

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
15/ 2013. (XII.11.) önkormányzati rendelete**

Pétfürdő nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről¹

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 7. § (3) bekezdés c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

az Étv. 60. § (8) bekezdése szerint alkalmazandó Étv. 2012. december 31-én hatályos 9. §-a szerinti eljárás lefolytatásával

a következők szerint rendelkezik:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya

1. § (1)²

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, közműhálózatot kiépíteni az övezeti előírások megtartásával, a hatályos jogszabályok és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(3)³ A rendeletben foglalt előírásokat a rendelet *1-2/A melléklete* szerinti Sz1, Sz2, SZM1 jelű belterületi, valamint a rendelet *3. melléklete* szerinti SZ3 jelű külterületi Szabályozási Tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

2. Szabályozási elemek

2. § (1) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:

- a) közigazgatási terület és határa, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa,
- b) szabályozási vonal,
- c) építési övezet és övezet határa és tartalma,
- d) védő és védett területek határa és azokra vonatkozó előírások,
- e) az építési hely,
- f) sajátos jogintézmények határvonalai.

¹ Megalkotta a Képviselő-testület a 2013. december 10-i ülésén., Módosította a 16/2016.(IX.02.) és az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet

² Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja 2019. január 26-tól.

³ Módosította a 16/2016.(IX.02.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2016.09.03-tól.

(2)⁴ A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a Szabályozási Terv és a HÉSZ módosításával lehetséges.

3. Övezetek és építési övezetek

3. § (1) A beépítésre szánt területek az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő területekre tagolódnak:

Területfelhasználási egység	Megnevezés	jele
Lakóterületek:	Kertvárosias lakóterület	Lke
Vegyes területek:	Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági:	Ipari	Gip
	Kereskedelmi-szolgáltató terület	Gksz
Különleges, beépítésre szánt terület:	Garázs	K-g

(2) A beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő területekre tagolódnak:

Területfelhasználási egység	Megnevezés	jele
Különleges terület:	Turisztikai	Kk-tu
	Temető	Kk-t
	Sport	Kk-sp
	Bánya	Kk-b
	Szennyvíztisztító	Kk-sz
	Horgászközpont	Kk-h
Erdőterület:	Védelmi (védett és védő), Egészségügyi, szociális turisztikai	Ev Et
Mezőgazdasági:	Általános, árutermelő	Má
	Kertes	Mk
Természetközeli:	Nádas	Tt
Közlekedési és közmű:	Országos I. rendű főút, egyéb utak, Vasút kötött pályás övezete	Köu Kök
Zöldterület:	Zöldterület	Z
Vízgazdálkodási	Állandó, ideiglenes vízfelület	Vg

⁴ A „/vagy” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja 2019. január 26-tól.

4. Sajátos jogintézmények

4. § (1) Elővásárlási jog bejegyzése szükséges a Szabályozási Tervben feltüntetett és a rendelet 4. mellékletben felsorolt ingatlanokon, a nagyközség fejlesztési céljainak megvalósításához.

(2)⁵

(3) Közterület-alakítási tervekészítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven feltüntetett területekre, ahol az egységes zöldfelületi kialakítás érdekében az egész területre kell a közterületi tervet elkészíteni.

5. Telekalakítás

5. § (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.

(3) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a Szabályozási Terv tartalmazza.

(4) A Szabályozási Terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, szintterületi mutató) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

6. Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

6. § (1) Az épületek, építmények elhelyezésére a következő általános előírások vonatkoznak:

a) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészet-értékvédelmi követelményeknek.

b) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.

c) A három, illetve annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs önálló épületben csak az arra kijelölt övezetben helyezhető el, a további övezetekben a fedett parkolókat a „főépülettel” egy tömegben, illetve a terepszint alatt kell megépíteni.

d) Lakóépületek, településközponti vegyes területeken az építési telkek, épületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a maximális beépítési %-ot, maximális épületmagasságot nem növeli illetve, ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással az építésügyi hatóság engedélyezi.

e) Az utcavonalon tömör (át nem látható) kerítés nem létesíthető, kivéve ha azt támfalként, vagy épületrészként alakítják ki.

⁵ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja 2019. január 26-tól.

- f) Az előkert mérete általános esetben minimum 5,0 m, illetve a szomszédos beépítéshez vagy a terepviszonyokhoz igazodó.
- g) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület építménymagasságának fele, de legalább 3,0 m, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság és az oldalkert mérete legalább 5,0 m legyen.
- h) Beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a Földhivatal szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelést vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelés biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.

