

**ÖREGLAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
 13/2004.(IX.8.) számú rendelete

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.**

*(egységes szerkezetben a módosítására kiadott 15/2005.(XI.30.), 11/2012.(V.30.),  
 18/2016.(XII.13.) és 10/2018. ( VIII.09.) önkormányzati rendeletekkel)*

ÖREGLAK Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi **LXXVIII.** törvényben (a továbbiakban **Étv.**) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: **OTÉK**), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban: **BTSZ**) megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvényben foglaltakra is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: **Ökr.**) alkotja meg. Az Ökr.....bekezdés - OTÉK-hoz képest megengedőbb szabályozása a BM. Balatoni Területi Főépítési Iroda ...../2004. Sz. főépítési hozzájárulásán alapszik.

**I. FEJEZET**

**Általános előírások**

**1.§.**

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezek terveire hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó szabályozás' terv (tegező: Balázs és Társa BT Építészet: és Számviteli Iroda Kaposvár - 2002-2004) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával- hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
  - a település igazgatási határát (a megyehatárt),
  - a meglévő belterületi határt,

- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
  - építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
  - az egyes terület-felhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait,
- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
  - (7) Közterületeket használni, azokon építési terület kialakítását, átalakítását engedélyezni, (ideiglenesen vagy véglegesen) építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, használati módot megváltoztatni csak helyi szabályrendelet alapján tehet.
  - (8) A helyi védettségre vonatkozó szabályozás és az Ökr 2 . sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.
  - (9) A beépítésre szánt területen a közcsatorna üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.
  - (10) Ahol új épület építését az OTÉK vagy HÉSZ nem engedi, ott a meglévő épület egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-el bővíthető az övezetre engedélyezett telek beépítettség mértékéig, kivéve ha 1989. január 1-e után ezt már engedélyezték.
  - (11) A település területén térségi hulladékkezelő telep nem helyezhető el.
  - (12) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és a BTSZ előírásait (együttesen) kell figyelembe venni.
  - (13) <sup>1</sup> Azoknál a beépítésre nem szánt területeknél, ahol a beépítési mód meghatározásra került, az OTÉK beépítésre szánt területre vonatkozó fogalmait és előírásait kell alkalmazni.

## 2.§.

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzivíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében
  - a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani;
  - b) termelésből kivonásra kerülő mezőgazdasági területen építkezés esetén a humuszos réteget meg kell menteni
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (4) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatala (Pécs) szakhatósági véleményét ki kell kérni építési engedélyezés során a következő esetekben:

---

<sup>1</sup> Módosította:18/2016.(XII.13.)Ör. 1.§.-a

Hatályos: 2017.01.12.-től

- a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél;
- b) <sup>2</sup> Meredek, csúszás vagy omlásveszélyes területek beépítésénél: minden esetben geotechnikai - mérnökgeológiai vizsgálatokra alapozottan - a Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli területi Hivatala szakhatósági vélemények beszerzése alapján kell az építési engedélyezés során eljárni a Nagyhegy belterülete, valamint kertterülete és a Kishegy kertterülete 10%-nál meredekebb dőlésű, vagy 2 méternél magasabb nyitott löszfallal (nyitott kőzetfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) érintett építési területen.
- c) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
- d) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
- e) minden esetben, amikor az általajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők, pl: magas vízállású, mély fekvésű, meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes területek, stb.,
- f) a beépítésre nem szánt területen új nyomvonalas jellegű építések esetében.
- (5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott; az utcaképi megjelenés szabályait és a talajadottságokat kell figyelembe venni. Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- (6) Település- és tájképvédelmi okok miatt a település belterületén, az országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen, a gyepek, nádas, rét mezőgazdasági területen és a kertés mezőgazdasági területen táv- és hírközlési célú magas-építmények (adó- és átjátszó tornyok) nem létesíthetők. Ahol a településben létesíthetők, ott 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni, engedélyezéséhez tájésztétikai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni. A települési tájkarakter védelme érdekében 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű, csarnokjellegű épületek építése a településen nem engedélyezhető
- (7) <sup>3</sup> A vízfolyások, vízvezető árkok közeli mély-fekvésű, magas talajvízállású területen építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokra alapozva kell meghatározni az igénybevett kőzettér állapotát, a beépítés feltételeit.

---

<sup>2</sup> Módosította: 15/2005.(XI.30.)Ör. 2.§.(1)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

<sup>3</sup> Beiktatta: 15/2005.(XI.30.)Ör. 2.§.(2)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

## II. FEJEZET

### Településszerkezet, terület-felhasználás.

#### 3.§.

#### A település igazgatási területének tagozódása:

- (1) <sup>4</sup>beépítésre szánt terület megengedett beépítettsége legalább 10 % lehet; ettől kisebb beépíttség csak a temető (Kt) területének esetében lehetséges.
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános előírásai

#### 4.§.

- (1) A település területén falusias lakó, településközpont vegyes, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területek szabályait, előírásait a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél is alkalmazni kell.

