

**Ortaháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2005. (XII.21.)
„Ortaháza Helyi Építési Szabályzatáról”
(2021-11-09-től)**

(Egységes szerkezetben)

Ortaháza község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az „*Épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján – az „*Országos Településrendezési és Építési Követelményekről*” szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (továbbiakban OTÉK), és a 2003. évi XXVI. törvényt az „*Országos Területrendezési Tervről*” figyelembe véve – az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
Általános előírások
1. §**

(1)A rendelet hatálya Ortaháza község közigazgatási területére terjed ki.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az általános érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a rendelet elválaszthatatlan részét képező, Konfer Plan Bt. által 5/2004. munkaszám alatt készített a rendelet 1. mellékletét képező Belterületi Szabályozási Tervnek és a 2. mellékletét képező Külterületi Szabályozási Tervnek megfelelően szabad.

(3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

^[1](4)

**A telekalakítás és az építés szabályai
2.§**

(1)Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

(2)Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.

(3)Amennyiben telekalakításra kizárólag valamely közterület rendezése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterülettel érintkező telkek valamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető méretű (szélességű, vagy nagyságú). Az így keletkező telek beépítése az övezet többi előírásainak betartásával engedélyezhető.

(4)A község területén nyeles telek kialakítása csak meglévő, közterülettől elzárt telek megközelítésének biztosítása esetében engedélyezhető.

^[2](5)

(6) A község közigazgatási területén található szénhidrogén bányászati létesítmények biztonsági

övezetén belül minden építési tevékenység tilos!

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás

3.§

(1) A település igazgatási területének

a.) beépítésre szánt területei:

- Falusias lakóterület – Lf
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz
- Egyéb ipari gazdasági terület - Gip
- Üdülőházas üdülőterület - Üü
- Különleges terület – Kt (temető)
- Ksp (sportpálya)
- Kb (bányák, nyersanyaglelőhelyek)

b.) beépítésre nem szánt területei:

- Általános mezőgazdasági terület – Má
- Kertes mezőgazdasági terület - Mk
- Közülekedési és közmű terület – KÖu (közúti közlekedési terület)
- KÖk (kötőpályás közlekedési terület)
- Vízgazdálkodási terület – V
- Erdő terület – Eg (gazdasági)

(2) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek általános előírásai

4.§.

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket jelen rendelet környezetvédelmi rendelkezései tartalmazzák.

(2) A közművesítettség mértékére vonatkozó részletes előírásokat jelen rendelet közművesítési rendelkezései tartalmazzák.

Lf1 jelű Falusias lakóterület

5.§.

(1) Az övezetben elhelyezhető:

a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

c) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Amennyiben a tevékenység nincs zavaró hatással (vagyis környezetvédelmi határértékei a jelen rendelet lakóterületre vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a külön hatósági előírásoknak megfelel), valamint a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs kedvezőtlen vagy korlátozó hatással, úgy kivételesen elhelyezhető:

a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.

(3) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy

c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),

- d)kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
e)kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence,
f)húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
g)kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
h)állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
i)kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
^[3]j)

^4

(5)A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a belterületi szabályozási terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf1	O	30	0-4,0*	K	40

O – oldalhatáron álló

K – kialakult

**- A magassági korlátozás a falusi gazdasági épületekre (istállók, tárolók stb.) nem vonatkozik.*

(6) Az övezetben:

- a) az előkert mérete 2,0 – 8,0 méter lehet;
- b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (4,0 m) mértékével, de nem lehet kisebb az oldalkertre néző tényleges építménymagasságnál;
- c) a hátsókert mérete:
 - az 50,0 m-nél hosszabb telkek esetében a telkek közút felőli határvonalától mért 50,0 m-en túli része, de nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál;
 - az 50 m-nél rövidebb telkek esetében nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.

(7) Az építési hely egyik építési határvonala a telkek azon oldalhatára, ami az építés helye szerinti utcaszakaszon belül (amennyiben lehetséges 5-5 beépített telkek jobbra és balra) a meglévő épületek elhelyezéséből adódóan a legjellemzőbb.

