.(m)	Zöld. felület min.%
lakóterület	kertvárosias	Lke	CS	30	28	30	0,5	800	6	50
	falusias lakóterület	Lf <sub>1</sub>	O	30	16	40	0,5	1200	5	40
		Lf <sub>2</sub>	O	30	16	40	0,5	800	5	40
		Lf <sub>3</sub>	O	30	16	35	0,5	600	5	40
		Lf <sub>4</sub>	SZ	30	20	45	0,5	900	5	40

Megjegyzés:

O oldalhatáros - SZ szabadonálló- CS csoportos beépítési mód

(6)<sup>16</sup>

(7) Új lakóházat 32-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel lehet építeni, a tető héjazata cserép, a cserépszerű betoncserép, műemléki pala, és zsendely lehet.

(8) A területen kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint falusias lakóterületen az OTÉK 14.§(2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagotöltő kivételével.

(9)<sup>17</sup> A területen,- a telek beépítettségébe be nem számíthatóan,- az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsoroltak létesíthetők.

(10)<sup>18</sup>

(11) A külterületen lévő lakóterület (0111/1 hrsz) beépítésére az Lf1 övezet előírásait kell alkalmazni.

### 3/A.§<sup>19</sup>

#### Lke övezeti jelű kertvárosias lakóterület szabályozása

(1) Az övezet területén az OTÉK 13. § (2) bekezdésére tekintettel az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- 1.) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- 2.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4.) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2)<sup>20</sup>

(3)<sup>21</sup>

(4)<sup>22</sup>

(5)<sup>23</sup>

(6)<sup>24</sup>

<sup>14</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>15</sup> Szövegét megállapította a 13/2005. (VII. 8.) rendelet 3.§-a. Hatályos 2005.07.28-tól. A beillesztett táblázatot beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 2.§ (3) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>17</sup> Beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 2.§ (4) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2009. (IX. 21.) rendelet 2.§-a. Hatálytalan 2009.10.01-től.

<sup>19</sup> Beiktatta a 13/2005. (VII. 8.) rendelet 4.§-a. Hatályos 2005.07.28-tól.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

(7) A területen haszonállat nem tartható, a kedvtelésből tartott állatok számát az önkormányzat állattartási rendeletében kell szabályozni.

(8) a tetők hajlásszöge 20-450 között lehet. Héjazatuk hagyományos anyagokból (nád, zsopp, égetett kerámia cseréptető) készülhet, beton cserép kizárólag égetett kerámia színben alkalmazható.

### Vegyes terület

#### 4. §

(1) A vegyes terület lakó,- kereskedelmi,- igazgatási- és szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén „településközpont vegyes” (Vt) terület szabályozására kerül sor.

(3) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a parkolóház és az üzemanyagtöltő kivételével.

(5)<sup>25</sup> Az ingatlanok beépítési előírásai az alábbi táblázat tartalmazza:

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszeltség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m <sup>2</sup> )	Építménymag. max.(m)	Zöld. felület min. %
Vegyes	településközpont	Vt	OSZ	60	20	40	1,5	800	6	20

Megjegyzés:

O oldalhatáros -SZ szabadonálló beépítési mód

(6)<sup>26</sup> Az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű és nagyobb homlokzatmagasságú épület bontása esetén, az új épületet az övezeti előírásoknak megfelelően építhető vissza.

(7)<sup>27</sup>

(8) A területen épülő új épületeket 32-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel lehet építeni, a tető héjazata cserép, a cserépszínű betoncserép, műemléki pala és zsindey lehet.

### Gazdasági terület

#### 5. §

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén:

- kereskedelmi gazdasági terület (Gksz)
- ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gipm)

kialakítására került sor.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 6. §

(1)<sup>28</sup> Az ingatlanok beépítési előírásai az alábbi táblázat tartalmazza:

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszeltség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m <sup>2</sup> )	Építménymag. max.(m)	Zöld. felület min. %
Gazdasági	ker.szolgáltató	Gksz	SZ	30	24	50	0,5	2000	6	40

<sup>25</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 3.§ (4) jelölésű 3.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>26</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 3.§ (6) jelölésű 3.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>28</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 4.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Megjegyzés: SZ szabadonálló beépítési mód

(2)<sup>29</sup>

(3)<sup>30</sup> A területen történő beépítéseknél az OTÉK 19. § szerinti épületek és építmények helyezhetők el, a parkolóház és üzemanyag-töltő kivételével.

