

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

OSZORA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2005.(XL17) rendelete Ozora község helyi építési szabályozásáról

Ozora Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) c); továbbá a 2.§. (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 36/2002. (III. 7.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is - az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a CIVITAS BT által készített 07/2004 tervszámú Ozora község kül- és belterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Ozora község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek - az irányadó szabályozási elemek kivételével - kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges. Az irányadó szabályozási elemek (telekhatár, elkerülő út nyomvonala) későbbi döntések függvényében változhatnak. A telekhatárok az övezeti előírások betartása mellett az I. fokú építési hatóság engedélyével módosíthatók.
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül - területi, vagy megyei főépítész szakvélemény megkérése mellett - önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

2.§.

Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartás szerint építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.

- (3) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméreték biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméreték kialakulása esetén is engedélyezhető.

3.§.

Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni csak olyan telken lehet, amely:
- Gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
 - hálózati elektromos energiával ellátott,
 - belterületen hálózati vezetékes, külterületen a közegészségügyi hatóság által egészségesnek minősített ivóvízzel ellátott,
 - közműves szennyvízcsatornával ellátott területen szennyvíz-bekötéssel, egyéb esetben a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóságok által elfogadott szakszerű közműpótlóval rendelkezik.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésekor igazolhatóan lakóházzal beépített ingatlanon a jelen rendelet 3.§. előírásainak betartása esetén a meglévő lakóház a lakásszám növelése nélkül felújítható, 1 alkalommal legfeljebb 25 m²-rel bővíthető, és teljesen újjáépíthető akkor is, ha az ingatlan nem éri el az övezeti előírásokban előírt minimális telekméretet.
- (3) Új létesítmények építésekor, vagy meglévők átalakításakor, bővítésekor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó hatályos jogszabály* rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetve a változtatás körében és mértékében. (* *Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet.*)
- (4) Új épület építése csak a jogszabályban* meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy közintézmények esetében - a közterület tulajdonosa illetve kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával - az ingatlantól mért 300 m távolságon belül közterületen kell kialakítani. (* *Jelenleg az OTEK 42.x.*)
- (5) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (6) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen és kertes mezőgazdasági területen, illetve ezek 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (7) Utcai kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (8) Az adott övezeti előírásokban megengedtnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (9) Új beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő épület utcai homlok-falát a szabályozási terven jelölt utcai építési határvonalra kell helyezni. Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (10) Gazdasági és különleges területeken - ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 6 m, de portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (11) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
- (12) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.

- (13) Kialakult oldalhatáron álló beépítésű területen 14 m-nél keskenyebb telken „D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó új épület építése és meglévő épület bővítése esetén az oldalkert legkisebb szélessége legalább az övezetben előírt építménymagasság mértékével megegyező legyen. A szomszédos épületek közti legkisebb távolság mértéke feleljen meg a 3.§. (11) bekezdésben leírtakkal. Ennél kisebb tűztávolság csak a korábbi épület helyén történő építés vagy meglévő épület átépítése esetén akkor engedélyezhető, ha a tűzrendészeti szakhatóság a tervi megoldással és az alkalmazandó épületszerkezettel egyetért.
- (14) Hátsókert mélysége legalább 6 m. 70 m-nél hosszabb lakótelkek esetében a hátsó építési vonal amennyiben egyéb korlátozó tényező (lőszpart, vízügyi védőterület, stb.) nem lép fel - az utcai telekhatártól mért 60 m.

4.§.

Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Lakó-, vegyes-, különleges és kertés mezőgazdasági területen minden épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tetőhéjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserép, pikkelyfedés jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindeley-héj ázat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és faszindeley-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (pince) egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talaj víz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni. Minden pince-építést, átalakítást vagy megszüntetést célzó munka esetén az építési engedélyezési tervhez mérnökgeológiai terv mellékelendő, és az engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatóságként bevonandó.
- (4) A tervezési területen csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m² reklám-felülettel.
- (5) A tervezési területen minden terepszinttől mért 15 m-nél magasabb építmény-részt tartalmazó létesítmény (torony, kémény, antenna, szellőző, terményszárító, stb.), építési engedélyezési tervéhez tájlesztétikai vizsgálat és látványterv mellékelendő.
- (6) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület - a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

5.§.

Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Magyar Geológiai Szolgálat állásfoglalása szükséges:

- 4 szintnél magasabb, vagy 7 m fesztávnál nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4. és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés esetén,
 - meredek, csúszás- és omlásveszélyes területek beépítésekor.
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként . fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
 - (3) Csúszás- és omlás-veszélyes területek beépítésekor és a 2 m-t meghaladó magasságú nyitott kőzetfallal közvetlenül érintkező építmények engedélyezési tervéhez geotechnikai szakvélemény készítendő.
 - (4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
 - (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez amennyiben az értékesítésre kerül - a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.

6.§.

A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A tervezési területen keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeiket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő-helyre kell elszállítani. (3) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.
- (4) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a hatályos jogszabályban* előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeit. **(Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet)*
- (6) Háztáji állattartás esetén be kell tartani helyi állattartási szabályrendelet vonatkozó előírásait.
- (7) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyagkibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.

7.§.

A természet védelmének általános szabályai

- (1) Ökológiai hálózathoz tartozó területeken minden építési, közmű-építési, telekalakítási, művelési ág változtatási, erdőtelepítési, fakivágási, terep- és vízrendezési engedélyezési eljárásba a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság szakhatóságként bevonandó.
- (2) Természetes állapotú erdő, rét, legelő, gyeperő, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni, a területek kialakult művelési ága nem változtatható meg.

II. FEJEZET

A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

8.§.

A tervezési terület felosztása

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:

- Falusias lakóterület,
- Gazdasági - ipari terület,
- Gazdasági - kereskedelmi-szolgáltató terület,
- Különleges terület,

- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák: - Zöldterület

- Általános mezőgazdasági terület - Kertészmezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- Vízgazdálkodási terület.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9.§.

Lf jelű falusias lakóterületek szabályozása

- (1) A falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem *zavaró* kézműipari épület,
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - Sportépítmény,
 - Gépjárműtároló.
- (2) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 4,5 m.
- (3) A területen haszonállat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.
- (4) Új telekalakításra és új épület-elhelyezésre vonatkozó előírások:
(A telek beépítettségébe csak az építési határvonalon belüli telekrész számítandó be.)

Ép. Övezet legkisebb legkisebb legkisebb legnagyobb legkisebb beépítési szélesség (m)
mélység (m) terület (m²) beépítettség % zöldfelület % mód

Lf-1	18	50	900	30	40	oldalhatáron álló
Lf-2	16	25	450	40*	40	oldalhatáron álló
Lf-3	14	35	600	30	40	ikres
Lf-4	16	40	700	30	40	oldalhat., zárt sorú

(* OTÉK alóli felmentés esetén)

10.§.

Vt-1 jelű településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) A Vt-1 jelű területen elhelyezhető létesítmények:
 - lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési épület,
 - sportépítmény,
 - gépjárműtároló.
- (2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
 - szélesség: 16 m
 - mélység: 30 m
 - terület: 500 m²
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 50 %*. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 25 %-a fenntartandó.
- (4) Beépítési mód: zárt sorú.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.
- (6) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

11.§.

Vt-2 jelű településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) A Vt-2 jelű területen elhelyezhető létesítmények:
 - Oktatási épület,
 - Sportépítmény.
- (2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
 - szélesség: 40 m
 - mélység: 40 m
 - terület: 1600 m²
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %*. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 30 %-a fenntartandó. *(A község iskoláinak telekterülete (814, 1748 hrsz.) és beépítettsége a 0555/2 hrsz-ú tornaudvarral együtt értelmezendő).

- (4) Beépítési mód: zárt sorú, a tornaudvarnál szabadon álló.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.
- (6) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

12.§.

Vt-3 jelű településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) A területen minden építési tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (2) A Vt-1 jelű területen elhelyezhető létesítmények:
 - Egyházi épület (templom)
 - Művelődési-idegenforgalmi rendeltetésű épület
- (3) A területen kialakult telekállapotok nem változtathatók meg.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult állapot szerint. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 30 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló (kialakult).
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

13.§.

