

Tikos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2005(IX.28.) önkormányzati rendelete

Tikos Község Helyi Építési Szabályzatáról

Tikos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területi Tervének (a továbbiakban BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (a továbbiakban BTSZ) szóló 2000 évi CXII számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

I. Fejezet *Általános előírások*

1. §

(1) A rendelet területi hatálya a község közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 17/2003 jelzőszámú szabályozási tervével együtt alkalmazható.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni - az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. (Módosította az 5/2017.(V.8.)önk.-i rendelet 4. §.-a. Hatályos 2017.05.09-től

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával . A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :

- a) a település igazgatási határát
- b) a meglévő és tervezett belterületi határt
- c) a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- d) az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
- e) a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, és műemléki szabályokat és kikötéseket.
- f) az építési vonalat, építési határvonalat

(6) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet , beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés esetén azonban ezen rendelet új beépítésre vonatkozó előírásait

be kell tartani. Új telek kialakítása esetén a minimális telekszélesség szabadon-álló beépítés esetén 16,0 m, oldalhatáros beépítéskor 14,0 m.

(7) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42.§-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni..

(8) Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- a) négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- b) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- c) 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- d) és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(9) Az építési engedélyezési eljárásoknál a talajvíz viszonyokat figyelembe kell venni.

(10) A feltöltött területen történő építés esetén az építési feltételeket talajmechanikai szakvélemény alapján kell meghatározni.

(11) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendészeti szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzivíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(12) A község igazgatási területén bányanyitás csak a rendkívül értékes, és az ország más területén fel nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi tájba illő építés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető. A helyi tájba illő építkezés fogalmát a szabályozási terv és jelen szabályzat alapján az építési hatóság állapítja meg.

(13) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.

(14) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

(15)

(16) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 2000 évi CXII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

(17) Ahol új épület építést a szabályozási terv nem tesz lehetővé, ott a legnagyobb beépítettség határértékéig legfeljebb nettó 25 m²-es bővítmény egy alkalommal engedélyezhető akkor, ha ezzel a lehetőséggel 1989. jan. 1. után még nem éltek.

(18) A község igazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(19) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg.

(20) A község beépítésre szánt területein különálló terepszint alatti építmény (pince) csak a falusias lakóterületeken engedélyezhető. A további területeken a talajvíz és talajviszonyok figyelembe vétele mellett terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el.

(21)

(22)

(23) Ahol a terv építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkertet kell figyelembe venni és a beépítésnél az OTÉK oldal és hátsó kertre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(24) Szabadon-álló beépítés esetén az oldalkert nem lehet kisebb sem a területre előírt építmény magasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(25) Az építménymagasság előírás nem vonatkozik a közmű, közlekedési, és technológiai építményekre azokat az OTÉK előírások és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével az építési hatóság határozza meg.

(26)

(27) A 1,0 m²-es nagyságrendet meghaladó cég- reklám- és hirdetőtáblák - kivéve az ideiglenes építéssel kapcsolatos feliratok és ideiglenes plakátok,- engedély alapján helyezhetők el az elbíráláshoz szükséges tervek, fénykép felvételek, helyszínrajz és leírások csatolásával

II. Fejezet *Településszerkezet, terület-felhasználás*

2. §

(1) A település igazgatási területe tagozódik :Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %

(2) A település igazgatási területe tagozódik: Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

(3) A község területén, a beépítésre szánt területek szintterület sűrűsége – amelyet a területi egységeknél tekintetbe kell venni – a következő :

- a) Lakóterületek : Falusias lakóterület : 0,5
- b) Vegyes területek :Településközpont vegyes terület : 1,4
- c) Különleges területek : 1,5

(4) A beépítésre szánt területeken új épület építésére 2005.dec. 31-ig az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíz tisztító berendezés létesítése esetén adható. 2005. dec.31-után építési engedély akkor adható, ha a település szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna hálózat építési munkái megkezdődtek, de a használatba vételi engedély kiadására csak a rákötés tényleges megtörténte után kerülhet sor.

1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - Lakóterületek

3. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.

(2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor: Falusias lakóterület (Lf)

(3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.

(4) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél a tűztávolság az oldalkert felé 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával, és a Balatoni Főépítész Iroda 107/2005 számú hozzájárulása alapján.

(5) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés eredeti oldalkertje felé minimum 6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani

(6) Az újonnan kialakuló nyelestelkek esetén, az érintett építési övezetre (tömbre) vonatkozó építési határvonal figyelmen kívül hagyható, de csak a nyelestelkek vonatkozásában.