(4) Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az ingatlanra vonatkozó építési engedélyben kell ezt a kötelezettséget előírni, a használatbavételi engedély benyújtásáig, de maximum 1 éven belüli teljesítési kötelezettség mellett.

(5) A lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz a lakóterületre előírtnál nagyobb környezetterhelést.

(6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

## Ipari és mezőgazdasági gazdasági terület

### 7. §

(1)<sup>31</sup> Az ipari és mezőgazdasági funkciójú gazdasági területek a község külterületének, beépítésre kijelölt részei (Gipm), ahol ipari és tároló létesítmények, üzemi épületek helyezhetők el, az alábbi beépítési előírások betartásával:

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszeltség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m <sup>2</sup> )	Építmény-mag. max.(m)	Zöld. felület min.%
Gazdasági	ipari,mezőgazdasági	Gipm	osz	30	25	50	0,5	3000	10	40

Megjegyzés

:OSZ oldalhatáros, szabadonálló beépítési mód,

(2) A területen az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények és állattartó telepek helyezhetők el.

(3)<sup>32</sup>

(4) Állattartó telepek engedélyezési eljárásaiba a környezetvédelmi, az egészségügyi és az állategészségügyi szerveket szakhatóságként kell bevonni.

(5) Az utak mentén, a telken belül minimum 10,0 m-es előkertet kell kialakítani.

(6) Nagy létszámú állattartó telep az Étv 35. §-a felhatalmazása szerint csak elvi engedély alapján létesíthető. A nagy létszámú állattartó telep fogalmát a vonatkozó jogszabály\* (\*41/1997.(V.28.) FM rend.) határozza meg.

(7) Az igazgatási területen új mezőgazdasági üzem, vagy állattartó telep csak a rendezési terv alapján jelölhető ki, a jogszabályi előírásokra\*\* (\*\*49/2001.(IV.3.) Korm.rend.) is figyelemmel. E rendelet előírásait a meglévő állattartó telepek esetében is alkalmazni kell.

(8) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

## Különleges területek

### 8. §

(1)<sup>33</sup> A különleges területek közé soroltak; a turisztikai fejlesztési terület (Ktu), a temető (Kt), a kegyeleti park (Kkp), a sportterület, (Ks), a homokbánya, illetve a nyersanyag-lelőhely (Kb), és a regionális hulladékkezelő telep (Kh)

A Ktu övezet az alábbi előírások szerint építhető be:

Terület	sajátos	Övezet	Beépítési mód	Beépítettség	Telekszeltség	Telekmélység	Szintter.	Telekméret	Építmény-	Zöld.
---------	---------	--------	---------------	--------------	---------------	--------------	-----------	------------	-----------	-------

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>30</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 4.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>31</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 5.§-a. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>33</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 6.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

használat	használat	jele		max %	lesség min. (m)	ség min. (m)	Sűrűség max.	min.(m <sup>2</sup> )	mag. Max.(m)	Felület min. %
Különleges	turisztikai fejlesztés	Ktu	SZ	10	50	50	0,1	Min. 5 ha	8	50

Megjegyzés: SZ szabadonálló-

K kialakult telekmélység és szélesség,"

(2) A turisztikai fejlesztési terület beépítése során az alábbiakat kell érvényesíteni:

a)<sup>34</sup>

b) A területen csak a környezet, a táj építészeti adottságaihoz, hagyományaihoz igazodó épületek helyezhetők le. Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, ennek hajlásszöge 32-45<sup>0</sup> közötti kell legyen. A tető héjazata cserép, vagy a cserép színével megegyező betoncserép, műemléki pala, zsindely, földszintes épület esetében nád lehet. Az épület szerkezeténél a hagyományos, téglá és faszerkezetek alkalmazását kell előtérbe helyezni. A homlokzatokat nyerstégla falazattal vagy sima festett vakolattal lehet kialakítani. A vakolat színezése esetén a fehér, tört-fehér, halvány sárga színek alkalmazhatók.

c) A területet teljes közművel kell ellátni az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel.

(3) A temető (Kt) és a kegyeleti park (Kkp) területén csak azok üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el legfeljebb 4 m-es építménymagassággal. A kegyeleti parkok területén rátemetés sem engedélyezhető.

