

**Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**...../2013. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Ruzsa község helyi építési szabályzatáról**

Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

*A rendelet hatálya és alkalmazása*

**1. §** (1) Jelen rendelet hatálya Ruzsa község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés alatti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a rajzi mellékleteit képező alábbi **szabályozási terveknek** megfelelően lehet:

**1. sz. melléklet:** ÁTNÉZETI TÉRKÉP M=1:10.000

**2. sz. melléklet:** SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 4.000 (**SzT-1**)

**3. sz. melléklet:** SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 2.880 (**SzT-2**)

**4. sz. melléklet:** Helyileg védett objektumok és régészeti területek

A tervi mellékletek eredeti példányait **RUZSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE** (továbbiakban: **TERV**) elnevezésű, a Csomiterv Plussz Kft által 02-1184/1 törzsszámon kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza.

(3) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

*Szabályozási elemek*

**2. §** (1) A **kötelező szabályozási elemek** a település egésze szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a **TERV** előzetes módosításával lehetséges.

Ezek az elemek a következők:

szabályozási vonal,

területfelhasználási egységek, építési övezetek és övezetek határa,

területfelhasználási – övezeti besorolás és előírások,

az építhető építménymagasságra és az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékek,

építési vonal, amelyre az épület homlokzatának legalább 50%-a helyezendő.

(2) Az (1) bekezdés alatt fel nem sorolt elemek **irányadónak** tekintendők, érvényesítésük ajánlott, de a további tervezés, illetve a végrehajtás során szükségessé váló kisebb módosításuk - **megfelelő műszaki-településrendezési alátámasztó munkarészekkel indokolva** - az építési engedélyezési eljárás keretében lehetséges.

(3) A **TERV**-től eltérő szabályozási vonal kizárólag a biztonság (belátási háromszög, közmű védősáv, stb.) miatt szükséges - az előírányozottnál nagyobb mértékű - útszélesítés érdekében engedélyezhető. Az így nyert teleksáv egyidejűleg a vonatkozó általános szabályok szerint közterületként lejegyzendő.

## **RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK**

### *Közigazgatási és belterületi határ*

**3. § (1)** A község közigazgatási területe nem változik.

(2) A belterületi határ módosítását - szükség szerint, a beépítésre szánt területek fokozatos, ütemezett belterületbe vonásával - a vonatkozó általános szabályok alapján kell lefolytatni.

#### *A területek rendeltetése*

**4. § (1)** Az 1 § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül

a **beépítésre szánt területek** használatuk általános jellege szerint:

- a) **lakóterület**,
- b) **vegyes**,
- c) **gazdasági és**
- d) **különleges terület** lehet;

a **beépítésre nem szánt területek** használatuk általános jellege szerint:

- a) **közlekedési és közműterület**,
- b) **zöldterület**,
- c) **erdőterület**,
- d) **mezőgazdasági**, valamint
- e) **vízgazdálkodási terület** lehet.

#### *Beépítésre szánt területek általános előírásai*

**5. § (1)** A beépített és beépítésre szánt területeket az **1., 2. és 3. sz.** mellékletek tüntetik fel.

(2) Beépítésre kijelölt (tervezett, illetve használatát tekintve átminősített) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (előközművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, stb.) – legfeljebb tömbméretű területenként ütemezve – el kell végezni. Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi hatóság engedélyének beszerzése szükséges.

(3) Beépítésre szánt területek igénybevételének bekövetkeztéig legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8. § (2) b) biztosítandó, amit a belterületen fokozatosan teljes közművesítettségre kell fejleszteni.

(4) A beépítettség kötöttségeire tekintettel **kialakult** övezeti besorolású és településközpont vegyes területeken, továbbá mindazon **tervezett** építési övezetben, ahol a tömb beépítése megkezdődött - az **illeszkedés** érdekében - a szomszédos épületeket, épületrészleteket (kerítés, kapu, stb.) **meghatározó környezeti elemként** kell figyelembe venni.

(5) Az új épület általában a jobb műszaki állapotú, várhatóan hosszabb ideig fennmaradó épülethez illeszkedjen, **kivéve** ha annak tömegaránya, formavilága és anyaghasználata igénytelen, alacsony építészeti színvonalú, környezet-, vagy tájidegen, illetve ha valamelyik szomszédos épület védett.

(6) Műszaki állapotától függetlenül mindig a védett épület a meghatározó. Igénytelen, tájidegen épület esetén választható az avultabb állagú, vagy a nem közvetlenül csatlakozó, községképi szempontból megfelelő következő szomszédos épület.