(8) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő telkek további osztása akkor engedélyezhető, amennyiben a megmaradó telkek és az újonnan kialakítandó telkek jellemzői az övezetben meghatározott előírásoknak megfeleltethető lesz.

A beépíthető telkek legkisebb szélességi mérete 14,0 m-nél, új telkek kialakítása esetén 22,0 m-nél kevesebb nem lehet!

^[5](9)

^[6](10)

(11) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.

(12) Meglévő épület a telkek méretétől függetlenül felújítható. Bővítése, vagy elbontása után csak az övezetben előírt paraméterek betartása mellett lehetséges az építés.

(13) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Lf2 jelű Falusias lakóterület
6.§

(1) **Lf2** lakóövezetben elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) mezőgazdasági építmény.

(2) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- e) kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence,
- f) húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- h) állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- i) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
- j)

[8](3)

(4) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a belterületi szabályozási terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf2	O	30	0-4,5*	800	40

O – oldalhatáron álló

K – kialakult

**- A magassági korlátozás a falusi gazdasági épületekre (istállók, tárolók stb.) nem vonatkozik.*

(5) Az övezetben:

- a) az előkert mérete 5,0 - 8,0 méter;
- b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (4,5 m) mértékével, de nem lehet kisebb az építmény oldalkertre néző tényleges építménymagasságánál;
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.

(6) Az övezetben az oldalkert helyét a belterületre vonatkozó szabályozási terven jelölt építési hely határozza meg.

(7) A beépíthető telkek legkisebb szélességi mérete 22,0 m-nél kevesebb nem lehet!

[9](8)

(9) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.

(10) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

7.§

- (1) A 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) igazgatási (iroda) épület,
 - d) üzemanyagtöltő.
- (2) A gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) sportépítmény,
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
 - d) napkollektor,
 - e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - f) ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
 - g) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
 - ^[10]h)
- (4) A területen állattartó épület, építmény nem helyezhető el!
- (5) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a külterületre vonatkozó szabályozási terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gksz	SZ	50	0-6,0*	2500	20**

SZ – szabadon álló

K – kialakult

*- A magassági korlátozás csak a fő funkciójú építményekre vonatkozik.

** A legkisebb zöldfelület mértékébe a szabályozási terven jelölt kötelező fásítás nem tartozik bele.

- (6) Az övezetben:
- a) az előkert legkisebb mérete 10,0 m;
 - b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértékével, de nem lehet kisebb az oldalkert felé néző tényleges építménymagasságnál;
 - c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.

^[11](7)

- (8) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (9) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

(10) A gazdasági terület telkén a lakótelkek felőli telekhatártól a telek tulajdonosának legalább 15 m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.

Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

8.§.

(1) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen az üzem egyedi működéséből következő állandó emberi felügyelet miatt kivételesen elhelyezhető:

a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás.

(3) Az övezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:

a) közműbecsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy

c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),

d) napkollektor,

e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

f) ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,

g) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,

^[12]h)

^[13](4) Az egyéb ipari gazdasági terület védőtávolsága a telep kerítésétől számított 30 m.

(5) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a külterületi szabályozási terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gip	SZ	50	K*	K	25

SZ – szabadon álló

K – kialakult

* A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

(6) A területen állattartó épület, építmény nem helyezhető el!

(7) Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókert méretét a kialakult állapothoz igazodóan kell figyelembe venni.

(8) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő telek további osztása nem engedélyezhető.

(9) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a technológiához szükséges nagyságú lehet.

(10) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Üdülőházas üdülőtérlet (Üü)

9.§.