### Lakóterületek

#### 5.§.

- (1) Az Lf jelű lakóterületen csak az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kétlakásos lakóházak építhetők. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni,
- (2) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépíttség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén a belterületen min. 16,0 méter engedélyezhető. Egyházi épületnél nagyobb építménymagasságot is megállapíthat az építésügyi hatóság az általános előírások betartása mellett.
- (3) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak keli tekinteni. Az épületek közötti telepítési távolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani. 12 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. A korábban felépített - oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, azonban bármilyen építési munka csak a tűzrendészeti szakhatóság egyetértő véleménye alapján végezhető.
- (4) <sup>5</sup>Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező, „kertek” a rendezési terv módosítása nélkül a szomszédos telkekhez kapcsolhatók zöldterület vagy kert növelése céljából. Nyeles telek nem alakítható ki. Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező

<sup>4</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 4.§.(1)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

<sup>5</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 3.§.(1)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

Má-0-ról Lf lakóterületi besorolásba került ingatlanok (69, 70/2-93/2, 703, 707, 708, 709, 681/2, 672, 673, 674, 675, 662/2, 660/1, 660/2, 664, 667, m 653, 641 hrsz) beépítése csak közúti megközelítés, közművekkel való ellátás biztosítása esetén lehetséges. A telkeket feltáró közlekedési és közműterület kialakítása csak az érintett tömb egészére készítendő Szabályozási Terv alapján lehetséges.

- (5) <sup>6</sup>A területei a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat megépítéséig új épület építésére építési engedélyt adni ill. engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor tehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, ill. szennyvíztisztító berendezés létesült. A szennyvízcsatornára rákötni kötelező. A lakótelken meglévő vagy elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalé-gyűjtő (zárt. vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, s a trágya elhelyezése tárolóba vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet. A település területén 2005. dec. 31.-e után építési engedélyt kiadni csak a szennyvízcsatorna hálózat és megfelelő kapacitású szennyvíztároló megléte esetén lehetséges.

(6) Az építési hely meghatározása:

- a) előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), új telekalakításnál, terület beépítésénél 5,0 méter,  
 b) oldalkert: min, 6,0 méter,  
 c) hátsókert: min, 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 méteres sáv utáni telekterületek,

- (7) Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők, max. 80 méterig, illetve a hátsó építési határvonalig; engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni,

- (8) A lakótelkekhez tartozó kertek a lakótelkek 80 méteres telekmélysége utáni telekrészek, A kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontjában felsoroltak létesíthetők a d., j., k., l. pontok kivételével.

(9) Az építési használat felső határai:

- a) legkisebb zöldfelület: 40 %  
 b) legkisebb építménymagasság: 3,6 m, legnagyobb építménymagasság: 5,0 m  
 c) legnagyobb beépítettség 30%

---

<sup>6</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 3.§.(2)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

(10) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód		Max. beépítési %
	Max. építmény-magasság (m)		Min. telekterület (m <sup>2</sup> )
Lf-1	O-SZ		30%
	5,0		900
Lf-2	O		30%
	5,0		700-K
Lf -3	lkr		30%
	5,0		700-K

O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 SZ - SZABADON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 lkr - IKRESEN CSATLAKOZÓ BEÉPÍTÉS  
 K - KIALAKULT TELEKMÉRET

(11) Az épületek tetőhajlásszögét 35-45°-osra kell tervezni. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

### Településközpont vegyes terület

#### 6.§.

- (1) A településközpont vegyes terület a volt állami gazdasági irodaház és a Jankovich kastély környezetében több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó és településszintű igazgatási, szolgáltató, egyházi, épületek elhelyezésére szolgáló terület, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakóterületre.
- (2) A területen elhelyezhetők mindazon épületek, építmények, melyeket az OTÉK 16.§. (2) bekezdése megenged, üzemanyag-tároló kivételével. A telken történő elhelyezést oldalhatáron állóan és szabadon állóan, egyedileg kell meghatározni, - a kijelölt védettségi területen a védettség szabályainak betartásával - a környezet és az együttes hatások figyelembevételével.
- (3) A területen min. 25 m széles és min. 40 m mélységű és min. 2000 m<sup>2</sup> területű telkek alakíthatók ki. A legnagyobb beépíthetőség: 50 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 50 %-ot. A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet a tűzrendészeti, épülettávolsági előírások betartásával.
- (4) Az építési használat felső határai:
  - a) zöldfelület; 25 %
  - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, Az épület jellemzői miatt ennél nagyobb mértéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: templom)
  - c) legkisebb legnagyobb beépítettség 50%
- (5) Az új épületeket magas tetősre kell tervezni, meglévő épületeket nagyobb felújítás, vagy átalakítás esetén magas tetősre kell átalakítani.

A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag. Építési munkák engedélyezésnél a helyi védetség szabályainak betartását is kell biztosítani a kijelölt területen.

