



**Pölöskefő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.....¹⁴ számú rendelete**

**PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**Pölöskefő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének számú
rendelete Pölöskefő község szabályozási tervéről és
helyi építési szabályzatáról.**

**I. Fejezet
Általános előírások
1.§.**

- (1) E rendeletben foglalt helyi építési szabályzat Pölöskefő község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK), valamint a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv rendelkezései szerint szabad.
- (3) A szabályozási terv kül- és belterületi tervlapjain jelölt
 - a/ Kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.
A szabályozás kötelező elemei:
 - szabályozási vonal
 - beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek lehatárolása
 - bel- és külterület lehatárolása
 - területfelhasználási módok
 - övezetek lehatárolása és beépítésük jellemzői
 - közterületek felhasználása, azokon történő építés feltételei
 - művi értékvédelem
 - táj- és természetvédelem
 - b/ Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további tervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók.
A szabályozás irányadó elemei: az a/ pontban nem említett elemek (telekhatárok, azok módosítása, tervezett telekalakítások, építési övezeteken belüli szintterület sűrűségi mutatók stb.)

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

- (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a belterületi tervlap szerint változik, a telekalakítást és építést a változásnak megfelelően kell engedélyezni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet és egyéb létesítményt építeni, átalakítani, bővíteni, lebontani, rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékleteinek (SZ-1, SZ-2, SZ-3) megfelelően szabad.
- (3) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (4) A telek beépítési feltételei: megközelíthetőség közútról, vagy magánútról, rendeltetésszerű használathoz szükséges közművesítettség, a hulladékelhelyezés és gk. elhelyezés OTÉK előírások szerinti biztosítása.
Azokon a területeken, ahol az építés feltételei területelőkészítés, vízrendezés, csa-padékvíz elvezetés, előközművesítés, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti oltóvíz stb. hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek megteremtését követően adható meg.
- (5) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületén új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig csak az illetékes szakhatóságok által elfogadott egyedi közműpótlóban történő szennyvízelhelyezéssel lehet. A szennyvízcsatorna

hálózat kiépítése és üzembe helyezése után, amely telkek esetén a szennyvízcsatorna biztosított, építésügyi hatósági engedélyt adni csak a szennyvízhálózatra kötés esetén lehet. A korábban kiépített közműpótlók a szennyvízcsatorna üzembe helyezése után legfeljebb egy évig használhatók, e határidőn belül gondoskodni kell a szennyvíz csatornába történő bevezetéséről.

- (6) A település beépítésre nem szánt területén új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna közműpótló) megléte esetén lehet.
- (7) A terven jelölt telekalakítások irányadónak tekintendők. Amennyiben a telekhatárok a tervtől eltérően alakulnak, az elő-, oldal- és hátsóterek mértéke (építési hely határai) a telekalakításnak megfelelően, de az övezetre előírt mértékben határozandók meg.

II. Fejezet Részletes rendelkezések

A közigazgatási terület felhasználása 3.§.

- (1) A közigazgatási területet a terv építési szempontból
 - a/ beépítésre szánt
 - b/ beépítésre nem szánt területbe sorolja
- (2) A közigazgatási terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt, valamint belterületet és külterületet elválasztó határvonalát a tervek feltüntetik.

A beépítésre szánt területek felhasználása 4.§.

- (1) A község közigazgatási területének beépítésre szánt területei a következő építési övezetekből áll:

- Lakóterület:	falusias jellegű építési övezetek	(Lf)
- Vegyes terület:	településközponti vegyes építési övezetek	(Vt)
- Gazdasági:	kereskedelmi, szolgáltató építési övezet	(Gksz)
	ipari építési övezet	(Gip)
- Különleges terület:	Zöldfelületi különleges övezet, temető	(Kt)
	Zöldfelületi különleges övezet, sportterület	(Ksp)

Lakóterület, lakóövezetek 5.§.

- (1) A lakóterületek településen belüli helyét, belterületi építési övezeteit az SZ-3 jelű szabályozási terv tünteti fel.

