

Gamás Község Önkormányzata Képviselőtestületének
5.../2002. (VI.18.) számú rendelete.

Gamás község helyi építési szabályozásáról

Gamás Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §.(1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban Étv.) 7.§.(3) bekezdésének c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján,- az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, - figyelemmel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban BKÜTT) elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvényre, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) számú Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya Gamás község közigazgatási területére terjed ki és a 5/2002 jelzőszámú külterületi és belterületi szabályozási tervvel együtt alkalmazható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven kötelező szabályozási és irányadó elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg, a közgyűlés jóváhagyásával. Az irányadó elemek, a rendezési tervi előírások keretei között, az engedélyezési eljárás során változtathatók. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások az önkormányzati rendelet módosításával,- a szabályozási terv felülvizsgálata nélkül változtathatók.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
 - a település igazgatási határát,
 - a meglévő és javasolt belterületi határt,
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait,
 - a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályokat és kikötéseket,
 - az építési vonalat, építési határvonalat.Irányadó szabályozási elem: a tervezett telekhatár.

- (6) A Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, az építési hatósági eljárásokba a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának szakvéleményét be kell szerezni.
- (7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (8) A szabályozási terv beépítési előírásainál, ha a „K”-val jelzett, kialakult állapot, az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű, akkor a meglévő tömegben belül átalakítás, korszerűsítés végezhető. Bontás esetén, az új épület, a bontás előtti állapotnak megfelelő nagyságrendig építhető, az oldalkertre, hátsókertre vonatkozó szabályok betartása mellett. Új létesítmény azonban ez esetben sem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét.
- (9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és azt az építési telken belül kell elhelyezni. Közcélú, közhasználatú intézmények esetén, amennyiben a parkolóigény saját telken belül nem lenne kielégíthető, úgy közterületi parkoló kialakítása is engedélyezhető, a közterület tulajdonosának, kezelőjének, valamint a közlekedési szakhatóságnak az együttes hozzájárulásával.
- (10) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor és azok kezelésekor, valamint az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartó szerkezetű épület létesítésénél,
 - a meredek, csúszásveszélyes területek beépítésénél,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsorolt eseteken túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel.
- (11) Az építési engedélyezés során mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálat készítése szükséges, ha az új építmény 2 m-nél nagyobb szintkülönbségű rézsű, partfal koronaszintjén, vagy lábvonalán, illetve azoktól mérve a rézsű, vagy partfal magasságának másfélszeresénél közelebb létesül, és ha az új építmény 2 m-t meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett fallal közvetlenül érintkezik.
- (12) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiba a vonatkozó törvény * előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (13) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.

*1993. évi XLVIII. tv.

- (14) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (15) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra, a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.
- (16) Állattartó épületek és trágyatároló a lakó és intézmény épületektől 10 m-nél nagyobb távolságra helyezhetők el.
- (17) A vízbázis védelmi területén építési engedély csak a vonatkozó jogszabály* előírásainak figyelembe vételével adható ki, és a Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóságot az engedélyezési eljárásban szakhatósággként be kell vonni.
- (18) A rendezési terv által a külterületi mezőgazdasági ingatlanoknak, beépítésre szánt területté válása, vagy belterületbe vonási javaslata esetén annak végrehajtásáig az MO-ás területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (19) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a BKÜTT és az OTÉK előírásait, illetve az illeszkedési szabályokat kell figyelembe venni.
- (20) A község belterületén az előkertben önálló épület létesítése nem engedélyezhető, épületbővítés is csak az építési hely határán belül. Az oldalkertben – az előírások keretei között – csak a főépülettel összeépített épületbővítés engedélyezhető.
- (21) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületén 2005. december 31-ig új épület építésére építési hatósági engedélyt adni csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló ill. szennyvíztisztító létesül. Ezt követően az engedély kiadhatóságának feltétele a közmű kiépítettsége és a szennyvizek fogadására alkalmas tisztítómű megléte.
- (22) Ahol új épület építését a szabályozási terv nem teszi lehetővé, a meglévő épület legfeljebb 25 m²-el, egy alkalommal bővíthető, amennyiben ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek.
- (23) A település közigazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.
- (24) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg.
- (25) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni.

