

SÁSKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
8308 Sáska, Rákóczi F. utca 4.

SÁSKA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SÁSKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
8308 Sáska, Rákóczi F. utca 4.

SÁSKA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

HATÁROZATI JAVASLAT

Sáska Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
98/2005. (X. 27.) számú Képv. Test. határozata
Sáska Településszerkezeti leírásának
és településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

Sáska Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Sáska község településszerkezeti leírását és településszerkezeti tervét a csatolt mellékletben foglaltak szerint jóváhagyólag elfogadja.

Sáska, 2005. november

Szurgyiné Dr. Szabó Ilona
Körjegyző

Kovács Nándor
Polgármester

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

1. A határozat alkalmazása

- (1) A településszerkezeti terv és leírás hatálya kiterjed Sáska község közigazgatási területére.
- (2) A településszerkezeti leírás a településszerkezeti tervlappal együtt érvényes, mely M = 1:10000 léptékű térképen összefüggően ábrázolja a teljes igazgatási területet.

2. Tervi előzmények

- (1) Jelen településszerkezeti terv Sáska község 75/2004. (IX.15.) számú határozattal megállapított Településfejlesztési Konceptióján alapul.
- (2) A településszerkezeti terv figyelembe vette az 1/1986 (III.10.) számú rendelettel jóváhagyott ÖRT-ben foglaltakat.
- (3) A településszerkezeti terv figyelembe vette többek között a többször módosított Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendeletben, a 2003. évi XXVI. Törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Tervben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvényben, Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiójában, valamint Veszprém Megye Területfejlesztési Tervének tervezetében foglaltakat.

3. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

- (1) Sáska község a Közép-Dunántúli régió, Veszprém megyei, tapolcai kistérséghez tartozik.
- (2) Sáska község tagja a Balaton Környéki Települési Önkormányzatok Területfejlesztési Társulásnak, valamint Tapolca és környéke Kistérség Többcélú Társulásnak is.
- (3) Sáska Zalahaláp felől a 73147. számú úton megközelíthető zsáktelepülés. A megyeszékhely Veszprém, Zalahaláp, Tapolca, településeken keresztül, a 7301. számú összekötő úton érhető el.

4. Népesség, ellátás

- (1) A település lakónépessége jelenleg 290 fő körül mozog.
- (2) Az elmúlt évek statisztikáját figyelembe véve, a település lakónépességét a terv távlatában (10év) max. 320 fővel kell figyelembe venni.

5. A településszerkezeti tervlap elemei

- (1) A településszerkezeti tervlap – e határozat előírásainak megfelelő – értelmezését részben a tervlap (jelkulcs), részben jelen szövegrész tartalmazza.
- (2) A településszerkezeti tervlap elemei:
 - a) Közigazgatási határ
 - b) Belterületi határ
 - c) Meglévő és tervezett közutak (országos főút, mellékutak), kerékpárutak, és csomópontjai.
 - d) Meglévő és tervezett terület-felhasználási egységek területi meghatározása a sajátos használat szerint.
 - e) A terület-felhasználást jelentősen befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
 - f) Védett természeti- táji értékek, területek
 - g) Védett művi értékek, területek
 - h) Régészeti lelőhelyek

6. Településszerkezet, terület-felhasználás, belterületi határ

- (1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik
- (2) A település területét építési szempontból:
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (3) Beépített, és beépítésre szánt terület: 16,7 ha.
A beépítésre szánt területek módosítása:
 - a.) 1,5 ha-os lakóterület került kijelölésre a 013/3. hrsz-ú területből.
- (4) A település területe az alábbi terület-felhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - o lakóterület
 - falusias terület,
 - o gazdasági terület
 - ipari terület,
 - o különleges terület
 - temető terület,
 - turisztikai terület,
 - egészségügyi terület,
 - bánya terület,
 - honvédelmi terület,

- b.) beépítésre nem szánt területek
 - o közlekedési- és közműterület,
 - közúti közlekedés
 - o zöldterület,
 - o erdőterület,
 - védelmi
 - gazdasági
 - o mezőgazdasági terület,
 - általános
 - o vízgazdálkodási terület.