Falusias lakóterületen (Lf) elhelyezhető építmények:

a/ Önállóan:

- lakóépület
- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- szálláshely szolgáltató épület
- sportépítmény

b/ Önálló funkcióval együtt:

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, mező- és erdőgazdasági, állattartó épület, tároló épület.

- (2) Az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettsége, a megengedett legnagyobb építménymagassága, a kialakítható telkek megengedhető legkisebb területe az egyes övezetek előírásai szerint betartandók.

- (3) A szabályozási terven jelölt telek összevonások, megosztások, ill. telekhatár rendezések irányadó jellegűek.
- (4) Lakótelkeket kialakítani, lakólétesítményeket elhelyezni a terv szerinti lakóterületeken, azok övezeti előírásai szerint lehet.
- (5) A lakóterületen az építési telkeknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén (ahol az övezeti előírás szerint egyébként megengedett) mező- és erdőgazdasági épület, különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.
Állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó további, vagy szigorúbb feltételeket, követelményeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani. A helyi rendelet kiadásáig az említett követelményeket a közegészségügyi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (6) A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari szolgáltató műhelyek és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek terhelési határértéket meghaladó mértékű hatást a környezetükre. Ha ez műszaki megoldással nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani. A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.
- (7) Az építési telkeken biztosítandó zöldfelület nagysága min. 40 %.
- (8) A lakóterületek telektömbjeire vonatkozó megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5
- (9) A falusias lakóterület (Lf) övezetei:
a/ **O-K**-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett leg-nagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.
b/ **O-1**-be sorolt lakóövezetben jellemzően új beépítés során az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m.
- (10) Az oldalkertekre, valamint az építmények közötti megengedett legkisebb távolságra vonatkozó további előírásokat az OTÉK 35. és 36. §., valamint e szabályzat határozza meg, mely előírásokat az épületek telepítésénél figyelembe kell venni.
- (11) A szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb sem az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékénél, sem a létesítendő építményekre vonatkozó tűztávolságnál.
- (12) A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37. §. (4) bek. szerinti szellőzőnyílások vannak. Az eltérés a szabályozási terven „e”-vel jelölt telkek esetén érvényesíthető (40, 59, 162, 167, 168, 169, 205, 220 hrsz.).
- (13) A kialakítható legkisebb telekszélesség meglévő lakótelek osztása esetén 14,0 m, új lakóterületek telekosztása esetén 16,0 m. A lakótelkek kialakítható legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
- (14) A temető környéki lakóövezetek területén a temető védőtávolságát a szabályozási terven jelölt építési hely határvonalának betartásával kell biztosítani.

- (15) A szabályozás szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
- (16) Az előírt teleknagyságot (területet) el nem érő, de megfelelő telekszélességű meglévő telkek az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával beépíthetők.
- (17) A lakóterületi építési övezetekben lévő telkek beépítési feltétele a 2.§. (5) bek. szerinti közművesítettség.
- (18) Az épületek csak magastetővel készülhetnek, a kialakult beépítéseknek a környezethez illeszkedő tetőhajlásszöggel, új lakóterületek beépítésénél 30 - 45 fokos tető-hajlásszöggel. A lakóépület tetőhéjalása hullámpala, műanyag hullámlemez, bit. hullámlemez nem lehet.
- (19) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzatát homlokzatszerűen kell kialakítani. Az állattartó épületek utcai telekhatáron, ill. attól 3,0 m-en belül lévő utcára néző homlokzatán nyílászáró, ill. szellőző berendezés nem létesíthető.
- (20) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 40 %-a lehet.
- (21) Közterület - utcavonal felé eső kerítés legfeljebb 2,0 m magasságig építhető, a teljes felületnek legalább 30 %-áig áttört kivitelben.

Vegyes területek 6.§.