(2) Közterületekre vonatkozóan a következő előírások érvényesek:

- a) Közterületen új építmény – közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utasváró, 0,5 m²-nél nagyobb reklámfelület, gyepes árok, támfal, egyéb mérnöki létesítmény kivételével – csak közterület-alakítási terv alapján helyezhető el.
- b) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.
- c) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú vagy természetes anyagból épült (fűz, természetes kő, fa, tehát nem beton) támfal-létesítmény létesíthető.

(3) A gépészeti, technológiai épületrészekre a következő előírások vonatkoznak:

- a) Szerelt kémény legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínevel megegyező színűre festve helyezhető el. Önállóan, épületen kívül szerelt kémény nem építhető.
- b) Napkollektor magas tetőn csak a tetőfedéshez igazodó kivitelben (színben harmonizáló, tetőablakok kiosztási rendszerével együtt tervezett), építhető.
- c) Klímaberendezés előkert nélküli utcai homlokzaton nem helyezhető el. Oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatár felé néző homlokzatra klímaberendezés nem helyezhető el.

(4) A közterek és a telken belüli zöldfelületek kialakítására a következő előírások vonatkoznak:

- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.
- b) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki, négy parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítendő.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

7. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

7. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó lakóházak elhelyezésére szolgál, ahol kivételesen legfeljebb négy lakást magába foglaló társasházak illetve csoportházak beépítésű lakóépületek is felépíthetők.

(2) Kertvárosi lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos családi ház, egy főépület
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,

- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(3) Kertvárosi lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb négylakásos csoportházas (sorház, láncház, átriumház) vagy társasház lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- d) állattartó épület.

(4) Kertvárosi lakóterületen nem helyezhetőek el – az Országos előírásokon betartásán túl – a továbbiak:

- a) szálláshely szolgáltató épület, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- d) sportlétesítmény,
- e) üzemanyagtöltő.

(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt funkciók elhelyezésének feltétele:

- a) a teljes közmű ellátás kiépült,
- b) a telekre vezető közlekedési terület járható,
- c) a vonatkozó előírások betartása,
- d)⁶
- e) az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyek telken belül biztosíthatók.

(6) Szabadonálló beépítésnél a főépület az utcai építési vonalra merőlegesen maximum 20 m mélységű lehet, szélessége az utcai fronton és attól mérve 10 m mélységben 12 m lehet. Új épület szabadonállóan csak a 16 méternél szélesebb telkeken helyezhető el.

(7) Oldalhatáron álló beépítésnél a főépület az utcai építési vonalra merőlegesen maximum 20 m mélységű lehet, szélessége az utcai fronton és attól mérve 10 m mélységben 10 m lehet. Az épület teljes hosszának 1/3-án lehet az épület traktus-szélessége 11 m.

(8) A beépült területeken kivitelezett új épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. A tető kialakításakor a kialakult beépítési hagyományokat követve, az épületeken az utcára merőleges főgerincű nyeregtetőt oromfalas, esetleg csonka kontyos megoldással kell megépíteni. A tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet, héjalása pedig pikkelyes, természetes anyagú fedés lehet. A szerelt küllemű lakóépületek létesítése nem megengedett, vakolt hagyományos, lukarchitektúrájú téglalapú épületek építése javasolt.

(9) Tetőtér beépítése esetén csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.

(10) A kerítés lábazatát termésköböl, homlokzati téglából, falazott módon vagy vakolt betonfelülettel kell megépíteni. A lábazat felett áttört faléc, kovácsoltvas, fémháló kitöltő mező

⁶ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § d) pontja 2019. január 26-tól.

építhető. Az utca vonalon maximum 1,60 m, a szomszéd felé maximum 1,8 m magasságú kerítés emelhető. Az utcai kerítésen a személybejárón kívül egy 3 m széles kocsibejárót lehet létesíteni. Kerítés csoportos beépítési módnál növényzettel, nyírt sövényvel is képezhető.

(11) Az Lke-4 és Lke-5 övezetekben a beépítés feltétele a hatályos jogszabályokban előírt zajhatárérték betartása.

(12) Kertvárosi lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások:

Övezet jele	kialakítható építési telek			beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb építmény /homlokzat magasság H
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Legkisebb mélysége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	
Lke-1A A	K-500	14	35	O	20	65	4,5
Lke-1B B	K-800	20	30	Sz	20	65	4,5
Lke-1C B	K-700	16	35	Ikr	20	65	4,5
Lke-2	K-1200 800 / 000	30	40	Cs	25	60	6,0
Lke-3	800	20	40	Sz	30	60	4,5
Lke-4	800	20	40	Sz	25	60	4,5
Lke-5	750	18	40	Sz	20	65	4,5

K- telek méretekre vonatkozóan- kialakult telek beépíthető, új telek csak a megadott méretekkel alakítható.