7. Lakóterületek, lakásellátás

- (1) Jelenleg mintegy 133 lakóépület található a településen.
- (2) Sáska lakóterületei:
 - o nagyvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
 - o kisvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
 - o kertvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
 - o falusias lakóterület az összes meglévő és fejlesztésre kijelölt területek
- (3) A falusias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 0,5.
- (4) Új lakótelkek a Petőfi Sándor utca és a Kossuth Lajos utca közti területen új utca nyitásával, kétoldali telekkialakítással, kerültek kijelölésre. Ezen kívül még kialakításra került további 13 telek, a 013/3 hrsz-ú területen a temető alatt, valamint 1 telek a 067/1. hrsz-ú területen.
- (5) A falusias lakóterületen a kialakult állapothoz igazodó szabályozási előírásokat kell alkalmazni, figyelemmel a kialakult telekszerkezetre, a beépítési mértékre és módra.
- (6) Az építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes, hatását keltsék.
- (7) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és ormfalas nyeregtetők alkalmazása ajánlott.

8. Gazdasági terület

- (1) A községben ipari terület, azon belül egyéb terület került kijelölésre.
- (2) A gazdasági területeken a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 1,5.
- (3) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az egyéb ipari területen belül kijelölt övezet:
 - egyéb ipari terület – egyéb ipar (Gipe1)

- egyéb ipari terület – egyéb ipar, (GIpe2)
 - egyéb ipari terület – településgazdálkodás (GIPT)
- (4) A GIpe1 jelű egyéb ipari terület építési övezetében elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- (5) A településen a Za-Sa Kft.-nek, a volt major területén (07/10 hrsz) telephely üzemel. A területet egyéb ipari területfelhasználási kategóriába kell sorolni.
- (6) A GIpe2 jelű egyéb ipari terület építési övezetében a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, kisüzemi állattartó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, illetve az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (7) Az övezetbe a 07/7, 07/8, 07/9 hrsz-ú területek tartoznak. Ezen a területeken kisüzemi állattartás folyik.
- (8) A GIPT jelű egyéb ipar – településgazdálkodási építési övezetében az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei helyezhetők el. Az elhelyezett létesítmények védőterületét a terven fel kell tüntetni. Az övezetbe a településen, a vízmű telep területe (42. hrsz.) tartozik.
- (9) A létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat. Kizárólag olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

9. Üdülési területek, idegenforgalom

- (1) Sáska területén nem alakultak ki üdülőterületek, sem üdülőházas, sem hétvégi házas formában.
- (2) A szerkezeti terv nem tartalmaz meglévő és új (tervezett) üdülőterület kijelölést.

10. Különleges területek

- (1) A temető területét különleges terület-felhasználási egységbe kell sorolni.
- (2) A külterületen, a 011 hrsz-ú területen működő temető található, bővítése nem szükséges, a területet belterületbe vonásra javasoljuk.
- (3) A 083/19 hrsz-ú területen levő vadászház a különleges turisztikai terület-felhasználási egységbe sorolandó.
- (4) A 083/26 és 083/27. hrsz-ú területre átnyúlik a Szőci Szociális Otthon területe amelyet a különleges egészségügyi terület egységbe kell sorolni.
- (5) A 083/16 és 083/17. sz-ú területeken a Bakonyi Bauxitbánya Kft. Tulajdonában lévő bányatelepek vannak melyek a különleges bánya terület egységbe sorolandóak a 040/6-13. hrsz-ú dolomit bányaterülettel együtt.

(6) A község közigazgatási területén több Honvédelmi Minisztériumi vagyonkezelésű ingatlan található, melyek szintén különleges terület-felhasználási kategóriába sorolandók.

(7) A különleges honvédelmi területek beponosítva a 047/17 és a 071 hrsz-ú területeken helyezkednek el.

11. Közlekedési és közműterületek

A községnek az országos közúthálózatba tartozó meglévő és tervezett útjai, a település úthálózata, gyalogos és kerékpárutak közlekedési területnek minősülnek.

Országos főút a községet nem érinti.

- A 7301 számú Tapolca-Veszprém országos mellékút Tapolcánál érhető el, erről ágazik le a 7317 számú Tapolca-Devecser összekötő út, melybe Zalahalápnál csatlakozik a 73147 számú Zalahaláp-Sáska bekötő út.

Országos mellékutak:

- A fent említett 73147. sz. Zalahaláp-Sáska bekötő út

Helyi gyűjtőutak:

- Petőfi Sándor u.
- Kossuth Lajos u.

