

Kátoly Község Önkormányzatának  
7/2005 (X.10.) számú rendelete  
a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról  
és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

A Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  1. *számú melléklet*: A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ dokumentációjának SZ-1 jelű és SZ-2 jelű 1:10000, illetve 1:4000 és 1:2000 léptékű szabályozási tervlapjai.
  2. *számú melléklet*: a régészeti és építészeti védettséghez
  3. *számú melléklet*: Helyi értékvédelmi kataszter, amely tartalmazza az ismert régészeti lelőhelyek pontos helyét és leírását, a védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a javasolt módosításokat

FOGALOM MEGHATÁROZÁS

2. §

- (1) Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt fogalmakon kívül az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni:

*Nagy haszonállat*: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, sertés, kecske, juh, strucc.

*Kis haszonállat*: tyúk, csirke, lúd, pulyka, kacska, húsgalamb, húsnyúl, nutria, prémes állat.

*Árutermelő állattartás*: 10-nél több nagy haszonállat, 200-nál több kis haszonállat tartása.

„K” kialakult állapot. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban. Amennyiben az alkalmazható jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell tisztázni. A jellemzőket az építési hatóság határozza meg az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész állásfoglalásának figyelembevételével.

*Az övezetek és építési övezetek építési paramétereit tartalmazó táblázatokban:*

„SZ” betűjel: szabadonálló beépítési módot

„O” betűjel: oldalhatáron álló beépítési módot jelenti.

## A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

### 3. §

- (1) A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepüknek megfelelően I., II., vagy III. rendűek lehetnek.
- (2) Az I. rendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. I. rendűnek kell tekinteni azokat a közlekedési elemeket, területfelhasználási módokat és területfelhasználási egység határokat, amelyek a településszerkezeti tervben jelölve vannak.
- (3) Településszerkezeti terv módosítása nélkül, szabályozási tervvel módosítható a területfelhasználási egység határa egy teleksáv mértékéig.
- (4) A II. rendű szabályozási elemek egy-egy településrész szempontjából fontosak, ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. II. rendűnek kell tekinteni minden szabályozási elemet, amit a (2) és (5) bekezdés tételesen nem sorol fel.
- (5) A III. rendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők a rendezési tervi célok megvalósítása érdekében.

(a) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

- az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és -területek,
- telekalakítási terv<sup>1</sup> alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet- és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

<sup>1</sup>Jóváhagyáskor a 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet

- (b) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:
- a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
  - a sajátos jogintézmények köre,
  - építész szakvélemény alapján a helyi értékvédelmi terület, épület és objektum.

## AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK SAJÁTOS FELTÉTELEI

### 4. §

- (1) Az építési engedélyezési eljárásba az alábbi esetekben szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes első fokú
- (a) örökségvédelmi hatóságot:
    - a jelen szabályzat mellékletében felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyen belüli építkezés esetén,
    - a kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén.
  - (b) geológiai szolgálatot:
    - ha 3,0 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel jár az építkezés,
  - (c) természetvédelmi hatóságot védett természeti területen, illetve ökológiai hálózatban és természeti területeken területhasználat megváltoztatásához, közmű és közút építéséhez.<sup>2</sup>
  - (d) talajvédelmi szolgálatot:
    - ha a beruházás termőföldön, vagy termőföld érintésével történik.
- (2) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét a helyi értékvédelem alatt lévő épületet érintő engedélyezési tervhez.
- (3) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni abban az esetben, ha az engedélyezési eljárásban a geológiai szolgálat szakhatóságként részt vesz.
- (4) A Kp jelű különleges pince területen az építési engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell az adott telken és a szomszédos ingatlanokon lévő pincéket.

---

<sup>2</sup> A 20/2001. évi korm. rendelet B mellékletében meghatározott tevékenységek végzéséhez környezeti hatásvizsgálat szükséges.

## TERÜLET-HASZNÁLAT RENDSZERE

### 5. §

- (1) Az 1. §(1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak.

#### Beépítésre szánt területek:

falusias lakóterület	<b>Lf</b>
jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület	<b>Gipz</b>
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	<b>Gksz</b>
(különleges) temetői terület	<b>Kt</b>
(különleges) pince terület	<b>Kp</b>
(különleges) sport terület	<b>Ks</b>

#### Beépítésre nem szánt területek:

közúti közlekedési terület	<b>KÖu</b>
védelmi erdőterület	<b>Ev</b>
gazdasági erdőterület	<b>Eg</b>
általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>
korlátozott használatú mezőgazdasági terület	<b>Mko</b>
kertés mezőgazdasági terület	<b>Mke</b>
vízgazdálkodási terület	<b>V</b>
zöldterület	<b>Z</b>

- (2) A területfelhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános szabályok

### 6. §

- (1) A helyi értékvédelmi terület kivételével a területfelhasználási egységeken belül telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.

- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó – számára önálló telek is kialakítható. E telkek és beépítésük paramétereit az építési hatóság az övezeti előírásoktól eltérően is megállapíthatja.
- (3) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az építési övezetben megengedett helyett, csak a táblázatban zárójelben szereplő értéket éri el.
- (4) Az építési övezetre megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő épületen építési engedély köteles munka csak a zárójelben meghatározott beépítési mértékig és csak a tömegén belül folytatható.
- (5) Lakóterületen az épületet a teleknek a közterület felőli 50 méteres sávjában kell elhelyezni. Az építési telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, valamint a telek homlokvonalától 50 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (6) A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell kialakítani, újonnan kialakított telekcsoportnál pedig az előkert mérete 5 méter.
- (7) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.
- (8) Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.

## Lakóterület

### 7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület, is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyag-töltő állomás kivételével.
- (2) Lakóterületen lakóépületet, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint szálláshely szolgáltató épületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül, állattartó, mező- és erdőgazdasági, kézműipari építményt 20 méteren túl kell elhelyezni.
- (3) Lakóterületen egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (4) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (5) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Lf</b>	K	800 (200)	16 (12)	30 (45)	40 (30)	4,5 (K)

### Gazdasági terület

#### 8. §

- (1) A gazdasági területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül mezőgazdasági üzemi épületek is elhelyezhetők.
- (2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli – legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.
- (3) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Gksz</b>	SZ	2000	30	20	30	7,5* (K)
<b>Gipz</b>	SZ	2000	30	20	40	7,5* (K)

\* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet

### Különleges terület

#### 9. §

- (1) **Kt** jelű különleges temetői területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
- (2) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

- (3) A **Kp** jelű övezetekben az eredeti funkción kívül az épített környezethez illeszthető nagyságú vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kereskedelmi funkciók helyezhetők el. A területen lakás nem létesíthető, nem bővíthető.
- (4) A **Ks** jelű különleges sport területen a sportolást kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (5) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Kt, Ks</b>	SZ	2000 (K)	30 (K)	10 (K)	40	4,5 (K)*
<b>Kp</b>	K	K	K	75 (K)	0	3,0 (K)**

\* kivéve harangtorony, harangláb

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közműterület

#### 10. §

- (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- hálózati szerepű út övezete KÖu-1
- kiszolgáló utak övezete KÖu-2

- (2) Transzformátor, gáznyomás-szabályozó, közlekedési építmény a területen elhelyezhető.

### Erdőterület

#### 11. §

- (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Ev** jelű védelmi erdők, illetve **Eg** jelű gazdasági erdők lehetnek.
- (2) Véderdőben tarvágás nem, csak szálalóvágás, vagy természetes felújítás engedélyezhető.

## Mezőgazdasági terület

### 12. §

- (1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak

**M<sub>á</sub>** jelű általános mezőgazdasági terület

**M<sub>ko</sub>** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

**M<sub>ke</sub>** jelű kertes mezőgazdasági terület

#### **M<sub>á</sub>** jelű általános mezőgazdasági terület

- (1) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozzák környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (2) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.

#### **M<sub>ko</sub>** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

- (3) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (4) A terület földrészletein a legeltetési állattartást, valamint a pihenést, testedzést, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (5) Az területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

#### **M<sub>ke</sub>** jelű kertes mezőgazdasági terület

- (6) A terület földrészletein lakás, üdülő és állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a boridegenforgalommal kapcsolatos épületek helyezhetők el.

#### A mezőgazdasági területek közös előírásai

- (8) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (9) Mezőgazdasági területen építési helyet kialakítani, és azon épületet elhelyezni csak albetétben lehatárolt, művelésből kivont telekrészen<sup>3</sup> lehet.
- (10) Az **M<sub>á</sub>** és **M<sub>ko</sub>** területen 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.

---

<sup>3</sup> Lásd még: tanyaudvar



- (11) A területek földrészleteinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépítettséget, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	m
<b>Má, Mko</b>	SZ	10000	50	1,5	7,5*
<b>Mke</b>	K	1500 (720)	15 (10)	1,5	4,5*

\* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet

### Zöldterület

#### 13. §

- (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom előtt elzárt közterület.
- (2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhető el.
- (3) A területen telekosztás nem engedélyezhető.

### Vízgazdálkodási terület

#### 14. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját foglalja magába.
- (2) A területen végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmat kell biztosítani.