(4) A sportterületen (Ks) a sportolással kapcsolatos építmények helyezhetők el legfeljebb 4 m-es építménymagassággal.

(5)<sup>35</sup> A homokbánya, **illetve a nyersanyaglelőhely (Kb)** területén építési engedély nem adható ki, a területet az üzemeltető köteles a közforgalom elől lezárni, a balesetveszélyre a figyelmet felhívni. A területen folyó bányászati tevékenységhez, ennek változtatásához a Pécsi Bányakapitányság engedélye szükséges.

(6) A hulladékkezelő telep (Kh) területén csak a telep üzemeltetéséhez szükséges épületek építhetők, ezek engedélyezési eljárásába szakhatóságként a Dél-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőséget be kell vonni.

a) A területet teljes közművel kell ellátni az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel.

b) Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az ingatlanra vonatkozó építési engedélyben kell ezt a kötelezettséget előírni, a használatbavételi engedély benyújtásáig, de maximum 1 éven belüli teljesítési kötelezettség mellett.

(7) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

### **Beépítésre nem szánt területek Közlekedési és közmű területek 9. §**

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

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

(3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó előírások\* (\*Elektromos vezetékek esetében az MSZ 151 számú szabvány előírásai. Gázvezetékek mentén a 6/1982.(V.6.) Ip.M.) és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.

(4) Az utak, védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóságnak és az út kezelőjének szakvéleményét ki kell kérni.

(5) A közlekedési, és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. § (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>35</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 6.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

(6)<sup>36</sup> Az újonnan nyitott belterületi utcákban az utat szilárd burkolattal kell kiépíteni, a közművek és a közvilágítás kiépítése, a csapadékvíz-elvezetés megoldása, továbbá az utca fásítása kötelező.

(7) Az utcai fásításnál ültetett fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re kerülhetnek.

(8)<sup>37</sup>

(9) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsiparkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni, a parkolókból összegyűjtött csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

(10) Szabályozási vonallal érintett telekterület közterületnek szánt részén az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, illetve ilyen területre telekalakítási engedély csak a közterületet is érintő ingatlanrész önálló ingatlanként történő lejegyzésével adható.

(11) Közműterületeken (KÖ) az ügyben illetékes szakhatóság és az üzemeltető hozzájárulásával, elektromos és hírközlési vezetékek, műtárgyak és a közmű működtetéséhez szükséges, legfeljebb 4 m építménymagasságú épületek építhetők.

## **Zöldterületek**

### **10. §**

(1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak.

(3) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A közparkokban az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig.

(5) A területen a zölddel való fedettség minimum 80 % kell legyen.

(6) Meglévő zöldterületek felülete nem csökkenthető, azok más területfelhasználásba nem sorolhatók.

## **Erdőterületek**

### **11. §**

(1)<sup>38</sup> A község közigazgatási területén meglévő és tervezett védelmi erdők (Ev) és gazdasági erdők (Eg) kerültek kijelölésre. Az erdőtelepítésre alkalmas területeket a szabályozási terv Eg-2 és Ev-2 övezettel, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket Eg-3 és Ev-3 övezettel jelöli.

(2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg. A meglévő és tervezett védelmi erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítményt lehet építeni.

(3) A meglévő gazdasági erdők területén (Eg), - a 10 ha-nál nagyobb területen,- legfeljebb 0,3 % beépítettséggel lehet építeni, az erdő rendeltetésének megfelelő épületeket, szolgálati lakással és vadászházzal.

(4)<sup>39</sup>

(5) Az övezetben csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás engedélyezhető, illetve ilyen tevékenység folytatható.

(6) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

(7)<sup>40</sup> Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetében (E-2) az erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

(8)<sup>41</sup> A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében (E-3) a meglévő erdőterületeket azok természetes, kialakult állapotában kell megőrizni. Beépítésük nem engedélyezhető.

<sup>36</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 7.§-a. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>38</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 8.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>40</sup> Beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>41</sup> Beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.