*123/1997. (VII. 18.) Korm. rend.

- (26) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájécsztéti-
kai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni.
- (27) A község területén a csapadékvíz elvezetéséről, valamint az avar és kerti hulla-
dek égetéséről a vonatkozó törvény alapján kell gondoskodni.
- (28) Ahol a terv kötelező építési vonalat, vagy építési határvonalat nem tartalmaz, ott
a kialakult állapothoz igazodva kell a tervezett épületet elhelyezni
- (29) Az állattartással kapcsolatos előírásokat külön rendelet szabályozza”.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- a.) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett
beépítettsége legalább 10 %.
- b.) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett be-
építettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

3.§.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén „Falusias lakóterületek” (Lf) kerültek kialakításra és szabályo-
zásra.
- (3) A kialakult, keskeny, oldalhatárosan beépített telkeknél, az oldalkert felé a tűztá-
volság 4,0 m-ig csökkenthető, a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.
- (4) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépí-
tési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés felé minimum
6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani.
- (5) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség : 0,5

* 1995. évi LIII. Tv. 47.§ (1) és 48.§ (3)
**1993. évi XLVIII.tv. 1.§(5)b./ és 44/A.§.

- (6) A szabályozási terven a lakóterület jele : „L_P”. A szabályozási terven Lf₁-Lf₄ jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (7) A legkisebb zöldfelület mértéke 40 % .
- (8) A területen kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak építhetők a (2) bekezdés 8. pontjában szereplő üzemanyagtöltő kivételével.
- (9) A területen,- a telek beépítettségébe be nem számíthatóan,- az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak létesíthetők.
- (10) A lakótelkekhez közvetlenül kapcsolódó, azzal azonos helyrajzi szám alatt lévő belterületi kertek, a kertgazdálkodás körébe tartoznak és azokon csak növényházak és az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak létesíthetők; a kirakatszekrény, az állatkifutó, a trágyatároló és komposztáló, a siló, az ömlesztett anyag-,folyadék- valamint a gáztároló kivételével.

Vegyes terület

4.§.

- (1) A vegyes terület lakó,- kereskedelmi,- igazgatási- és szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén "Településközpont vegyes" (Vt) szabályozására kerül sor. A szabályozási terven Vt₁-Vt₃ övezetek jelöltek.
- (3) A területeket teljes közművel kell ellátni, ahol ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető a 1.§ (21) bekezdésében meghatározott feltételekkel.
- (4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.
- (5) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A meglévő állapotot adottságnak kell tekinteni.
- (6) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de a meglévő építmények nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után az új épület az eredeti beépítettség mértékéig visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett, amennyiben az ingatlan túlépítettsége az építésekor érvényes jogszabályi előírások szerint, szabályosan jött létre.

- (7) A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,0, a legkisebb zöldfelület a Vt_2 övezetben, a be nem épített terület 50 %-a, a Vt_1 övezetben 20%-a, a Vt_3 övezetben 30 %-a.

Gazdasági terület.

5.§.

- (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén ipari és mezőgazdasági üzemi terület, állattartó telep (Gipm) kialakítására került sor.
- (3) A területeket teljes közművel kell ellátni, ahol ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető a 1.§ (21) bekezdésében meghatározott feltételekkel.

Ipari és mezőgazdasági gazdasági terület.

6. §.

- (1) Az ipari és mezőgazdasági gazdasági területek a község külterületén lévő, beépítésre szánt területként jelölt üzemi és mezőgazdasági üzemi területek (Gipm) Beépítési előírásuk a következő :

Beépítési mód :	szabadon-álló
Építmény magasság maximum :	10,0 m
Beépítettség maximum :	30 %
Telek nagyság minimum :	1.600 m ²
Telekszélesség minimum :	25 m
Telekmélység minimum :	50 m

- (2) A területen történő beépítéseknél az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésben felsorolt létesítmények és állattartó telepek helyezhetők el.
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0, legkisebb zöldfelület 40 %
- (4) Állattartó telepek létesítése esetén az engedélyezési eljáráshoz a környezetvédelmi, az egészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) Nagy létszámú állattartó telep az Étv 35.§-a felhatalmazása szerint elvi engedély alapján létesíthető. A nagy létszámú állattartó telepet a vonatkozó jogszabály határozza meg.
- (7) Az igazgatási területen új mezőgazdasági üzem, vagy állattartó telep csak a rendezési terv módosításával jelölhető ki a jogszabályi előírásokra is figyelemmel. E rendelet előírásait a meglévő állattartó telepek működtetésére is alkalmazni kell.