Kiszolgáló utak:

- Ifjúság u.
- Rákóczi Ferenc u.

további meglévő és tervezett kiszolgáló utak.

Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.

12. Zöldterületek

(1) A település meglévő zöldterületei:

- Sportpálya területe (057/2 hrsz)
- A Kultúrház és a Millenniumi park területe (84., 89. hrsz)
- A község határában a Nepomuki szobornál lévő zöldterület (44., 45/2., 45/3. hrsz)
- A temető előtti terület.

(2) Tervezett zöldterületet a község 102/5. hrsz-ú területén jelöltünk, ahol játszótér kialakítását tervezik.

(3) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, vendéglátó épület, kiszolgáló épületek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

13. Erdőterületek

Sáska erdőterületei gazdasági, védelmi, valamint egészségügyi-szociális rendeltetésű, meglévő, illetve tervezett erdők.

Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani. A tájjelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszú távon sem szűnhet meg. Az erdőfelület mérete inkább növekszik gazdasági célú erdőtelepítésekkel, védelmi erdősávokkal. Az új telepítéseket tájhonos, lombos fákkal javasoljuk megvalósítani

14. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági terület a tájkarakter, a táji, természeti értékek védelme, továbbá a tájba illő hagyományos gazdálkodás biztosítása érdekében a következő övezetekre tagolódik

- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági területek a község valamennyi külterületi legelő, szántó, rét, gyeperő hasznosítású területei, ahol az építési tevékenységet a helyi építési szabályzatban rögzített feltételekkel lehet folytatni.

A kertes mezőgazdasági terület a belterület beépítésre nem alkalmas területe.

15. Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási terület terület-felhasználási kategóriába tartozik a folyóvizek medre és partja, a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik.

A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a településen átfutó vízfolyások medrét és parti sávját.

A vízfolyások mindkét partján 6-6 méter széles fenntartó sávot szabadon biztosítani kell. A fenntartó sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, a fás növényzet megtartásával, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módú kezelés biztosításával.

16. Települési értékvédelem, táj- és természetvédelem

Sáska védett és védelemre javasolt építményeit, természeti értékeit az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

17. Környezetvédelem

Sáskán csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a nem jelentős zavaró hatású, kereskedelmi szolgáltató területekre vonatkozó feltételeknek is meg-

- felelnek, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- A település ivóvízellátása vezetékes rendszerről hosszútávon biztosított.
- A csapadékvíz elvezetését nagyrészt nyílt árkos rendszerrel oldották meg. Ezek rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni kell.
- A településen a szennyvizek gyűjtésére csatornahálózat még nincs kiépítve.
- A kommunális hulladék gyűjtése szervezeten történik. A hulladékok elhelyezése az Otto Kft. tapolcai hulladéklerakóján a jogszabályoknak megfelelően biztosított. Szükséges a hulladékkezelés jogszabályi megfelelőségének folyamatos biztosítása.
- A településen a fűtés, jellemzően vegyes tüzeléssel történik, bár a községben a földgáz beruházás megtörtént.
- A település területén a közlekedésből származó zajterhelés jelenleg jelentős problémát nem okoz.

18. Közművek

- Sáska község területén a közcélú ivóvízhálózat kiépült. A település vízellátó rendszerének vízbázisát a településen található víztorony biztosítja.
- Sáskán a közcélú szennyvízelvezető csatornahálózat még nem épült ki. Kiépítésére több terv is készült, melyek sikeres pályázati elbírálása szükséges.
- Sáskán a csapadékvíz elvezetés a kiépített nyílt csapadékvíz elvezető árokhálózat biztosítja. A község felszíni vizeit közvetlenül a Zalahalápi árok vezeti az Eger-patakba.
- Sáska energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamos energia fogyasztói rákötések aránya 100%-os. Sáskán a vezetékes földgázellátás, a belterületen 100%-osan kiépült. Jelenleg a bekötések száma 102 db, mely 77%-os bekötési arálynak felel meg.
- Sáska távközlési hálózata kiépült. A település belterületén a vezetékes telefonhálózat bekötési aránya 72%-os. A mobil telefon elérhetősége a település nagy területén megfelelő, a vételi lehetőség a Tapolcán telepített bázisállomásról biztosított.
- A település területén a kábeltelevízió hálózat kiépült. A rákötések aránya 63%-os.
- A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

19. Zárszó

Jelen határozat csak a településszerkezeti tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

SÁSKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
8308 Sáska, Rákóczi F. utca 4.