(9)<sup>42</sup> Ökológiai magterületen, ökológiai folyosó-, Natura 2000-es-, ex.lege láp területeken, ahol szabályozási terv, a BTSZ előírásai alapján, erdőterületeket jelöl ki, de azok tényleges területfelhasználása még attól eltérő, területrendezés, a jelenlegi tájhasználat módosításával járó bármely beavatkozás csak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes egyetértésével történhet.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **12. §**

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2)<sup>43</sup> A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

- Mezőgazdasági, általános területek (Má)
- Mezőgazdasági, szőlő termőhelyi kataszteri területek (Má c-1)
- Be nem építhető mezőgazdasági területek (Má<sub>0</sub>)
- Be nem építhető belterületi kerterületek (Mk<sub>0</sub>)

(3)<sup>44</sup> A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak az OTÉK 29.§ előírásainak figyelembe vételével lehet. a technológiai jellegű építményeknél, műtárgyaknál és a sajátos építmény fajtáknál a BTSZ 13.§ figyelembevételével helyezhető el.

(4)<sup>45</sup> Vízerózióknak kitett területeken a terület erdősítésével, az érintett területre vonatkozó szakszerű meliorációs beavatkozásokkal kell a talajt megkötni, a felszíni vizeket elvezetni. A talajmegmunkálása során a szántást a terület lejtésére merőlegesen kell elvégezni.

(5) A területen víz-közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése csak teljes értékű közműpótló berendezésben lehetséges, mely lehet zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító berendezés.

(6) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölt területfelhasználás megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

(7)<sup>46</sup>

### **Mezőgazdasági árutermelő területek**

#### **13. §**

(1)<sup>47</sup> A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má, Má c-1).

(2)<sup>48</sup> Beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek, - a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési terület, valamint a közhasználatú zöldterület, véderdő, illetve a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével, - nem alakítható ki.

(3)<sup>49</sup> Szántóföldi művelés esetén a 20 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 0,3 %-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magassága maximum 6,0 m lehet.

(4)<sup>50</sup> Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximum 6,0 m lehet.

(5)<sup>51</sup> Szőlőműveléssel hasznosított területen a 2 ha-nál nagyobb telken a szőlőtermelést, a borászatot, a borturizmust szolgáló, és lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépíthető alapterület a telek 2 %-át, illetve az 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximum 5,0 m lehet.

<sup>42</sup> Beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>43</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 9.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>44</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 9.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>45</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 9.§ (5) jelölésű (3) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>47</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>48</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>49</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (3) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>50</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (4) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>51</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (5) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

(6)<sup>52</sup> Az Má-c<sub>1</sub> jelű szőlő termőhelyű kataszteri területeken az előző pontokban rögzítettek túl építmény akkor létesíthető, ha terület 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

- a.) E területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterületbe nem vonható,
- b.) építeni kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, illetve a 13.§ (5) bekezdés szerinti teleknagyság esetén lakófunkciót is kielégítő épületet lehet,
- c.) a terület szőlőműveléssel hasznosítandó,
- d.) a területen lévő földrészletek művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható,
- e.) szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.). amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfőformáló elem,- a szőlőműveléssel nem hasznosított területen is,- a telek méretétől függetlenül is elhelyezhető,
- f.) a szőlőművelés tényét, a terület pontosan meghatározott százalékában, az illetékes hegybíró, ahol hegyközség nem működik, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

(7)<sup>53</sup>

(8)<sup>54</sup> Szőlőművelés esetén, az előzőektől eltérően, a szőlőműveléshez kapcsolódó beépítés a BTSZ 39. §. g./ pont előírása alapján is engedélyezhető. Az építmény magasság maximum 5,0 m.

(9) A területen egytömegű, szabadon-álló, vagy a kialakult állapot szerinti magas tetős, 250-450 közötti tető hajlásszögű építmények létesíthetők. Cserép, vagy cserép színű tetőfedő anyag használatával.

(10) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

### **Be nem építhető mezőgazdasági övezetek**

#### **14. §**

(1)<sup>55</sup> A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területeket a szabályozási terv lehatárolja; a külterületen (Má<sub>0</sub>)-val, a belterületen (Mk<sub>0</sub>)-val jelöltek.

(2) A művelési ág, külterületen elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

(3) Az Mk<sub>0</sub> területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m<sup>2</sup>.

(4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.

(5) Ordacsehi Berek Természetvédelmi Területen kijelölt Má<sub>0</sub> besorolású területeken létesítmény elhelyezése és mindennemű egyéb műszaki beavatkozás csak a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes egyetértése mellett végezhető.