(7) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő szabályozási előírások - **egyéb pontosítás, illetve általános szabályozás** (pl.: oktatási intézmények max. beépítettsége és min. zöldfelülete, stb.) **hiányában** - az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl.: lakóterületen lévő intézmény, vagy kereskedelmi, szolgáltató, ipari, illetve mezőgazdasági üzemi építmény építési feltételei).

(8) Pincét építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.

(9) A tervezett lakóterületi bővítések és egyéb új beépítésű területeken az építési engedély feltétele, hogy a kijelölt **utcanyitás közterületi lejegyzése, a durva tereprendezés, illetve a szükséges közművek és közműpótló berendezések** kiépítése az építkezés megkezdéséig megtörténjen.

(10) A **HÉSZ** szerinti építménymagasság alsó határára és a tetőidomra vonatkozó előírások kizárólag utcavonalon, továbbá a közterület felől látható helyen, max. 20m telekmélységig érvényes.

(11) A kerítésépítés általános szabályain túl - a helyi hagyományokra tekintettel - az utcavonalon a kialakult helyzethez mind anyagában, mind magasságában illeszkedő, max. 2,5m magas, legalább 50%-os arányban **hézagos** kerítés építendő. A tömör szakasz, továbbá a hézagos szakasz max. 0,8m magas tömör lábazata téglából (vagy téglával burkolt betonból), illetve max. 0,3m magasságig burkolatlan betonból építhető, míg a hézagos részek anyaga fa, fémfalca, vagy drótháló, ill. fémrács lehet.

(12) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:

- 3,0 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0m,
- 3,0 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb díszfa: 1,5m,
- 3,0 m-nél magasabbra növő gyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 3,0m.

(13) Az egyes telkeken létesülő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek számára az általános szabályok (OTÉK 42 .§) szerinti elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

### *Lakóterület*

**6. §** (1) A területfelhasználás általános jellege szerinti **lakóterület** a sajátos építési használata alapján **kisvárosias**, továbbá **falusias** - ezen belül általános és vállalkozói - besorolású lehet.

(2) A már kialakult lakótelkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, beépítési %, tűztávolság, stb.) betartásával beépíthetők.

(3) Új tel(k)ek kialakítása (telekmegosztás, -átosztás) akkor engedélyezhető, ha a kialakuló tel(k)ek területe, illetve homlokvonala **legalább azonos a következő változatok valamelyikével:**

- a) **a változatlanul maradó szomszédos lakótelkek területeinek és utcai homlokvonalainak átlagával, vagy**
- b) **az adott tömbben a telkek legalább egyharmadára jellemző méretekkel, vagy**
- c) **az övezetenként meghatározott minimális területtel és átlagos szélességgel.**

(4) Az OTÉK 12-14.§-ban foglalt általános előírásoktól eltérően üzemanyagtöltő lakóterületen nem létesíthető.

(5) Az egyes lakótelkeken a lakásokat – **a 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű ingatlanok kivételével** – egy közös épületben kell elhelyezni.

(6) Egyéb építmény – hagyományos szóval ún. **melléképület** – az egyes telkek „építési hely”-ként jelölt, azaz „épület elhelyezésére szolgáló” részén belül építhető.

(7) Az előkertben – a kerítéssel egybeépített, azzal azonos magasságú, max. 1,5m<sup>2</sup> alapterületű, utca felé zárt kukatároló kivételével – építmény nem építhető.

### *Kisvárosias lakóterület*

**7. § (1) Kisvárosias** lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 12.§. tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás: **csoportos** – jele **Lkc**,

(3) Kisvárosias lakóterületek építési használatának megengedhető határai - a csatolt szemléltető ábrán feltüntetettek szerint – a következők:

Beépítési mód: kialakult esetben **szabadon álló**, illetve a még beépítetlen telkek esetében **ikres**,

Legnagyobb beépítettség: **max. 30%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 6,0m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 30,0%**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 600m<sup>2</sup>**,

Átlagos telekszélesség: kialakult, illetve **min. 16m**.

(4) A felsorolt előírások a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendők:

a) A beépítési mód csak a még beépítetlen telkek esetében lehet **ikres**.

b) A lakóépülettől függetlenül kizárólag gépjárműtároló építhető, melynek építménymagassága **min. 2,4m, max. 3,0m** lehet.

(5) Az elő- és hátsókert mérete a vonatkozó beépítési előírások figyelembe vételével alakítható.