41/1997.(V.28.)FM rend
49/2001.(IV.3.) Korm. rend.

- (8) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42 §-a alapján teljes egészében a teleken belül kell kielégíteni.

Különleges területek

7.§.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt), a kegyeleti park (Kkp), a sportterületek (Ks) soroltak, a beépítési előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A temető (Kt) és a kegyeleti park (Kkp) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén rátemetés sem engedélyezhető.
- (3) A sportterületen (Ks) a sportolással kapcsolatos épületek helyezhetők el.
- (4) A parkolóhelyek az OTÉK 42 §-a alapján a telek területén belül, illetve a környezetükben lévő községi területen alakíthatók ki.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

8.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) és a vasút (KÖk) elhelyezéséhez szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv tartalmazza. A közutak szabályozási szélességét az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, a vasút és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány* előírások, és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak, és a vasút védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben az illetékes közlekedési szakhatóság és az üzemeltető szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26 §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcában az út szilárd burkolattal történő ellátása, a közművek és a közvilágítás kiépítése, a csapadékvízvezetés megoldása, továbbá az utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) Az utcai fásításnál ültetett fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re kerülhetnek.

*Elektromos vezetékek esetében az MSZ 151 számú szabvány előírásai
Gázvezetékek mentén a 6/1982.(V.6.) Ip.M.

- (8) A területen nem létesíthető 3,5 m-nél szélesebb kocsibejáró a mezőgazdaságból élők ingatlanainak kivételével.
- (9) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsiparkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni, a parkolókból összegyűjtött csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
- (10) Szabályozási vonallal érintett telekterület közterületnek szánt részén az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, illetve ilyen területre telekalakítási engedély csak a rendezési tervben jelölt közterületi határvonal egyidejű biztosításával engedélyezhető.
- (11) Közműterületeken (KÖ) az ügyben illetékes szakhatóság és üzemeltető hozzájárulásával, elektromos és hírközlési vezetékek, műtárgyak és a közmű működtetéséhez szükséges, legfeljebb 5 m építménymagasságú épületek építhetők.

Zöldterületek.

9.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak.
- (2) A közparkok (Z) a település állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig.
- (4) A területen a zölddel való fedettség minimum 80 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 20 % legyen.
- (5) Meglévő zöldterületek nem csökkenthetők.

Erdőterületek

10.§

- (1) A község közigazgatási területén meglévő és tervezett véderdők (Ev), és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve az I. osztályú szőlőkataszteri területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás. Védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítményt lehet építeni.
- (3) A meglévő és a tervezett gazdasági erdők területén (Eg), - a 10 ha-nál nagyobb telken, - legfeljebb 0,3 % beépítettséggel lehet építeni, az erdő rendeltetésének megfelelő épületeket, szolgálati lakással és vadászházzal.

- (4) Az erdők területén a telekalakítási-, a területfelhasználási- és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálatot minden esetben, a Természetvédelmi területen a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Az övezetben csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás engedélyezhető, illetve ilyen tevékenység folytatható.
- (6) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek 11.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
 - Mezőgazdasági árutermelő területek (Má)
 - Árutermelő I. osztályú szőlőkataszteri területek (Má-c-1)
 - Árutermelő II. osztályú szőlőkataszteri területek (Má-c-2)
 - Kertterületi I. osztályú szőlőkataszteri területek (Mke-c-1)
 - Be nem építhető mezőgazdasági területek (M0)
 - Be nem építhető belterületi kertterületek (Mk0)
- (3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak az OTÉK 8.§ előírásainak figyelembe vételével lehet szabadonálló beépítési mód-dal. A technológiai jellegű építményeknél, műtárgyaknál és a sajátos építményfajtáknál, az építmény magasság nem korlátozott, azt a technológiai igények és az építési előírások függvényében az építési hatóság határozza meg.
- (4) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság előzetes szakvéleménye alapján kialakított zárt szennyvíztározóba történhet.
- (5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölt terület-felhasználása megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.
- (6) A beépítésre nem szánt területeken 3.000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.