2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - Falusias lakóterület

4. §

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf”. A szabályozási terven Lf1-Lf3 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

- a) Övezet jele: Lf1, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max.. m: 5,0, Beépítettség max. %: 30, Legkisebb telekméret m²: 800, Telekszélesség min. m: K, Telekmélyység min. m: K
- b) Övezet jele: Lf2, Beépítési mód: O, Építmény magasság max. m: 5,0 , Beépítettség max. %: 30, Legkisebb telekméret m²: 900, Telekszélesség min. m: 16, Telekmélység min. m: 60
- c) Övezet jele: Lf3, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max. m: 5,0 Beépítettség max. %: 30, Legkisebb telekméret m²: 400, Telekszélesség min. m: K, Telekmélység min. m: K

(2) A legkisebb építmény magasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 % -a.

(4) A területen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.

(5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.

(6) A területet teljes közművel kell ellátni.

(7) A kialakult területeken a telek beépítése minimum 12,0 m-es telekszélesség esetén lehetséges.

3. Vegyes terület

5. §

(1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor : Településközpont vegyes terület (Vt)

(3) A területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

4. Településközpont vegyes terület

6. §

(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

- a) Övezet jele: Vt1, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max. m: 5,0, Beépítettség max. %: 30, Legkisebb telekméret m²: 700, Telekszélesség min. m: K, Telekmélyység min. m: K
- b) Övezet jele: Vt2, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max. m: 5,0, Beépítettség max. %: 40, Legkisebb telekméret m²: 300, Telekszélesség min. m: K, Telekmélyység min. m:

(3) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 10 %-a

(5) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az OTÉK 31. §.(2) bek-re is figyelemmel. A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

5. Különleges területek

7. §

(1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt) sorolt, a beépítési előírások a következők : Övezet jele: Kt, Beépítési mód: SZK, Építmény magasság max. m: 5,0, Beépítettség max. %: 15, Legkisebb telekméret m²: nem osztható, Telekszélesség min. m: -, Telekmélyység min. m: -

(2) A temető (Kt) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani.

(3) A különleges terület szabad területeit fásítani kell.

(4) A különleges területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni

6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - Közlekedési és közmű területek

8. §

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26. §.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők 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)

7. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - Zöldterületek

9. §

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27. §. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépítettség szabadon-állóan, 5,0 m-es építmény magasságig.
- (4)
- (5) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

8. Erdőterületek

10. §

- (1) **Általános előírások :**A község igazgatási területén meglévő és tervezett védőerdők (Ev1, Ev2) és gazdasági erdők (Eg1, Eg2) kijelölésére került sor.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás.
- (3) A meglévő gazdasági erdők területe (Eg1), legfeljebb 0,3 %-ig, a tervezett gazdasági erdő (Eg2) 0,5 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal 10 HA-t meghaladó telekterület esetén.
- (4) A védőerdők területén (Ev1, Ev2) épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészet és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.

(6) A területeken csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás engedélyezhető,

(7)

(8)

(9) **További övezeti előírások** :Eg11-es és Eg23-as övezet (V-2, SZ-1)

a) 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

b) 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.

(10) Eg21-es és Ev12-es övezet (V-3, SZ-2)

a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

b) A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

c) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(11) Eg22-es és Ev11-es, Ev21-es övezet (V-3-SZ-1)

a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

b) 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.

c) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(12) Eg24-es , Ev13-as és Ev22-es övezet : (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.

9. 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 :

a) Mezőgazdasági általános területek (Má)

b) Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)

(3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak vonatkozó rendelt (Lásd : 3.számú mell.) figyelembe vételével lehet szabadon-álló beépítési móddal azzal, hogy a technológiai jellegű építményeknél, műtárgyaknál és a sajátos építmény fajtáknál, műtárgyaknál az építmény magasság nem korlátozott, az a technológiai igények és 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 jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.
- (6) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.

10. Mezőgazdasági általános területek

12. §

(1) **Általános előírások :** A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má,)

(2) 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 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.

(3) Gyep művelési ágú, 5,0 HA-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 0,5 %-át illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületnél 6,0 m.

(4) A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha az legalább 80 %-ban meghatározó.

(5)

(6) **További övezeti előírások :** Má1 –es övezet (T-1, SZ-1)

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- c) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- d) Új üzemanyag töltő állomás, 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.
- e) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- f) Új üzemanyag töltő állomás, 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.