SÁSKA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Sáska Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
4/2005. (XI.02) számú rendelete**

**Sáska község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Sáska Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) hatálya Sáska község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat a ArchiTop Építésziroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

- (4) Helyi jelentőségű védett természeti érték, egyedi tájérték törlése, újabbak védelemé nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.
- (5) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési hely és határa
 - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Az építés általános feltételei

4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
 - b.) a rendeltetésszerű használathoz rendelkezésre áll a közüzemi villamos energia, a közüzemi ivóvíz ellátás, a nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
 - c.) a keletkező szennyvíz egyedi közművel történő elhelyezése, a szennyvíz-csatorna megépítése után a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosított, továbbá
 - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható,
 - e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - f.) a levegő minőségét, valamint
 - g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A szabályozási terven jelölt területen, magasabb szintű jogszabály előírásai alapján telekalakítási terv készítése kötelező (TTKK).
- (3) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.
- (4) A település belterületén a település- és tájképvédelem érdekében táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) nem létesíthetők.
- (5) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.

- (6) A mezőgazdasági üzemek környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján - szakhatóságok által - megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (7) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (8) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (10) Vízfolyások mederközeli, mély fekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (11) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az alábbi építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatban:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - a felsoroltakon túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az altalajjal összefüggő jelenséget észlel.
- (12) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Veszprémi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

Településszerkezet, területfelhasználás

6.§.

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - falusias lakóterület,
 - gazdasági terület:
 - ipari terület
 - különleges terület
 - temető terület,
 - bánya terület,
 - turisztikai terület,
 - egészségügyi terület,
 - honvédelmi terület.
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület:
 - vízgazdálkodási terület.
- (3) A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

Beépített és beépítésre szánt területek

7.§.

- (1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztárolót, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani
- (2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, a szabályozási vonalak figyelembe vételével újjá építhető, vagy az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (3) A lakó és különleges területfelhasználású területen a számított környezeti terheléstől függetlenül nem helyezhetők el az alábbi gazdasági tevékenységek: autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó, fafűrészelő, galvanizáló, műanyag-feldolgozó, műanyag darálás-, darabolás, öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó, vegyi anyag készítő és előállító, vas- és fémszerkezet lakatos, asztalos (javító szolgáltatás kivételével), sírköves, műköves, tűzikovács.
- (4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

Falusias lakóterület

8.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos

hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
 - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
 - az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserép, betoncserep, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (9) A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú természetes anyagból készült tömör lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (11) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %, de maximum 400m ²
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-2. jelű építési övezet	
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	25 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Gazdasági terület

9.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - ipari terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású

fedést kell alkalmazni. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.

- (5) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú természetes anyagból készült tömör lábazatos, 1,50 – 2,00 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (7) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.
- (8) Gazdasági területen olyan tevékenység folytatható, továbbá olyan telephely alakítható ki, amely rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos övezetek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (9) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

*Ipari terület
(Egyéb terület)*

10.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - egyéb ipari terület - ipar /**GIpe1**/
 - egyéb ipari terület - ipar /**GIpe2**/
 - egyéb ipari terület – településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) A **GIpe1**. jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - egyéb irodaépületek,
 - üzemanyagtöltő.
- (3) A **GIpe2** jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a növénytermesztés és a kisüzemi állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - üzemanyagtöltő.

- (4) A **GIPT.** jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás (gázfogadó állomás), a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (5) Az egyéb ipari építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkorí környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) Az egyéb ipari építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIPe1, GIPe2, GIPT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8) A **GIPT.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető. Az építési helyet a telekhatároktól mért 3-3 méterre kell megállapítani.
- (9) A **GIPe1, GIPe2.** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

Különleges terület

11.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **KTE** övezeti jelű temető terület,
 - **KB** övezeti jelű bánya terület,
 - **KT** övezeti jelű turisztikai terület,
 - **KEÜ** övezeti jelű egészségügyi terület,
 - **KHT** övezeti jelű honvédelmi terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:
- (7)

KTE. jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	

KB. jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés

Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el.	
Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi	

KTT. jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 5000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 50 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

KEÜ. jelű egészségügyi terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

KHT. jelű honvédelmi terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m

Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
-----------------------------------	------

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közműterület

12.§.

