

## **Óhíd Község Önkormányzat Képviselőtestületének 5/2006(III.31.) önkormányzati rendelete**

### **Óhíd község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Óhíd 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 16/2006. (III. 31.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

#### *1 Fejezet* *Általános előírások*

#### **Az előírások hatálya**

##### **1. §**

Jelen építési szabályzat hatálya Óhíd község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

#### **Az előírások alkalmazása**

##### **2. §**

(1) Az előírásokat az 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 elsőfokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) Helyi védettségű épületek törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható építészeti szakvélemény alapján.

(5) Helyi jelentőségű védett természeti érték, egyedi tájérték törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.

(6) 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) Építési övezet, övezet előírásai és határa
- d) Építési határvonal

(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 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 szennyvízcsatorna 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 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.

(3) A mezőgazdasági üzemek magasabb szintű jogszabályban meghatározott, vagy szakhatóságok által megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálatot is be kell vonni.

(8) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi 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.

### **Külterület és belterület**

#### **6. §**

(1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

(2) Mezőgazdasági művelésű területeket beépítésre szánt területbe, illetve belterületbe vonni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.

### **Területfelhasználás**

#### **7. §**

(1) A település területét építési szempontból

- a) beépített és beépítésre szánt
- b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.

(2)<sup>1</sup> A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

a) beépítésre szánt területek az övezet sajátos használatának megfelelően:

- lakóterület:
- falusias lakóterület,
- településközpont terület
- gazdasági terület:
- iparterület,
- különleges terület:
- temető terület;
- sport, szabadidő terület;
- egészségügyi terület

b) beépítésre nem szánt területek

- közlekedési- és közműterület,
- zöldterület,
- erdőterület,
- mezőgazdasági terület,
- vízgazdálkodási terület

### **Beépített és beépítésre szánt területek**

#### **8. §**

(1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:

- a) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, amennyiben közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás nem épült ki, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
- b) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

(2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

### **Lakóterületek**

#### **Falusias lakóterület**

#### **9. §**

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület
- a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület
- vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

---

1 A 7. § (2) bekezdése az Óhid Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (V. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

- 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 600 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
- az építési hely hátsókerth felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókerth 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 a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.

(6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, 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 készülő tömör lábazatos, 1,60 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabad látást 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 a főépület építésénél az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 1200 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 25 %

Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 25 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,75 m
Megengedett legnagyobb utcai építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 1500 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb utcai építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

### 9/A. §<sup>2</sup>

(1) A „Vt-1”, „Vt-2” jelű településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont vegyes területen a telken több épület is elhelyezhető. A (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület(ek) megléte esetén 1 darab kiegészítő rendeltetésű épület is elhelyezhető. A kiegészítő rendeltetésű épület

- a) gépjármű tároló,
- b) háztartással kapcsolatos tároló épület,
- c) barkácműhely,
- d) kézműipari,
- e) műterem

rendeltetést tartalmazhat, egy épületen belül többet is.

(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a telken belüli rendeltetési egységek közül csak egy lakás lehet.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Vt-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	oldalhatáron álló

2 A 9/A. §-t az Óhíd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (V. 31.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

Kialakítható, telek területe	min. 600 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 12 m a telek utcavonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	75 %
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	15 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint
Oldalkert legkisebb mértéke	4,0 m
Hátsókert legkisebb mértéke	0,0 m
<b>Vt-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Kialakítható, telek területe	min. 600 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	25 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint
Oldalkert legkisebb mértéke	4,0 m
Hátsókert legkisebb mértéke	6,0 m
<b>Vt-3. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K
Kialakítható, telek területe	min. 600 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	20 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Előkert legkisebb mértéke	Illeszkedés szabálya szerint
Oldalkert legkisebb mértéke	K
Hátsókert legkisebb mértéke	K

### Gazdasági terület

#### 10. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
- ipari terület

- egyéb terület.

(3) A gazdasági területen történő építés engedélyezésénél kétlépcsős eljárást kell lefolytatni: elvi engedélyezés, építési engedélyezés. Az elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni a beépítés részletes feltételeit, beleértve a növénytelepítést, a településkép minőségi megjelenéséhez szükséges paramétereket, a megjelenési sziluett pontosítását stb.

(4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.

(5) 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 nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.

(6) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú 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.

(7) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 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.