(1) Az üdülőházas üdülőtérlet (Üü) üdülőtábor, ill. kemping elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető:

a) a terület rendeltetésével összefüggő egészségügyi, szociális épület,

- b)kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
c)sportépítmény.
- (3)Üdülőházas üdülőterületen csak a következő melléképítmények helyezhetők el:
- a)közműbecsatlakozási műtárgy,
b)közműpótló műtárgy,
c)hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
d)kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
e)kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence,
f)kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
g)kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
^[14]h)
- (4) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület a belterületre vonatkozó szabályozási terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Üü1	SZ	10	0-6,0	K	60
Üü2	SZ	20	0-6,0	K	60

SZ – szabadon álló

- (6) Üdülőterületen:
- a) az előkert legkisebb mérete 5,0 m lehet;
b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (6,0 m) mértékével;
c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
- (7)A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő illetve a rendezés utáni telekösszevonással keletkező telek felosztása nem engedélyezhető.
- ^[15](8)
^[16](9)
^[17](10)
- (11) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg.
- (12) A telek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Megállapította a 9/2016.(X.19.)önk.rend. Hatálytalan 2016.10.20.

Különleges terület (K)

10.§

- (1)Különleges övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók.
- (2)Ortaházán különleges terület a temető (**Kt**), a sportpálya (**Ksp**) és a nyersanyaglelőhelyek (**Kb**).

(3)A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a szabályozási tervek az alábbiak szerint tartalmazzák:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Ksp	SZ	10	0-4,0	K	60
Kt	SZ	10	0-4,5	K	40
Kb	SZ	K	-*	K	40**

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** Az építménymagasság nem meghatározható, az alkalmazott technológiából adódó szükséges magasság.*

*** Amennyiben a nyersanyag kitermelésének technológiája – igazoltan - nem teszi lehetővé, a zöldfelület kialakításától el lehet tekinteni.*

(4)A sportpálya területén sportlétesítmények, azokat kiszolgáló szociális épületek és a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el. A különböző funkciók kizárólag egy épületben kaphatnak helyet.

(5)A sporttevékenységből adódó parkolási lehetőséget saját telken belül kell biztosítani.

(6)A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények létesíthetők.

(7)A temető szabad felületeit fásítani kell.

(8)A temető rendeltetésszerű működéséhez szükséges számú parkolóhelyek a temető előtti közterületen kell biztosítani.

(9)A temető 50 m-es védőtávolságán belül a vonatkozó jogszabály(ok) rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

(10)A nyersanyag-kitermeléssel érintett területeken a kitermeléshez szükséges építmények, ill. szerkezetek helyezhetők el.

(11)A homokbánya kitermeléssel érintett részén kívül a jelenlegi mezőgazdasági művelés továbbra is folytatható.

(12)Az olajkutak 50,0 m sugarú védőterületén belül más építmény, épület nem helyezhető el.

(13)A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő (illetve a sportterület esetében a szabályozási tervnek megfelelően történő telekösszevonással kialakuló) telkek további osztása nem engedélyezhető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

11.§

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A településen a következő övezeteket különböztettük meg: **KÖu** = közúti-, **KÖk** = kötöttpályás közlekedési terület.

- (3) Közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- a) közlekedési építmények,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület *(ha ezek az épületek ténylegesen a közlekedési - építési - területen belül kerülnek elhelyezésre, nem kell külön építési telket kialakítani).*
- (4) Országos közutak melletti telken, országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (5) A közúti közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- ^[18](6)
- (7) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete 12,0 m-nél kisebb nem lehet.

Zöldterület

12.§

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) Ortaházán egy zöldterületet van: **Zkp** – közpark
- (3) Közparkban elhelyezhető:
- a) a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely),
 - b) a terület fenntartását szolgáló épület.
- (4) Zöldterületen legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (5) Zöldterületen a növényzettel fedett felület nagysága legalább 70% legyen, melyet többszintesen (gyep, cserje, fa) kell kialakítani.