Mezőgazdasági árutermelő területek
12.§.

- (1) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má, Má-c-1, Má-c-2)
- (2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3) Szántóföldi művelés esetén a 20 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,0 m, gazdasági épületeknél 6,0 m.
- (4) Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépíthető alapterület a telek 0,5 %-át illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,0 m, gazdasági épületeknél 6,0 m.
- (5) Szőlő műveléssel hasznosított területen a 2 ha-nál nagyobb telken a termelést, a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépíthető alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,0 m, gazdasági épületeknél 6,0 m.
- (6) Az Má-c₁ minősítésű I. osztályú szőlőkataszteri területeken az előző pontokban rögzítettek túl építmény akkor létesíthető, ha terület 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
 - a.) E területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterületbe nem vonható,
 - b.) építeni kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy turizmust szolgáló épületet lehet, illetve a 15.§ (5) bekezdés szerinti teleknagyság esetén lakófunkciót is kielégítő épületet lehet,
 - c.) a terület szőlőműveléssel hasznosítandó,
 - d.) a területen lévő földrészletek művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható,
 - e.) a szőlő más művelési ágba,- a terület pihentetése, illetve egyéb célból- csak az illetékes hegyközség, ennek hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,
 - f.) a szőlőművelés tényét, a terület pontosan meghatározott százalékában, az illetékes hegyközségnek, ennek hiányában a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.
- (7) Az Má-c₂ minősítésű II. osztályú szőlőkataszteri területeken az előző pontokban rögzítettek túl építmény akkor létesíthető, ha terület 75 %-a szőlő, illetve gyümölcsfával hasznosított.
 - a.) E területek belterületbe vonása, azokon beépítésre szánt terület kijelölése, csak az illetékes Borvidéki Hegyközségi Tanács, ennek hiányában a település jegyzőjének beleegyezésével történhet.
 - b.) a terület szőlőműveléssel és gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó,

- c.) a területen lévő földrészletek művelési ága megváltoztatásához az illetékes hegyközség, ennek hiányában a település jegyzőjének engedélye szükséges,
 - d.) művelés tényét, a terület pontosan meghatározott százalékában, az illetékes hegyközségnek, ennek hiányában a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.
- (8) Szőlőművelés esetén, az előzőektől eltérő, a szőlő műveléshez kapcsolódó beépítés a 2000. évi CXII. tv. 45. §. e./ pont előírása alapján engedélyezhető. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,0 m, gazdasági épületnél 6,0 m.
- (9) A telkek művelési ága, a beépítés feltételeként, akkor fogadható el, ha – az I és II. osztályú szőlőkataszteri területek kivételével – annak legalább 80 %-ban megfelel.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek.

13.§.

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mke, Mke-C-1,)
- (2) A területeken kialakítható beépíthető legkisebb földterület 3.000 m², legkisebb szélesség 12 m.
- (3) A már kialakított 1500 m²-es telek a korábbi szabályozás alapján még beépíthető.
- (4) Gazdasági épület művelt telekre legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, és 4,0 m-es építmény magassággal építhető, oly módon, hogy a legmagasabb homlokzat magasság sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (5) A meglévő épületek az 1500 m², vagy azt meghaladó nagyságú telkek esetén a telek 3 %-os beépítettségéig bővíthetők. Az 1500 m²-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépítettség a bővítéssel nem növelhető.
- (6) Az Mke-C-1 minősítésű I. osztályú szőlőkataszteri területeken az előző pontokban rögzítettekén túl, építmény akkor létesíthető, ha terület 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- a.) E területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterületbe nem vonható,
 - b.) építeni kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy turizmust szolgáló épületet lehet, illetve a 15.§ (5) bekezdés szerinti teleknagyság esetén lakófunkciót is kielégítő épületet lehet,
 - c.) a terület szőlőműveléssel hasznosítandó,
 - d.) a területen lévő földrészletek művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható,
 - e.) a szőlő más művelési ágba,- a terület pihentetése, illetve egyéb célból- csak az illetékes hegyközség, ennek hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,