- (6) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat megépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe (zárt, vízzáróan szigetelt medencébe) történhet. A szennyvízcsatornára rákötni kötelező. A területen meglévő vagy önkormányzati rendeletben szabályozottan elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalé-gyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.
- (7) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§- és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

### **Gazdasági terület:**

#### **7.§.**

- (1) A szabályozási terven kijelölt gazdasági területek elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak. A terület lekeríthető, előkertjében portaépület építhető.
- (2) A település területén több helyen meglévő és megmaradó gazdasági területek vannak. Ezek meghatározása a tervben a következők szerint történik:
  - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
  - egyéb ipari terület (Gip) kerül kialakításra.
- (3) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, a megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténtéig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt kell létesíteni.
- (4) A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása vagy új engedélyezése során a felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni.
- (5) Belterületen az új épületeket magas tetősre kell tervezni, meglévő épületeket nagyobb felújítás, vagy átalakítás esetén magas tetősre kell átalakítani, egy épület-tömegben belül azonos jellegű felületeket (tetőfelület, homlokzat, lábazat, stb.) azonos felületképzéssel kell kialakítani. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag. Építési munkák engedélyezésnél a helyi védetség szabályainak betartását is kell biztosítani a kijelölt területen.
- (6) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§- és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

## Kereskedelmi szolgáltató terület

### 8.§.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gksz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK 19.§. (2) bekezdésben jelölt - nem jelentős zavaró hatású - épületek építhetők. Állattartó épületek csak az állattartó rendeletben szabályozott keretek között és az érdekelt szakhatóságok egyetértésével helyezhetők el.
- (3) A területen min. 25 m széles és min. 40 m mélységű és min. 2000 m<sup>2</sup>-es területű területek alakíthatók ki.
- (4) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet a tűzrendészeti, épülettávolsági előírások betartásával.
- (5) Az építési használat felső határai:
  - a) legkisebb zöldfelület; 40 %
  - b) legnagyobb építménymagasság; 7,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb mértéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: víztorony, stb.)
  - c) legnagyobb beépíthetőség: 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 30 %-ot.
- (6) A Fő u, és Nagy J. utca saroktelkén (hrs:284), az iskola mellett kijelölt területen állattartási és iskolára zavaró hatású terület-felhasználás nem tervezhető, az épületek csak szabadon állóan helyezhetők el, a tervezett épület környezetbe illeszkedő lehet (anyagválasztás, homlokzati felületképzés, stb.). A műemléki híd közelsége, környezete miatt az engedélyezési terveket a műemléki hatósággal egyeztetni szükséges.

## Ipari egyéb terület

### 9.§.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gip
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen elsősorban állattartási tevékenységhez tartozó, a működéshez szükséges - nem jelentős zavaró hatású - építmények raktárak, tárolók szolgálati lakás, iroda, víztorony, siló, stb. helyezhetők el. A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 20. §. és a helyi állattartási rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (3) A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>. A beépítési mód szabadon álló. A beépíthetőség mértéke max. 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 30 %-ot.
- (4) Az építési használat felső határai:
  - a) legkisebb zöldfelület: 40 %
  - b) legnagyobb építménymagasság; 7,5 m. Technológiai okokból ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: siló, víztorony, stb.)



## Különleges terület

### 10.§.

A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra. A település területén a működő temető (Kt) és a sportterület (Ksp) tartozik e kategóriába.

## Temető

### 11.§.

- (1) A temető területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények (ravatalozó és a parkolók) helyezhetők el. Legnagyobb építménymagasság; általában 4,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: harangtorony, kálvária, stb.). Beépítettség a 3%-ot nem haladhatja meg.
- (2) A parkoló szükségletét az ÖTÉK 42.§. és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben elsősorban a saját telken belül vagy temető előtti közterületen kell biztosítani. A szabad felületeket (elsősorban az épületek és a parkolók környezetében) fásítani kell. E területen és környezetében legalább 150 m<sup>2</sup> zöldfelületet kell kialakítani.
- (3) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, megépíteni és működtetni a szennyvízcsatorna megépítéséig.

## Sportterület

### 12.§.

- (1) <sup>7</sup>A sportterület területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények az Ee jelű területhez is használandó, kiránduló, szabadidő eltöltéshez is tartozó (összehangolt működtetésű parkoló, esőbeálló, WC csoport, büfé) építést engedélyezni a természetvédelmi és erdészeti hatóságok egyetértésével lehet az ÖTÉK 28.§. (4) bekezdés 2. pont alapján. Legnagyobb építménymagasság: általában 4,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: világítás, stb.). Legnagyobb építménymagasság 8,5 m. Beépítettség 10 %.
- (2) <sup>8</sup>A parkoló szükségletet a Park utcában kialakított KÖp területen, közterületen lehetséges kialakítani.
- (3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. Zárt szennyvíztároló nem építhető, a szennyvízcsatornába be kell kötni az épületet.

---

<sup>7</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 5.§.(1)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

<sup>8</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 5.§.(2)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Általános előírásai

#### 13.§.

Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsontra történő rákötést kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építésére, helyreállítására, felújítására, átalakítására és korszerűsítésére hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

### Közlekedési és közmű területek

#### 14.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a terv tartalmazza. A vasút területe meglévő, változatlanul megmaradó.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ában előírtak figyelembe vételével kell biztosítani. Ahol magánút kialakítható, azt közúthoz kell csatlakoztatni.
- (3) A közutak, közművek védőtávolságait a BTSZ és a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. Meghatározásában a fejlesztési elhatározások is figyelembevételre kerültek.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 28. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) A védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni.