Gksz-1 jelű, kereskedelmi-szolgáltató területek szabályozása

- (1) A Gksz-1 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - Gazdasági építmény,
 - Igazgatási és egyéb irodaépület,
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - A gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - Gépjárműtároló.
- (2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
 - szélesség: 30 m
 - mélység: 40 m
 - terület: 15 00 m²
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 20 %-a fenntartandó.
- (4) Beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

14.§.

Gip-1 jelű, egyéb ipari területek szabályozása

- (1) A Gip-1 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - Gazdasági építmény,

- Igazgatási és egyéb irodaépület,
- Gépjárműtároló.

(2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:

- szélesség: 30 m
- mélység: 60 m
- terület: 2000 m²

(3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 25 %-a fenntartandó.

(4) Beépítési mód: szabadon álló.

(5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Technológiai okokkal megindokolt esetben ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető.

(6) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területsávban három szintes növényzet telepítendő.

15.§.

Gip-2 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területek szabályozása

(1) A Gip-2 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Gazdasági építmény,
- Igazgatási és egyéb irodaépület,
- Gépjárműtároló.

(2) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:

- szélesség: 40 m
- mélység: 60 m
- terület: 3000 m²

(3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.

(4) Beépítési mód: szabadon álló.

(5) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén 20 m sávban védőfásítás telepítendő.

(6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Technológiai okokkal megindokolt esetben ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető.

16.§.

K-1 jelű különleges (temető) területek szabályozása

(1) A K-1 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Sírok, urnasírok, kripták,
- Ravatalozó, halottasház, temetőkápolna,
- A temető működéséhez szükséges gazdasági és szociális épület.

(2) Új temetkezési helyek kialakítása csak parcellázási terv alapján lehetséges.

(3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.

(4) Beépítési mód: szabadon álló.

(5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m, templom, kápolna esetén 10 m. (6) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén védő fasor telepítendő.

17.§.

K-2 jelű különleges (kegyeleti park) területek szabályozása

(1) A K-2 területre a K-1 területre vonatkozó szabályok vonatkoznak, azzal a megszorítással, hogy a területen további temetkezés nem engedélyezett.

18.§.

K-3 jelű különleges (sport) területek szabályozása

(1) A K-3 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik.

(2) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 80 %-a fenntartandó.

(3) Beépítési mód: -szabadon álló.

(4) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

(5) A terület bekerítendő, és a beültetési kötelezettségű területsávban három szintes növényzet telepítendő.

19.§.

K-4 jelű különleges (horgász-szabadidő) területek szabályozása

(1) A K-4 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Pihenőházak,
- vendéglátó létesítmények,
- sportépítmények.

(2) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 60 %-a fenntartandó.

(3) Beépítési mód: tömbtelkes, szabadon álló.

(4) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m

(5) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

20.§.

K-5 jelű különleges (hulladéklerakó) területek szabályozása

(1) A K-5 jelű terület korábban községi szilárd hulladéklerakónak használt terület, további személtelhelyezés azonban nem engedélyezhető.

(2) A területen épületek nem helyezhetők el.

- (3) A terület a környezetvédelmi szakhatóság által engedélyezett rekultivációs terv alapján rekultiválandó.

21.§.

K-6 jelű különleges (volt méntelep) területek szabályozása

- (1) A területen minden építési tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (2) A területen elhelyezhető létesítmények:
- Gazdasági épület (környezetet nem zavaró technológiával)
 - Lakóépület,
 - Szálláshely-szolgáltató épület
- (3) A területen telekmegosztás nem engedélyezhető.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 % . : Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló (kialakult). A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által a műemléki együttesbe nem illeszkedőnek minősített épületek elbontandók, vagy átalakítandók.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult.

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

22.§.

Köu jelű közlekedési út területek szabályozása

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával:
- Gépjárműúti, gyalogos és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok,
 - Utcafásítás,
 - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
 - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
 - Forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések,
 - Közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkár-elhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az utak szabályozási szélességét a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani. (4) Az utak besorolása:
- Köu-1: országos főút. Jelenlegi szabályozása irányadó jellegű, az út nyomvonalának változása esetén a rendezési terv módosítandó. Szabályozási szélesség: 30 m.
 - Köu-2: távlatban helyi gyűjtőúttá visszaminősítendő országos főút, Szabályozási szélesség: kialakult.
 - Köu-3: helyi gyűjtőút, Szabályozási szélesség: kialakult.
 - Köu-4: kiszolgáló út, Szabályozási szélesség: legalább 12 m.