### *Falusias lakóterület*

**8.§. (1) Falusias** lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 14. § tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás:     **a) kialakult:**     **a) általános** - jele **Lfk**  
                                      **b) tervezett:**     **b1.) általános** - jele **Lft**  
  **b2.) vállalkozói** - jele **Lfv**

(3) A különböző lakóövezetbe tartozó lakóterületek építési használatának megengedhető határai – a csatolt szemléltető ábrán feltüntetettek szerint – a következők:

Beépítési mód: jellemzően **oldalhatáron**, vagy **szabadon álló**;

**Lfv** övezetben **szabadon álló**; illetve **Lfk** jelű övezetben **ikres**.

Legnagyobb beépítettség: **max. 30%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 4,5m**,

A tetőidom **30°-45°** közötti hajlásszögű lehet.

Legkisebb zöldfelület: **min. 40,0%**

Telekterület: **Lft** övezetben: **min. 800m<sup>2</sup>**, átlagos telekszélesség **min. 17,0m**,

**Lfv** övezetben: **min. 1.500m<sup>2</sup>**, telekszélesség **min. 22,0m**,

illetve **kialakult** övezetben a 6 § (3) bek. szerint.

(4) A felsorolt határértékek a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendők:

a) A beépítési mód csak **Lfk** jelű övezetben, 12m-t el nem érő telekszélesség esetén, illetve a szomszéd épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében lehet **ikres**.

b) **Lfk** és **Lft** jelű övezetekben a lakóterületek beépítési módja a telek méreteitől és elhelyezkedésétől függően választható, és **szabadon álló**, vagy **oldalhatáron álló** lehet.

c) Oldalhatáros és ikres beépítés esetén az oldalkert min. 6,0m Szabadon álló beépítési mód választása esetén - a szomszéd esetlegesen eltérő (oldalhatáros) beépítési szándéka érdekében - a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatár mentén min. 3,0m, a kedvezőbb tájolású telekhatár mentén **min. 6,0m széles oldalkert** biztosítandó.

d) Az előkert mérete az adottságok és a vonatkozó beépítési és illeszkedési előírások figyelembe vételével alakítható.

e) Az **Lfv** jelű övezetekben támogatni kell a lakóterületet nem zavaró, gazdasági kiegészítő tevékenységek, kisvállalkozások megtelepedését.

### *Vegyes terület*

**9. §** (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **vegyes**, elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján **településközponti** besorolású területek általános előírásait az OTÉK 15. és 16.§-a tartalmazza.

(2) A **TERV** szerint **Vt** jelű övezetbe sorolt területeken kizárólag lakást tartalmazó épület csak kivételesen, a meglévő beépítés kiegészítéseként, illetve a telek korlátozott méretei miatt engedélyezhető. Ha a bővítés során a földszinti alapterület **legalább 50%-án nem épül közellátási létesítmény** (kereskedelmi és szolgáltató létesítmény, illetve közösségi intézmény), akkor a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: **zárt sorú, szabadon- vagy oldalhatáron álló**, előkert nélküli vagy előkertes, a **TERV**en ábrázoltaknak megfelelően.

Legnagyobb beépítettség: **max. 40%**

Építménymagasság: **min. 4,5m, max. 7,5m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 30,0%**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000m<sup>2</sup>**

(3) Amennyiben a földszinti alapterület **legalább 50%-án** a (2) pontban foglalt **közellátási létesítmény épül**, úgy a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: mint (2) pont esetében

Legnagyobb beépítettség: **max. 50%**

Építménymagasság: **min. 4,5m, max. 7,5m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 20,0%**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000m<sup>2</sup>**

### *Gazdasági célú terület*

**10. §** (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **gazdasági**, míg sajátos építési használata alapján **kereskedelmi-szolgáltató, ipari, valamint mezőgazdasági üzemi** besorolású.

(2) Az OTÉK 18.§-ban foglalt általános előírásokon túl, sajátos építési használatuk alapján ide tartoznak a **mezőgazdasági üzemi** területek (hajdani majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok, stb.).

(3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.

(4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek - a működés feltételeinek biztosítása esetén - a vonatkozó előírások betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők.

(5) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a **min. 20m** átlagos szélességet és a **min. 3.000m<sup>2</sup>** területet, továbbá a meglévő, illetve visszamaradó beépítettség nem lépi túl a megengedett határértéket.