- f.) a szőlőművelés tényét, a terület pontosan meghatározott százalékában, az illetékes hegyközségnek, ennek hiányában a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.
- (7) A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha – az I és II. osztályú szőlőkataszteri területek kivételével – legalább 80 %-án szőlő, gyümölcsös, illetve más kertészeti kultúra található.
- (8) A területen egytömegű, szabadon-álló, vagy a kialakult állapot szerinti magas tetős, 36°-45° közötti tető hajlásszögű építmények létesíthetők. Cserép, vagy egyéb hagyományos tetőfedő anyag használatával.
- (9) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.

14.§.

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek; az árutermelő területeken (M0)-val, a belterületen mint kertterületek (Mk0)-val jelöltek.
- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m²
- (4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.
- (5) A területen már meglévő építmény a 3%-os beépítettség határáig, legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-el bővíthető, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek.

Vízgazdálkodási területek.

15.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv (V) –vel jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, és természeti megfigyelés közösségi építményei helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.*
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

* 46/1999.(III. 18.) számú Korm. rendelet a parti sávok és vízjárta területek használatáról és hasznosításáról.

120/1999.(VIII. 6.) Korm. rendelet a vizek és közcélú vízelvezető építmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásáról

(5) A vízimunkák csak vízjogi engedély alapján végezhetők.*

III. FEJEZET. Védelmi övezetek 16.§.

- (1) A védelmi övezeteket a szabályozási terv a 2000. évi CXII. törvény előírásai alapján tartalmazza, az itt nem szabályozott kérdésekben a törvény előírásait kell alkalmazni.
- (2) Az építési hatósági ügyekben a jelen fejezetben lévő előírásokat is alkalmazni kell.
- (3) Az egyes területeket érintő több védelmi övezet esetén a szabályozási terv összevont övezeteket határoz meg (Ö-1- Ö-10).
- (4) A szabályozási tervben a 2000. évi CXII. törvény alapján alkalmazott védelmi övezeteket és jelölésüket a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (5) A jelen szabályrendeletben nem szabályozott esetekben, és az építési hatósági engedélyezéshez közvetlenül nem kapcsolódó ügyekben a 2000. évi CXII. törvény 23-38. §-it kell figyelembe venni.

Összevont védelmi és funkcionális övezetek 17.§.

(1) Ö-1 számú összevont övezet (V-2, SZ-3)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. (V-2)
- A települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények – pl. hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás. - elhelyezésére a településrendezési, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület. (SZ-3)

(2) Ö-2 számú összevont övezet (V-2,SZ-2)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. (V-2)
- A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.(SZ-2)

* 18/1996 (VI. 13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről

(1) Ö-3 számú összevont övezet (V-2, SZ-3, P-2)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. (V-2)
- A települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás - elhelyezésére a településrendezési, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület. (SZ-3)
- A földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni, a már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a borvidékekre készítendő rekonstrukciós tervekben kell meghatározni. (P-2)

(4) Ö-4 számú összevont övezet (SZ-1, P-2)

- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás- és vegyszertároló nem létesíthető. (SZ-1)
- A földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni, a már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a borvidékekre készítendő rekonstrukciós tervekben kell meghatározni. (P-2)

(5) Ö-5 számú összevont övezet (SZ-2, P-2)

- A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható. (SZ-2)
- A földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni, a már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a borvidékekre készítendő rekonstrukciós tervekben kell meghatározni. (P-2)

(6) Ö-6 számú összevont övezet (V-3, SZ-2)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető; csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók; a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. (V-3)

- A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható. (SZ-2)

(7) Ö-7 számú összevont övezet (V-3, SZ-1)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető; csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók; a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. (V-3)
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékatrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető. (SZ-1)

(8) Ö-8 számú összevont övezet (V-3, SZ-3.)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető; csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók; a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. (V-3)
- A települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. hulladékkezelő telep, hulladékatrakó állomás - elhelyezésére a település-rendezési, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület. (SZ-3)

