

**Kolontár Község Önkormányzata Képviselőtestületének
8/2008. (VI.26.) számú Önk. rendelete
Kolontár község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

(módosításokkal egységes szerkezetben)

Kolontár 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, Kolontár Településszerkezeti tervének és településszerkezeti leírásának jóváhagyásáról szóló 27/2008. (VI.25.) számú Önk. határozata figyelembe vételével a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Kolontár 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.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) 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.
- (2) Kötelező szabályozási elem az összes olyan szabályozási elem, mely nem irányadó.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek csak telekalakítási javaslatot rögzítenek, alkalmazásuk nem kötelező.

Telekalakítási rendelkezések

4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja a 400 m²-t, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (3) Telekalakítás során amennyiben a meglévő teleknél nagyobb telek keletkezik, akkor is ha az kisebb mint az övezet szerinti megengedett legkisebb telek mérete, a telekalakítás engedélyezhető.
- (4) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével legalább 6 m szélességű területsávot kell biztosítani. Magánút, mezőgazdasági dűlőút számára kialakított telek területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telek területétől kevesebb is lehet.
- (5) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható.
- (6) Az új saroktelkek előkert határvonalának szélessége legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) 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 ág-nak megfelelően történjen.
- (2) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőrétteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (4) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az illetékes földtani szakhatóságot¹ is be kell vonni.
- (5) Azon új telektömbök esetén, ahol új út létesül, építési engedély csak abban az esetben adható ki, ha a feltáró közút közlekedés hatósági engedély alapján, legalább mechanikai stabilizációval, illetve csapadékvíz elvezetéssel kiépült.

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
- (3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
 - a.) ha a telkek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen telkeknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,

¹ Jövőhágyáskor Veszprémi Bányakapitányság

- b.) ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméret – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthető, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető,
 - c.) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
 - d.) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (4) Az övezetek előírásai közt előforduló „K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják
- a.) kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, építménymagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is;
 - b.) oldal- és hátsókertr vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közötti távolság tényleges építménymagasság értékénél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat a jelenlegi előírások szerint biztosítani kell.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az utcára merőleges főtömeg az utcai homlokzat síkjától legalább 5,0 m távolságban oldalirányba is bővíthet.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
- a.) a közterület felé néző,
 - b.) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (5) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága maximum 0,5 méterrel térhet el egymástól.

- (6) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
- (7) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.
- (8) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a.) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
 - b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - c.) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
 - d.) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
 - e.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (9) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (10) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (11) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

Közterületek

8. §.

- (1) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges területek, melyek egyrészt a települési közélet terei, a település működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területek, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (2) A terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetési feltételek teljesítése mellett.
- (3) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:
 - a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
 - b) legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, téreleemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének,

- tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel,
- c) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok, stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint,
 - d) hirdető (reklám) berendezés:
- (4) Közterületen építményt az OTÉK vonatkozó előírásai szerint úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
 - (5) A közterület átalakításánál, új közterület kialakításánál a rendelkezésre álló terület figyelembe vételével a gépjárműforgalom számára fenntartott forgalmi sávokat, parkolósávot kiemelt szegéllyel kell kialakítani, lehetőség szerint az út mindkét oldalán járdát kell elhelyezni, a csapadékvíz-elvezető árkot csapadékvíz-csatornával kell kiváltani, a burkolt felületek között zöldfelületet kell kialakítani, melynek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
 - (6) A közterület jelentős átalakításával járó építési tevékenység engedélyezését megelőzően el kell készíteni az adott teljes közterületi szakasz Közterület-alakítási Tervét (**KAT**). A Közterület-alakítási Tervben kell meghatározni a közterület egységes kiépítésének (magassági és vízszintes csatlakozások, tereprendezés), egységes műszaki megoldásainak (vízelvezetés, gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű-közlekedés, területlehatárolás) és összehangolt megjelenésének (burkolatok, utcaberendezés, köztárgyak, zöldfelületek és növények kialakítása és elhelyezése) feltételeit.
 - a) A **KAT** a közterület *szabályozási vonalak* közötti területének kialakítására vonatkozó, önkormányzati határozattal jóváhagyott terv.
 - b) A **KAT** kertépítészeti és közlekedési építési engedélyezési terv együttes dokumentációja.
 - c) A **KAT** méretaránya belterületen $M=1:1.000$ vagy $M=1:500$, illetve indokolt esetben $M=1:250$, külterületen legalább $M=1:1.000$ méretarányú tervdokumentáció.
 - d) A tervben ki kell térni legalább a közterület szélességének (helyszínrajzi kialakításának), magassági elrendezésének (hossz-szelvény, jellegzetes keresztmetszetek) kialakítására, a közmű- és közlekedési építmények, köztárgyak elhelyezésének módjára, a zöldfelület kialakítására, a növénytelepítésre, a közterületi bútorok elhelyezésére.
 - e) A terv kitérhet a portálok, homlokzatok ki- illetve átalakítására, az épületek tömegképzésének ki- illetve átalakítására, a reklámok elhelyezésére, és további a szabályozási terv által meghatározott elemek kialakítására.
 - f) A **KAT** nem módosíthatja a szabályozási tervet vagy a HÉSZ valamely kötelező érvényű elemét.
 - (7) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.).