A településközponti vegyes terület **(Vt)** több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, és olyan települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- (1) A község településközponti vegyes területeit a szabályozási terv határolja le, és tünteti fel. E területeken rendeltetés szerint az alábbi épületek helyezhetők el:
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi, szórakoztató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- (2) A településközponti vegyes terület övezetei:
 - a/ **SZ-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 5000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 7,5, m az övezet jelzése szerint.
 - b/ **O-Sz-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron, vagy szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 500, ill. 800 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40, ill 50 %, az épületek építmény-magassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 6,0 m az övezet jelzése szerint.
 - c/ **O-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 3000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, új épület építése esetén legfeljebb 7,5 m.

- (3) A településközponti vegyes területek telkein csak lakó, egyházi, oktatási, és szociális funkció mellett helyezhető el a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású mezőgazdasági, kézműipari épület, termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközponti vegyes területeken a biztosítandó zöldfelület a telek területének legalább 20 %-a.
- (5) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
- (6) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen lakótelek esetén legfeljebb a telek területének 40 %-a, egyéb esetben 60 %-a lehet.
- (7) A szabályozási terv szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
- (8) A vegyes területek építési övezeteiben lévő telkek beépítési feltétele a 2.§. (5) bek. szerinti közművesítettség.
- (9) Közterület – utcavonal felé eső kerítés tömör felülettel legfeljebb 1,20 m magasságig építhető. A teljes felületnek legalább 30 %-ban áttörtnek kell lennie.

Gazdasági területek

7.§.

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A Gksz területen az alábbiakban felsorolt létesítmények helyezhetők el:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, vagy különálló épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - igazgatási, egyéb irodaépület
 - parkolóház, üzemanyagtöltő
 - sportépítmény
 - egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
- (2) Az egyéb ipari gazdasági terület (Gip) nem jelentős mértékű zavaró hatású, elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. A területen kivételesen elhelyezhetők:
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A gazdasági területek övezetei:
 - a/ **Sz**-be sorolt övezetben jellemzően új beépítés során az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható legkisebb teleknagyság 3000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 9,0 m az övezet jelzése szerint.
 - b/ **SZ-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 2000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 6,0 m az övezet jelzése szerint.
- (4) A gazdasági területeken megengedett legnagyobb beépítettség és építménymagasság az övezet jelzésében feltüntetett mérték, (mely építménymagasság esetében nem vonatkozik a toronyszerű technológiai építményekre), az előkert min. 8,0 m, az oldalkert mérete nem lehet kisebb a

megengedett legnagyobb építménymagasság felénél, a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem a hátsókert felé néző homlokzat tényleges építménymagasságánál, sem 6,00 m-nél. A biztosítandó zöldterület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetén min. 20 %, egyéb ipari gazdasági terület esetén min. 25 %.

- (5) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 70 %-a lehet.
- (6) A gazdasági területeken (Gksz, Gip) létesítményeket építeni, bővíteni, működtetni csak az előírt tűztávolságok, védőtávolságok és a környezeti ártalmak (zaj, por, bűz) elleni védelmet szolgáló feltételek biztosításával lehet. Ezeket a feltételeket külön előírások, ill. az engedélyezésben és ellenőrzésben közreműködő szakhatóságok határozzák meg esetenként.
- (7) Nagyüzemi mértékű (nagy létszámú) állattartás a közigazgatási területen nem folytatható. A bel- és külterületen tartható maximális állatlétszámot a község állattartási rendeletében kell meghatározni fajtánként és összesítve. Ennek hiányában a tartható állatlétszámot az engedélyezésben és ellenőrzésben közreműködő szakhatóságok határozzák meg esetenként.
- (8) Azoknál a gazdasági területeknél, amelyeknél az engedélyező hatóságok védőzöld telepítését írják elő, a védőzöldet a környezetszennyezést okozó üzem részéről, s annak területén kell kialakítani, s a létesítmény használatba vételének feltételül kell sze-repeltetni.
- (9) A gazdasági területeken lévő telkek beépítési feltétele belterületen a 2.§. (5) bek. szerinti, külterületen legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8.§.(2) szerint).

Különleges területek

8.§.