(6) Az övezetben építhető lakás(ok)/ szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiség(ek)/ szintterületét. Lakásonként egy gépjármű-tároló 18,0m<sup>2</sup> szintterülettel akkor is beszámítandó, ha annak építése az engedélyezési tervben nem szerepel.

### *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú terület*

**11. §** (1) A **kereskedelmi, szolgáltató** területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 18-19.§-a tartalmazza.

(2) Az OTÉK 19.§. (2)-(3) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhető a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás jele **Gksz.**

(4) A **Gksz** jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**,

legalább 5,0m elő-, 6,0m oldal- és 10,0m hátsóker biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **40,0%**

Építménymagasság **min. 3,0m, max. 7,5m,**

de 4,5m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető

legnagyobb építménymagasság 200m<sup>2</sup> szintterületig max. 4,50m,

400m<sup>2</sup> szintterületig max. 6,0m, 400m<sup>2</sup> szintterület fölött max 7,5m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **20,0%**

Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága

**min. 3.000m<sup>2</sup>, szélessége min. 20m.**

#### *Ipari terület*

**12. §** (1) Az **ipari** területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 20.§-a tartalmazza, melynek (2) bekezdésének 1. pontja szerinti jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezet a Terv területén nem helyezhető el.

(2) Az OTÉK 20. § (5) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhetők az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésben foglaltak, továbbá a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás jele: **Gip.**

(4) A **Gip** jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**, az előkert legalább a beültetési kötelezettség

méretével azonos, illetve ilyen előírás hiányában min. 10,0m,

az oldalkert min. 5,0m, a hátsóker min. 10,0m lehet.

Legnagyobb beépítettség: **40,0%**

Építménymagasság **min. 3,0m, max. 7,5m,**

de 4,5m-en felül mint 11.§. (4) bek.

400m<sup>2</sup> szintterületig max. 6,0m, 400m<sup>2</sup> szintterület fölött max 7,5m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **25,0%**

(5) A (4) bekezdésben felsorolt határértékek közül a max 7,5m építménymagasságnál - **technológiai kötöttségek miatt** - az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.).

#### *Mezőgazdasági üzemi terület*

**13. §** (1) A **mezőgazdasági üzemi** terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető

a) a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó, koncentrált elhelyezést igénylő üzemi épületek,

b) az OTÉK 19. § (2)-(3) és 20. § (4)-(5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények.

(3) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése, illetve működése a lakóterületektől min. 500m távolságban engedélyezhető.

(4) Övezeti besorolás jele: **Gm.**

(5) A **Gm** jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**,

legalább 5,0m elő -, 4,0m oldal - és 10,0m hátsóker biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **30,0%**

Építménymagasság **min. 3,0m, max. 7,5m,**

de 4,5m-en felül mint 11.§. (4) bek.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

(6) Az (5) pontban felsorolt határértékek közül a max 7,5m építménymagasságnál - **technológiai kötöttségek miatt** - az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.).

#### *Különleges területek*

**14. § (1) Különleges területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 24.§-a tartalmazza.

(2) Ruzsa esetében a különleges területek beépítése szabadon álló módon, min. 5,0m elő-, 3,75m oldal- és 10,0m hátsókert biztosításával történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Különleges területekbe tartozó létesítmények:

- a) **KI** jelű az általános iskola, a meglévő és a tervezett idősok otthona, továbbá tervezett szabadidőközpont igazgatási központjának területe.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **25,0%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 7,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: kialakult, illetve **min. 8.000m<sup>2</sup>.**

- b) **KS** jelű a jelenlegi és a tervezett szabadidőközpont területén kialakítható **sportterületek**. Utóbbiak kijelölt részén helyezhetők el a lőtartáshoz szükséges épületek, építmények.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 7,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: kialakult, illetve **min. 5.000m<sup>2</sup>.**

- c) **KSt** jelű a tervezett szabadidőközpont területén kialakítható **strand, illetve termálfürdő területe**.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 7,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: **min. 65.000m<sup>2</sup>.**

- d) **KF** jelű a tervezett szabadidőközpont területén kialakítható **fórumok területe**.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **min. 2,5m, max. 4,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: **min. 3.000m<sup>2</sup>.**

- e) **KVh** jelű a tervezett szabadidőközpont területén kialakítható **vendéglátó, illetve szálloda**, továbbá a Mérgesi turisztikai célú erdőben kialakított, bővítendő vendégfogadó pihenőhely területe.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **30,0%**

Építménymagasság: **min. 3,0m, max. 8,0m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: **min. 8.000 m<sup>2</sup>.**

- f) **KAh** jelű a tervezett szabadidőközpont területén kialakítható ún. **apartmanházak szálláshelyek területe**.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **20,0%**

Építménymagasság: **min. 2,5m, max. 4,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: **min. 1.000m<sup>2</sup>.**

Az övezetben haszonállat nem tartható.