Reklámfelületek kialakítása

9.§.

- (1)² A település területén kereskedelmi célú reklám elhelyezése a termelés, szolgáltatás, vendéglátás tevékenységének segítése céljából lehetséges. A Gípj-2 övezetben telkenként 1db 2 m² nagyságot nem meghaladó reklámtábla, reklámhordozó-szerkezet helyezhető el.
- (2) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak.
- (3) Reklám támfal, kerítés, kapuzat, épület homlokzatának szerves (építészetiileg megkomponált) részeként, építési telkeken önállóan, továbbá közterületi korlátokon, közműoszlopokon kerülhet kialakításra. Hideg színhőmérsékletű megvilágítás (neon, halogén, lézer fényfényforrás), vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.

Külterület és belterület

10.§.

- (1) A belterületi határ földhivatali átvezetése a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően, a valós igényeknek megfelelően történhet.
- (2) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők az övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.

Területfelhasználás

11.§.

- (1) A település területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - Lakóterület
 - falusias terület.
 - Gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület.
 - Különleges terület
 - temető terület,

² Módosította a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

- sport, szabadidő terület,
 - hulladéklerakó terület,
 - bánya terület.
- b.) beépítésre nem szánt területek
- o közlekedési- és közműterület,
 - o zöldterület,
 - o erdőterület,
 - o mezőgazdasági terület,
 - o vízgazdálkodási terület.
 - o 6.különleges szennyvíztisztítóterület - Kkkm
 - o 7.különleges rekreációsterület – Kkre³

Beépített és beépítésre szánt területek

12.§.

- (1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:
- a.) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
 - b.) amennyiben közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás a településen még nem áll rendelkezésre, kiépítéséig – átmenetileg – zárt szennyvíztároló is elfogadható;
 - c.) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

³ Módosította a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 4. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

Lakóterületek

Falusias lakóterület

13.§.

- (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,
 - sportépítmény.
- (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 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a. az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - b. 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.
 - c. az építési hely hátsó kert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsó kert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az épületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai határvonalára kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épület-tömeg helyezhető el.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

Lf-K. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²

Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %, de max 400 m ²
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	40-45°
Az épületek az utcai homlokvonalon utcával párhuzamos szárnyal is bővíthetnek.	

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 800 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %, de max 250 m ²
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Tetőhajlásszög	30-40°

- (8) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni. A kiegészítő tetőelemek a fent rögzítettől eltérően is kialakíthatók.
- (9) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.
- (10) 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.
- (11) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (12) A lakótelkeket feltáró közművezetékeket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgálmi jog létesíthető.
- (13) A lakóterületen belül állattartó gazdasági épület a helyi állattartási rendelet szerint kerülhet elhelyezésre.

Gazdasági terület

14.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari terület
 - jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4)⁴ Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Gipj-2 építési övezetet, ahol 0°-45° os tetőhajlásszögű csarnoképületek helyezhetők el. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.
- (5)⁵ A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos. A Gipj-2 építési övezetben az utcai kerítés a terepszinttől mért, átlagosan legfeljebb 1,0 m magasságig lehet tömör kialakítású, az ezt meghaladó magasságban a kerítést legalább 30%-ban áttörten kell kialakítani.”
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállományal telepítve, 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.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

15.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c.) sportlétesítmény.

⁴ Módosította a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 5. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

⁵ Módosította a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 5. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen 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.
- (3) 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,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

Gksz. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

*Ipari terület
(Jelentős mértékben zavaró hatású terület)*

16.§.