(9) Ö-9 számú összevont övezet (V-3, SZ-1, P-2)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető; csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók; a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. (V-3)
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékatrakó állomás és vegyszertároló nem létesíthető. (SZ-1)
- A földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni, a már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a borvidékekre készítendő rekonstrukciós tervekben kell meghatározni. (P-2)

(10) Ö-10 számú összevont övezet (V-3, SZ-2, P-2)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető; csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók; a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. (V-3)
- A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható. (SZ-2)
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá

tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás és vegyszertároló nem létesíthető. (SZ-1)

18.§.

Önálló védelmi és funkcionális övezetek

- (1) Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület (SZ-1).

Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

- (2) Felszíni szennyeződésre érzékeny terület (SZ-2).

A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható

- (3) Felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny terület (SZ-3).

A település üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás - elhelyezésére a településrendezési, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület.

- (4) Településkép-védelmi terület (T-2)

A szabályozási tervben lehatárolt (T-2 jellel) azon településrész, melynek építészeti értékvédelme érdekében a helyi építési szabályzat az épületek hagyományokhoz illeszkedő megjelenés érdekében külön előírásokat tartalmaz. A területen a közművek csak terepszint alatt vezethetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztet.

- (5) Térségi hulladékkezelő elhelyezésére alkalmas terület (H-1)

A kijelölt területen az új hulladékkezelő telep a beépítésre szánt terület szélétől legalább 1000 m távolságra helyezhető.

A térségi hulladéklerakók és hulladékkezelő telepek létesítésére és üzemeltetésére a megyei és a helyi területrendezési tervekkel összhangban hulladékgazdálkodási terv készítendő.

IV. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.

19.§.

A környezet-, a táj-, a természet-, a műemlék- és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolást, a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

20.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek .

- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.

- (3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./ megelőzze a környezetszennyezést
 - c./ kizárja a környezetkárosítást
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a vonatkozó jogszabályban meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (8) A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag kijelölt szennyvíztisztító helyre szállíthatók.
- (9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása: "B" érzékeny területnek minősül.** A település nitrátérzékeny terület, ahol az állattartás során a vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani.***
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartására kerüljenek.
- (11) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába nem vezethető. A szennyezett csapadékvíz előtisztítását a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározottak szerint az üzem területén kell elvégezni, az erre szolgáló létesítmény vízjogi engedély köteles.
- (12) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

*21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. számú melléklete

**a 33/2000 (III.17.) Korm. rend. szerint

***a 49/2001.(IV.3.) 1 számú melléklete

- (13) Közcsatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (14) Állattartó építmények, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá gyermekintézmény, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszer-tár telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- (15) A szennyvíztisztító teleptől 300 m; a dögműtől 500 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartó-telep nem létesíthető.
- (16) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, egyetértésével létesíthetők.
- (17) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (18) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (19) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken, vagy épületen belül kell biztosítani.
- (20) A gazdasági területeken csak a környezet terület-felhasználást nem zavaró létesítmények helyezhetők el. A beültetési kötelezettséget a területek beépítésénél a szabályozási terv alapján az engedélyezési eljárás során elő kell írni.

Természetvédelem

21.§.

- (1) A természetvédelmi terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (3) Védett természeti területen (ökológiai hálózat által érintett terület, Natura 2000-es terület) új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

- (5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fajokból történhet.
- (6) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

Tájvédelem 22.§.

- (1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) a vonatkozó jogszabály alapján meg kell őrizni.

Kulturális örökség védelme 23.§.

- (1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A műemlék és helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A műemlék épülettel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.
- (4) A szabályozási terven műemléki környezetként (M) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját (KÖH) szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Régészeti leletek és jelenségek előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a KÖH-t, vagy a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a leletről azonnal értesíteni kell.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

- (6) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használatától eltérő hasznosításhoz, művelési ág-változáshoz, építéshez, földmunkához a KÖH előzetesen szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (7) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekre, a régészeti örökségvédelemre, a műemlékvédelemre vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani*.
- (8) A település központi, lehatárolt része településképvédelmi terület, ahol mindenemű közműellátást kizárólag föld alatti vezetékekkel lehet kiépíteni és biztosítani. Ezt az új vezetékek létesítésének, meglévők korszerűsítésének engedélyezése során biztosítani kell.
- (9) Településképvédelmi területen csak a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő épület építése, bővítése, felújítása engedélyezhető. A maximális homlokzatmagasságot az övezeti előírások tartalmazzák. Amennyiben egy ingatlanon belül több épület kerül felépítésre, úgy ezek formai és anyaghasználatban történő összhangját biztosítani kell.