- g) **KVt** jelű a jelenlegi vásártér (hrsz.: 093/32, 39, 40, 43, 49, 50) mintegy 8,3 ha nagyságú területe.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **min. 2,5m, max. 4,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterület nagysága: **kialakult.**

- h) **KT** jelű a jelenleg közel 1,6 hektár nagyságú, mintegy 2,0 hektárra bővíthető **temető** területe,

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **kialakult, illetve max. 4,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0%**

A telekterületek nagysága: **min. 1,6ha.**

- i) **KH** jelű területek a hulladékkezelő létesítmények:

- a jelenlegi (rekultiválás után felszámolandó) szeméttelep (hrsz.: 174/5) területén kialakítandó hulladékudvar,
- a baromfitelepen (hrsz.: 0267) elhelyezett döggkonténer, valamint
- az átépítést - technológiai korszerűsítést - igénylő szennyvíztisztító telep telke (hrsz.: 04/18).

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0%**

Építménymagasság: **max. 4,5m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **10,0%**

A telekterület nagysága: **kialakult, illetve min. 3.000m<sup>2</sup>**

- j) **Bányászattal érintett terület**

- Bányászattal érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó általános szabályok szerint engedélyezhető.
- Új bánya nyitásához akkor **nem szükséges a TERV módosítása**, ha a külszíni bányászattal érintett területen a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. tv. (Bt) 26.§-a alapján megállapított bányatelek van, és együtt teljesülnek a következő feltételek:

j1 a bányatelek jogosítottja (bányavállalkozó) a bányászati tevékenységre (lefedés, kitermelés) egyidejűleg 5 hektárnál kisebb területet vesz igénybe, továbbá

j2 a bányászati tevékenységgel igénybe vett területeket 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy a kivett hely megnevezése szerint visszaállítja (rekultiválás, tájrendezés).

Ásványi nyersanyagot csak a Bt 26.§-a szerint megállapított bányatelek területéről szabad kitermelni!



### *Beépítésre nem szánt területek*

**15. §** (1) Beépítésre nem szánt területen történő építmény-elhelyezés, illetve beépítés általános előírásait az Étv. 19. § (2) bekezdése és az OTÉK 6. § (1) bekezdés b) pontja tartalmazza. Felhatalmazásával élve a Képviselő-testület a beépítésre nem szánt területen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettségének mértékét legfeljebb 5%-ban határozza meg e rendelet további előírásaiban foglaltak alapján.

### **Közlekedési és közműterület**

**16. §** (1) Közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. § tartalmazza.

(2) A **TERV** szerint kijelölt (**KÖu** jelű), közlekedési célú építési területek (továbbiakban: szabályozási szélesség) biztosítása szükséges.

(3) Az **SzT-2** terven jelölt – **5431., 5433., és 5435.** jelű meglévő és az Ásotthalom irányába tervezett - országos mellékutak mentén - beépítésre nem szánt (mezőgazdasági/kül)területen - **50-50m** védősáv biztosítandó.

(4) **Gyűjtőutak** a (3) pontban felsorolt országos mellékutak belterületi átkelési szakaszai a Szegedi u. - Felszabadulás u. - Öttömösi út, valamint a Pusztamérgesi és az Üllési utcák. Biztosítandó a jelenlegi szabályozási szélesség.

(5) A felsorolásban nem szereplő belterületi utak közül „kiemelt lakóutca” a Határőr és a Kodály Zoltán utca, míg a továbbiak kiszolgáló funkciójú lakóutcák. Szabályozási szélességük változatlan, illetve új utcanyitás esetén min. 16,0m.

(6) Az előző pontokba nem tartozó, külterületi mellékutak jelenlegi szélessége változatlanul marad. Átépülő, illetve új dűlőút min. 12,0m szabályozási szélességgel alakítható ki.

(7) Az **SzT-1,2** terven jelölt tervezett útfásítások telepítéséről a meglévő fasorokhoz illeszkedő fafajok alkalmazásával kell gondoskodni.