8. Településközponti vegyes területek (Vt)

8. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.

(2) Településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) igazgatási, iroda,
- b) többlakásos társasház, önálló lakóépület,
- c) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás-szolgáltató épület,
- e) oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportépítmény.

(3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- c) termelő kertészeti építmény.

(4)⁷ Vt jelű, Településközpont vegyes területek:

- a) Vt-1 jelű terület – a Berhidai út melletti, többszintes, paneles lakóterületek lakóházai, ahol a földszinten kereskedelmi és vendéglátó-, szolgáltató létesítmények és az épületben irodák is működtethetők,
- b) Vt-2 jelű terület – Hősök terei, kétemeletes, korai modern stílusú, az első iparterületi fejlesztés során épült lakóterületek lakóházai, ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők,
- c) Vt-3 jelű területek – a Berhidai út melletti, kertes lakóterületi beépítés, ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők,
- d) Vt-4 jelű területek – a Berhidai út és a vasút közötti, kétszintes társasházazs beépítés (laktanyák), ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők,
- e) Vt-5,6 jelű területek – ahol kereskedelmi tevékenység van vagy várható,
- f) Vt-7, 8 jelű területek – az igazgatási-, oktatási-, kulturális intézmények területe,
- g) Vt-8* jelű terület - a fűtőmű elhelyezésére szolgáló terület,
- h) Vt-9 jelű területek – a sport- és szabadidős létesítmények területe,
- i) Vt-10 jelű terület - ahol igazgatási-, oktatási-, kulturális-, kereskedelmi-, szálláshely szolgáltató tevékenység van vagy várható.

(5) Vt-1, 2 jelű, Településközpont vegyes területeken a gépkocsik a telken kívül, a házak 100 méteres körzetében elhelyezhetők, az Önkormányzattal egyeztetett módon.

(6) Vt-1, 2 jelű Településközpont vegyes területek kivételével a településközpont vegyes területeken a gépkocsik elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni, kivéve, ha az Önkormányzat a parkolás rendjéről szóló önkormányzati rendeletében másképp intézkedik.

(7) Vt-1 jelű övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) A meglévő úszótelkek területe növelhető a közterületek alakításával a lakóházak mellett kertgazdálkodás, földszinti beépítés kibővítése céljából az épület körül 5-5 méterrel.
- b) A felső emeletek terasszal, loggiával bővíthetők az épület homlokzati síkjától maximum 2,0-2,0 méteres kinyúlásig. Az épület mellett lift elhelyezhető. A bővítések alátámasztására és a lift elhelyezésére a közparkból legfeljebb 3,0 m² vehető igénybe.
- c) Az épületek legfelső szintjén, statikai szakvélemény alapján elhelyezhető:
 - c.a) új lakás,
 - c.b) lakás bővítés,
 - c.c) tetőterasz, tetőkert,
 - c.d) napkollektor.
- d) A tetőszint átépítése csak lapostetős épületként valósulhat meg.

(8) Vt-2 jelű övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) A meglévő úszótelkek területe növelhető a közterületek alakításával a lakóházak mellett kertgazdálkodás, földszinti beépítés kibővítése céljából az épület körül 5-5 méterrel,
- b) a meglévő padlástér – a meglévő épülethez és szomszédos beépítésekhez illeszkedő módon – beépíthető.

⁷ Módosította a 16/2016.(IX.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2016.09.03-tól.

(9)⁸ A Településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat a 6. melléklet tartalmazza.

10)⁹ A Vt-8* jelű övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, 5,0 m szélességben a beültetési kötelezettség előírásai szerint 3 szintes növényzet telepítendő. Az övezetben az előírt legnagyobb építménymagasságnál magasabb kémény létesíthető, amennyiben az a technológia miatt szükséges.

9. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

9. § (1) A Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) A kereskedelmi-, szolgáltató területen nem helyezhető el:

- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, oldal- és hátsókerterek minimális mérete 10-10- m, melyeket intenzív zöldfelülettel kell kialakítani.

(5) A Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások:

Övezet jele	kialakítható építési telek			beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb építmény /homlokzat magasság H
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Legkisebb mélysége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	
Gksz-1 A	5000	30	100	Sz	30	30	10,0
Gksz-2	K-3000	-	-	Sz	30	30	K-10

K-jel magyarázata:

K-3000 (telekméret) minden, kialakult telek beépíthető, új telek csak a megadott méretekkel alakítható

K-10 (építmény magasságnál): kialakult építmény magasság megtartható, új épület 10 m lehet

⁸ Módosította a 16/2016.(IX.02.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2016.09.03-tól.