Erdőterület

13. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az szabályozási terven feltüntetett erdőterület rendeltetése szerint:
- a) gazdasági – **Eg**
- ^[19](3) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken a gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmény/ek helyezhetők el. Vendéglátó ill. szálláshely szolgáltató épület (vadászház, erdészház) legfeljebb 200 m² alapterülettel készülhet.
- ^[20](4)

Mezőgazdasági terület

14.§

- (1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági terület – a szabályozási terven jelöltek szerint – általános (**Mú**) és kertes (**Mk**) mezőgazdasági terület lehet.
- (3) Az **Mú1** jelű övezetbe a szántók, az **Mú2** övezetbe a rétek, legelők területe tartozik.
- (4) **Mk** jelű övezetbe a belterületen lévő háztáji növénytermesztésre szolgáló kiskertek (=házikertek) területe tartozik.
- (5) **Mk** övezetben épületet, építményt elhelyezni nem szabad, a növénytermesztés felhagyása után rét művelésű területekként kezelendők.

(6) Szántó és gyümölcsös művelési ágú területen gazdasági épület, építmény a 3000 m²-t meghaladó nagyságú telken építhető, legfeljebb 3%-os beépítettséggel és azzal a feltétellel, ha legalább a telek 80%-án a művelési ágnak megfelelő gazdálkodás folyik.

(7) Gyep és rét művelési ágban nyilvántartott területeken építési tevékenységet folytatni, épületet elhelyezni tilos!

(8) Legelő művelési ágú területen kizárólag a műveléshez szükséges gazdasági épület (pl. istálló, takarmánytároló) helyezhető el, ha a telek területe a 6000 m²-t meghaladja. A beépítés mértéke a 1,5 %-ot nem haladhatja meg. Az épületek elhelyezése és kialakítása a jelen paragrafus (12) bekezdésének feleljen meg.

(9) Erdő művelési ágú földrésztletre, alrészletre irányuló építési szándék esetén jelen rendelet gazdasági erdőre (**Eg**) vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(10) Birtokközpont alakítható ki a külterületi szabályozási terven jelölt (**Máb**) telekösszevonással keletkező telkek mindegyikén, vagy csak az egyikén. A kialakításra vonatkozóan az OTÉK 29.§ (6), (7) és (8) bekezdéseit kell figyelembe venni.

(11) A birtokközponton a 3%-os beépíthetőség kihasználható, ha a telek területe legalább a 10000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg. Az épületek elhelyezése és kialakítása a jelen paragrafus (12) bekezdésének feleljen meg.

(12) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani.

a) Az övezetben az előkert mérete legalább 10,0 m legyen;

b) az oldal- és hátsókeret mérete nem lehet kisebb sem 10,0 méternél, sem az oldal- ill. hátsókeret néző homlokzat tényleges építménymagasságánál;

^[21]c)

^[22](13)

Vízgazdálkodási terület

15.§.

(1) Vízgazdálkodási terület (jele: **V**) a vízfolyások, árkok és víztározó területei, valamint a település ivóvíz-ellátásához tartozó műtárgyak telkei. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(2) Új záportározó létesítésének tervezését megelőzően a beruházónak az illetékes környezetvédelmi, vízügyi, valamint természetvédelmi hatósággal egyeztetést kell tartania.

(3) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül, valamint a vízfolyások és víztározók hullámterébe új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése, kivéve belterületen kerítések építése. A halászati-horgászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére külön jogszabályban meghatározott módon kerülhet sor.

(4) A vízfolyások és tavak jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0 m, a tavak körül 3,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(5) A község területén keletkező csapadékvizeket a kommunális és technológiai szennyvizektől elválasztva kell elvezetni. A csapadékvíz élő vízfolyásba vezetése előtt biztosítani kell a vonatkozó jogszabály előírásait.

III. FEJEZET

Közhatalatra szolgáló területek

16.§.

- (1) Ortaháza közigazgatási területén az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek (pl.: közutak, közpark, sportpálya) közhatalatra szolgáló területek.
- ^[23](2) *A közterületeket a rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja.*
- (3) Parkoló igény nem erre a célra kijelölt helyen történő kielégítéséről a helyi parkolási rendelet intézkedik.
- (4) A szabályozási terven jelölt veszélyességi övezet határain belül történő fejlesztések során a vonatkozó külön jogszabályok előírásait be kell tartani.

IV. FEJEZET

Közműellátás

17.§.