(8) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.

(9) Gazdasági területen elhelyezett létesítmények környezetterhelési kibocsátási határértéke – figyelemmel az egyes érintett területek övezeti besorolására - a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket nem haladhatja meg.

(10) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

### ***Ipari terület***

#### ***(Egyéb terület)***

### **11. §**

(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 /GIPE/
- egyéb ipari terület – településgazdálkodás /GIPT/

(3) A GIPE. jelű építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- egyéb irodaépületek,
- üzemanyagtöltő.

(4) A GIPE. jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori 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.

(5) A GIPT. jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás (gázfogadó állomás), a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei (pl. szennyvíztisztító telep) helyezhetők el.

(6)<sup>3</sup> Az egyéb ipari terület építési övezeteiben 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, 4,5 méternél,
- a hátsókert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, 6,0 méternél

(7)<sup>4</sup> Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPE, GIPT. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m <sup>2</sup>
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 – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 9,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	i.

(8) A GIPT. jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.

(9) A GIPE. jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

## **Különleges terület**

### **12. §**

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a

3 A 11. § (6) bekezdése az Óhíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (III. 13.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

4 A 11. § (7) bekezdése az Óhíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (III. 13.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- **KTE** övezeti jelű temető terület,
- **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület,
- **KEÜ** övezeti jelű egészségügyi 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 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(5) Különleges területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 38°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.

(6) 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) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>KTE. jelű temető terület</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telkek területe	nincs kikötés
Kialakítható telkek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 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.	
<b>KSP. jelű sport, szabadidő terület</b>	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telkek területe	nincs kikötés
Kialakítható telkek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m

Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
A területen a felújítási, bővítési, újraépítési engedélyezésnél az engedélyezési eljárásba a területileg illetékes Természetvédelmi Hatóságot be kell vonni.	
<b>KEÜ. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **13. §**

(1) Beépítésre nem szánt területen új épületek építésének feltételeként az alábbi közművesítettségi mértéket kell biztosítani:

- a) egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást,
- b) közüzemi villamos energia szolgáltatást,
- c) nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést,
- d) 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.

### **Közlekedési- és közműterület**

#### **14. §**

(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, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.

(3) A közlekedési és közműterületeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

9. A tervezett kiszolgáló utak szabályozási terven jelölt területét az Önkormányzat helyi közútak részére lejegyezheti, és azt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban megjelenítheti.
10. Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekeken mindennemű 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 figyelembevételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
11. A közutak elhelyezésére az OTÉK-ban megállapított, illetve alábbi szabályozási, építési szélességű területeket kell biztosítani:
    - a) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
    - b) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
    - c) kiszolgáló utak: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot
    - d) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
    - e) külterületi dűlőút: 8 m, illetve a kialakult (K) állapot.
  12. A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
  13. A meglévő és tervezett külterületi országos közutak tengelyétől mért 50,0 m-en, főútvonal esetén 100,0 m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.
  14. A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
  15. A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
  16. 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.
  17. A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor telepíthető. A szabályozási terven jelölt helyen fasort kell kialakítani (kötelező fásítás).  
A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan meg kell oldani.

## 15. §

(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) 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 meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.

(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. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.

(7) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

## **Zöldterületek**

### **16. §**

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

(2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.

(3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.

(5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.

(6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.

(7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszűntetése után az előfásítást el kell végezni.

(9) 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

(10) Zöldterületeken, illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos

(11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani

(12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

## **Erdőterület**

### **17. §**

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) A meglévő 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 erdőterület az erdő rendeltetése szerint:
  - a) védelmi (Ev)
  - b) gazdasági (Eg)
  6. Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
  7. Az Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
  8. A védelmi rendeltetésű erdők véghasználatát az üzemtervben meghatározottak szerint lehet elvégezni.
  9. Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
  10. Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
  11. Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
  12. Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
  13. Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
  14. A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
  15. Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása elsősorban őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).

### **Mezőgazdasági terület**

#### **18. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
  - általános mezőgazdasági terület,
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (4) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

- (5) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (6) Törekedni kell az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő, - illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (7) A mozaikos tájszerkezetet (gyepterületeken a fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok) ökológiai szerepe miatt meg kell őrizni.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (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**

#### **19. §**

- (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 telepet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4)<sup>5</sup> Általános mezőgazdasági területen telekosztással 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új földrészlet - út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével - nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

---

5 A 19. § (4) bekezdése az Óhíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (III. 13.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

(6) Az *Má*<sub>0</sub> jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.