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- mezőgazdasági üzem /GIPj/
 - ipariüzemi /GIPj-2/⁶
- (3) A GIPj jelű építési övezetben elhelyezhető:
- a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

⁶ Kiegészítette a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 6. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

- 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.

- (5) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

GIPj. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (6) Az építési övezetben az (5) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.
- (7) A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.
- (8) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.
- (9)⁷ A GIPj-2 jelű építési övezetben elhelyezhető:
- a mezőgazdasági üzemi tevékenységi célú ipari építmény,
 - ipari gazdasági tevékenységi célú épület, építmény,
 - iroda, raktározás, kereskedelem, szolgáltatás funkciók épületei,
 - üzemanyagtöltő.

- (10)⁸ A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

A GIPj-2 jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

⁷ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 7. §-a Hatályos 2012., augusztus 2. napjától.

⁸ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 7. §-a Hatályos 2012., augusztus 2. napjától

(11)⁹ A GIPj-2 jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
- a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél.

(12)¹⁰ A GIPj-2 jelű építési övezetben, addig, amíg a szilárd burkolaton történő megközelítés csak a belterületen keresztül, a Kossuth Lajos utcán, a Torna patak súlykorlátozásos hídján át történhet, nem helyezhető el 20 tonnánál nagyobb össztömegű járműkiszolgálással működő, a helyi kiszolgálóutak megengedett kapacitáshatárának 10%-át meghaladó mértékű forgalmat generáló létesítmény¹¹

Ipari terület (Egyéb terület)

17.§.

- (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** /
 - egyéb ipari terület – energiaszolgáltatás / **GIPesz**/¹¹
- (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 **GIPe**. jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,

⁹ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 7. §-a Hatályos 2012., augusztus 2. napjától

¹⁰ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 7. §-a Hatályos 2012., augusztus 2. napjától

¹¹ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 8. §-a Hatályos 2012., augusztus 2. napjától

- a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A GIPT. jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (7) A GIPT. jelű építési övezetében a technológiai létesítmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, és legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókertr elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- (7/A)¹² A GIPesz jelű építési övezetben a megújuló energia termelésre szolgáló energiaszolgáltatás létesítményei, épületei helyezhetők el az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül:
- előkertr mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkertr mértéke minimum 5,0 méter,
 - hátsókertr mértéke minimum 5,0 méter
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

GIPe, GIPT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8/A)¹³ Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

GIPesz jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,0 m.
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (9) A GIPT. jelű építési övezetében található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők.

¹² Kiegészítette a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 9. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

¹³ Kiegészítette a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 10. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától

- (10) A **G**IPe. jelű építési övezetben a (8) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

Különleges terület

18.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KTE** övezeti jelű temető terület.
 - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület
 - **KH** övezeti jelű hulladéklerakó terület
 - **KB** övezeti jelű bánya terület
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a.) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - c.) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 2000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

KTE. jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 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.	

Kolontár Község Helyi Építési Szabályzata

lyezhető.
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.

KH. jelű hulladéklerakó terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	12,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

KSP. jelű sport, szabadidő terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

KB. jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 10 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el	
A terület azon részén, ahol már bányászati tevékenység nem folyik, meg kell kezdeni a rekultivációt, majd a bányászati tevékenység befejezése után, az egész terület rekultivációja (tájrehabilitációja) szükséges, földtakarással és növénytelepítéssel. (Az esetleges csúszásveszély vizsgálata, megszüntetése is kötelező feladat.)	

- (7) Az épületek épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként

lemezfedést, cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.

- (8) A különleges területen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.) és szabályozási előírásait.
- (9) Az épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Beépítésre nem szánt területek

19.§.

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt 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 szennyvíz-tároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési- és közműterület

20.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **KÖü.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.
 - **KÖk.** övezeti jelű kötött pályás közlekedési terület.
- (3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) ¹⁴
- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (8) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter, főútvonal esetén 100 mé-

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 11. §-a. Hatálytalan 2012. augusztus 2. napjától

ter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

- (9) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter védőtávolságon belül építmény csak a vasútügyben illetékes közlekedési hatóság¹⁵ által előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (10) A közút és vasút szintbeni keresztezésénél a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint 0,5 m-nél magasabb építmény elhelyezni, növényzetet ültetni tilos.¹⁶
- (11) A közterületi, és a közforgalom számára megnyitott parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Önálló gyalogutat, kerékpárutat, magánutat a telekalakítás során önálló helyrajzi számú telken kell elhelyezni.