- (1) A temetők (Kt):
Belterületen helyezkednek el. A temető határaitól mért védőtávolságot a terven (SZ-3) jelölt építési helyek betartásával kell biztosítani.
A temető szabadon állóan, zöldfelületi jellegének megfelelően max. 5 %-ig építhető be. Építménymagasság max. 6,0 m.
A temető területen a sírok területét 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
A temető telkén, közterületi határvonalán reklám nem helyezhető el.
A temető telkétől számított 50 m-en belül kegyeletsértő épület, épülethasználat nem engedélyezhető.
- (2) Sportterület (Ksp):
A meglévő sportterület belterületen van. Beépíthetősége max. 10 %, szabadon álló, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületekkel. Biztosítandó zöldfelület min. 80 %.
- (3) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők.

A beépítésre nem szánt területek felhasználása

9.§.

- (1) A község közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákat foglalják magukba:
 - Közlekedési és közmű területek
 - Zöldterületek (Z)
 - Erdőterületek (E)
 - Mezőgazdasági területek (M)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
- (2) A település beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg.

Közlekedési és közmű területek

10.§.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit (építési területeit), védőtávolságait a szabályozási tervek és a településszerkezeti terv tartalmazza.
- (2) Közutak:
 - a/ Gyorsforgalmi út:
 - tervezett M9-es számú autópálya, melynek építési terület szélessége 60 m, az út mentén a védőtávolság az úttengelytől számított 100-100 m.
 - b/ Országos mellékutak:
 - 7529 sz. (Gelse és Zalaszentbalázs közti) közút, melynek építési szélessége külterületen 30 m, belterületen min. 16 m, védőtávolsága 50-50 m.
 - 7531 sz. (a 7528. sz utat Pölöskefővel összekötő) közút, melynek építési szélessége külterületen a meglévő telekszélesség, belterületen min. 16,0 m, védőtávolsága 50-50 m.
 - c/ Kiszolgáló utak:
 - A község fent nem említett utcái és külterületi útjai. Építési terület szélességük a lehetőségektől függő szélesség, de min. 7,0 m.
 - A szilárd burkolatú utakhoz kapcsolódó földutakon min. 30 m hosszú sárrázó burkolatot kell kiépíteni.
- (3) Azon belterületi utak esetében, melyeknél az előírások szerinti építési terület szélesség egy szakaszon, vagy az út teljes hosszában nem biztosítható, az utak kialakítására a szabályozási terv mellékleteként kiadott út mintakeresztszelvények adnak javaslatot.
- (4) Az utak építési terület szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. A területsávon belül közművek, nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között) elhelyezhetők.
- (5) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszméi és gazdasági értéket) mérlegelve, az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) Az országos közút védőtávolságán belül építményt, létesítményt elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével szabad.
- (7) Az utak, parkolók fásítása kötelező azon belterületi utak esetén, melyeknél a járda és az úttest közti zöldsáv -a közműelhelyezések figyelembe vételével- azt lehetővé teszi. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.
- (8) A gépjárművek elhelyezését, rakodóhelyek kialakítását az OTÉK előírásaiban meghatározottak szerint saját telken belül kell biztosítani.
- (9) Tömegközlekedési útvonalként a meglévő és tervezett országos mellékutak vehetők figyelembe.
- (10) A közművek területigényes létesítményei részére a szükséges területeket biztosítani kell. A közművezetéseket és a közműlétesítményeket közterületen vagy közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékJog biztosítása mellett engedélyezhető.
Közműlétesítmények elhelyezésénél, védőtávolságok kialakításánál az OTÉK előírásait, a vonatkozó ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (11) Országos közút külterületi szakaszán a közút, útpadka, útárok területén közművek nem helyezhetők el. Ez alól felmentést csak a közútkezelői és építési hatóság (Z.M. Közl. Felügyelet) adhat.