(7) Az *Má*<sub>0</sub> jelű általános mezőgazdasági övezetben új épület, építmény – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – nem helyezhető el.

(8) Az *Má*<sub>1</sub> 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 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- b) gyep, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken a gyepgazdálkodás célját szolgáló gazdasági épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- d) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- e) <sup>6</sup>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 0,3%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;

(9)<sup>7</sup> A vonatkozó jogszabály (OTÉK 29. § (5), (6), (7), (8) bekezdések) szerint a mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(10) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, 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 5,0 méter lehet.

### *Kertes mezőgazdasági terület*

#### 20. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.

(2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 2000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél

6 A 19. § (8) bekezdés e) pontja az Óhíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (III. 13.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

7 A 19. § (9) bekezdése a Sümegcsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2013. (III. 13.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

- (3) Az **Mk<sub>0</sub>** jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (4) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kertműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet
  - gazdasági épület legalább 12 méter szélességű telken alakítható ki, 18 méter szélességet meghaladó telkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők
  - épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m<sup>2</sup>-t. Terepszint alatti beépítés vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
  - a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (5) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (6) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) A szomszédos földrészlet területének 2000 m<sup>2</sup>-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 2000 m<sup>2</sup> területűnek kell maradnia.
- (8) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (9) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (10) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (11) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (12) Fakivágás csak engedély alapján történhet. Az engedélyezési eljárásba be kell vonni a területileg illetékes Természetvédelmi Hatóságot

### Vízgazdálkodási terület

#### 21. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a folyóvizek medre és parti sávja
  - állóvizek medre és parti sávja
  - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
  - a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)
  - a hullámterek
  - 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 terület-felhasználási és építési tevékenység a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.

## **Környezetszabályozás**

### **Környezetvédelem**

#### **22. §**

(1) A föld védelme,

- a) A települési hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az e célra rendszeresített edényzetben lehet elhelyezni.
- b) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- c) 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.
- d) A termőföldet érintő beruházások engedélyezési eljárásába be kell vonni a talajvédelmi hatóságot.

(2) A levegő védelme

- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- e) 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.
- f) 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.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek 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 előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

b) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.

#### (4) A vizek védelme

a) A talaj, valamint a felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a keletkező szennyvizek teljes körű elvezetésének hálózatát és tisztításának műtárgyait meg kell építeni.

b) A megépült szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező.

c) A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvíz ártalommentes gyűjtését és elhelyezését biztosítani kell.

d) 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.

e) Tilos szennyező anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.

f) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

g) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.

h) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.

i) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe

j) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

#### (5) Hulladékgazdálkodás

a) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre kell szállítani.

b) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.

c) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

d) 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.

e) 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.

f) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.

## Természet- és tájvédelem

### 23. §

(1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.

(2) A település közigazgatási területén a jogi és magánszemélyek, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezetek a tulajdonukban (kezelésükben, használatukban), a bérlők a bérleményükben lévő területeket kötelesek a virágzó parlagfűtől mentesen tartani.

(3) A védett lapterületek a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek szerint hasznosíthatók.

### ***Ökológiai folyósok övezete***

#### **24. §**

(1) Az ökológiai folyósok területén csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás, ill. tevékenység fenntartása javasolható.

(2) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyepek, nádas stb.) meg kell tartani. Művelésiág-váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.

(3) Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és létesítményeinek elhelyezése, fejlesztése) csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(4) A szárazföldi ökológiai folyósok megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fafajokkal, természetkímélő módon a termőhelytípusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

### ***Tájképvédelem***

#### **25. §**

(1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.

(2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról, illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

(3) Az utak melletti fasorok védendőek, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.

(4) Az illegális hulladéklerakások hatósági visszaszorítására, illetve megszüntetésére kell törekedni.

### **Kulturális örökség védelme**

#### **26. §**

(1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.

(2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.

(3) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek területén bármilyen földmunkával járó, egyéb engedélyhez nem kötött tevékenység esetében engedélyező hatóság.