ÉRTÉKVÉDELEM  
Régészeti védelem

15. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg<sup>4</sup>:
  - a) védetté nyilvánított lelőhely területe,<sup>5</sup>
  - b) nyilvántartásba vett lelőhely területe<sup>6</sup> és
  - c) régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltételezhető.
- (2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek területén az illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal – továbbiakban KÖH – engedélye szükséges az egyébként más hatósági engedélyhez nem kötött, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjának megváltozását eredményező tevékenység engedélyezésénél a KÖH szakhatósági közreműködő.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden eddigi használatváltozáshoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (4) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a KÖH véleményét.
- (5) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol építkezés, vagy művelés kapcsán régészeti leletek, vagy objektumok kerülnek elő, a munkát fel kell függeszteni és az illetékes megyei múzeumot, valamint a KÖH-t értesíteni.
- (6) Nagy felületet érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (7) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (8) Az (1) bekezdésben megnevezett területeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

Építészeti örökség védelem

16. §

- (1) Az építészeti örökség értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. A védelem alatt álló értékeket a szabályozási terv ábrázolja és a HÉSZ melléklete felsorolja.
- (2) Az országos jelentőséggel rendelkezőket - a műemlékeket - és az azokkal kapcsolatos előírásokat országos érvényű rendeletek határozzák meg. Építési ügyeiben az Örökségvédelmi Hivatal jár el.
- (3) A kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén az Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.

---

<sup>4</sup> Lásd a 2001 évi LXIV törvényt

<sup>5</sup> 63. § (2) a)

<sup>6</sup> 63. § (4) a)

- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát<sup>7</sup> azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 3. számú melléklete tartalmaz településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védettnek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.
- (5) A helyi egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H1), vagy az építmény valamely részértékére (H2).
- (6) Az egyedileg védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a felújítás, vagy az átalakítás korrekciós javaslatát a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (7) A szabályozási tervben jelölt  $h_e$  jelű helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- (a) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult (fésűs vagy hajlított, keresztcsűrös) beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázssal kell igazolni.
  - (b) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét  $37-45^\circ$  között kell megválasztani. A hajlított ház utcai szárnyát kivéve, az épület, épületszárny és a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 8,0 m-t.
  - (c) Az épületek tetőhéjalásához hagyományos cserépfedést kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal, telihézagolt nyerstéglával, lábazati részen kővel is történhet.
  - (d) A homlokzat színezését a területen lévő, helyi védelem alatt álló épületekkel összhangban kell elvégezni.
  - (e) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés, hűtés kültéri egysége.
  - (f) Nem létesíthető fém kémény.
  - (g) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
  - (h) 18 m-t meghaladó telekszélesség esetén, nem zavaró funkciójú épület, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal a lakóépülettel szemben lévő oldalhatáron elhelyezhető, illetve megtartható az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
  - (i) A kialakult keresztcsűrös, valamint hátsókerti beépítés – a telek szélességétől függetlenül – fenntartható, felújítható és tömegén belül korszerűsíthető. Ez a beépítési rend új építés esetén is létrehozható.
  - (j) Az utcai homlokzaton erkély, loggia, garázskapu nem létesíthető.
  - (k) A történetileg kialakult már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken a kialakult oldalkert méretek tarthatók, illetve 4,0

---

<sup>7</sup> Jóváhagyáskor a 66/1999 FVM rendeletet

méterig csökkenthetők az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.

- (1) Könnyűszerkezetes, valamint acél, fa szerkezetű épület nem létesíthető, csak a hagyományos építőanyagok alkalmazhatók.
- (8) Védett építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (9) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen építési engedélyhez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű reklám, a TV antenna, parabola antenna és a fényreklám létesítése is.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Általános követelmények

#### 17. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (3) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- (4) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.
- (5) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell az érvényes előírásokban szereplő környezetterhelési határértékeket.

## Speciális eljárási szabályok

#### 18. §

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

- (2) A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3) Kátoly a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló jogszabály szerint nitrátérzékeny területen fekszik. Ennek értelmében a vizek védelmét szolgáló intézkedések betartására kötelezettek a területén tevékenykedők.
- (4) A település vízbázisa a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „B” érzékeny területen helyezkedik el. Erre tekintettel fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet.
- (5) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- (6) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.
- (7) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

## ZÖLDFELÜLETEK

### 19. §

- (1) A telkek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag építési hatósági engedéllyel történhet.
- (3) Építési, közmű- és útépitési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (4) A telkek beépítése során a beépítésre és burkolásra nem kerülő területek zöldfelületeit is ki kell alakítani az építéssel egyidőben.
- (5) A növények telekhatártól való minimális telepítési távolsága:
  - (a) sövény, cserje esetén: 1,0 méter
  - (b) fa esetén:

- külterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 2/3 része
- belterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 1/3 része

(c) erősen sarjadzó tövű cserje esetén: 2,0 méter

- (6) Gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedési nyomvonalak mellett, valamint a településképileg értékes látványok irányában, legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg 2-szer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető.
- (7) Fasoroknál a telepítési tőtávolság, és az épületek utcai homlokzatától való telepítési távolság a 20 éves korban várható lombkorona-átmérő méretének legalább a 2/3-a.
- (8) A telekre előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

## GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

### 20. §

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos hozzájárulásával.