- (12) A közműlétesítmények ágazati szabvány szerinti védőtávolságán belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása alapján engedélyezhető.
- (13) Az utcai vízvezeték hálózaton legfeljebb 200 m-enként földfeletti tűzcsapot kell kiépíteni. A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek a közvetlen tűzvédelmüket szolgáló – jogszabályban kötelezően alkalmazandó szabványban, hatósági határozatban előírt – tűzvédelmi berendezést, oltóvíz és egyéb oltóanyagokat biztosítaniuk kell.
- (14) A megépült szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező.
- (15) A település beépítésre nem szánt területein, amennyiben nincs lehetőség a közcsontra történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet. A közműpótló műtárgyakból kiemelt szennyvizet a fogadására kialakított és a hatóságok által engedélyezett telepen kell elhelyezni. A leeresztett szennyvizet a vonatkozó előírások és engedélyek szerint kell tárolni és kezelni.
- (16) Az újonnan beépítésre szánt területeken, valamint a csapadékvíz elvezetés szempontjából rendezetlen területeken a felszíni vízelvezetést meg kell oldani.
- (17) A villamos hálózatokat és azok biztonsági övezetét a szabályozási tervek tartalmazzák. A biztonsági övezeten belül épületet, létesítményt, építményt elhelyezni csak az áramszolgáltató állásfoglalásának figyelembevételével szabad. A 120 KV-os elektromos távvezeték védőtávolsága a szélső vezetéktől számított 13-13 m, a 20 KV-os távvezeték védőtávolsága külterületen a szélső vezetéktől 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m.
- (18) A gázelosztó vezetékek biztonsági övezetére a rá vonatkozó jogszabályok az irányadóak (jelenleg 1993 évi XLVIII. tv. 32§. 1/ - 5/ bek., 203/1998. /XII. 19./ Korm. rend. 19/A. §., 80/2005. /X. 11./ GKM rendelet). A középnyomású gázelosztó vezetékek védőtávolsága épülettől 4,0-4,0 m.

Zöldterületek

11.§.

- (1) A község belterületén a meglévő és tervezett zöldterületeket a belterületi szabályozási tervlap (SZ-3) feltünteti.
- (2) A közhasználatra szánt zöldterületeket engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen elhelyezhető:
- pihenést és testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
 - emlékmű, kültéri képzőművészeti alkotás
- (5) A zöldterületeken épületek szabadon állóan, jellegének megfelelően
- legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el
 - szinterület sűrűség legfeljebb 0,04
 - építménymagasság legfeljebb 3,5 m
 - burkolt felület nagysága legfeljebb 13 %
 - zöldfelületi arány legalább 85 %
- (6) Közpark berendezéseinek, növényzetnek, szobroknak, emlékműveknek reklám nem helyezhető el.

Erdőterületek**12.§.**

- (1) A közigazgatási területen meglévő és tervezett erdők védett, vagy védő (Ev), valamint gazdasági (Eg) rendeltetésűek, melyeket a településszerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv (SZ-1, SZ-2) feltünteti. Az erdőterületek övezetei:
- a) **Ev1** – el jelölt övezet a védett természeti területen lévő erdőterület (lápterület), melyen természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés engedélyezhető. Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
Csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni. A védett erdőterületeken közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. E rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet. A védett erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
 - b) **Ev2**-vel jelölt övezet (a tervezett M9-es gyorsforgalmi út mentén tervezettek) zajvédelmi erdőterületek, melyek művelési ága nem változtatható meg, s területükön épület nem helyezhető el.
 - c) **Eg**– vel jelölt övezet gazdasági rendeltetésű erdő. A területen az erdő művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás csak az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető.
Az erdőterületeken 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
Az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
- (2) Az erdőterületen építhető épületet legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, a tájba illő kialakítással lehet építeni. Az épületek csak magastetővel építhetők.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az erdőterületeken elhelyezendő építmények létesítése során az erdőről és az erdő védelméről, valamint védett erdő esetén a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait be kell tartani. Védett erdő esetében a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulását is be kell szerezni.