(6) A területen már meglévő építmény a 3 %-os beépítettség határáig, legfeljebb egy alkalommal, 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthető, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek.

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **15. §**

(1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv (V)-vel jelöli.

(2) A vízgazdálkodási területeken és a szomszédos földterületeken a vízkár elhárítás, a természeti megfigyelés közösségi építményei helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.

(3) A vízfolyások mentés mindkét oldalán a karbantartás részére 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni\* (\*46/1999.(III.18.) számú Korm.rendelet a parti sávok és vízjárta területek használatáról és hasznosításáról. 120/1999.(VIII.6.) Korm.rendelet a vizek és közcélú vízilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásáról).

(4) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

<sup>52</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (6) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>54</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 10.§ (7) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től.

<sup>55</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 11.§-a. Hatályos 2010.06.01-től

(5) A vízimunkák csak vízjogi engedély alapján végezhetők\*\* (\*\*18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről).

### **III. fejezet** **Védelmi övezetek** **16. §<sup>56</sup>**

(1) A védelmi övezeteket a szabályozási terv a 2000. évi CXII. törvény előírásai alapján tartalmazza, e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a törvény előírásait kell alkalmazni.

Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTTrT) települést érintő védelmi övezetei:

- Országos ökológiai hálózat övezete,
- Kiváló termőhelyi erdőterület övezete,
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete,
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete.

BTSZ települést érintő védelmi övezetei:

- Ökológiai övezetek (Ö-1 jelű magterület, Ö-2 jelű ökológiai folyosó)
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet (T-1 jelű)
- Szélerőmű elhelyezésére vizsgálat alá vonható terület övezete (L-1 jelű)
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1 jelű)
- Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1 jelű)
- Ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2 jelű)
- Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1 jelű)
- Vízerózióknak kitett terület övezete (P-2 jelű)
- Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1 jelű)

(2)<sup>57</sup>

(3) A jelen rendeletben nem szabályozott esetekben, és az építési hatósági engedélyezéshez közvetlenül nem kapcsolódó ügyekben a BTSZ előírásait kell figyelembe venni.

### **Összevont védelmi és funkcionális övezetek** **17. §<sup>58</sup>**

### **Önálló védelmi övezetek** **18. §<sup>59</sup>**

### **IV. fejezet** **Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem** **19. §**

(1) A környezet-, a táj-, a természet-, a műemlék- és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolást, a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

<sup>56</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 12.§ (1) jelölésű 12.§-a. Hatályos 2010.06.01-től

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>59</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

(2)<sup>60</sup> A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét, a térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetét, az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezetét, a vízerózióknak kitett terület övezetét a külterületi szabályozási terv lehatárolja, az övezeteket érintő tájhasználat és hatósági eljárások során az BTSZ előírásait<sup>61</sup> alkalmazni kell.

(3)<sup>62</sup> A teljes közigazgatási terület felszíni szennyezésre fokozottan érvényes terület övezetébe és ásványi nyersanyag- gazdálkodási terület övezetébe tartozik, az övezeteket érintő tájhasználat és hatósági eljárások során az BTSZ előírásait<sup>63</sup> alkalmazni kell.

## **Környezetvédelem**

### **20. §**

(1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.

(2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.

(3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a vonatkozó jogszabályban\*\* (\*\*47/2004.(III.18.) számú Korm.rendelettel módosított 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. számú melléklete) meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást. A regionális hulladéklerakó és komposztáló térsúlypontjától számított 500 m-es védelmi övezeten belül lakó- és üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú építmény nem helyezhető el.

(5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

(7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.

(8) A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.

(9)<sup>64</sup>

(10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(11) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak hatályos vízjogi engedéllyel létesített előtisztítóműben történő tisztítás után vezethető. A szennyezett csapadékvíz előtisztítását a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározottak szerint az üzem területén kell elvégezni, az erre szolgáló létesítmény vízjogi engedély köteles.

(12) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

(13) Közcsatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőedényben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

<sup>60</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től

<sup>61</sup> 2000. évi CXII. Törvény 26.§, 29.§, 30.§, 33.§.