21.§.

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

¹⁵ 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet

¹⁶ 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet

- (8) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (9) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

Zöldterületek

22.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) ¹⁷Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - Z övezeti jelű zöldterület – közpark.
 - Zk övezeti jelű zöldterület – közkert
- (3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató min. 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
- (6) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (7) ¹⁸. A közpark és közkert kertépítészeti terv alapján alakítható ki.
- (8) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (9) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (10) 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.

¹⁷ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 12. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjtól.

¹⁸ Módosította a 9/2012.(VIII.01.) rendelet 13. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjtól.

- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- (12) Zöldterületeken illetve azok sétaújtjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (13) Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, az 4. számú függelékben található fajlista felhasználásával. A mellékelt növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.
- (14) A parkosításnál, fa telepítéseknél a tájjeleg megőrzése mellett fokozott gondot kell fordítani az allergiát nem okozó fafajok, cserjék, dísnövények kiválasztására.

Erdőterület

23.§.

- (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) 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.
- (4) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint:
 - a.) védelmi (**Ev**),
 - b.) gazdasági (**Eg**).
- (5) 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.
- (6) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (7) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (8) A védelmi rendeltetésű erdő területen a (11) bekezdésben rögzítetteken túl egyéb létesítmény nem helyezhető el.
- (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, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (12) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (13) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természeteszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (14) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, szil, hazai nyararak).

Mezőgazdasági terület

24.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá a jelen szabályzatban rögzített feltételekkel lakóépület helyezhető el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - a.) általános mezőgazdasági terület
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyt minden esetben be kell szerezni.
- (6) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges az 4. számú függékben felsorolt fajlista felhasználásával.
- (7) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekök biztosítani kell.
- (8) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.
- (9) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani.

- (10) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (11) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (12) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető hajlásszöge 40°-45° között lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők.

Általános mezőgazdasági terület

25.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki, kivéve utak és közműlétesítmények céljára kialakítandó földrészleteket, illetve a kötelező szabályozási elemek végrehajtása során kialakuló földrészleteket.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (3) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak. Az övezetekben a természetvédelmi érdekekkel összehangolt extenzív jellegű, természet- és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (4) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (5) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben a földhivatali nyilvántartás szerinti terület egységeken (telek, alrészlet, a továbbiakban Terület) az alábbi előírások szerint lehet építményt elhelyezni:
 - a.) szántóföldi művelés esetén, 5 ha-nál nagyobb Területen, a Terület rendeltetés szerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b.) gyepek, rétek és legelők művelés esetén 2 ha-nál nagyobb Területen, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb Területen a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg,
 - d.) az övezetben található Területeken több épülettömeg is elhelyezhető,

- e.) az övezet Területein elhelyezett lakó funkciójú épület alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítettség felét.
- (6) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben az (5) bekezdésben foglaltakon túl a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság egyetértésével elhelyezhető távközlési torony is.
- (7) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.
- (8) 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.
- (9) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 6,0 méter legnagyobb építménymagasságú épületek helyezhetők el. Amennyiben az alkalmazott technológia indokoltá teszi, legfeljebb 10,0 méteres legnagyobb építménymagasságú épületek is elhelyezhetők. Különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

Vízgazdálkodási terület

26. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a folyóvizek 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 szabályozási tervben az (1) bekezdés szerinti területek **V** övezeti jellel kerültek feltüntetve.
- (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, 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, fás szárú növényzet nem telepíthető.
- (5) A vízgazdálkodási területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a területileg illetékes vízügyi felügyelőség engedélyével végezhető¹⁹.