## KÖZMŰVESÍTÉS HÍRKÖZLÉS

### 21. §

- (1) Önálló távközlési antennatorony, szélérőmű nem helyezhető el nem, fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (2) Oszloptranzformátor nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen.
- (3) Nagy- és középvezetékű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni

## TELEKALAKÍTÁS

### 22. §

- (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak.

## BELTERÜLET LEHATÁROLÁSA

### 23. §

- (1) A belterület határát a szabályozási terv jelöli.
- (2) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 24. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.
- (2) Településrendezési kötelezés: az építési telkeken lévő utcai épület bontását követő 3 éven belül a telek beépítését meg kell kezdeni.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉS

### 25. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.

polgármester

jegyző

## FÜGGELÉK

### A KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKHOZ

#### Általános követelmények

##### HÉSZ 17.§ (1) bekezdés

A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló módosított 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.

##### HÉSZ 17.§ (2) bekezdés

A “telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

##### HÉSZ 17.§ (3) bekezdés

A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

##### HÉSZ 17.§ (4) bekezdés

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

A keletkező állati hullák megsemmisítését (ártalmatlanítását) a 71/2003. (VI.27.) FvM rendelet 18. §. (1)-(4) figyelembevételével kell lefolytatni.

##### HÉSZ 17.§ (5) bekezdés

Környezetterhelési határértékek.

Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.



Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet határozza meg.

A közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.

Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő érvényesítendő zajhatárértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### **Speciális eljárási szabályok**

#### HÉSZ 18.§ (1) bekezdés

Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás

rások részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet szerint kell meghatározni.

#### HÉSZ 18.§ (2) bekezdés

A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re a környezeti hatásvizsgálatot a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet előírásai szerint kell készíteni. Az engedélyeztetést az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet szabályai szerint kell lefolytatni.

#### HÉSZ 18.§ (3) bekezdés

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet.

#### HÉSZ 18.§ (4) bekezdés

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.

Figyelembe kell venni a 72/1996 (V.22.) Korm. sz. rendlet – vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatáskörök – III. 24.§ c) pontjának előírásait.

A Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. tv. – vízjogi engedélyezés – 28.§ 1. pontjának rendelkezéseit be kell tartani.

Figyelembe kell venni az ivóvízbázisok védelméről szóló 123/1997 (VII.18.) Korm. sz. rendelet előírásait.

#### HÉSZ 18.§ (5) bekezdés

Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése a jegyző az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.

#### HÉSZ 18.§ (6) bekezdés

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésével szembeni védelemről szóló 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.

A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

Be kell tartani a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól szóló 50/2001. (IV.3.) Kormányrendeletet.

A 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet értelmében hatályba lépett a régióra vonatkozó Területi Hulladékgazdálkodási Terv.

Be kell tartani a termőföld védelméről szóló 1994. évi LV. törvény előírásait.

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET A RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI VÉDETTSÉGHEZ

**MŰEMLÉK:** Petz-féle vízimalom, HRSZ: 043/2, barokk stílusú, műemléki törzsszám: M 9505, bírság-kategória: M III.

### MŰEMLÉKI KÖRNYEZETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

038, 043/1, 072, 073, 037, 074/7 ingatlanok érintett szakaszai

### RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

079, 080,  
050,

<b>A h<sub>e</sub> jelű helyi értékvédelmi területbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:</b>
---

2	29/4	82	107	125	151	175
3	29/5	83	108	126/1	152	176
4	30	84	109	126/2	153	177
5	31	85	110	127/3	154	178
6	32	86	111/1	128	155	179
7	33	87	111/2	129	156	180
8	34	88	112	130	157	181
9	36	89	113	131	158/1	182
10	66/1	90	114	132	158/2	183
11	66/3	91	115	133	159	184
16	66/4	92	116	134	160/1	185/4
17/1	67	93	117	135	160/2	185/5
17/2	68	94	118	136	161	187
18	69	95	119/1	137	162	188
19	70	96	119/2	138	163/1	189
20	71	97	119/3	139	163/2	190
21	72	98	119/4	140	164	191/1
22	73	99	120/1	141	165	191/2
23	74/1	100	120/2	142	166	192
24	74/2	101	121	143	167	193
25	75	102	122/1	144	168/2	194
26/2	76	103	122/2	145	169	195
27/1	77	104	122/2	146	170	196
27/2	78	105	123/3	147	171	197
28	79	106/2	123/4	148	172	198
29/1	80	106/3	123/5	149	173	199
29/2	81	106/4	123/6	150	174	200