<sup>62</sup> Beiktatta a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 13.§ (2) bekezdése. Hatályos 2010.06.01-től

<sup>63</sup> 2000. évi CXII. Törvény 28/B, 31.§

<sup>64</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

(14) A szennyvíztisztító teleptől 500 m, a dögmkonténertől 300 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.

(15) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter távolságon belül, az M 7-es autópálya tengelyétől számított 100 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, egyetértésével létesíthetők.

(16) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

(17) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

(18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre – megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell megoldani.

(19) A gazdasági területeken csak a környezet terület-felhasználást nem zavaró létesítmények helyezhetők el. A beültetési kötelezettséget a területek beépítésénél a szabályozási terv alapján az engedélyezési eljárás során elő kell írni.

### **Természetvédelem**

#### **21. §**

(1) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.

(2) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető, ilyenek üzemeltetésére vonatkozó engedély nem hosszabbítható meg.

(3) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

(4) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fafajokból történhet.

(5) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bánya területe (bányatelek) nem bővíthető.

(6) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(7) A védettségre jelölés tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

### **Tájvédelem**

#### **22. §**

(1) Táj- és településképvédelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén.

(2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.

(3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

(5) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken lévő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) a vonatkozó jogszabály\* (\*A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény) alapján meg kell őrizni.

### **Kulturális örökség védelme**

#### **23. §**

(1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv és a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(2) A rendelet 1. számú mellékletében felsorolt helyi értékeket a képviselő-testület védelemben részesíti.

(3) A műemlék épületekkel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodájának hatáskörébe tartozik.

(4) A szabályozási terven műemléki környezetként (M) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját (KÖH) szakhatóságként be kell vonni.

(5) Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a KÖH-t és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a leletről soron kívül értesíteni kell.

(6) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, művelési ág-változáshoz, építéshez, földmunkához a KÖH előzetesen szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(7) Régészeti érdekű területet érintő munkálatok esetén a KÖH véleményét be kell szerezni.

(8) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekre, a régészeti örökségvédelemre, a műemlékvédelemre vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani\* (\*2001. évi LXIV. törvény a Kulturális örökség védelméről).

(9) A műemléki környezetben mindennemű közműellátást kizárólag föld alatti vezetékkel lehet kiépíteni és biztosítani. Ezt az új vezetékek létesítésének, meglévők korszerűsítésének engedélyezése során biztosítani kell.

(10) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület megóvásáért kell törekedni, tetőtér beépítés, bővítés csak a hagyományos értékek védelme mellett engedélyezhető.

(11)<sup>65</sup> A helyi védelem csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szüntethető meg.

## **V. fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere**

#### **Építésjogi követelmények**

#### **24. §**

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.

(2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését, vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad, ha:

- a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.

#### **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

#### **25. §**

(1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.

(2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelmére és érdekében kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

(3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy azt a tulajdonos kérelmére kártalanítás mellett igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét, melyet az érintett tulajdonosokra át kell hárítani.

#### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

#### **26. §**

<sup>65</sup> Szövegét megállapította a 4/2008. (VI. 25.) rendelet 2.§-a. Hatályos 2008.07.03-tól.

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig a telkeket kialakító beruházónak meg kell valósítani.

(2) A helyi közutat, illetőleg közművet, amennyiben azt a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben, vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

### **Településrendezési kötelezések**

#### **27. §**

A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írható elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

Az önkormányzat a településképp javítása érdekében az azt rontó állapotban lévő építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el, az Étv. előírásainak figyelembevételével.

### **Tájékoztató táblák, hirdető-berendezések elhelyezése**

#### **28. §**

(1) A rendelet alkalmazása szempontjából hirdető-berendezés, melyre a rendelet hatálya kiterjed.

a) Cégér: valamely mesterség jelvényeként használt, rendszerint a telephely, üzlet bejárata fölé kifüggesztett tárgy, vagy címszerű ábra,

b) Cégtábla: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási egység nevét feltüntető, az ott folyó tevékenységre utaló tábla,

c) Címtábla: intézmény, vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla (névtábla),

d) Hirdetőoszlop: plakátok, hirdetések elhelyezése céljára szolgáló építmény,

e) Hirdetőtábla: hirdetések, reklámok, közlemények kifüggesztésére használt tábla,

f) Megállító tábla: nyitvatartási idő alatt az üzletek elé kihelyezett mobil reklámtábla,

g) Reklámtábla: valaminek a reklámozását szolgáló tábla, mely nyilvános helyen vagy közterületről látható helyen kerül elhelyezésre,

h) Hirdetmény: a falragasz, plakát, felirat, szórólap, értesítés, ábrázolás, tájékoztató, valamint választási hirdetmény és kampányanyag, akár nyomdai úton, akár házilag, illetve falfestéssel készült.