¹⁹ Jóváhagyáskor a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség

26/A.§²⁰**Különleges beépítésre nem szánt területek**

„(1) Különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) **KkRE** övezeti jelű Különleges - rekreációs terület
- b) **KkKM** övezeti jelű Különleges - szennyvíztisztító terület

(2) A **KkRE-1** jelű - különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezet elsősorban rekreációs célú, közterület jellegű terület, ahol a szabadidős tevékenységekhez kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, építményei helyezhetők el.
- b) Az övezetben elhelyezhető épület tagolt homlokzattal alakítható ki, az egybefüggő tagolatlan homlokzatrész szélessége legfeljebb 22 m lehet.
- c) Az övezetben zárportározó tó, dísztó, híd kialakítható.
- d) Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.
- d) Az övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
- e) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

KkRE-1 jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 10 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	2 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m (kivéve emlékoszlop, zászlótartó szerkezet, színpadszerkezet, kilátótorony)
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Megengedett legnagyobb burkolt felület	20 %

(3) **KkKM** jelű beépítésre nem szánt Különleges - szennyvíztisztító terület övezetének előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: szennyvíztisztító telep.
- b) Az övezetben a zöldfelületek háromszintű növényzettel (fák, cserjék, gyeptalajtakaró) alakítandó ki.
- c) Az övezetben kizárólag olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a vonatkozó határértékeket és levegőtisztaság-védelmi előírásokat teljesítik.
- d) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

²⁰ Kiegészítette a 9/2012. (VIII.1.) rendelet 14.§-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától.

KkKM jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 5 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	2 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

»

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

27.§.

- (1) A föld védelme,
 - a.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme
 - a) A település területén 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) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad.
- (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 a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
 - b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
 - c.) A településen áthaladó két országos közút mellett épülő épületek tervezésekor zajvédelmi vizsgálattal meg kell határozni a határértékek teljesülése érdekében szükséges műszaki intézkedéseket.
- (4) A vizek védelme

- ☞☞☞ 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.
- ☞☞☞ Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- ☞☞☞ A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- ☞☞☞ Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- ☞☞☞ Szennyvízelvezető törzshálózatba, illetve a szennyvízelvezető műbe csak a külön jogszabályban vagy hatóság határozatában meghatározott minőségű szennyvíz, illetve szennyezőanyag vezethető be. Tilos az olyan szennyezőanyag-tartalmú szennyvíz, illetve szennyezőanyag bevezetése (bebocsátása), amely
- a szennyvízelvezető műben dolgozók egészségét - munkakörük el látásával összefüggésben - veszélyezteti és ezzel egészségkárosodást okoz vagy okozhat
 - a szennyvízelvezető és -tisztító, valamint az iszapkezelő mű üzem szerű (rendeltetésszerű) működését akadályozza, veszélyezteti, a műtárgyakat, berendezéseket rongálja, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná teszi,
 - a szennyvízelvezető és -tisztító műből kibocsátva környezetkárosodást, illetve a befogadó káros szennyezését okozhatja,
 - a szennyvíziszap környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, biztonságos elhelyezését, lerakását, illetve felhasználását akadályozza
- ☞☞☞ Tilos hígrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvezeinek bevezetése a vizekbe
- ☞☞☞ Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- ☞☞☞ Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- c.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- d.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és en-

gedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.

- e.) A település területén veszélyes hulladékot kezelő- és lerakó létesítmény nem alakítható ki.

Természet- és tájvédelem

Természet- és tájvédelem általános előírásai

28. §

- (1) A településen az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) Épületek kialakításánál a településre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (4) A 10 m-nél magasabb építmények, továbbá adótorny, bázisalomás, szélerőmű építési engedély iránti kérelméhez kertépítészeti tervet, a tájba illesztés vizsgálatához látványtervet, a vonatkozó szabvány szerinti tájesztétikai vizsgálatot kell mellékelni.
- (5) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
- (6) A településen a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, az 4. számú függelékben található növénylista felhasználásával. A növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Védett természeti terület védőövezete

29. §

- (1) Védett természeti területek védőövezetében a védett természeti területet veszélyeztető vagy zavaró tevékenység csak a természetvédelmi és a környezetvédelmi hatóság határozatában foglaltak szerint folytatható.

Természeti terület

30. §

- (1) A természeti területen a területileg illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a művelési ág megváltoztatásához, gyeperősítéséhez, nádas égetéséhez, valamint hozzájárulása szükséges a termőföld más célú hasznosításához és a művelés alól kivett területek újrahasznosításához.
- (2) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
- (4) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (5) Természeti területen új külszíni művelésű bányák nem nyithatók, a meglévő pedig csak a természetvédelmi hatóság határozatában foglaltak szerint üzemeltethető.