- Köu-5: vegyesforgalmú kiszolgáló út, illetve külterületi dűlőút; Szabályozási szélesség: kialakult.
- Köu-6: gyalogút. Szabályozási szélesség: legalább 3 m.

23.§.

Kök-1 jelű közműelhelyezése területek szabályozása

- (1) Az övezet területén csak mikrohullámú átjátszó állomás létesítményei helyezhetők el a Hírközlési Felügyelet szakhatósági hozzájárulásával.
- (2) A terület bekerítendő.

24.§.

V jelű vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű területen csak vízkárelhárítást és sporthorgászást szolgáló építmények helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával.
- (2) V-2 jelű területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával. A terület bekerítendő.

25.§.

Z jelű zöldterületek szabályozása

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - Növényzet, sétányok,
 - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
 - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
 - Játsszótéri létesítmények.
- (2) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (3) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.
- (4) Z-I jelű területen épületek nem helyezhetők el.
- (5) Z-2 jelű területen a terület legfeljebb 2%-os beépítettségével vendéglátó, és a terület fenntartásához szükséges épület. Az épületek telkesítés nélkül, szabadonállóan helyezhetők el. Megengedett építménymagasság: legfeljebb 3,5 m.

26.§.

Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) Az övezet területén az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó. (2) A területen csak az élőhelynek megfelelő, a környéken őshonos növényfajok telepíthetők.
- (3) A területen épület nem helyezhető el.

- (4) A területet érintő telekalakítási és közmű-építési engedélyezési eljárásokba a természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.

27.§.

Et-1 jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) A területen minden beavatkozás csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági közreműködésével, az Állami Erdészeti Szolgálat részéről engedélyezett, park rekonstrukciós terv alapján végezhető.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.

28.§.

Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) Az övezet területén az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó.
- (2) A területen csak az élőhelynek megfelelő, a környéken őshonos növényfajok telepíthetők.
- (3) 10 hektárt meghaladó terület nagyságú földrészleten a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az épületek telkesítés nélkül, szabadonállóan helyezhetők el. Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m.

29.§.

Ma-1 jelű általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 10 000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (3) 10 000 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezhetők.
- (4) 50 000 m²-nél nagyobb telken a 3 %-os, de legfeljebb 400 m² megengedett beépítettség felét meg nem haladó kiterjedésű területen lakóépület is elhelyezhető.
- (5) Új épületet, építményt szabadonállóan szabad elhelyezni, legalább 10 m előkert mélységgel.
- (6) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4,5 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
- (7) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.

30.§.

Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 10 000 m² területű és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (4) Út, közmű és köztárgy-építés engedélyezési eljárásába a természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.
- (5) Vizes élőhelynek számító területen művelési ág váltás, erdőtelepítés és szántóföldi művelés tilos.

31.§.

Má-3 jelű általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 6 000 m² területű, és legalább 25 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (3) 2000 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 400 m² beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezhetők.
- (4) 20 000 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel mezőgazdasági épületek, illetve a megengedett beépíttség felét meg nem haladó kiterjedéssel lakóépület is elhelyezhető.
- (5) Új épületet, építményt szabadonállóan szabad elhelyezni, legalább 10 m előkert mélységgel.
- (6) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4,5 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
- (7) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.

32.§.

Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Az övezet területén birtokközpontok nem alakíthatók ki.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 2000 m² területű, és legalább 15 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (4) A területen mezőgazdasági rendeltetésű, legfeljebb 4 m építmény-magasságú épület helyezhető el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel. 3000 m²-nél nagyobb telken a 3.§. előírásainak betartása esetén a megengedett beépíttség 50%-át meg nem haladó területen lakóház is elhelyezhető.

- (5) Új épületet, építményt oldalhatáron állóan kell elhelyezni. Megfelelő telekszélesség esetén az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó.
- (6) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.
- (7) A területen állattartása helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

V. FEJEZET

KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

33.§.