- (1) A közlekedési és közműterület 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, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.
- (3) A **KÖu.** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindenemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
 - f.) külterületi dűlőút: min 6 m.
- (7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A meglévő és tervezett külterületi közutak tengelyétől mért 50,0 m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.
- (10) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (11) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű

elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.

- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

13.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.

Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.

- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (7) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A tervezett közművezetékek építéskor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

14.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - Z övezeti jelű zöldterület.
- (3) A közparkokban épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott növényzetet pótolni kell.
- (5) A zöldterületen pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, játszótér, tornapálya pihenőhely), vendéglátó épület, illetve a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (6) Közpark, közkert területére zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó részletes kertépítészeti tervet kell készíteni és a növényzet telepítését ez alapján kell eszközölni.
- (7) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a polgármesteri Hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.
- (8) Zöldterületeken, illetve azok sétaútvonalain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (9) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- (10) Újonnan létesített intézmények környezetének kialakítása részletes kertépítészeti terv alapján történjen.
- (11) A település intézményeinek területére részletes kertépítészeti tervet kell készíteni és a növényzet telepítését ez alapján kell eszközölni.
- (12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő, őshonos növényzet telepítése szükséges.
- (13) A helyileg védett növényzetek (fák) fakivágási terv alapján csak akkor vágathatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk szükségessé teszi.
- (14) A védett növények ápolásáról gondoskodni kell.
- (15) A védett növények környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhetők el.
- (16) A település jelenleg kihasználatlan (potenciális) közterületein többszintű növényzet telepítése szükséges kertépítészeti terv alapján.

Erdőterület

15.§.

- (1) Az erdőterületet az erdő elődleges rendeltetése szerint:
 - a.) gazdasági (**Eg**),
 - b.) védelmi (**Ev**),
 - c.) egészségügyi-szociális, turisztikai (**Et**) rendeltetésű lehet.
- (2) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (3) Az erdőterület más területfelhasználási egységbe nem sorolható.
- (4) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (5) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (6) Védelmi rendeltetésű erdőket kivágni a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának birtokában akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (7) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják, az erdők kezelésének meghatározásához a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (8) Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (9) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (10) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (11) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad, külön engedély alapján
- (12) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (13) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természet szerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (14) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).
- (15) A szabályozási terven jelölt természeti területen

- a.) A területen tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
- b.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

Mezőgazdasági terület

16.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, illetve további feltételekkel lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - általános mezőgazdasági terület
 - kertes terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épültre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (8) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (9) Törekedni kell a nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (10) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (11) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló,

illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Általános mezőgazdasági terület

17.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
 - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (6) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (7) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (8) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b.) gyepek, rétek és legelők művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (9) A vonatkozó jogszabály szerint kialakított birtoktest esetében a (8) pontban meghatározott beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek terü-

lete legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.

- (10) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsóker, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (11) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (12) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

Kertgazdasági terület

18.§.

Az **Mk₀** jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.

Vízgazdálkodási terület

19. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
 - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - d.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

20.§.

(1) A föld védelme:

- a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(2) A levegő védelme:

- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségi ökológiai határértékek betartását kell biztosítani.
- c) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- f) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- g) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- h) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető
- i) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

- j) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- k) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- l) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem:

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

4 (4) A vizek védelme:

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizének bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- g.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- h.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás:

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli
- d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e.) Az állati tetemek környezet-higiéniás szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- g.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- h.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- i.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- j.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.

(6) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtisztasági rendelete tartalmazza.