- (1) A beépítésre szánt terület-felhasználási övezetekben az egyes építési övezetekhez előírt közművesztettség feltételeinek biztosíthatósága esetén adható építési-, tényleges elkészülte után adható használatbavételi engedély.
- (2) A közművesztettség mértéke:
- a) Falusias lakóterületen teljes;
 - b) Kereskedelmi, Szolgáltató Gazdasági területen teljes;
 - c) Üdülőterületet a rendelkezésre álló közművekkel kell ellátni a területet;
 - d) Különleges és ipari gazdasági területen a funkciónak megfelelő közművesztés szükséges.
- ^[24](3) *A beépítésre nem szánt területen a keletkező szennyvíz kizárólag zárt szennyvízgyűjtőben gyűjthető.*
- ^[25](4) *A talaj és a talajvíz védelme érdekében a kommunális szennyvizek elvezetését biztosító csatorna csak közcsontrába vezethető. Zárt tároló alkalmazása esetén annak ürítéséről szükség szerint a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A szennyvízelhelyezést hitelt érdemlően igazolni kell.*
- (5) Az újonnan létesítendő, illetve meglévő, zárt szennyvíztárolók vízzáróságát az üzembe helyezést megelőzően igazolni kell.
- ^[26](6)
- (7) A meglévő, kiépített szennyvízcsatorna hálózatra az érintett telektulajdonosoknak 3 éven belül rá kell kötni, a meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás után ellenőrzött módon fel kell számolni.
- (8) Ipari, illetve ipari jellegű (konyhák, étterem) szennyvizek, csak a hatóságok és üzemeltető által előírt előkezelést követően vezethetők a közcsontrába. Amennyiben előkezelés útján a technológiai eredetű szennyvíz tisztítása nem biztosítható olyan mértékig, hogy közvetlenül ártalmatlanításra vagy szennyvíztisztító kisberendezésre kerüljön, illetve olyan komponenseket tartalmaz, amelyek veszélyes hulladéknak minősülnek, akkor a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és elszállításáról szóló, a veszélyes hulladékokról szóló jogszabály előírásaiban foglaltak a mérvadók.
- ^[27](9)
- ^[28](10)
- ^[29](11) *A közművek és létesítményeinek részére a szakmai szabályok valamint az ágazati szabványok és előírások szerinti védőtávolságot kell biztosítani.*
- ^[30](12)

V. FEJEZET

Környezetvédelem

18.§.

- [32](1) A környezet védelmének általános szabályairól szóló jogszabályokat be kell tartani.
- (2) Az új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület alapvetően azon tevékenységek céljára lett kialakítva, melyek nem tartoznak sem az egységes környezethasználati engedély, sem a környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek listájába. A területen elsősorban olyan tevékenységek végezhetők, melyekhez védelmi övezet kialakítása nem szükséges.

[33](3)

Levegőtisztaság védelem

19.§

[34](1)

- (2) Hulladékok nyílt téri, illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- (3) A háztartásban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető.
- (4) Vonalas létesítmény (közút, vasút, töltés, árok bevágás stb.) mentén - a létesítmény tengelyétől számított 100 méteren belül - bármely növényzet égetése tilos.
- (5) Lábon álló növényzet, tarló, illetve növénytermesztéssel összefüggésben keletkezett hulladék égetése tilos, kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik.
- (6) Engedély nélküli nyílt téri égetésnek minősül, ha a hulladék - elemi kár kivételével - bármilyen más okból eredően kigyullad.
- (7) Az erdei vágástéri fahulladék, valamint az egyéb erdőgazdasági fahulladék erdővédelmi célú, nyílttéri égetésére külön jogszabályban foglaltak az irányadók.

Zaj- és rezgésvédelem

20.§.

- (1) A belterület lakóterületein a hatályos rendeletek szerinti lakóterületi zajterhelési határértékeknek kell teljesülni. Ezek a határértékek vonatkoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvényre is.

Talaj- és vízvédelem

21.§.