⁹ Beiktatta a 16/2016.(IX.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2016.09.03-tól.

10. Gazdasági ipari területek (Gip)

10. § (1) A Gip jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen kivételesen elhelyezhetők:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek.

(3) A Gip jelű kereskedelmi-, szolgáltató területen az elő-, oldal- és hátsókerterek minimális mérete – ha a technológiai elvárások miatt ez megoldható – minimálisan 10-10 m, melyeket intenzív zöldfelülettel kell kialakítani.

(4) Az övezetre előírt építmény magasság technológiai épületekre, építményekre nem vonatkozik.

(5) A Gip jelű kereskedelmi-, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások:

Övezet jele	kialakítható építési telek			beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb építmény /homlokzat magasság H
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Legkisebb mélysége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	
Gip-1 A	K	K	K	Sz	30	40	12,0
Gip-2	K-6000	50	80	Sz-O	30	40	K-12,0

K-jel magyarázata:

K- (telekméret) minden, kialakult telek beépíthető nem osztható meg

K- 6000 - kialakult telek beépíthető, új telek csak a megadott méretekkel alakítható

K-12 (építmény magasságnál): kialakult építmény magasság megtartható, új épület 12 m lehet

11. Különleges beépítésre szánt területek

11. § (1) Különleges beépítésre szánt területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérőek.

(2) K-g jelű különleges garázs területen csak földszintes – legfeljebb 3,5 m építmény magasságú – garázs épület és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló út építhető. Az övezeten belül telket alakítani az övezethatáron és a Szabályozási Terven jelölt helyeken lehet. A legnagyobb beépíthetőség mértéke kialakult, 40%.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12. Erdőterület

12. § (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28. § előírásai közül a védelmi és a turisztikai rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.

(2) A településen az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a) védelmi- (Ev-1) és véderdő (Ev-2),
 - b) turisztikai erdő (Et)
- elsődleges rendeltetésűek.

(3) Az erdőterületek övezeti tagolását a Szabályozási Tervlapok tartalmazzák.

(4) A védelmi és véderdő területeit erdészeti eszközökkel minimum 60-70%-os borítottsággal kell beültetni, több szintet kialakítani. Csak erdei sétaút és pihenőhelyek alakíthatók ki. Épület nem helyezhető el. A véderdő övezetbe sorolt Natura 2000 területeken a természet-közeli erdő megőrzendő.

(5) A védelmi és véderdő létesítése és fenntartása a tulajdonost terheli.

(6) A turisztikai rendeltetésű erdőterületen elhelyezhető: erdei tornapálya, sétaút, tanösvény, esőbeálló, kilátó építmény, illemhely, az erdei flóra és fauna bemutatását szolgáló és egyéb turisztikai célú építmény. Az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek lehetnek. Épület csak 100.000 m²-es egybe függő területű földrészleten helyezhető el, megengedett beépítettség 5%, legfeljebb 200 m².

(7) A védelmi és véderdő, valamint a turisztikai erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

(8) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, illetve a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdő-birtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

13. Mezőgazdasági rendeltetésű területek

13. § (1) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint:

- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek,
- b) Má: általános mezőgazdasági területek.

(2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.

(3) A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(4) A mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület csak mezőgazdasági művelés megléte esetén helyezhető el.

(5) A mezőgazdasági területen különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló épület, építmény a következő feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is – biztosított,
- b) a villamosenergia (vezetékes vagy helyi) ellátás biztosított,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés vagy zárt szennyvíztároló alkalmazásával biztosított,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,
- f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább a köz számára megnyitott magánútról megközelíthetők).

(6) Az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szín) esetén.

14. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

14. § (1) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó általános rendelkezések:

- a) Az övezetbe jellemzően gyümölcs és kertművelési ágú területek – volt zártkertek – tartoznak. A terület a kertgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben 1 db, legfeljebb bruttó 50 m²-es gazdasági épület, felépítménnyel azonos alapterületű terepszint alatti építmény (pince) létesíthető, melyhez pihenő funkció is kapcsolódhat.

(2) A kertes mezőgazdasági terület részletes előírásai:

Övezet jele	kialakítható építési telek		beépíthető, kialakítható építési telek		legnagyobb építmény /homlokzat magasság H
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	
Mk A	720	14	SZ	3%	3,5

(3) A gazdasági épülettől különállóan épített vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki.