Mezőgazdasági területek**13.§.**

- (1) A község mezőgazdasági területei rendeltetésük szerint: általános árutermelő mezőgazdasági területek (Má).
- (2) A mezőgazdasági területek övezetei:
- a) **Má** – val jelölt övezet általános árutermelési övezet, melyen:
 - Szántó, gyepek, rét, legelő területen 1500 m²-t meghaladó telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény max. 3,0 %-os beépítettséggel elhelyezhető.
 - Szántó, gyepek, rét, legelő területen lakóépület 15.000 m²-t elérő nagyságú telken helyezhető el úgy, hogy annak beépített alapterülete a megengedett 3,0 %-os beépítettség felét nem

haladhatja meg. A telek szabadonállóan építhető be, az oldalkertek mértéke min. 4,5 m, elő- és hátsókert mértéke min. 6,0 m.

A különálló lakóépület max. kétlakásos, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

- Állattartó épületet felszíni vizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni.

- b) **Máv** – vel jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely védett természeti terület. A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint a közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

Az övezet telkein épületek az Má övezetre vonatkozó feltételek alapján építhetők.

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

- c) **Má-h** – val jelölt övezet belterületen lévő házikertek mezőgazdasági övezete.
- Az övezet 1500 m²-t meghaladó telkein a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény, gazdasági épület max. 3,0 %-os beépítettséggel elhelyezhető. A telkek szabadonállóan, max. 3,5 m építménymagasságú épületekkel építhetők be.
 - Állattartó épületet felszíni vizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni. A tartható állatlétszámot, ill. a lakó- és középületektől mért védőtávolságot az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendelete, annak hiányában az engedélyezésben és ellenőrzésben közreműködő szakhatóságok állapítják meg esetenként.

- (3) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki (OTÉK vonatkozó előírásai szerint). A birtoktest esetében a 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, ill. azt nem veszélyezteti. A birtok központ telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.
- (4) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A beruházások során figyelemmel kell lenni a termőföld védelméről szóló jogszabályok előírásaira (jelenleg 1994. évi LV. törvény).
- (5) A természetvédelmi, természeti területeken történő beruházás, művelési ág változtatás esetében a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait is be kell tartani.

Vízgazdálkodási területek

14.§.

- (1) A község közigazgatási területén lévő vízgazdálkodási területek (**V**):
- patakok, vízfolyások (Szévíz csatorna, Kacorlaci patak, Principális csatorna) medre és parti sávja
- (2) A területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A patakok, vízfolyások, árkok medrének, partjának karbantartását biztosítani kell, ahol nem közterülettel határosak, ott a munkálatok elvégzéséhez szükséges gépek számára a közlekedési sávot szükség szerint fenn kell tartani. A parti sáv szélessége a patakok esetén mindkét oldalon 6-6 m, melyen belül a munkálatokat akadályozó növényzet, valamint épületek, építmények nem helyezhetők el.

III. Fejezet Egyéb rendelkezések

Műemlék és településképi védelem

15.§.