### Zöldterület

#### 15.§.

A zöldterületet a szabályozási terv jelöli, melyen emlékművek, játszótéri berendezések helyezhetők el. A területet más célra használni nem engedélyezhető, karbantartásáról gondoskodni kell. Zöldterületen építés csak az OTÉK 27.§.(4) bek. előírásai alapján engedélyezhető.

### Erdőterületek

#### 16.§.

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev), egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre. Az erdőterületek beépítésre szánt területté történő átminősítése tilos. Az erdőterületek nagysága nem csökkenthető.

- (2) A BTSZ-ben meghatározott természetvédelmi övezet ökológiai hálózata által érintett és tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt területek, Ev jelű védelmi erdők. Az erdőterület területi vagy művelési ág változását (a BTSZ előírásainak figyelembevételével) az Állami Erdészeti Szolgálat egyetértésével szabad elvégezni.
- (3) A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev jelű erdőterületen építeni csak a természetvédelmi hatóság - megfelelő feltételeket szabó - hozzájárulásával természetvédelmi, erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti célból, valamint közlekedési és közmű létesítmények elhelyezése céljából szabad. A vasúttól keletre eső 10°-nál meredekebb területen építés csak mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatra alapozottan engedélyezhető.
- (4) A meglévő egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű erdő területek (Ee) mentartandók a terv szerint fejleszthetők. Folyamatos karbantartásukról gondoskodni kell.  
A területen belül helyezkedik el a vízfelület és a sportterület, melyek a belterületi erdő területben vannak kialakítva. Az erdészeti szabályok, előírások szerint kezelhetők és működtethetők összehangolva a szomszédos turisztikai erdő használatával.
- (5) A 10 ha-nál nagyobb telekméretű gazdasági erdők (Eg) területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadász lesek a táji környezettel összhangban az ÁESZ egyetértésével építhetők max. 0,3 % beépítéssel. A terven jelölt helyen sportpálya alakítható ki az Ökr. 12.§. előírásainak betartásával.
- (6) Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti hatóság engedélyével. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés tehetőségét megőrző területhasználat lehetséges.

## Mezőgazdasági területek

### 17.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) <sup>9</sup>A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek kerültek meghatározásra:
- a) Külterületi kertes mezőgazdasági területek:
    - aa) Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezet (Má-2)
    - ab) Kertterület övezete (Mk-1,2,3),
    - ac) Érzékeny területek (gyep, rét, stb.) mezőgazdasági övezet (Má-1, Má-0)
  - b) Belterületi kertes mezőgazdasági terület:
    - ba) Mezőgazdasági különleges kertes terület (Mkk)

<sup>9</sup> Módosította:18/2016.(XII.13.)Ör. 2.§. (1)bek. Hatályos: 2017.01.12.-től

- (3) <sup>10</sup> A területen földrészletet kialakítani, továbbá építményeket elhelyezni, azok közművesítését megoldani a 18-19.§. valamint az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó rendelkezésének együttes alkalmazásával és figyelembe vételével lehet. Érzékeny mezőgazdasági területen (Má1 és Má-0) építeni nem szabad.
- (4) <sup>11</sup> A település területe nitrát érzékeny. A vizek ilyen szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a vonatkozó jogszabályok<sup>12</sup> betartásával.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.
- (6) <sup>13</sup>

### **Általános mezőgazdasági övezete**

#### **18.§.**

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m<sup>2</sup> tehet.
- (3) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Elhelyezhetők köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászszelek.

### **Kert, szőlő és gyümölcsös területek övezete**

#### **19.§.**

- (1) A kert, szőlő, gyümölcsös területeket (Mk-1, Mk-2, Mk-3,) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben beépíthető legkisebb földrészlet 1500 m<sup>2</sup> (kivéve, ahol lakóház építése is megengedett, mivel ott 3000 m<sup>2</sup>), a kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m<sup>2</sup> lehet. Beépíteni csak a (3-5) bekezdésben meghatározott feltételekkel szabad az építésre alkalmas földrészleteket.
- (3) Az övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet, melynek műszaki megoldását és engedélyezési feltételeit a környezetvédelmi és vízügyi hatóság elfogadta.

<sup>10</sup> Módosította:18/2016.(XII.13.)Ör. 2.§. (2)bek. Hatályos: 2017.01.12.-től

<sup>11</sup> Módosította:18/2016.(XII.13.)Ör. 2.§. (3)bek. Hatályos: 2017.01.12.-től

<sup>12</sup> A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte:18/2016.(XII.13.)Ör. 5.§-a Hatályos: 2017.01.12.-től

- (4) A gazdasági épületek szabadon állóan építhetők minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; max.4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb; környezetbe illeszkedő anyaghasználattal és felületképzéssel. A beépítettség max. 3 % lehet. Az épületek szintvonalra merőleges gerincű nyeregetetősek lehetnek cserépfedéssel.
- (5) A szabályozás a felújítás, helyreállítás, átalakítás és korszerűsítés esetén is alkalmazandó. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, felületét csészeszelvénnyűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (6) A szőlőkataszterben szereplő területeken az építési lehetőségek további feltételei: Mk-1 jelű területen kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épület építhető, ha legalább 80 %-ban szőlőműveléssel Mk-2 jelű területen 75 %-ban szőlő-, illetve szőlőműveléssel hasznosított a földrészlet. A feltétel meglétét a település jegyzőjének kell igazolni.
- (7) Lakóházat építeni az Mk-1 és Mk-3 területen a (4) bekezdésben meghatározott feltételekkel és az ökr.4.§./b/pont teljesítésével lehet akkor, ha a telekterület legalább 3000 m<sup>2</sup> és legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs, ill. más intenzív kultúra található (ezt település jegyzőjének kell igazolni) és ahol a szennyvízkezelés a vízügyi és környezetvédelmi hatóság által igazoltan elfogadhatóan megoldott.