(4) A 720 m²-nél kisebb telkeken sem a föld színén, sem a földben épület, építmény vagy egyéb (pl. lakókocsi, autószekrény) nem helyezhető el.

(5) Az övezetben csak esztétikailag megfelelő, építésügyi hatóság által engedélyezett épület helyezhető el. Szerelt küllemű (láthatóan szerelt) épület kialakítás nem alkalmazható.

(6) Az övezetben csak maximum 1,5 m magas, áttört kerítés létesíthető.

15. Általános mezőgazdasági területek (Má)

15. § (1) Má jelű hagyományos mezőgazdasági területekre vonatkozó általános rendelkezések:

- a) Az övezet jellemzően mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben az 10.000 m² feletti telken gazdasági épület mellett 1 db, legfeljebb egy lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető, de a termeléshez szükséges létesítményeken túl legfeljebb két épület (lakó, gazdasági) lehet egy telken.
- c) Az övezetben birtokközpont alakítható. A birtokközpont telkének nagysága minimum 2 ha, a beépítési százalék a 10%-ot nem haladhatja meg. A birtokközponton elhelyezhető lakófunkciójú épület maximális bruttó alapterülete: 300 m²
- d) A birtokközponthoz tartozó birtoktest nagysága minimum 8 ha.
- e) A minimálisan kialakítandó zöldfelület: 90 %.

(2) Az általános mezőgazdasági terület részletes előírásai:

Övezet jele	kialakítható építési telek		beépíthető, kialakítható építési telek		legnagyobb építmény /homlokzat magasság/
	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	
Má A	10.000 m ²	30	SZ	3	4,5

16. Zöldterületek, zöldfelületek, közparkok

16. § (1) A zöldterületek, zöldfelület rendeltetésű terület építési használat általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerinti tagozódása:

- a) Z-1 jelű zöldterület, közlekedési területek menti zöldfelületek,
- b) Z-2 jelű közpark, rekreációs célú nagyobb, egybefüggő zöldterületek,
- c) Z-3 jelű lakóterületi és településközponti (templomtér) közparkok.

(2)¹⁰

(3) A Z-1 övezetben közlekedési-, közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések, gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével egyéb létesítmény nem helyezhető el.

(4) A Z-2 övezetben a Z-1 övezeten túl maximum 2%-os beépítettséig elhelyezhető rekreációs-, turisztikai- vagy vendéglátó épület. Egy épület legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(5) A Z-3 övezetben a zöldfelület 80%-os arányának megőrzésével létesíthető fásított parkoló, játszótér, pihenőpark, kerti létesítmények helyezhetőek el.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § e) pontja 2019. január 26-tól.

(6) A zöldterületek részletes előírásai:

Övezet jele	kialakítható építési telek		beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb építmény /homlokzat magasság H
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	
Z-1 A	-	-	-	-	90	-
Z-2	5000	50	Sz	2	80	3,8
Z-3	-	-	-	-	80	-

(7) Meglévő és újonnan létesítendő közhasználatú zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(8) A település egész területén bármely létesítmény elhelyezésénél figyelmet kell fordítani a meglévő növényzet védelmére.

(9) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépmű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

(10) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló kormányrendelet előírásainak betartásával lehet.

(11)¹¹

(12) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a jogszabályi előírások alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

(13) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről általában az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

(14) Táj- és településképi védelmi szempontból a növénytelepítéshez a tájra jellemző, elsősorban lombhullató fajokat kell alkalmazni.

17. Természetközeli területek

17. § (1) Tt természetközeli nádas területek övezete a nádassal borított, nádasként nyilvántartott, nagyrészt ökológiai hálózat magterületébe sorolt területek övezete.

(2) A területen épület, építmény nem helyezhető el. A nádas kezelését a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon kell végezni az értékes élőhelyek védelmét szem előtt tartva.

¹¹ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § f) pontja 2019. január 26-tól.

(3) A legkisebb kialakítható telek 10.000 m².

18. Különleges beépítésre nem szánt területek

18. § (1) Különleges beépítésre nem szánt területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk helyezhető építmények különlegessége miatt a többi beépítésre nem szánt területektől eltérőek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt területek lehetnek:

- a) turisztikai területek,
- b) temető területe,
- c) sportlétesítmények területe,
- d) bánya területe,
- e) szennyvíztisztító területe,
- f) horgászközpont terület.

(3) A Kk-Tu jelű övezet turisztikai területén turisztikai célú sport-, kereskedelmi- és vendéglátó létesítmények, szálláshely helyezhető el.