Belterületi határ megállapítása

- (1) A település belterületi határvonala csak a belterületi szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.
- (2) Belterületbe csatolásra szánt területen a becsatolás végrehajtásáig a terület művelési ágának megfelelően hasznosítandó, épület azonban nem helyezhető el.
- (3) Belterületbe csatolás csak a terven szereplő terület-felhasználás tényleges megindítása esetén engedélyezhető.
- (4) Külterületbe kicsatolásra tervezett területen az építésre vonatkozóan a tervezett övezeti besorolásnak I megfelelő szabályok szerint kell eljárni.

34.§.

Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén történő épület-elhelyezéseknél a szabványban előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Gázvezetékek mentén a jogszabályban előírt védőtávolságok betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok betartása mellett helyezhető el.
- (4) Amíg a települést elkerülő út nyomvonalterve jóváhagyott építési engedéllyel nem rendelkezik, a tervezett út tengelyétől mért 100 m távolságon belül új épület nem helyezhető el.
- (5) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától 50 m védőtávolságon belül épület nem helyezhető el.
- (6) Meglévő állattartó telep bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai szerinti védőtávolságok betartandók.

VI. FEJEZET
A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEINEK SZABÁLYOZÁSA

35.§.

Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) Műemléki védettségű ingatlanok területén minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (2) Műemléki környezet területén (L. 1.melléklet) minden építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal bevonandó.
- (3) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt bolygató tevékenység, valamint a művelési ág megváltoztatása esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

36.§.

A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület külön rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (3) A védendő értékek körére építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, illetve táj építész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni. (L. 3. melléklet)
- (4) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (5) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület esetében építészmérnök, szobor esetében szobrászművész, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett érték megtartása aránytalanul nagy

terhet jelentene a tulajdonos számára, és a területen tervezett fejlesztés más módon nem valósítható meg.

A törléshez ki kell kérni a Megyei Főépítész szakvéleményét is.

- (6) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett érték és telek dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

37.§.

A helyi védelem alatt álló érték használata, fenntartása, átalakítása

- (1) A helyi védelem alatt álló érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról a védett érték tulajdonosa köteles gondoskodni
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását - hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására - illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaféki megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

38.§.

A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

39.§.

Helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezése

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében- a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül - építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
 - a) épület külső és belső felújítása, színezése,
 - b) a telek kertészeti kialakítása, kerti építmények létesítése, átalakítása, megszüntetése,

- c) képző- és iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzése.
- (2) Az építésügyi hatósági eljárásban ki kell kérni a települési főépítész, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
- átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait 2 példányban,
 - homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet egy példányban, c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt egy példányban.
 - az építésügyi hatóság indokolt esetben további mellékletek csatolását is előírhatja (pl. falkutatás, talajmechanikai-, statikai vizsgálat, faanyag-vizsgálat, stb.)

VII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

40.§.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

Az Önkormányzat ETV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, önkormányzati rendelettel kerülhet sor.

41.§.

Beültetési kötelezettség

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő. A növényzettelépítés az ingatlan tulajdonosának kötelessége.
- (2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

42.§.

Kilátás-védelem

- (1) A szabályozási terven jelölt kilátásvédelmi területek környezetében nem helyezhető el olyan épület, és nem I telepíthető olyan egybefüggő növényzet, ami a magaslatokról feltáruló kilátást eltakarná.

VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

43.§.

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Ozorai Községi Közös Tanács Összevont Rendezési Tervét jóváhagyó 1/1978. sz. önkormányzati rendeletének Ozora községre vonatkozó minden előírása.

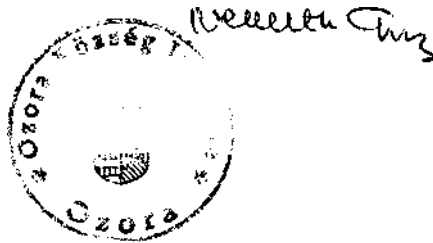
Ozora, 2005. november hó16.