(8) Az **SzT-1,2** terv szerint az utcák mentén - a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól legalább 2,0m távolságot tartva - legalább egyoldali, egységes fafajú fasorok telepítendők a 15. § (3) bekezdésben előírt fafajok felhasználásával.

(9) Az utak melletti zöldsávban a gyalogos, illetve a közúti közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni nem lehet.

(10) A tulajdonos a telekhatártól az útburkolat széléig terjedő zöldsávot gondozni köteles.

(11) Közműterülethez tartoznak a **TERV** szerinti **K** jelű területek.

(12) Az **SzT-1** terven feltüntetett, önálló területfelhasználási egységet nem képező, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közmű-nyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállítóvezetékek, stb.) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.

(13) A csapadék- és belvíz-, továbbá a szennyvízelvezető hálózat elemeit fokozatosan ki kell építeni, illetve karban kell tartani.

(14) A kiépített gázellátó rendszer szükséges bővítése és karbantartása folyamatosan biztosítandó.

(15) A településkép védelme érdekében környezeti hatásvizsgálat készítendő mindazon közmű- és hírközlési létesítmények engedélyezését megelőzően, amelyek magassága a 100m-en belüli környezetükben megengedett építménymagasságot 6,0m-nél nagyobb mértékben meghaladja, vagy egyéb jellemzőivel az épített, illetve a természeti környezetre jelentős mértékben visszahat.

### *Zöldterület*

**17. §** (1) A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27.§-a tartalmazza.

(2) Az **SzT-1,2** terven kijelölt **Z** jelű közpark-területek felújítása ill. kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

(3) Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia argentea*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és vérszilva (*Prunus cerasifera* „Nigra”). Légvezetékek alatt gömbjuhar (*Acer platanoides* „Globosum”) és piros virágú díszgalagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul’ s Scarlet”) is telepíthető.

### *Erdőterület*

**18. § (1) Erdőterületekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28.§-a tartalmazza.

(2) Védelmi célú, **Ev** jelű erdőterület alakítandó a Terven kijelölt helyeken.

Telepítésre ajánlottak a következő fa- és cserjefajok:

Fák - kocsányos tölgy (*Quercus robur*), fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P.x canescens*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), mezei szil (*Ulmus minor*) és tatárjuhar (*Acer tataricum*).

Cserjék - vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*).

(3) Gazdasági célú erdőt telepíteni - a **Eg** jelű meglévő és tervezett erdőterületeken túl az igazgatási terület mezőgazdasági területien, az **Me** jelű területek kivételével bárhol - a **Terv** módosítása nélkül, a település készítendő hosszútávú erdőtelepítési programjának megfelelően - lehetséges.

(4) Egészségügyi-turisztikai célú, **Ee** jelű erdőterület a Mérgesi erdő, az Üllési úttól nyugatra, az igazgatási határig terjedően. A már meglévő pihenőhely bővítését, illetve további/ak/ létesítését az általános szabályok szerint lehet engedélyezni.

### *Mezőgazdasági terület*

**19. § (1)** A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29.§-a tartalmazza.

(2) Ruzsa mezőgazdasági területei három övezetre tagolódnak:

a) **Kertes terület**, ezen belül:

a1) Kertes övezet - jele: **Mk**

b) **Általános mezőgazdasági terület**, ezen belül:

b1) Tanyás övezet - jele: **Mt**

b2) Egyéb mezőgazdasági övezet - jele: **Me**

(3) Az **Mk** jelű, kertes övezetbe tartozó - korábban zártkertként nyilvántartott - területeken az (1) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:

a) A 720-3000m<sup>2</sup> közötti telkeken építhető gazdasági épület építménymagassága max. 3,5m, gerincmagassága max. 7,0m lehet. A tetőtér nem építhető be.

b) A beépítési mód oldalhatáron vagy szabadon álló, illetve ikres lehet, min. 5,0m előkert, 6,0m oldalkert és 10,0m hátsókert biztosításával.

c) A tetőidom 35°- 45° közötti hajlásszögű félnyereg, vagy nyeregtető lehet.

d) Új telek kialakítása esetén a megosztással (átosztással) érintett ingatlanok szélessége min 18,0m, területe min. 1500m<sup>2</sup> lehet.

e) WC, illetve árnyékszék ürgödre vízhatlanul zárt kivitelben létesítendő.

f) A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség az 5%-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető. A telek beépített területébe nem kell beszámítani a növénytermesztés céljára szolgáló üvegház területét, max. 7,5m gerincmagasságig.