(4) A Kk-Tu jelű övezet telkein belül kell a szükséges parkolóhelyeket elhelyezni és a parkolókat négy gépkocsi állásonként fásítani kell.

(5) A Kk-Tu jelű övezetre vonatkozó részletes előírások a következők:

Övezet jele	kialakítható építési telek		beépíthető, kialakítható építési telek		legnagyobb építmény /homlokzat magasság
	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	
Kk-Tu A	10 000	50	SZ	2%	5,0

(6) A Kk-T jelű övezetre – temető, kegyeleti- és emlékpark – vonatkozó részletes előírások a következők:

- a) A temetők területére a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és a végrehajtásáról kiadott kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.
- b) A temető területén csak sírhelyek, urnafal és a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények létesíthetők.
- c)-d)¹²
- e) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
- f) A temető forgalmához szükséges parkolók a kerítésen kívül is elhelyezhetők.

(7) A Kk-Sp övezetben sportpályák, sportlétesítmények és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló-, szolgáltató-, vendéglátó- és szállás létesítmények helyezhetők el. A létesítmény üzemeltetéséhez kapcsolódó létesítményeken kívüli épületek a telekterület legfeljebb 2 %-át foglalhatják el, ezek legnagyobb építmény magassága 6,0 m lehet.

¹² Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja 2019. január 26-tól.

(8) A Kk-B jelű övezetben a bányauzem épületei helyezhetők el. A bánya működési engedélye alapján a bányatelket rekultiválni kell.

(9) A Kk-Sz jelű övezet a szennyvíztisztító területe. Az övezetben csak a technológiai létesítmények helyezhetők el. Az övezetben és védőtávolságán belül a közmű előírásokban leírtak betartása kötelező.

(10) A KK-h jelű – horgászközpont – övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet jellemzően a halgazdálkodás, a horgásztavakhoz kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó és szállás funkció és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Kialakult vagy 6000 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el épületek. Az elhelyezhető épületek teljes beépített alapterülete legfeljebb 200 m² lehet, a megengedett legnagyobb építmény magasság 5,0 m.

c) Minimálisan kialakítandó zöldfelület: 90 %.

19. Közlekedési területek

19. § (1) A közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei és amelyek a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlapok tüntetik föl. A Szabályozási Tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek irányadónak tekintendők.

(3) Közlekedési területfelhasználási kategóriájú területek:

a) Köu jelű közúti közlekedési terület

b) Kök jelű kötött pályás közúti közlekedési terület.

(4) A közlekedési területeken az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhetők az OTÉK 26. § (3) szerinti építmények.

(5) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és a jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint történhet.

(6) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint, a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági-, vegyes- vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, a négynél több lakás megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.

(8) Közforgalom elől elzárt magánút közforgalom elől el nem zárt magánúttá, magánút közúttá csak a vonatkozó jogszabály szerint, a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően minősíthető át.

(9) A rálátás biztosítása érdekében a belterületen lévő saroktelkek esetében a telek sarokpontjától számított 5-5 méteres távolságon belül épített kerítés – legfeljebb 0.5 m magas – lábazat feletti teljes felületének áttört kialakításának kell lennie, valamint ugyanezen távolságon belül az átlátást nem akadályozó növényzetet kell fenntartani. Az előírás nem vonatkozik a saroklecsapással kialakított saroktelkekre.

(10)¹³ Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, illetve a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak előzetes üzembehaltói nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

(11) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani. A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat a parkolás rendjéről szóló önkormányzati rendeletében határozza meg.

(12) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, a parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

(13) Szélerőmű nem helyezhető el az országos közlekedési hálózatok (országos közutak, a legalább településszerkezeti tervi szinten elfogadott tervezett közutak nyomvonalát is ideértve, országos/térségi kerékpárutak, országos vasútvonal) környezetében dőléstávolságon belül.

(14) Közlekedési területeken új közműlétesítmények elhelyezése, illetve a meglévő felújítása csak az Önkormányzat által támogatott terv alapján kezdhető meg.

20. Vízgazdálkodási területek

20. § A Vg jelű vízgazdálkodási övezetbe vízfolyások medre és parti sávja tartozik. Az övezetben vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.

¹³ A „az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint,” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § h) pontja 2019. január 26-tól.

IV. FEJEZET KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

21. Általános előírások

21. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi-, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) közművek elhelyezésénél:
 - b.a) településképi megjelenésre,
 - b.b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b.c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségrefigyelemmel kell lenni.