#### **<sup>14</sup>Belterületi kertes mezőgazdasági terület**

##### **19/A. §**

- (1) A belterületi mezőgazdasági különleges kertes övezeteket (Mkk) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Mkk jelű övezetben lakóépület szabadon állóan, 3%-os beépítettséggel helyezhető el legfeljebb 5,5 méter építménymagassággal.
- (3) Az épület elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet. Terepszint alatti beépítés nem haladhatja meg a maximális beépíthetőséget.
- (4) Amit e rendelet nem szabályoz, ott az OTÉK mezőgazdasági területekre, valamint a 2000. évi CXII. törvény települési térségi övezetekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

#### **Érzékeny területek mezőgazdasági övezete**

##### **20.§.**

- (1) Az érzékeny területeket a szabályozási terv jelöli (Má-1 és Má-0).
- (2) A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad.

---

<sup>14</sup> Beiktatta:18/2016.(XII.13.)Ör. 3.§-a      Hatályos: 2017.01.12.-től

Elhelyezhetők köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivételek: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.

### Vízgazdálkodási terület

#### 21.§.

- (1) A vízgazdálkodási (V) és a vízbeszerzési (Vkö) területeket a terv tartalmazza.
- (2) Az üzemelő vízbázis sérülékeny, külső hidrogeológiai határát a szabályozási terv jelöli (Vs). A területen belül a 123/1997 (VIII. 18.) Korm. Rendelet 5.sz. mellékletében felsorolt létesítmények a megjelölt korlátozással létesíthetők.
- (3) A vízgazdálkodási területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.
- (4) A 46/1999.(III.18.) Korm. Rendelet 2.§. figyelembevételével a vízfolyások partéle mentén a karbantartás részére 6-6 méter terület biztosítandó.
- (5) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. A vízparti területek erdő, gyep, nádas művelési ága nem változtatható meg, nem építhető be, mely külterületén min. 50-50 m vízminőség védelmi területet kell fenntartani a terven jelöltek szerint.

### III. FEJEZET

#### Környezet-, táj-, természet-, műemléki- és helyi védelem.

#### 22.§.

A környezet-, táj-, természet-, régészeti, műemléki és helyi védelemmel, kapcsolatos területeket, és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat, védőterületeket a szabályozási terv, a védelmi vonalakat a településszerkezeti és a szabályozási terv tünteti fel. E fejezet alkalmazásánál figyelembe kell venni:

- az OTÉK 3.§. (3) bekezdés alapján készített alátámasztó munkarészben foglaltakat és a kulturális örökségvédelmi tanulmányt;
- a BTSZ 25-26.§. 28.§. és 31-33.§. előírásait is.

#### Környezetvédelem

#### 23.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.

- (3) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a 21/2001 (11.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM rendeletét légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) A 33/2000. (III. 17.) számú Korm. rendelet 2.sz. melléklete alapján a település-szennyeződés-érzékenységi besorolása: „B”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (5) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet. A település a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet szerint nitrát-érzékeny terület, ezért az állattartás során be kell tartani az 1.sz.mellékletben előírt jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait.
- (6) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. A döggutat szakszerűen kell megszüntetni.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság véleményét ki kell kérni.
- (8) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (9) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.
- (10) A földutak és vízfolyások, vízvezető árok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (Vili,6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (11) A zaj és rezgésvédelmi határértékek tekintetében a 8/2002 (Ili.22.) KöM - EüM együttes rendeletben megjelölt határértékeket biztosítani kell a zajkibocsátó és zajtól védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek elhelyezésének vagy meglévő épület funkcióváltozásának engedélyezésénél.

## **Természetvédelem**

### **24.§.**

- (1) A település igazgatási területén a védendő területek a természetvédelmi, táj- és településkép-védelmi, felszíni szennyeződésre érzékeny és felszíni vízvédelmi övezetei, továbbá a természeti területek (Tt). Az övezeteket és a területek határait az OTÉK fogalomkörében szabályozva a településrendezési terv tartalmazza. Természeti terület a meglévő és tervezett erdőterületen kijelölt terület, a vízfolyások környezete, a megjelölt érzékeny mezőgazdasági területek.