- g) Az övezetben lakóépület is létesíthető, ha a telek területe meghaladja a 3.000m<sup>2</sup>-t, illetve a lakóépület építéshez rendelt egyéb általános és a (4) bek. a)-j) pontjaiban foglalt helyi feltételek teljesülnek.

(4) Az **Mt jelű**, ún. tanyás övezetbe tartozó területeken az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendők:

- a) Az ide tartozó területeken lakóépület akkor építhető, ha
- az egy helyrajzi szám alá tartozó, köz-, vagy magánúttal megközelíthető ingatlan területe legalább 6.000m<sup>2</sup>, átlagos szélessége legalább 30m, továbbá
  - az építmények elhelyezéséhez legalább 400m<sup>2</sup>, legfeljebb a földrészlet területének 30%-ával azonos méretű, művelésből kivont udvar biztosított, és
  - az alapközművek (ivóvíz, villany), továbbá a kiszolgáló út rendelkezésre állnak, illetve a tulajdonos vállalja azok, vagy azokat pótló berendezések kiépítését.
- b) Az építési hely az ingatlan határaitól min. 6,0m távolságban lehet.
- c) Az udvar beépítési módja kötetlen, beépítettsége - a vonatkozó egyéb általános és eseti előírások (pl.: a telek egészére vonatkozó max. 5%) teljesítésével - nem haladhatja meg a 30%-ot.
- d) A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített, lakóházat is tartalmazó ingatlan beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség az 5%-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető. A telek beépített területébe nem kell beszámítani a növénytermesztés céljára szolgáló üvegház területét, max. 7,5m gerincmagasságig.
- e) A Ruzsa környékére jellemző szokásokra tekintettel a lakó és a gazdasági funkciók csak indokolt esetben, különösen igényes tömegformálás esetén építhetők össze.
- f) A létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet.
- g) A lakóépület földszintes lehet. Az építménymagasság max 4,5m, a tetőidom 35° - 45° közötti hajlásszögű nyeregtető lehet.
- h) A gazdasági épület/ek/ építménymagassága max 7,5m lehet, de ha lakást is tartalmaz, csak 4,5m.
- i) Az udvar körül max. 1,8m magas, áttört, drótháló-, vagy deszka- kerítés építhető. A tömör lábazat magassága max. 0,6m lehet. A kerítés vonala - egyéb előírás hiányában - a határoló dűlőút középvezetétől min. 8,0m, csatorna partvonalától min. 6,0m távolságba helyezendő.
- j) Az egyes udvarokon az engedélyezett beépítéssel arányos beültetési kötelezést kell előírni. A használatbavételi engedély feltételeként minden megkezdett 5,0m<sup>2</sup> szintterület után min. 1 fa ültetését kell előírni. A telepítendő fafajok a termőhelyi adottságokat jól tűrő, honos egyedekből választhatók.
- k) Amennyiben a beépítetlen földrészlet területe nem éri el a 6.000m<sup>2</sup>-t, úgy az engedélyezhető építményekre vonatkozóan a (3) bek. a)-f) pontok - **Mk** jelű kertes övezet - előírásait kell alapul venni.

(5) Az **Me** jelű, egyéb mezőgazdasági övezetbe az **1. és 2.** számú mellékleten jelölt, ún. **természeti területek** - általában gyepek, nád, vízállás - tartoznak.

Az ide sorolt területeken a meglévő építmények rendeltetésének megfelelő állagmegóvásán (karbantartás, helyreállítás) túl további építési munka végzése (bővítés, átalakítás), illetve új építmények elhelyezése - a (6) bekezdésben foglaltak kivételével - nem engedélyezhető.

(6) Az **Me** jelű területeken kivételesen engedélyezhető a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények - magasles, őrbódé, tájékoztató tábla, pad, hulladékgyűjtő, stb. - elhelyezése.

(7) Az **Mk** és **Mt** jelű övezetekbe erdőt és szőlőt telepíteni bárhol lehetséges. Ezek nyilvántartásba vétele, valamint a művelési ág megváltoztatása - szőlőterületeken belül erdő és gyümölcsös telepítése - az egyéb vonatkozó jogszabályoknak megfelelően történhet.

(8) Birtokközpontot létesíteni - a vonatkozó általános és helyi előírások szerint - az **Mk** és **Mt** jelű övezetekben bárhol lehetséges.