- (1) A helyi építészeti, régészeti és természeti értékek védelmére önkormányzati rendelet alkotása szükséges, mely meghatározza a helyi védelemre javasolt épületek, építmények, régészeti lelőhelyek és természeti értékek körét, azok megóvásával, helyreállításával, esetleg hasznosításával kapcsolatos önkormányzati, valamint tulajdonosi kötelezettségeket ill. jogokat.
- (2) A közigazgatási területen lévő műemléki védelemben részesülő épület:
 1. Római katolikus templom: Szabadság tér 2. (hrsz: 38)
- (3) A közigazgatási területen lévő helyi védelemben részesülő építmények:
 1. Csertán kastély (Petőfi u. 6., hrsz: 532)
 2. Pálffy kúria (Ady u. 18, hrsz:50/1)
 3. Kápolna és kőkereszt a dusnoki temetőben (Petőfi u., hrsz: 529)
 4. Kőkereszt és fakereszt (temető, hrsz:1)
 5. Kőkereszt (Kossuth u. 4., hrsz: 189)
 6. Kőkereszt, Mária Magdolna szobor, világháborús emlékmű (templomkert, Szabadság tér 2., hrsz: 38)
 7. Kőkereszt (gelsei útelágazásnál hrsz: 51)
 8. Kőkereszt (Ady E. u. 44 előtt, hrsz: 72)
 9. Kőkereszt (Petőfi S. u., hrsz: 508)
 10. Kőkereszt (külterületen, hrsz: 014 út mentén)
 11. Kőkereszt (külterületen, hrsz: 059 út mentén)
 12. Kőkereszt (külterületen, hrsz: 073 út mentén)
- (4) A védelem alá helyezett objektum jókarban tartásáról, a rendeletben meghatározott értékek fenntartásáról általában a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) A helyi védelem alá tartozó épületek rendeltetésének részbeni, vagy teljes megváltoztatására csak akkor adható engedély, ha a javasolt új rendeltetés, valamint a változtatással járó egyéb feltételek nem zavarják a védett épület településképi értékeinek érvényesülését.
- (6) A helyi művi értékek megszüntetése, szerkezetének, külső megjelenésének, rendeltetésének megváltoztatása, ill. egyéb jelentős építési munkák végzése esetén a területileg illetékes főépítész szakvéleményét is ki kell kérni.
- (7) A helyi védelem alá helyezett építményeken, azok telkein és telkei előtt annak környezetében reklám csak a területileg illetékes főépítész szakvéleményének figyelembe vételével helyezhető el.
- (8) A közigazgatási területen lévő országos, illetve helyi jelentőségű régészeti lelőhelyek a településszerkezeti terven jelölt:
 1. lelőhely: Kertaljai dűlő, Hosszú dűlő (010/1 hrsz.)
Jelentősége: helyi
 2. lelőhely: Lóbánya (095/1 hrsz.)
Jelentősége: helyi
 3. lelőhely: Dusnaki rét, belter. (513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 088/1, 088/2 hrsz.)
Jelentősége: helyi
- (9) A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembe vételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.
- (10) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

- (11) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság.
Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes, szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges.
A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, vagy a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (12) Országos védelemben részesülő természeti érték:
- a közigazgatási terület Principális csatorna menti lápterületei országos jelentőségű természetvédelmi területek, melyek határát az SZ-1 és SZ-2 tervek feltüntetik.
- (13) Európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési terület
- a közigazgatási terület Szévíz csatorna, Kacorlaki patak és Principális csatorna menti területe– javasolt „Natura 2000” védett terület, melynek határát az SZ-1 és SZ-2 tervek feltüntetik.
- (14) Helyi védelemben részesülő természeti érték:
- 3 db juhar levelű platánfa, 1 db oszlopos tölgy, tiszafasor (volt Pálffy kúria kertjében (Ady E. u. 18, hrsz: 50/1)
- (15) A természetvédelmi területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (16) A természetvédelmi területen a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

A környezet védelmére vonatkozó előírások

16.§.

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértéket meghaladó káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő háttér értékekkel együtt kell figyelembe venni.
- (2) Az építmények terhelési határértékeit zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési és hatósági engedélyek megkérésekor a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (3) Ha a terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.
- (4) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységekből származó zaj- és rezgésvédelem:
- a lakóterületekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:
nappal (6-22 ó) 50, éjjel (22-6 ó) 40 DB.
- a településközponti vegyes területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:
nappal (6-22 ó) 55, éjjel (22-6 ó) 45 DB.
- a turisztikai és szabadidős használatú területekre, valamint a védett természeti területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:
nappal (6-22 ó) 45, éjjel (22-6 ó) 35 DB.