(4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

(5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

(6) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:

- a) A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
- b) A helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
- c) Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a keszthelyi Balatoni Múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

(7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt az Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

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

### **Helyi érték védelem**

#### **27. §**

(1) **A helyi értékvédelem kiterjed:**

- *H* az épület, építmény teljes egészére és részeire

(2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 2.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.

(3) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:

- a) állapot-felmérési rajzot
- b) fényképet
- c) homlokzati színtervet.

*A H jelű helyi védelem*

#### **28. §**

(1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.

(2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.

(3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A védett épület bontását megelőzően állapot-felmérési rajz és fénykép-dokumentáció készítése szükséges.

(5) A védett épületekkel szomszédos épületek elvi építési, illetve építési engedélyezése eljárása során az építési hatóság illeszkedési vizsgálatot köteles lefolytatni, különösen az építménymagasságra, építményszélességre tekintettel.

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

## 29. §

(1) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:

- a) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával jár,
- b) környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná,

(2) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:

- a) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklámhordozó elhelyezését,
- d) megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását.

## Tűzvédelem

### 30. §

(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 tűzgyújtási tilalom esetén ezeken a helyeken is tilos.

### **Sajátos jogintézmények követelményrendszere**

#### **Építésjogi következmények**

##### **31. §**

(1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein 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**

##### **32. §**

(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. Az elszámolás részletes előírásait külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni

#### **Útépítés és közművesítési hozzájárulás**

##### **33. §**

(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 külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

### **Településrendezési kötelezettségek**

#### **34. §**

(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 településkép 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, ennek alapján a véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítást pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### **Záró rendelkezések**

#### **35. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Óhíd Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 2/1986.(IX. 23.) számú rendelet.

(2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

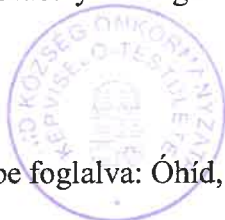
(4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembevételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Bödör Endréné sk.  
körjegyző

Hársfalvi Károly sk.  
polgármester

A rendelet kihirdetve és egységes szerkezetbe foglalva: Óhíd, 2021. 05.21.

dr. Kiss Katalin sk.  
jegyző



**Régészeti lelőhelyek**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | KORAKÖZÉPKORI<br>(11-12. SZ.)<br>TELEPÜLÉS<br>NYOMAI | Hrsz: 046/2., 046/3., 046/4.                          |
| 2.  | KÉSŐVASKORI<br>LELET                                 | Hrsz: 056/4., 065/4.                                  |
| 3.  | A KÖZÉPKORI ÓHÍD<br>TELEPÜLÉSÉNEK<br>NYOMAI          | Hrsz: 015/17., 015/18., 015/19.                       |
| 4.  | Őskori telephely<br>leletanyaga                      | Hrsz.: 0148/3., 0148/4., 0148/5., 0149/3.,<br>0149/4. |
| 5.  | KISMÉRETŰ,<br>KÉSŐKÖZÉPKORI<br>(?) FÖLDERŐDÍTÉS      | Hrsz: 06.   |
| 6.  | ŐSKORI ÚRNASÍR<br>LELETANYAGA                        | Hrsz: 015/20.   |
| 7.  | RÓMAI- ÉS<br>ÁRPÁDKORI<br>LELETANYAG                 | Hrsz: 198/1.  |
| 8.  | ŐSKORI<br>LELETANYAG                                 | Hrsz: 098/1.  |
| 9.  | AZ ERNYEI PÁLOS<br>KOLOSTOR<br>MARADVÁNYAI           | Hrsz: 506-553., 555-572.                              |
| 10. | SÍRLELET A MAI<br>RÓMAI KATOLIKUS<br>TEMLÓM HELYÉN   | Hrsz:.  |
| 11. | VEGYES LELETEK                                       | Hrsz:.  |



## *2. számú melléklet*

Sorszám	Véd.kat.	Cím		Megnevezés
1	H1	Kossuth L.u.	Hrsz: 362.	Római katolikus templom
2	H1	Kossuth Lu.	Hrsz:355/4	Magtárépület
3	H1	Kossuth L.u. 21.	Hrsz: 28	Lakóház
4	H1	Kossuth L.u. 32.	Hrsz: 60.	Lakóház
5	H1	Kossuth L.u. 84.	Hrsz :94	Lakóház
6	H1	Kossuth L.u.105	Hrsz:192	Lakóház

H1 – Helyi védelem