- Országos jelentőségű védett természeti területek az „ex lege” védett területek:
- belterületén található földvár (hrsz; 17/7)
  - a római katolikus templom műemléki környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely
  - a külterületen tevő kunhalom (hrsz: 083/1,/2; 084; 085; 086/2,/3,/5,/6)
- (2) A természeti (Tt) területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell, E területen bármilyen - a HÉSZ-ben megengedett - létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. A megjelölt területeken a 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó földrészletet sem lehet beépíteni.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyag töltő állomás nem létesíthető. Vezetékek létesítése csak terepszint alatt létesíthető kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne; ettől eltérni a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

## Műemlékvédelem

### 25.§.

- (1) A település műemléki védettségű környezetét építményét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Műemléki védelem alatt áll:

RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM	M III 4437	FŐ UTCA 15.	HRSZ: 21
RÓMAI KATOLIKUS KÁPOLNA	M III 4438	NAGYHEGY, VASÚT U. 12.	HRSZ: 722
„KÉTLYUKÚ” HÍD	M III 10253	6704 SZ. KÖZÚT 1+557 KM	HRSZ: 0114

Jankovich kastély (304. hrsz.) műemléki védettség alá helyezését kezdeményezni kell.

- (3) Műemléki védettségű épületen mindenféle építést munka csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (mint építési hatóság) engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő meglévő építményeken építési munka, illetve ezen a területen új épület építése csak a Kulturális Örökség védelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulásával végezhető.
- (4) <sup>15</sup> Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok, melyek ügyeiben a Hivatal szakhatóságként jár el:
- a rk. templom környezetében: 17 / 8 -11, 20, 22 /1 - 4, 23 / 3 - 4, 24, 272 - 276 hrsz. ingatlanok és a 212 hrsz. út terven jelölt szakasza

<sup>15</sup> Módosította 15/2005.(XI.30.)Ör. 7.§.(1)bek. Hatályos: 2006.01.01.-től



- a rk kápolna környezetében a 670, 671, 668, 663, 669/1, 669/2, 721, 719/2 hrsz. valamint a 714, 0114, és 0112 hrsz közút egy szakasza.

- (5) A műemléki környezetben lévő nem védett épületeken történő mindenféle építési munka végzésekor az építési engedélyezéshez a Hivatal szakhatósági hozzájárulását ki kell kérni. (Anyaghasználat, utcaképi megjelenés, színezés, valamint előkert kialakítása: kerítés, növényzet, stb.)

## Helyi védelem

### 26.§.

- (1) A helyi védelem építményeit a szabályozási terv és az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész tünteti fel. Fejlesztéskor vagy hatósági eljárás során mindkettőt együttesen kell alkalmazni. Helyi védelem alatt állnak az 2. sz. mellékletben felsorolt épületek és építmények.
- (2) Védett értékek épületeknél a beépítési mód, az arányrendszer (tetőidom, tetőhajlás, építménymagasság, nyílászárók rendszere), homlokzatszínezés, anyaghasználat. A meglévő funkció megtartandó vagy az övezetben elhelyezhető közösségi célra váltható az építészeti értékek veszélyeztetése nélkül.
- (3) A felsorolt épületeknél építési munkák általában a következő szabályok és a településszerkezeti tervhez tartozó kulturális hatásvédelmi szakági munkarész betartásával végezhetők;
- a) a fő tömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok (tégla, falazat, falfödém, cserépfedés, simított vakolat, meszelés), azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;
  - b) az épületek bővítése hátsókért felé és oldalszárnyal az eredeti állapot jellegének (tömeg és arányok) megváltoztatása nélkül lehetséges, a régi épülettel összhangot kell biztosítani (meglévő épületnél nagyobb tömeg nem alakítható ki, a védett homlokzati elemek vagy a telken védett további épületek nem takarthatók el);
  - c) egész épület bontása vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén engedélyezhető;
  - d) az épületek homlokzatát érintő beavatkozás engedélyköteles. A homlokzatszínezést kivéve minden beavatkozáshoz teljes állapot rögzítő felmérési terv és fotó dokumentáció készítése is szükséges az engedélyezési eljárás során;
  - e) az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését biztosítani kell.
- A tervezett átépítések engedélyezéséhez be kell szerezni a települési főépítész (ennek hiányában a megyei főépítész) hozzájárulását.
- (4) Ahol a hagyományos kerítés megmaradt, a jellege megőrzendő. Ahol új kerítés épül, a településben hagyományos léckerítés építendő.

## Régészet

### 27.§.

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területét a szabályozási terv tartalmazza. Ezek:

országos jelentőségű védett természeti területek az „ex lege” védett területek:

- belterületen található földvár (hrsz: 17/7.)
- a római katolikus templom műemléki környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely
- a külterületen levő kunhalom (hrsz: 083/1, /2; 084; 085; 086/2, /3, /5, /6)

nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- kelta telep és sír, római kori telep, középkori telep a Szent-kúti dűlőben
- késő bronzkori és kora vaskori telep a Kossuth Lajos utca 15. sz. környékén
- honfoglalás kori temető a Park utcában
- késő középkori telep és vár a rk. templom környékén
- késő középkori vár a Jankovich kastély környékén