(2)<sup>66</sup>

(3)<sup>67</sup>

(4)<sup>68</sup> A hirdető berendezések kialakításának az építmény karakteréhez, színezéséhez, arányrendszeréhez, a település és utcaképhez kell igazodnia.

(5) Hirdető-berendezések közutak melletti elhelyezésének szabályait külön törvény\* (1988. évi I. törvény) határozza meg.

(6) Nem helyezhető el hirdető-berendezés:

a) közterületi út, járda, kerékpárút, gyalogút szilárd burkolatára, épületek építmények homlokzatára festett kivitelben,

b) közparkban,

c) középületek falain, kivéve az intézmény cégtábláját,

d) közterületen álló fákon, padokon, szobrokon, emlékműveken,

e) a természetvédelmi területen, kivéve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által kihelyezett információs táblákat.

(7) A közigazgatási területen gigantposzter, óriás-plakát nem helyezhető el. A 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó felületű hirdető-berendezésre csak ideiglenes jellegű, maximálisan 3 évi időtartamra szóló, engedély adható, az engedély a képviselő-testület hozzájárulásával meghosszabbítható. Ez a korlátozás nem vonatkozik a cégérre, cég- és címtáblára.

(8) Hirdetmények elhelyezése csak az erre a célra létesített hirdető berendezéseken lehetséges, azok csak vízzel tisztítással rögzíthetők, a köztisztasági előírások betartásával.

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2008. (VI. 25.) rendelet 3.§ (1) bekezdése. Hatálytalan 2008.07.03-tól.

<sup>67</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2008. (VI. 25.) rendelet 3.§ (1) bekezdése. Hatálytalan 2008.07.03-tól.

<sup>68</sup> Szövegét megállapította a 4/2008. (VI. 25.) rendelet 3.§ (2) bekezdése. Hatályos 2008.07.03-tól

(9) E rendelet hatálybalépéséig kint levő és a jelen rendelet előírásainak nem megfelelően kihelyezett hirdető-berendezések esetén:

- a) amennyiben a hirdető-berendezés tulajdonosa építési engedéllyel nem rendelkezett, úgy a jegyző soron kívül kezdeményezheti a hirdető-berendezés eltávolítását, és a külön jogszabályokban meghatározottak szerint\*\* (218/1999.(XII.28.) Kormány rendelet)
- b) a közút területén, a közútkezelő hozzájárulása nélkül, elhelyezett hirdető-berendezések esetén, annak eltávolításáról a közút kezelője saját hatáskörben intézkedik,
- c) a közút területén kívül, de közlekedésbiztonsági szempontból kifogásolható módon elhelyezett hirdető-berendezés esetén, a közútkezelő közvetlenül az építési hatóságnál kezdeményezheti a jogellenes állapot megszüntetését.

(10) E rendelet előírásainak megszegésével elhelyezett hirdető-berendezéseket az elhelyező a felszólítást követő 8 napon belül saját költségén köteles eltávolítani. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a jegyző a külön jogszabály\*\*\* (1957. évi IV. törvény) értelmében gondoskodik annak végrehajtásáról. Az eljárás befejezéséig a hirdető-berendezés tulajdonosa újabb hirdető-berendezés elhelyezésére nem kaphat engedélyt.

(12) A választási plakátokra, azok ideiglenes jellegére tekintettel a 28. § (2), (4), és (8) pontjának előírásait nem kell alkalmazni.

(11) Magántulajdonon felállított hirdető-berendezés elhelyezéséért és eltávolításáért az ingatlan tulajdonosa és a hirdető-berendezés tulajdonosa egyetemlegesen felelős.

## VI. fejezet Záró rendelkezések 29. §

(1) E rendelet 2004. december 1-vel lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon (az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel) a jegyző gondoskodik.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik az Ordacsehi község helyi építési szabályzatáról szóló 7/1998.(VI.1.) Kt. számú- és az ezt módosító 1/2001.(II.2.) Kt. számú rendeletek.