Alkalmazható anyagok, homlokzatképzés:

- Tetőhéjazat: hagyományos anyagokból (nád, zsúpp, égetett kerámia cseréptető) készülhet, beton cserép kizárólag égetett kerámia színben alkalmazható.
- Nyílászárók: hagyományos nyílásrendjét és méretét meg kell tartani.
- Homlokzat képzés: festett, sima vakolattal, (fehér, tört fehér, világos sárga színben), a homlokzat díszítése esetén hagyományos vakolatdíszítés, égetett kerámia rétét és nyers téglá díszítés egyaránt alkalmazható.
- Nyílászárók, zsaluk és ablakdeszkák színezése: fehér, sötét zöld, barna, sötét szürke, és natúr fa színben.
- Korlátok, mellvédek, kerítések: kisméterű tömör téglából (vakolt, vagy vakolatlan formában), fa és kovácsoltvas szerkezettel készülhetnek.
- Tetőforma: utcára merőleges, vagy párhuzamos gerincű nyeregtető, igény szerint oromzattal, illetve falazott párkánnyal, tetőtérbeépítés esetén loggia, erkély, vagy terasz, tetősíkból kiülő ablak, továbbá térdfal magasztás nem alakítható ki.
- Ereszképzés: falazott párkánnyal, vagy csüngő eresszel megengedett.

Ezen előírásoktól csak rendkívül indokolt esetben, a települési főépítész,- ennek hiányában a területi főépítész,- egyetértése esetén lehet eltérni, csarnok jellegű épületeknél. Eltérés esetén is biztosítani kell a környezetbe való illeszkedés feltételeit.

- (10) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, bővítés csak a hagyományos értékek védelme mellett, a települési főépítész,- ennek hiányában a területi főépítész,- szakvéleménye alapján engedélyezhető.
- (11) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni, a kérelemhez csatolni kell a felmérési tervet és az épület foto dokumentációját.

* 2001. évi LXIV. törvény a Kulturális Örökség védelméről

V.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

24.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeletetését, vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
 - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

25.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan visszahagyott része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

26.§

- (2) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig a telkeket kialakító beruházónak meg kell valósítani.
- (3) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben, vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

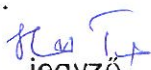
Településrendezési kötelezések
27.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el, az Étv. előírásainak figyelembevételével.

VI. FEJEZET
Záró rendelkezések.
28.§.

- (1) Aki e rendeletben foglalt megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem vállal meg - szabálysértést követ el 30.000 forint összegű pénzbírsággal sújtható.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki építési-, vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik
- (4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a 11/1998.(XII.15.)számú önkormányzati rendelet.

Gamás, 2004. VI. 18.


jegyző




polgármester

Kihirdetve: 2004. június 18.

Országos védelem alatt álló és helyi védelemre javasolt építményekről.

Országos védelem alatt álló épület:

törzsszám:	címe:	hrsz	funkciója:
M 4619	Fő u. 87.	500	Rk.templom,

Műemléki környezet területe:

Fő utcában: 402/1 (út) érintett része, 485/5, 498/1, 499/1, 501/1, 502, 157, 162, 166/1, hrsz
Kolozsvári utcában: 163, 164 hrsz

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

- 1.) Téglaházi akácos: 014/3, 014/8, 014/9 hrsz.
- 2.) Jazvina puszta: 018/1, 018/3, 193 hrsz.
- 3.) Fűrészüzem: 0150
- 4.) Vérgamás: 0272/5-9, 0295/3-4 hrsz
- 5.) Öreghegytől délre: 0205/8 hrsz
- 6.) Tuskós puszta: 0343/2, 0314/7 hrsz
- 7.) Törökvár: 0183/2, 0184, 0187/2 hrsz