[35](1) *A termőtalaj védelme érdekében (kül- és belterületen) érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megővéséről gondoskodni kell.*

- (2) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.
- (3) Új létesítmények tervezésénél és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.
- (4) 20 vagy több gépjármű elhelyezését biztosító parkolókról a csapadékvizek csak előtisztító berendezés — szénhidrogén leválasztó — beépítését követően a lehet elő vízfolyásba engedni.

A tisztítást minden esetben a keletkezés helyén kell elvégezni. A tisztítás hatásfokának a külön jogszabályban meghatározott határértéket — Mura vízgyűjtőre vonatkozóan kell biztosítani.

Hulladékgazdálkodás

22.§.

(1) Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések ürítéséből származó, illetve közüzemi csatornahálózatba vagy más módon befogadóba vagy szennyvíztisztítóba nem vezetett települési folyékony hulladékot, valamint a települési szilárd hulladékot a külön jogszabályban előírtak szerint gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére feljogosított hulladékkezelőnek átadni.

(2) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

(3) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli.

^[36](4)

(5) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.

(6) A településen mielőbb ki kell alakítani a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszert, valamint biztosítani kell a helyi komposztálás lehetőségét.

Természet- és tájvédelem

23.§.

^[37](1)

^[38](2)

(3) A Boli erdő, valamint a Cserta patak menti rét területek a 2003. évi XXVI. Törvény VI. Fejezet „A kiemelt térségi övezetekre” vonatkozó szabályok alapján az Ökológiai (zöld) folyosó övezetbe tartoznak. Az övezetbe tartozó területek nem minősíthetők beépítésre szánt területté.

(4) A külterületi szabályozási terven *Tt Természeti terület határa* jelű területen (ami magába foglalja a 097/7 hrsz-ú ingatlan ex lege védett lápot, ami országos jelentőségű védett természeti terület) a védett természeti területre vonatkozó szabályokat és jogszabályokat be kell tartani.

Művi értékek védelme

24.§.

^[39](1)

^[40](2)

^[41](3)

^[42](4) -(5)

(6) A régészeti érdekű területek lehatárolását a szabályozási terv régészeti alátámasztó munkarésze, valamint az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza.

VI. FEJEZET

Sajátos jogintézmények
25.§.

^[43](1) *Helyi közút céljára a bel- és külterületen szabályozott út létesítése szükséges.*

A lejegyzés során az Étv. szerint kell eljárni.

^[44](2)

(3) Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.

(4) Meglévő közút és közmű rendeltetésnek nem megfelelő használatából adódó rongálás miatti károsodás helyrehozatalának költségét az önkormányzat részben vagy egészben a károkozóra terhelheti.

A kiépítés és a helyrehozatal hozzájárulásának mértékét külön önkormányzati rendelet határozza meg.

(5) A településkép javítása érdekében az 59/2 hrsz-ú telken álló kápolna helyrehozatalát jelen rendelet hatályba lépésétől kezdődően 5 éven belül az Önkormányzatnak – mint tulajdonosnak - el kell végeznie.

(6) A 081/4 hrsz-ú ingatlan lakóterület felőli telekhatára mentén legalább 15 m-es sávban a gazdasági tevékenységhez szükséges épületek építésekor a tulajdonost őshonos fa- és cserjefajokból növényzet telepítésére kell kötelezni. A növényzet beültetése feltétele a használatba vételi engedélynek.

Beültetési kötelezettségről egyéb vonatkozásban az Étv. rendelkezik.

Záró rendelkezések
26.§.

(1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, és ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Páka Községi Közös Tanács 2/1990. sz. „*Kányavár, Ortaháza, Pördefölde községek szabályozási tervéhez készült szabályozási előírásokról, valamint a külterület szabályozásáról*” szóló Tanácsrendeletének Ortaháza község közigazgatási területére vonatkozó rendelkezései.

Ortaháza, 2005. december 20.

Tóthné Péter Judit sk.
körjegyző

Vajmi Ferenc sk.
polgármester

Kihirdetés napja: 2005. december 21.

Tóthné Péter Judit sk.
körjegyző