- (2) A régészetileg védett területen az eddigi használattól eltérő használat, illetve minden, a talaj megbolygatásával járó munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) hatósági engedélye szükséges. A régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a KÖH előzetes szakhatósági engedélye szükséges.
- (3) A régészeti érdekű - 309/5, 8-15, 17-20, 29-32; 317/2-4,6,8; 319-321 ;322/1-2; 323/1-2; 324-326; 327/1-2; 328/1-2; 329/1-2; 083/2, 086/2,5-9 hrsz - területeken tervezett munkálatok esetében a KÖH-t véleményezőként kell bevonni még a tervezés fázisában.
- (4) Ha a község igazgatási területén bárhol - az építés vagy művelés kapcsán – újabb régészeti lelet kerül elő a további építést, művelést azonnal fel kell függeszteni, és a régészeti lelet megóvása mellett a Somogy megyei Múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t értesíteni kell. Nagy felületeket (1 ha területet vagy 500 m<sup>2</sup> épület alapterületét) vagy nyomvonalas létesítményeket és bányatelket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő, melynek költsége a beruházót terheli.

## IV. FEJEZET

### Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények

### 28.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha:

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

### **Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés**

#### **29.§.**

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

### **Településrendezési kötelezések**

#### **30.§.**

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének 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 írhat elő.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## V. FEJEZET

## Záró rendelkezések

## 31.§.

- (1) <sup>16</sup>
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Öreglak község önkormányzatának 9/1997 (IV.29.) sz. rendelete hatályát veszti.
- (4) E rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon, 2005. január 01-én lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (5) <sup>17</sup>E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított államigazgatási eljárások esetében alkalmazni kell.

Öreglak, 2004. november 29.

Horváth Endre sk.  
polgármester

Dr. Neszmélyi Zsolt sk.  
jegyző

A rendelet kihirdetve:  
2004. november 30.

Dr. Neszményi Zsolt sk.  
jegyző

Öreglak, 2018. augusztus 09.

Maczucza Miklós sk.  
polgármester



Radóné Lelkes Erika sk.  
jegyző

A rendelet egységes szerkezetben hiteles:  
Öreglak, 2018. augusztus 10.



Radóné Lelkes Erika  
jegyző

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte: 11/2012.(V.30.) Ör. 11.§.(2)bek., c) pont

Hatályos: 2012.05.31.-től

<sup>17</sup> Beiktatta:15/2005.(XI.30.)Ör. 8.§.(1)bek.

Hatályos: 2006.01.01.-től

**ÖREGLAK**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**  
13/2004. ( IX.08) önkormányzati

1. rendelete MELLÉKLETE

SZABÁLYOZÁSI TERV külön tervlapokon.

**ÖREGLAK**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**  
13/2004. ( IX.08) önkormányzati rendelete  
2. MELLÉKLETE

**A HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLETEKRŐL, ÉPÜLETEKRŐL ÉS  
ÉPÍTMÉNYEKRŐL**

**1. TERÜLETI VÉDELEM**

JANKOVICH KASTÉLY ÉPÜLETEGYÜTTESE, PARKJA	302/1-7,303-306,309/21-23, 309/26-28 hrsz.
BARÁTI HEGY, TEMETŐ ES KÁPOLNA KÖRNYEZETE	825 - 827 hrsz

**2. EGYEDI VÉDELEM**

HV - 1

JANKOVICH KASTÉLYÉPÜLETEGYÜTTESE	FŐ UTCA	HRSZ: 304
JANKOVICH KÁPOLNA	FŐ UTCA	HRSZ: 303
BARÁTI HEGYI KÁPOLNA	BARÁTI HEGY	HRSZ: 826