Régészeti érdekű területek

- 8.) Fehér templom : 0400/4-6 hrsz-ú külterületi gyümölcsös.
- 9.) Török-lik : 095/2, 097/1-2, 0101/1-2, 099 hrsz-ú erdő, szántó és kert terület

Helyi védelemre javasolt épületek és objektumok:

sor- szám	címe:	hrsz	funkciója:
1	Vadépuszta	073/19	harangláb és kereszt
2	Széchenyi u. 3/a	447/4	kereszt
3	Széchenyi u. 3/a	447/3	lakóház
4	Fő u.80.	353	lakóház
5	Fő u.82.	352	lakóház
6	Fő u. 92-94	157	iskola
7	Fő u. 85..	499/1	plébánia
8	Fő u. 87.	500	templomkerti kereszt
9	Fő u. 83.	498/1	polgármesteri hivatal
10	Kolozsvári u. 3	166/1	lakóház
11	Kolozsvári u. 7 és 8.	172/1-2	Idősek klubja- lakóházak
12	Deák F. és Kolozs- vári utcák sarka	177	kereszt
13	Kassai u. 2.	150	lakóház
14	Fő u. 19. előtt	402/3	kereszt
15	Temesvári u. 14.	340	kereszt
16	Kossuth u. 4.	207	lakóház
17	Kossuth u. 33.	306	kereszt
18	Petőfi u. 11	53	kereszt
19	Mihálytelep	0335/28	kúria
20	Pucokszállás	0313	erdésház
21	József A. u.	2712	kereszt
22	Vityapusztai tető	261	kereszt
23	Öreghegyi	1865/2	kereszt

Védelem alatt álló, vagy védelemre javasolt, területek

1./ A Gamás-i temető Idős fenyőfái

2./ Ex-lege védett természeti értékek:

0387/1 hrsz 0,5451 ha

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

- a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MKa) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
- b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
- gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - cseresznyefa esetén 5,0 m
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
- c) külterületnek, a kertterületen és a beépítésre szánt területén kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
- 1 m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
 - 2 m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
 - 2 m-nél magasabbra növő bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
 - fa esetében 8,0 m

2./ Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet alkalmazott védelmi övezetei

Összevont védelmi övezetek:

Természetvédelmi övezetek:

- V-2 Védelemre javasolt terület
- V-3 Ökológiai hálózat által érintett terület

Felszíni szennyeződésre érzékeny területek övezete:

- SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület
- SZ-2 Felszíni szennyeződésre érzékeny terület
- SZ-3 Felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny terület

Felszínmozgásra érzékeny területek övezete:

- P-2 Erózióknak fokozottan kitett területek

Önálló védelmi és funkcionális övezetek:

- SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület
- SZ-2 Felszíni szennyeződésre érzékeny terület
- SZ-3 Felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny terület
- T-2 Településkép-védelmi terület
- H-1 Térségi hulladékkezelő elhelyezésére alkalmas terület

4 számú melléklet
a 5/2005 (II.18) számú
önkormányzati rendelethez

Beépítésre szánt területek építési használatára vonatkozó előírások

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélesség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szinttar- sűrűség max	Telekmé- ret min.(m ²)	Épít- ménymag. max (m)	Zöld. felület min. %
lakóte- rület	falusias lakóte- rület	Lf ₁	O	30	K	K	0,5	500	6	40
		Lf ₂	O	30	K	K	0,5	1200	6	40
		Lf ₃	O	30	K	50	0,5	800	6	40
		Lf ₄	O	30	K	K	0,5	500	5	40
Vegyes	telepü- lésközp- ont	Vt ₁	SZK	50	K	K	1	nem oszt- ható	6	20
		Vt ₂	SZ	20	K	K	1	nem oszt- ható	6	50
		Vt ₃	OK	50	K	K		600	6	30
Gaz- dasági	ipa- ri,mező- gazda- sági	Gipm	SZK	30	25	50	1	1600	10	40

Megjegyzés:

O oldalhatáros -

SZ szabadonálló -

K kialakult beépítési mód, telekszélesség és építménymagasság