Ökológiai folyósók övezete

31. §

- (1) Az ökológiai folyósók területén csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás, ill. tevékenység fenntartása javasolható.
- (2) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyeperősítés 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 folyósók megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fafajokkal, természetkímélő módon a termőhelytípusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

Tájképvédelem

32. §

- (1) Gondoskodni kell a épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összhangról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (2) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) Az utak melletti fasorok védendők, folyamatos ápolásukról, szükség szerint tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.
- (6) A területen törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (7) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.

Egyedi tájértékek

33.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.
- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) A vonatkozó szabvány²¹ módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.
- (4) Az egyedi tájértékek jegyzékét a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve kell elkészíteni, és jelen rendelet 3. sz. függelékeként kell kezelni. A jegyzék aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Kulturális örökség védelme

34.§.

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

²¹ Jóváhagyáskor MSZ 20381/1999 számú szabvány

- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság²² szakhatóságként jár el, ezért az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a területileg illetékes múzeumot²³ és az örökségvédelmi hatóságnak a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (5) 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 az illetékes örökségvédelmi hatóság intézkedéséig gondoskodni.
 - c. Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástalanulmányban foglaltak az irányadók.

35.§.

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. függelékében felsorolva.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3) A területileg illetékes örökségvédelmi hatóság az országosan védett műemlék épületek építési engedélyezési ügyeiben, a műemlék ingatlant érintő telkek telekalakítási engedélyezési ügyeiben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

²² Jövőhágyáskor a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Iroda

²³ Jövőhágyáskor a Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóság

Helyi építészeti értékvédelem

36.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
 - **H** épület, építmény egészére és részeire
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 1. sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a.) fénykép-dokumentációt
 - b.) homlokzati színtervet.

A H jelű helyi védett épület, építmény

37.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a hagyományos homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket. Az átalakított homlokzatok eredeti állapotukba visszaállítható.
- (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 megszűntetését követően. A védett épület bontási engedélyéhez a jogszabályban előírt mellékleteken túl fénykép-dokumentáció készítése is szükséges.
- (5) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcai fénykép-dokumentációval, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

Tűzvédelem

38.§.

- (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. A föld alatti kivitelű tűzcsapokat föld feletti kivitelűre kell cserélni.
- (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 állásfoglalásában előírtakat kell alkalmazni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK szerint megállapított telepítési távolság mértékét.
- (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.

Egyéb rendelkezések

Ütemezési javaslat

39.§.

- (1) A tervezett lakóterületeket csak ütemezetten, a valós igényeknek megfelelően lehet felhasználni. A jelenleg külterületi lakóterületet akkor lehet belterületbe vonni, illetve beépíteni, ha a jelenlegi belterületen jelölt lakótelkek legalább 75 %-án az építési tevékenység megkezdődött.
- (2) A területek felhasználát megelőzően közműellátásukat biztosítani kell.

Záró rendelkezések

40.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Kolontár Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló számú önkormányzati rendelet.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel 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 figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Szarka Gyula
körajegyző

Tili Károly
polgármester

1. számú melléklet

Helyi védett épület, építmény

Sor- szám	Véd. kat.	Cím		Megnevezés
1.	H	Csóta-puszta	<i>Hrsz: 206.</i>	Harangláb
2.	H	Petőfi u. 20. sz.	<i>Hrsz: 32.</i>	Lakóház
3.	H	Csóta-puszta 8. sz.	<i>Hrsz: 504.</i>	Lakóház

H – Helyi értékvédelem (épület, építmény)

1. számú függelék

Régészeti lelőhelyek

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1) 8267. Lőrinte-pusztá: | hrsz.: 067/10., 069/2., 070. |
| 2) 8268. Csapás út: | hrsz.: 083/11., 0181/9., 0181/11. |
| 3) 8269. Kiskolontári dűlő: | hrsz.: 083/1-2., 083/8., 083/11-15. |
| 4) 8270. Csóta-pusztá: | hrsz.: 090/5., 094/9. |
| 5) 8271. Kenderföldek: | hrsz.: 083/8., 083/11-12. |

2. számú függelék

Országos védelem alatt álló műemléki épület

Sor- szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 4949	Kossuth u. Hrsz: 137. Műemléki környezet: 69., 134., 135 út, 136., 138/3. út, 139., 140., 196., 199., 200., 201. út, 202., 203. hrsz.	Római Katolikus temp- lom