(7) Má2-es övezet (T-1, SZ-2)

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

- b) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
 - c) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - d) A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (8) Má3-as övezet (SZ-1): 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.
- (9) Má4-es övezet (V-2, T-1, SZ-1)
- a) 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
 - b) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
 - c) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
 - d) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - e) Új üzemanyag töltő állomás, 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.

11. Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.

13. §

- (1) **Általános előírások :** A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0).
- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) 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.
- (4) **További övezeti előírások :** Má01-es övezet (T-1, SZ-1)
- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
 - b) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket

veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

- c) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- d) Új üzemanyag töltő állomás, 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.

(5) Má02-es övezet . (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.

(6) Má03-as övezet (V3-SZ-1)

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) 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.
- c) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

12. Vízgazdálkodási területek.

14. §

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv jelöli (V),
- (2) A vízgazdálkodási területeken építmények a külön jogszabályokban foglaltak alapján helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

III. Fejezet

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

15. §

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

13. Környezetvédelem

16. §

- (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 legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést
 - 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. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján (Lásd : 3. számú mell.) az ökológiailag sérülékeny területre vonatkozó hatásértékek az érvényesek.
- (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) A szippantott szennyvizek csak a működési engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre szállíthatók.
- (8) A település szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó korm. rend. alapján „A” fokozottan érzékeny területnek minősül. (Lásd : 3. számú mell.)
- (9) 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 betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 68.számú főút mentén 65/55 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, a temető területén és a beép. nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50/40 dB.
- (10) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (11) A közcsonnával még ellátatlan belterületen a kialakult állapot esetén, 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.
- (12) A szennyvíztisztító teleptől 300 m; a dögműtől 500 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m sugarú kör védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (13) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (14) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

(15) A településen üzemanyag-töltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó kormányrendelet értelmében (Lásd : 3. számú mell.) az üzemanyag-töltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

(16) 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.

14. Természetvédelem

17. §

(1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes nemzeti Park Igazgatósága kezelési tervben határozza meg.

(2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos. A „Natura 2000” területeken a művelési ág változást az illetékes természetvédelmi igazgatósággal engedélyeztetni kell.

(3) Védett természeti területen, 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 fafajokból történhet.

(6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával létesíthető.

(7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(8) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéshez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

15. Tájvédelem

18. §

(1)

(2)

(3)

(4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

(5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény (Lásd : 3. számú mell.) alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

16. Kulturális örökség védelme

19. §

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

17. Építésjogi követelmények

20. §

(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, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

(3) A beültetési kötelezettséget az engedélyezési eljárások során a szabályozási tervben jelöltek alapján elő kell írni.

18. Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

21. §

(1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti. A kiszolgáló és lakóút szélesítésére, útkorrekciójára akkor is sor kerülhet a település külterületén, ha lejegyzést érintő ingatlan a lejegyzés következtében 3000 m²-nél kisebb marad.

(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 a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

19. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

22. §

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani a telkeket kialakítónak.

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

20. Településrendezési kötelezések

23. §

(1) Tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényezettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.

(4) Az előző bekezdésben irt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

21. Szabálysértési rendelkezések

24. §

(1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető 30.000 forintig terjedő összegű pénzbírsággal sújtható.

(2) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.

(3) E rendelet a kihirdetés napját követő 30 nappal lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

V. Fejezet Záró rendelkezések

25. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30.napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Tikos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/1998./III.26./sz. önkormányzati rendelet.

- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.
- (5) Jogharmonizációs záradék: E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfeleltetést szolgálja.

1. melléklet a 7/2005. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások

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

a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :

- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m ,

- 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m ,

- 3 méternél magasabbra növényző 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 (mogoró) 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 kertterületen és beépítésre szánt területen 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 növényző bokor (élő sövény) esetén 0,80 m

- 2 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 1,2 m

- 2 m-nél magasabbra növényző bokor (élő sövény) esetében 2,0 m

- fa esetében 8,0 m

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

A szabályzatban hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos törvények és rendeletek jegyzéke

11. § (3) 35/2002 (III.7) Korm. rend. 8. §-a
16. § (4) 21/2001 (II.14.) Korm. rend.
16. § (8) 33/2000 (III.17.) Korm. rend.
16. § (15) 21/2001 (II.14.) Korm. rend.
18. § (5) 1994 évi LV. Törvény 37. §-a.

Külterületi szabályozási terv

[illegible]