(3)<sup>69</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Ordacsehi, 2004. október 19.

Kiss Miklós  
polgármester

Dégi Zoltán  
jegyző

**Ordacsehi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló, többször módosított 23/2004.(X.27.)rendeletének módosításáról rendelkező 3/2010. (IV. 12.) rendelet önállóan érvényesülő 15.§ (3) bekezdésének rendelkezései:**

„15.§ (3) Ahol e rendelet Állami Erdészeti Szolgálatot-, ott helyette Somogy Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságát, ahol Magyar Geológiai Szolgálatot-, ott Pécsi Bányakapitányságot, ahol Dél-Dunántúli Vízügyi Felügyeletet- és Dél-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőséget-, ott Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget, ahol A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját említi, ott Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Dél-Dunántúli Irodát kell érteni.”

**Mellékletek nincsenek az eredeti jegyzőkönyvhöz csatolva**

**1. számú melléklet<sup>70</sup>**

Melléklet 3 /2010 (IV.12) számú KT rendelethez

<sup>69</sup> Beiktatta a 15/2009. (IX. 21.) rendelet 1.§-a. Hatályos 2009.10.01-től.

<sup>70</sup> Szövegét megállapította a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 14.§-a. Hatályos 2010.06.01-től.



Országos- és helyi védelem alatt álló építmények, területek és egyéb objektumok

**Országos védelem alatt álló épület és szobor:**

törzsszám:	címe:	hrsz	funkciója:
M 11 025	Fő u.63.	229	római katolikus templom,
M 11014	Fő u.63.	229	Szent Vendel szobor

**Helyi védelem alatt álló épületek és objektumok:**

ssz	név	cím	hrsz
1	kereszt	Kossuth u. 2.	229
2	homlokzati szobor	Fő u. 64.	387
3	kereszt	Fő u. 118.	359/1
4	lakóház	Petőfi u. 48.	75/2
5	lakóház	Szabadság tér 9.	100
6	harangláb	Szabadság tér	102/2
7	kereszt	Kossuth u. 51.	10
8	lakóház	Fő u. 34.	401/1
9	lakóház	Fő u. 32.	402
10	5 temetői síremlék és kereszt	Temető u.	167
11	magtár	Balaton u. 14.	417/5
12	régi mezőgazdasági gépek	major előtti terület	084/10
13	lakóház	Fő utca 62	388/2

Műemléki környezet:

228,230,390/1,390/2 391, 477, 478, 479, 480, a Fő utca és a Kossuth utca érintett szakasza: 350/2 és 350/5, 499/1.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. Kisvár, Kisvár-dűlő 0137/9 hrsz
2. Sarok-föld 0137/9-11, 0137/3 hrsz
3. Rétföld 0135,037/10 hrsz
4. Rókalyuk 0115-0118,0124-0125,0132/1,0135,0137/2,0137/10 hrsz
5. Szilvási rét 0132/6 hrsz
6. Lápi dűlő 0132/6 hrsz
7. Zardavár 0162/5 hrsz
8. Téglaház, illetve a TSZ major 0162/5, 0161/4, 0155/3hrs
9. Felső\_Csereföldek 0170/14 hrsz
10. Bugaszeg 011/69-94, 012, 013, 014/1, 0172/12-15, 0169/1, 011/21-25 hrsz
11. Kistöltés 031/1-47,031/50, 031/52, 031/33-44 hrsz
12. Puszta-temető 074/18/19 hrsz
13. Bakonykút 048/1-8
14. Bajcsy Zs. utca 21. 138 hrsz
15. A faluba vezető bekötőúttól keletre eső domb 020/10 hrsz

Ex lege lápterületek helyrajzi száma (8005/2001. (MK 156. KöM tájékoztató szerint) :

0162/1a, 0162/1b, 0162/1c, 0162/2, 0162/3, 0163/3a, 0163/3b

Helyi védett terület:

A kegyeleti park területe 321/27 hrsz

---

**3. számú melléklet<sup>71</sup>**  
**4. számú melléklet<sup>72</sup>**

---

<sup>71</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2010. (IV. 12.) rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatálytalan 2010.06.01-től.