

PÁLMAJOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

.....⁴...../2004. (III.31) számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Pálmajor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 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 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati továbbiakban: Ökr.)rendeletet alkotja meg.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó KSZ-1 és BSZ-1 jelű szabályozási tervek (tervező: Balázs és Társa Építészeti és Számviteli Iroda, 2001. Novemberben készített – 2004. februárban véglegesített - terve) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz
- (4) A szabályozási terven kötelező és irányadó 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 – a hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.

- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
- a település igazgatási határát,
 - a meglévő és javasolt belterületi határt,
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek építési övezetek és övezetek határait és előírásait.
- (6) A település bel- és külterületi határait a szabályozási terv tartalmazza.
- (7) A belterületbe vonásra javasolt területek rendeltetését a szabályozási terv határozza meg. Az 5 éven túl kialakítandó építési területek beépítésének feltétele a telekalakítási és a csapadékvíz elvezetési engedély beszerzése.
- (8) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (9) Az építési övezetek és övezetek beépítési módját, max. építménymagasságát és beépíthetőséget, valamint a minimális telekterületet a szabályozási terv tartalmazza.
- (10) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2.§.

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzvíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatala (Pécs) szakvéleményét ki kell kérni építési engedélyezés során a következő esetekben:
- a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
 - e) minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők.
- (3) A termőtalaj védelme érdekében
- a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani (MSZ 21476);
 - c) az építmények kivitelezésekor a humuszos termőréteget meg kell menteni.
- (4) Állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 25 méteren túl építhetők, engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§.

A település igazgatási területe

- (1) beépítésre szánt területre, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % és
- (2) beépítésre nem szánt területre osztott, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

4.§.

- (1) A település területén **falusias lakóterület** /szabályozási terven jele: **Lf**/ kialakítására kerül sor.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen 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.
- (3) A beépítési mód meghatározását, a megengedett legnagyobb építménymagasság és beépítettség mértékét és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén min. 16,0 méter engedélyezhető.
- (4) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni, az előírások azonban bővítés esetén nem léphetők túl. 12 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek mérete nem lehet kisebb az előírt mértéknél
- (5) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező belterületi ingatlanok nem építhetők be.
- (6) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni, a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe történhet. Állattartó épületeknél zárt trágyalé gyűjtő aknák létesítése kötelező, a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet. A szennyvíz kezelésére egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítendő.

(7) Mély fekvésű, magas talajvízállású területeken az építmények és a terepszint alatti létesítmények építésének engedélyezésekor a terv mellékleteként a talajvízszint helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat is meg kell követelni.

(8) Az építési hely meghatározása:

előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon),

új terület beépítésénél 5,0 méter,

oldalkert: min. 6,0 méter,

hátsókert: min. 6,0 méter, illetve a telek beépíthető része a telek belterületi szabályozási lapon építési vonallal lehatárolt sáv.

(9) Az építési használat felső határai:

a) lakóterületi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5

b) legkisebb zöldfelület: 40 %

c) legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

(10) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

	Beépítési mód	max. beépítési %
	Max. építmény- magasság (m)	min. telekterület (m ²)
Lf-1	O	30 %
	5,0	900
Lf-2	O	15 %
	5,0	3000
Lf-3	O	30 %
	5,0	500 - K

O

OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K

KIALAKULT

(11) Az épületek tetőhajlásszögét 35-45°-osra kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, homlokzatszínezés, lábazat, stb.) kell alkalmazni. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

5.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (3) A közutak, közművek védőtávolságait a szabályozási terv és a vonatkozó szabványok előírásai alapján kell figyelembe venni. A külterületi dűlőutak minimális szabályozási szélessége 8 méter lehet.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) A védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni

Zöldterületek.

6.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közpark besorolásúak.
- (2) A közparkok a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig.

Erdőterületek

7.§

- (1) A község igazgatási területén gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre.
- (2) A gazdasági erdők (Eg) területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadász lesek a táji környezettel összhangban az Állami Erdészeti Szolgálat egyetértésével építhetők.

Mezőgazdasági területek

8.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növény és állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

Be nem építhető mezőgazdasági árutermelő területek (M)

Lakó és gazdasági épülettel beépíthető tanyás térség (M_T)

Távlatban belterület, átmeneti állapotban szántó terület (M_B)

- (3) A területen földrészletet kialakítani, építményeket elhelyezni az OTÉK. 29. §. figyelembe vételével lehet. A földrészletek megközelíthetőségét közútról vagy közcélra használható magánútról biztosítani kell.
- (4) A kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (5) Az M övezetben csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászhelyek elhelyezhetők el, birtokközpontok is kialakíthatók.
- (6) Az M_T övezetben az OTÉK 29.§. -ban felsorolt építmények helyezhetők el. Lakóház építése esetén a villamos energia és ivóvíz ellátást biztosítani kell. Közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése közműpótló berendezésbe történhet. Nagyobb mértékű állattartás vagy növénytermesztés esetében gyökérszénálaltalaj öntözéses szennyvíztisztítás ajánlott.
- (7) A település területe nitrátérzékeny, a vizek ilyen szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet betartásával. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez zárt szennyvíztárolót kell építeni.
- (8) A mezőgazdasági területen a beépítésre szánt terület növelése vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő területfelhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.
- (9) Az M_B-vel jelölt övezetben - távlatban belterületbe vonható területek - átmenetileg csak szántó területnek használhatók. Azokon belterületi lakóterületi felhasználásukig semmilyen építmény, vezetékek a tervezett felhasználást akadályozó beruházás (beleértve a mezőgazdasági beruházást is) nem valósítható meg.

Vízgazdálkodási területek

9. §.

- (1) Az egyéb rendeltetésű területek között a vízgazdálkodással kapcsolatos területeket és a vízművet jelöltük, amelyeket a szabályozási terv tartalmaz (V és Vkö).
- (2) A V jelű területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászat közösségi építményei helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére az alábbi területek biztosítandók: külterületen 3 - 3 méter.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, védelem.

Környezetvédelem

10. §.

- (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 (II.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EÜM-FVM rendeletet légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) A település szennyeződéserősségi 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 a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (6) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag kijelölt helyen.
- (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 vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (11) A zaj és rezgésvédelemi határértékek tekintetében a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendeletben megjelölt határértékeket biztosítani kell. A szabályozási terv területi és övezeti kijelölésének alapján kell alkalmazni.
- (12) Erdők tarvágása nem engedhető meg. Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti szakhatóság engedélyével.
- (13) A község igazgatási területén bárhol - az építés kapcsán - talált régészeti lelet esetén a további építést azonnal fel kell függeszteni, és a régészeti lelet megóvása mellett a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a feltárás érdekében értesíteni.
- (14) A 120/2001.(VI.30.) Korm.sz. rendelet betartása érdekében a tervezett elkerülő 61-es út tengelyétől 25 méteres körzetében emberi tartózkodásra alkalmas építmény, levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

11.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történt 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 veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Helyi közút céljára történő lejegyzés 12.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút 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 helyi közút 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 13.§.

- (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. 14.§

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és 30.000 ft-ig terjedő, ismételhető pénzbírsággal sújtható.

- (3) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján- aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (4) E rendelet előírásait a hatályba lépéskor első fokú határozattal még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (5) E rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon, 2004. 04. 30.-n lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik

Pálmajor, 2004. 03. 31.

Boross Lászlóné
Polgármester SK

Dr. Fehér József
körjegyző SK