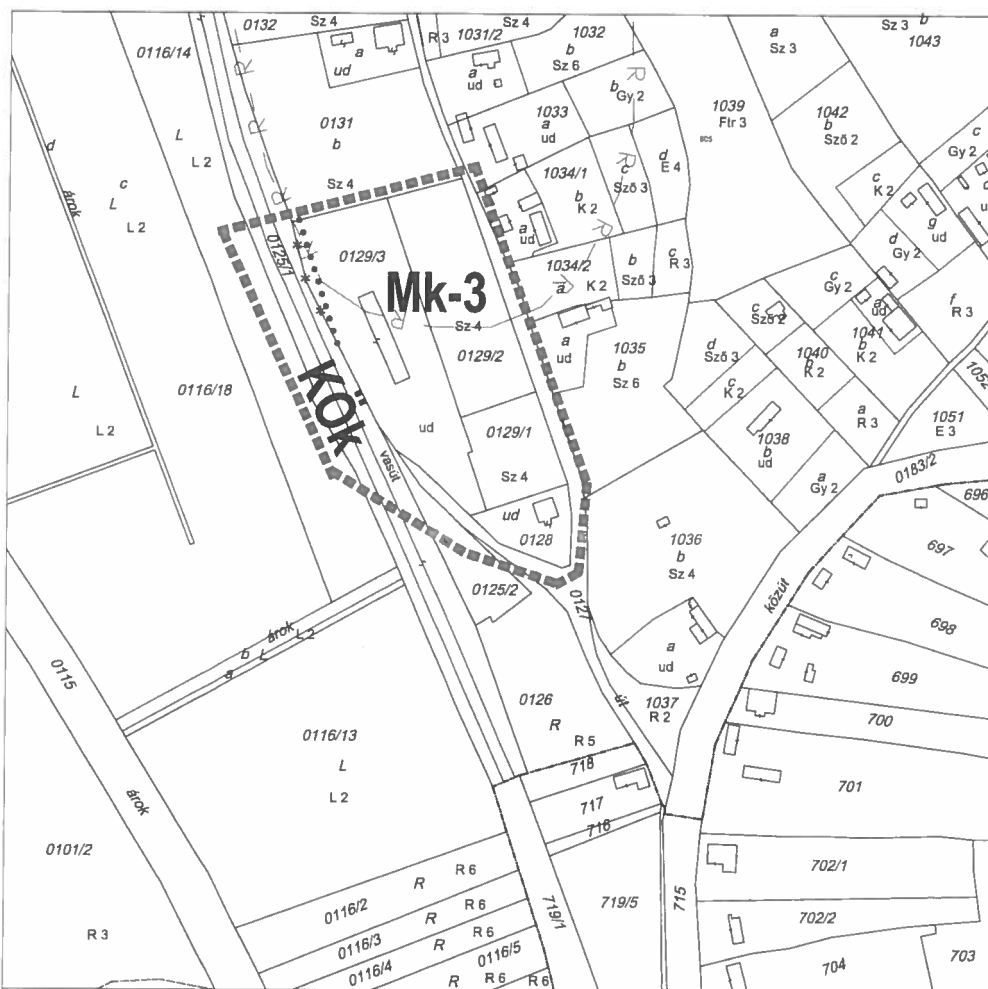
HV - 2

LAKÓHÁZ	FŐ UTCA 74.	HRSZ: 253
LAKÓHÁZ	FŐ UTCA 82.	HRSZ: 262
RK.PLÉBÁNIA	FŐ UTCA.	HRSZ: 23/3

HV - 3

KÖKERESZT A SZÁNTÓ SZÉLÉN	KÜLTERÜLET	HRSZ: 041
KÖKERESZT-PIÉTA	FŐ UTCA	HRSZ: 218/1
KÖKERESZT A TEMPLOMKERTBEN	FŐ UTCA	HRSZ: 21
KÖKERESZT (NAGYHEGYI KÁPOLNA ELOTT)	VASÚT UTCA	HRSZ: 714
KÖKERESZT (VASADI HEGY)	VASADI HEGY	HRSZ: 1037
KÖKERESZT (ORSZAGUTI KERESZTEZODESNEL)	KULTERULET	HRSZ: 0180/72
KÖKERESZT (BARÁTI HEGY - KÁPOLNA ELOTT )	BARÁTI HEGY	HRSZ: 825
KÖKERESZT (BARÁTI HEGY - TEMETŐ)	BARÁTI HEGY	HRSZ: 827
KÖKERESZT (NAGYHEGYI UTKERESZTEZODES)	NAGYHEGY	HRSZ: 1123
VILAGHABORUS EMLEKMŰ A TEMPLOMKERTBEN	FŐ UTCA	HRSZ: 21
SZENT IMRE SZOBOR A TEMPLOMKERTBEN	FŐ UTCA	HRSZ: 21

Rajzszám	Rajz megnevezése
<b>SZT-1/M</b>	<b>Óreglak Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a Kaposvár-Fonyód vasútvonal melletti 0129/3 hrsz és környezete területére</b>



**Jelmagyarázat**

tervezési terület határa

belterület határa

övezeti határ

megszüntető jel

régészeti lelőhely határa

építési övezet/övezet jele

mezőgazdasági kerterület övezet

közlekedési vasútterület övezet

építési övezet paramétereit

övezeti jel

beép. mód.	beép. mérték [%]
max. ép. mag. [m]	min. telektér. [m <sup>2</sup> ]

<b>Mk-3</b>	<b>SZ</b>	<b>3</b>
	<b>4,0</b>	<b>3 000</b>

**SZ** szabadonálló beépítési mód

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

<p><b>KONSZENZUS PANNÓNIA</b> TERVEZŐ ÉS SZABÁLYOZÁSI IRODA ZRT.</p>	<p>Konszenzus Pannónia Zrt.   1071 Budapest, Dózsa Gy. út 54. III/6.   postamester@konszenzus-pannonia.hu</p>	<p>Tervezési év: 23/2017</p>	<p>Tervezési szám: 12.00.9 Komm. rend. 42. § Ügyeláras eljárás</p>
	<p>Munka megnevezése: ÓREGLAK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A KAPOSVÁR - FONYÓD VASÚTVONAL MELLETTI 0129/3 HRSZ ÉS KÖRNYEZETE TERÜLETÉRE</p>	<p>Rajz megnevezése: ÓREGLAK KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 0129/3 HRSZ ÉS KÖRNYEZETE TERÜLETÉRE</p>	<p>Lépték: M= 1:2500</p>
<p>Előadó: Horváth Adrienne Közvetlen felelős tervező T11-13-1049</p>	<p>Műszaki grafika, rozsolás:</p>	<p>Dátum: 2018 május hó</p>	

<sup>18</sup> Beiktatta a 10/2018. ( VIII. 09. ) ör. 1. §-a

Hatályos: 2018. augusztus 10-től