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - b.a) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - b.b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

(5)¹⁴ A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

¹⁴Az „a szakhatóságok mellett” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja 2019. január 26-tól.

22. Közművesítés mértékének az előírása

22. § A településen építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a belterület, beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - a.a) a villamosenergia ellátás,
 - a.b) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - a.c) a vezetékes termikus célú energiaellátás (földgáz vagy távhő, vagy megújuló energiahordozó hasznosításával) és
 - a.d) a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ae) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b) beépítésre nem szánt területen biztosított:
 - b.a) az egészséges ivóvízellátás,
 - b.b) a villamosenergia ellátás és
 - b.c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - b.d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

23. Vízellátás

23. § (1) A vízbázisok:

- a) vízmű kutak,
- b) források,
- c) egyéb kutak

védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az arra vonatkozó rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(2) A hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező víznyerő helyek körül:

- a) ha a talpmélysége kisebb 100 m-nél, akkor 100 m-es,
 - b) ha a talpmélysége meghaladja a 100 m-t, akkor 10 m-es
- sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a rendeletben a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(3) Közterületen új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
- b) azbesztcement anyagú csővezeték építeni nem szabad,
- c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéként kell kiépíteni,
- d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

(5) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.

(6) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

- a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,

- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitásbővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

24. Szennyvízelvezetés

24. § (1) A településen új szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:

- a) az érintett ingatlanoknak csatlakozni kell a közcsatornára,
- b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
 - b.a) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
 - b.b) a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható, illetve
 - b.c) a szennyvíz tisztításra, kisberendezés üzemeltetésére korábban engedélyt kapott.

(5) Azokon a területeken, ahol a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás kötelező, használatba vételi engedély a csatlakozás kiépítéséig nem kapható.

25. Szennyvízelvezetési mód

25. § (1) A beépítésre szánt közcsatorna hálózattal rendelkező területen új épületet már csak a közcsatorna hálózatra való csatlakozással lehet építeni.

(2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők:

- a) a közcsatorna hálózat továbbépítésével arra tud csatlakozni, vagy
- b) a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjti a szennyvizeket és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatja, vagy
- c) amennyiben engedéllyel üzemelő szennyvíztisztító kisberendezést alkalmaznak, azt a műszaki igénynek megfelelő szinten bővítik.

(3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:

- a) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre vagy a település közcsatornázásának kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül,
 - a.a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

- a.b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
a.c) ha a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra, vagy
a.d) kisberendezés is alkalmazható, ha az a c) pontban leírtakat teljesíti;
b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre vagy a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, kisberendezés is alkalmazható, ha az a c) pontban leírtakat teljesíti.
c) Kisberendezés akkor alkalmazható, ha azt az a-b) pont megengedi, továbbá az alábbi feltételek teljesülnek:
c.a) a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
c.b)¹⁵ az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
c.c) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható,
c.d) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
c.e)¹⁶
d)¹⁷
- (4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

26. Szennyvízkezelés, elhelyezés

26. § (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.

(2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

(4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(5) Védőtávolságon belül:

- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.
b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

¹⁵ A „valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja 2019. január 26-tól.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja 2019. január 26-tól.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja 2019. január 26-tól.

(6) A szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolságán belülre is az (5) bekezdésben leírtak vonatkoznak.

27. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

27. § (1) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (tavak, árkok, vízfolyások) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad. Látvány tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára:

a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén minimum 6-6 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén minimum 3-3 m-es,

c) tavak, tározók part éleitől minimum 3-3 m-es

sávot szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyezéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(4) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

(5) Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.

(6) Talajerózió csökkentésére övások létesítése szükséges.

28. Csapadékvíz elvezetés

28. § (1) A csapadékvíz

a) elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt burkolt-, burkolatlan árok) vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető,

b) élővízbe – akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve – történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szennykezelt víz esetén CH leválasztó műtárgy) elhelyezése kötelező,

c) az elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:

c.a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

c.b) új telekosztás esetén és

c.c) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (akár telken belüli elsikkasztással, akár csúcsvízhozam csökkentéssel) megoldani

(3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat:

- a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,
- b) vízzáró burkolattal kell ellátni és
- c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak CH leválasztó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer),
- d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(5) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért

- a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- c) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető,
 - c.a) az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb,
 - c.b) a kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről,
 - c.c) a kocsibehajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb,
- d) a nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,
- e) a meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

29. Villamosenergia ellátás

29. § (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen, ahol a hálózatok föld alatti elhelyezéssel üzemelnek:

- a) új 120 kV-os nagy feszültségű,
- b) új közepfeszültségű (vagy meglévő rekonstrukcióját),
- c) új kispeszültségű (vagy meglévő rekonstrukcióját),
- d) közvilágítási és
- e) villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:

- a) új villamosenergia elosztási,
- b) közvilágítási

vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(4) Új villamosenergia ingatlanbekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

30. Földgáz- és távhőellátás

30. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,

a) a berendezés csak a telkek előkertjében,

b) udvarán,

c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,

d) zártos beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető.