M –Műemléki védelem

3. számú függelék

Egyedi tájérték

1. Templomdomb
2. Gesztenyefasor
3. Csótapusztai temetőben lévő Feszület
4. Csótapusztai Harangláb

4. számú függelék

Tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok listája

FAFAJOK:

- kocsányos tölgy (Quercus robur)
- kocsánytalan tölgy (Q. petrea)
- csertölgy (Q. cerris)
- mezei szil (Ulmus minor)
- hegyi szil (U. scabra)
- vénic szil (U. laevis)
- fehér nyár (Populus alba)

- szürke nyár (*P. canescens*)
- fekete nyár (*P. nigra*)
- rezgő nyár (*P. tremula*)
- vadalma (*Malus sp.*)
- vadvadkörte (*Pyrus pyraeaster*)
- madárcseresznye (*Cerasus avium*)
- szelídgesztenye (*Castanea sativa*)
- gyertyán (*Carpinus betulus*)
- kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
- ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
- extenzív gyümölcsfajták (alma, körte, szilva)
- barkóca berkenye (*Sorbus*)
- erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)

CSERJEFAJOK:

- közönséges boróka (*Juniperus communis*)
- veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*)
- kökény (*Prunus spinosa*)
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
- puszpáng (*Buxus sempervirens*)
- fagyal (*Ligustrum vulgare*)

5. számú függelék

Legfontosabb építésüggyel kapcsolatos jogszabályok
(A felsorolás a jogszabályalkotás függvényében változhat.)

TÖRVÉNYEK

- o 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- o 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- o 1990. évi LXV. tv. a helyi önkormányzatokról
- o 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- o 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- o 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- o 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- o 1996. évi LIV. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- o 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- o 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- o 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- o 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről
- o 2003. évi C. tv. az elektronikus hírközlésről

ORSZÁGOSAN ÉRVÉNYES RENDELETEK

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről
- 98/2000.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállításáról
- [241/2000. \(XII.23.\) Korm. rendelet a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről](#)
- [21/2001. \(II.14.\) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról](#)
- 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 50/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- [98/2001. \(VI.15.\) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről](#)
- 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 203/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a nyílt vízfolyásokba vezetett felszíni vizek minőségi követelményeiről
- [213/2001. \(XI.14.\) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről](#)
- [271/2001. \(XII.21.\) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási bírság mértékéről, valamint kiszabásának és megállapításának módjáról](#)
- [126/2003. \(VIII.15.\) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményeiről](#)
- [164/2003. \(X.18.\) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről](#)
- [192/2003. \(XI.26.\) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. \(VI.15.\) Korm. rendelet módosításáról](#)
- 47/2004 (III.18.) Korm. rendelet a levegőtisztaság védelméről
- 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól
- 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet (Országos Tűzvédelmi Szabályzat)

- [41/2000. \(XII.20.\) EüM-KöM együttes rendelet az egyes veszélyes anyagokkal, illetve veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes tevékenységek korlátozásáról](#)
- [16/2002. \(IV.10.\) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről](#)
- 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási
- [14/2001. \(V.9.\) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről](#)
- [16/2001. \(VII.18.\) KöM rendelet a hulladékok jegyzékéről](#)
- [17/2001. \(VIII.3.\) KöM rendelet a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról](#)
- [22/2001. \(X.10.\) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről](#)
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről, adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- [5/2002. \(X.29.\) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól](#)
- [7/2003. \(V.16.\) KvVM-GKM együttes rendelet az egyes levegőszennyező anyagok összkibocsátási határértékeiről](#)
- 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 12/1983. (V.12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 2/1983. (V.25.) OKTH rendelkezés a zaj- és rezgésbírságról

7. számú függelék²⁴

Kolontár úthálózatának útkategóriák szerinti besorolása (ÚT 2-1.201:2008):

1. Külterületen:

7339 jelű országos mellékút:	K. V. B.
Kerékpárutak:	K. VII.
Gyalogutak:	K. VIII.
Helyi külterületi (gazdasági) utak:	K. VI. C.

2. Belterületen:

7339 jelű országos mellékút:	B. V. c. D.
------------------------------	-------------

²⁴ Kiegészítette a 9/2012.(VIII.1.) rendelet 17. §-a. Hatályos 2012. augusztus 2. napjától.

Kiszolgáló utak
Kerékpárutak
Gyalogutak:

B. VI. d. D.
B. VII.
B. VIII.