Természet- és tájvédelem

Általános előírások

21. §

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (3) A természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

Védett természeti területek övezete

22. §

- (1) A védett területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető.
- (3) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (4) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (5) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető
- (6) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhetők.
- (7) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (8) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.
- (9) Meglévő terep, felszíni formák védelme szükséges, terepteraszok nem alakíthatók ki!
- (10) 10 m-nél magasabb építmény, berendezés külterületen nem helyezhető el
- (11) Belterületen 10 méternél magasabb építmény, berendezés tájra gyakorolt hatását a természetvédelmi hatósággal egyeztetve kell vizsgálni
- (12) Reklámhordozók, óriásplakátok külterületen nem helyezhetők el
- (13) A (2)-(12) pontokban foglaltaktól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

Egyedi tájértékek

23.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy közösség számára jelentőssé váltak.
- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) Az aktuális műszaki szabvány (MSZ 20 381) szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

Ökológiai folyosók

24. §

- ✶(1) A vízfolyások partvonala sehol ne érintkezzen a szántókkal. A 6-6 méteres, kezelésre fenntartott parti sávon kívül a vízfolyásokat legalább az egyik partoldalon 10 méteres, őshonos fajokból álló fás-cserjés sáv válassza el a mezőgazdasági területtől.
- (2) A vízfolyások partvonalától számított 50 méteren belül új épületek, mesterséges létesítmények, 200 méteren belül állattartó-telepek elhelyezése, illetve a partvonalától 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos. Továbbá bányanyitás, beépítésre szánt terület kijelölése nem engedélyezhető.

Ökológiai kiegyenlítő felületek

25. §

- (1) Segítségükkel biztosítható a fajok mozgása, vándorlása intenzív mezőgazdasági környezetben (madarak, rovarok).
- (2) Ide tartoznak a lefolyástalan mélyedések, nádasok, mezsgyék, gyepterületek, hófogó és mezővédő erdősávok, fasorok, erdőfoltok, facsoportok.
- (3) A fajok mozgása akkor a legjobban biztosított, ha ezek egymásba kapcsolódva zöldfolyosó hálózatot alkotnak.
- (4) Ennek érdekében szükség van:
 - a.) a gyepek, kaszálók, legelők megtartására

- b.) a meglévő fasorok és egyéb fás zöldfelületek megőrzésére
- c.) védőfásítások, véderdősávok telepítésére (őshonos fajokkal)
- d.) a gyengébb minőségű szántóterületek gyepesítésére, őshonos fafajú erdősítésére
- e.) a gyep- és erdőgazdálkodás, állattartás természetvédelmi érdekeket szem előtt tartó szabályozására
- f.) a vizes élőhelyek rehabilitálására

Kulturális örökség védelme

26.§.

- (1) A műemlékvédelem alatt álló épületek, illetve a műemléki környezet a szabályozási terven került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a műemlékvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- ✱(4) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (5) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (6) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- (7) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (8) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (9) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (10) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

Tűzvédelem

27.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (9) Erdőterületen tüzet rakni csak a kijelölt helyeken (szalonnasütők) a biztonsági intézkedések betartása mellett szabad. Tűzrakás az országos vagy helyi tűzgűjtési tilalom esetén ezeken a helyeken is tilos.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

28.§.

- (1) A beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
 - A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - Közérdeket nem sért,
 - Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

29.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

30.§.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetően közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezettségek

31.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településképp javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvánításba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

32.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Sáska Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 1/1986. (III. 10.) számú és az ezt módosító 8/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondosodik.
- (3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

Sáska, 2005. november

Szurgyiné, Dr Szabó Ilona
Körjegyző

Kovács Nándor
Polgármester

1 sz. melléklet

Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:

1. 142., 143., 144., 145., 146., 147/2., 149., 150/1., 150/2., 150/3., 191., 192., 193., 196., 197., 198., 199. hrsz.
2. 083/22. hrsz.
3. 072/21. hrsz.
4. 083/22 hrsz.
5. 055. hrsz.

2. számú melléklet

Sor- szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1.	M 5257	Kossuth L. u. Műemléki környezet: 143., 144., 145., 146., 193., 196., 197., 198. hrsz.	Hrsz.: 149. Római katolikus temp- lom
2.	M 5259	Rostahegy Műemléki környezet:	Hrsz.: 083/10. Szt. Jakab pálos ko- lostorrom
3.	M 5258	Zalahalápi út Műemléki környezet: 45/1. hrsz.	Hrsz.: 64/3. Nepomuki Szt. János szobor
4.	M 5256	Kossuth L. u. 36-38. Műemléki környezet: 122., 124., 125., 168., 171., 172/1. hrsz.	Hrsz.: 123. Népi lakóház
5.	M 4971	Dabaspusztá Műemléki környezet:	Hrsz.: 083/10. Templomrom