(3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

(4) Új távhővezeték csak föld alatti elhelyezéssel szabad építeni.

31. Vezetékes elektronikus hírközlés

31. § (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek, új vezetékes hírközlési hálózatokat, a meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok földfeletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

32. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

32. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:

- a) a fokozottan védett természetvédelmi területen,
- b) az ökológiai hálózat részét képező magterületen,
- c) az ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
- d) az ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
- e) a tájképvédelmi területen,
- f) a Natura 2000 területen,
- g) a fokozottan védett természeti területen.

(2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

(3) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén – ha az nem lakóterületi övezetben fekszik – azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(4) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető.

(5) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági, település központ és központi vegyes övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM

33. Levegőtisztaság

33. § (1) A község területe az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:

- a) kéndioxid: F,
- b) nitrogéndioxid: C,
- c) szénmonoxid: F,
- d) szilárd (PM10): D,
- e) benzol: F.

(2) Légszennyező hatása miatt védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védelmi övezet területe lakó- és vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területeket (pl.: különleges területek, zöldterület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási célú épület nem helyezhető el.

(3) A község területén kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek folytatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

34. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

34. § (1) A terület a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) A Szabályozási Terven jelölt védőterületek hidrogeológiai „A-B” védőterületén belül levő területeken a területhasználat és létesítmények elhelyezése során érvényesíteni kell a külön jogszabályban meghatározott követelményeket és korlátozásokat.

(3) A felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján történhet.

(4) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:

a) hulladék, illetve szennyvizek a felszíni vizekbe nem vezethetők,

b) összegyűjtött csapadékvizek kizárólag abban az esetben vezethetők felszíni vízfolyásba, ha minőségük a „2. egyéb védett területi kategóriába tartozó” befogadóra vonatkozó előírásoknak megfelel,

c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül nem folytatható.

(5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávokban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

35. A termőföld védelme

35. § (1) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

(2) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék és anyag használható.¹⁸

(3) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén záró) aljzaton végezhetők. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

¹⁸ A második mondatot hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § 1) pontja 2019. január 26-tól.

(4) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése vízfolyások, természeti területek 100 m-es körzetében és a belterületől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.

36. Hulladékkezelés

36. § (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) Új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, illetve a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.

(3) Meglévő beépítésre szánt területeken új épületek, létesítmények kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a teljes közművesítettség megvalósításáig a szennyvizek gyűjtése jelen rendeletben foglalt előírásoknak megfelelően történik. A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, illetve előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(5) Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők.

(6) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

37. Környezeti zaj elleni védelem

37. § (1) A Képviselő-testület a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendeletben megállapítottól nem állapít meg szigorúbb zajterhelési határértékeket.

(2) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a vonatkozó jogszabályban a területre, illetve az illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

(3) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények

környezetében a vonatkozó jogszabályban az útkategória függvényében meghatározott határértékeket nem haladja meg.

(4) Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében az utcák mentén fasorok telepítése és lakóterületen minimum 5 m, gazdasági területen 10 m mély előkert kialakítása szükséges.

38. Természetvédelem

38. § (1) A Natura 2000 területek európai jelentőségű természeti területek, ahol az ezekre vonatkozó jogszabályokban rögzítettek szerint kell eljárni.

(2) Az Országos ökológiai hálózat részét képező Ökológiai mag- és puffer területekre a Veszprém Megye Területrendezési Tervében és az Országos Területrendezési Tervben előírtak vonatkoznak.

(3) Ex-lege védett lápok, források területén a vonatkozó országos előírások betartandók.

VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

39.¹⁹

39. §²⁰

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. Hatályba léptető és vegyes rendelkezések

40. § (1) Ez a rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésükkor folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, ha azok az építetők számára kedvezőbbek.

(3) Hatályát veszti a Pétfürdő nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2001 (III.20.) önkormányzati rendelet.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § m) pontja 2019. január 26-tól.

²⁰ Hatályon kívül helyezte az 1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelet 1. § m) pontja 2019. január 26-tól.