Schranz Istvánné
Polgármester



Németh Györgyné
jegyző

P\



7. melléklet: A település műemlékei és műemléki környezetéhez tartozó ingatlanok

Műemlékek:

1. Ozorai Pipó vára, Várhegy, 1565, 1596, 1597, 1598 hrsz. M 4246
2. R.k. templom, Szabadság tér, 1747 hrsz., M 4245
3. Esterházy-méntelep, Kulapuszta, 0556/10 hrsz, M 10204

Műemléki környezet ingatlanai:

1; 2/2; 830/6-8; 895; 896; 897; 898; 899; 900; 901; 1559; 1560; 1561; 1562; 1563; 1564; 1565; 1585; 1586; 1587; 1588; 1599; 1600; 1601; 1602; 1603; 1604; 1605/1-2; 1606; 1607; 1608; 1609; 1610; 1611; 1612; 1613; 1614; 1615; 1616; 1617; 1618; 1619; 1746/1-3; 1748; 0556/15-17.

2. melléklet: A település régészeti lelőhelyei és régészeti érdekű területei

030/2; 020/1-2; 0130/1; 0140; 792/1; 13; 1747; 1596; 0505/30-33; 0508/7-8; 0185; 0209/6;
0216/7; 0216/7;
0229/3; 0275/8; 0275/9; 0275/10; 0220/28; 0220/29; 0220/36; 0229/1; 0229/1; 0235; 0235;
0238/1; 0238/2.
1815/1.2; 181-SL16-17; 18 15/23-27; 1843/3; 1843/6; 963; 1007; 1008; 1009; 1010;
1011/1; 1016; 1104/1; 1027,
1030hrs.

3. melléklet: A település helyi védelem alatt álló ingatlana:

<u>Sz. Cím (utca, házszám)</u>	<u>Hrsz.</u>	<u>Megnevezés .</u>	<u>A védetség tárgya</u>
1. Hunyadi u.	1661	kereszt	teljes objektum teljes objektum
2. Koppány u.	779	kereszt	objektum
3. Kossuth u. 1.	900	lakóház	épülettömeg, K-i homlokzat
4. Mártírok u. 3.	5	kultúrház	épülettömeg, D-i homlokzat
5. Mártírok u.	304/5	kereszt	teljes objektum
6. Mártírok u.	304/5	Szt. Vendel szobor	teljes objektum
7. Mártírok u. 124.	814	iskola	épülettömeg, K-i homlokzat
8. Ótemető	1381	kereszt	teljes objektum
9. Szabadság t.	1	r.k. plébánia	épülettömeg, homlokzatok
10. Szabadság t..	895	volt vendégfogadó	épülettömeg, homlokzatok
11. Szabadság t.	830/6	szentháromság szobor	telj és objektum
12. Szabadság t.	1746/3	hősi emlékmű	teljes objektum
13. Szabadság t..	1746/3	Mária-szobor	teljes objektum
14. Szabadság t.	1746/3	1848. évi csata emlékmű	teljes objektum
15. Szabadság t.	1747	kereszt	teljes objektum
16. Új temető	1428	kereszt	teljes objektum
17. Zrínyi u.	1015	kereszt	teljes objektum
18. Döbrente szőlőhegy	2001	kereszt	teljes objektum
19. Pincehelyi út	0428	kereszt	teljes objektum
20. Fürgedi út	0319/3	kereszt	teljes objektum

Függelék

A rendezési tervek alkalmazása során betartandó főbb jogszabályok

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
2. Az Országos Településrendezési és Építészeti Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet
3. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
4. A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (III.4.) Kormányrendelet
5. Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárási részletes szabályairól szóló 193/2001. (X. 19.) Kormányrendelet
6. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet
7. A légszennyezettség határértékeiről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (II. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
8. A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet
9. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM- EüM rendelet
10. A felszínalatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet
11. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet
12. A vizek és a közcélú vízlétesítményekfenntartására vonatkozó 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet
13. A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Kormányrendelet
14. A csapadékvizek elvezetésének engedélyezéséről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
15. A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény
16. A veszélyes hulladékok kezeléséről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet
17. A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény
18. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény
19. A növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény
20. A távközlési létesítmények elhelyezéséről szóló 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet
21. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
22. Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet
23. Az Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról szóló 174/2003 (X. 28.) Korm. rendelet