- a gazdasági területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:
nappal (6-22 ó) 60, éjjel (22-6 ó) 50 DB.
- (5) Levegőtisztaság-védelem:
A tevékenységek, létesítmények tervezésénél, megvalósításánál, folytatásánál, valamint a termékek előállításánál és használatánál törekedni kell arra, hogy a légszennyező anyagok kibocsátása a lehető legkisebb mértékű legyen. További részletes szabályok a levegő védelmére vonatkozó hatályos jogszabályok szerint betartandók.
- (6) Vízhősziget-védelem:
 - A község szennyvízcsatorna hálózatának kiépítéséig a kommunális szennyvizet a 10.§. (15) szerint kell elhelyezni.
 - A község kommunális szennyvízcsatornával ellátott területein a keletkező szennyvizet a szennyvízcsatornába kell vezetni. E területeken közműpótló műtárgy átmenetileg sem építhető.
 - Tilos szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, élő vízfolyásba, ill. csapadékvíz elvezető árokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- (7) A víz védelme vonatkozásában védett területnek kell tekinteni:
 - a) az ivóvíz ellátást biztosító vízkészletek védőterületét,
 - b) a külön jogszabály szerint gazdasági szempontból fontos vízi fajok védelmére kijelölt területeket,
 - c) a települési szennyvizek tisztítás utáni bebocsátása és a mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezés szempontjából érzékeny területeket,
 - d) a vízi, vízközi és a felszín alatti víztől jelentősen függő szárazföldi élőhelyek és élő szervezetek védelmére kijelölt területeket
- (8) Talajvédelem, hulladékgazdálkodás:
 - A kommunális hulladékgyűjtést zárt rendszerű gyűjtőedényekkel kell biztosítani, rendszeres közüzemi ürítésükről, szállításukról gondoskodni kell.
 - A veszélyesnek minősülő hulladékot, üzemi hulladékot az érvényes jogszabályoknak megfelelően kell kezelni, elszállítani, ártalmatlanítani.
 - Az építés során keletkező hulladékot átmenetileg az építési területen belül kell tárolni, azt az építés befejeztével hatóságilag engedélyezett lerakóba el kell szállítani.
 - A közigazgatási területen az elhullott állatok tetemét engedéllyel rendelkező feldolgozó-, vagy ártalmatlanító helyre kell szállítani.
 - A termőföld védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani.
- (9) Zajt és rezgést kibocsátó berendezés, tevékenység úgy létesíthető, ill. üzemeltethető, ha zaj- és rezgésekibocsátása nem haladja meg az előírt zajterhelési határértékeket

**A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító
sajátos jogintézmények
17. §.**

- (1) Telekalakítás:
 - a/ Telket csak úgy szabad kialakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfeleljen.
 - b/ Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.
 - c/ A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.
- (2) Elővásárlási jog:
Pölöskefő Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg:
 - a/ a szabályozási tervben jelzett tervezett lakótelkek területére: 060/13-41 hrsz. egy részére, a 092/2, 3, 4, 5, 6 hrsz. telkek egy részére, valamint a 083 hrsz. telkekre és a 082/46 hrsz. SZ-3 tervben jelzett részére.
 - b/ a szabályozási tervben jelzett gazdasági terület bővítési területekre: 079 hrsz. telek egy részére, 531/1, 2 hrsz. telkek teljes területére (SZ-1 és SZ-2 tervek szerint).
 - c/ a szabályozási tervben jelzett temető bővítés területére: 530 hrsz. telkekre.

- (3) Kisajátítási jog:
Pölöskefő Község Önkormányzatát kisajátítási jog illeti meg:
- a/ a szabályozási tervben jelzett tervezett lakótelkek területére: 060/13-14 hrsz. egy részére, 060/15-41 hrsz telkekre, a 092/2, 3, 4, 5, 6 hrsz. telkek egy részére, valamint a 083 hrsz. telkekre és a 082/46 hrsz. SZ-3 terven jelzett részére.
 - b/ a szabályozási tervben jelzett temető bővítés területére: 530 hrsz. telkekre.
- (4) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:
A Helyi Építési Szabályzat, ill. a szabályozási terv szerint szükséges új utak létesítése, meglévő utak bővítése, vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül – a Pölöskefő Községi Önkormányzat javára igénybe veszi és lejegyzí.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18.§.

- (1) E rendelet a hozzá tartozó szabályozási tervekkel 200..... napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Pölöskefő, 200.....

.....
Csizmadia Istvánné
jegyző

.....
Dominkó Ottó László
polgármester