### *Vízgazdálkodási terület*

**20. § (1) Vízgazdálkodási területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 30.§-a tartalmazza.

(2) Ruzsa község vízgazdálkodási területeihez az **1., 2 és 3. sz.** mellékleteken jelölt belvízi és öntözőcsatornák, továbbá vízgazdálkodási létesítmények (vízmű, víztározó) tartoznak.

A terület jele: **V**

(3) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó (46/1999. (III. 18.)Korm r.) rendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához a tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 3-3m szélességű parti sáv hagyandó szabadon.

(4) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.

### *Közterületek felhasználásának szabályai*

**21. § (1)** Ruzsa közterületeinek **TERV** szerinti felosztása:

a) közlekedési célú közterület, illetve

b) nem közlekedési célú közterület

(2) A közlekedési célú közterületekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 14.§-a tartalmazza.

(3) A nem közlekedési célú közterületek a közparkok, melyekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 15.§-a tartalmazza.

(4) Építmény közterületi elhelyezésének általános szabályait az OTÉK 39.§-a tartalmazza.

(5) Az OTÉK 32.§-a szerint közterületen is elhelyezhető létesítmények - a mobil berendezések kivételével - építési engedélykötelesek.

### *Környezetvédelem*

**22. § (1)** A környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes jogszabályokat, szabványokat - a **HÉSZ** 1. § (3) bek. értelmében - be kell tartani.

Az egyes kialakult, vagy kialakítható építési övezetekben, illetve övezetekben megengedhető környezeti határértékek a vonatkozó általános szabályok szerint elfogadható értékeket nem haladhatják meg.

(2) A vonatkozó levegőtisztasági, valamint a zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásához szükséges mérések eredményét folyamatosan biztosítani kell.

(3) Figyelmet kell fordítani azokra az esetekre, amikor elidegenítés, vagy kezelői jog átruházása következtében a területfelhasználási és övezeti hovatartozás változatlan marad, de egyes épületek rendeltetése, az alkalmazott technológia úgy módosul, hogy a környezeti terhelést a korábbinál, illetve a megengedettnél nagyobb mértékben növeli.

(4) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a mindenkor hatályos előírásokat (jelenleg: 20/2001. (II. 14.)Korm.rend.) figyelembe kell venni.

(5) A rétegvíz készlet védelméről szóló előírás (123/1997. (VII.18.)Korm.rendelet) szerint a hidrogeológiai védőidom kialakítását 2007-ig el kell végezni.

(6) Az ivóvíz megengedett határértéket meghaladó vas- és arzéntartalma miatt ki kell építeni a szükséges vízkezelési technológiát.

(7) Lakóterületeken, továbbá a településközpont vegyes és különleges övezetben a **környezetet fokozottan terhelő** (bűzös, illékony anyagokat használó, jelentős porképződéssel járó, továbbá jelentős zajt, vagy rezgést okozó tevékenységet) végezni, illetve arra engedélyt adni tilos.

(8) Az egyes építési övezetekben csak a mindenkor hatályos (jelenleg: Az állattartás szabályairól szóló 24/2004. (IV. 16.) Rendelet) önkormányzati rendeletben meghatározott állatlétszám tartása engedélyezhető, az ott körülírt feltételeknek megfelelően.

(9) A Terven **T** betűvel jelölt egyedi tájérték a Ruki erdő mellett található un. 'Hóttfák'. (A jeles történelmi emlékhelyen 12 kocsányos tölgyet (*Quercus robur*) telepítettek az 1849-ben megölt két honvédtiszt emlékére.)

(10) Helyi jelentőségű védett természeti értékek a sportterületen található idős kocsányos tölgyek (*Quercus robur*).

(11) A természet védelméről szóló 1996 évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján országos jelentőségű védelem alatt áll valamennyi szikes tó. Az **1. és 2. sz.** mellékleten jelölt ilyen „ex-lége” védett területek, valamint az egyéb természeti területek védelme érdekében meg kell követelni a területen gazdálkodási tevékenységet folytatóktól az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelő működési feltételek betartását. (a hivatkozott törvény előírásai értelmében).

(12) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, funkcióváltásra előírányzott területek ideiglenes, illetve mellékhasznosításával meg kell akadályozni.

#### *Kulturális örökségvédelem*

**23. §** (1) Ruzsa területén - a kulturális örökség meghatározó részeként - védeni kell a már feltárt, illetve a későbbiekben feltárandó régészeti területeket, továbbá a kialakult építészeti, településképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit. Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, tömegformálási és anyaghasználati hagyományok, továbbá a Tervhez készített Örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak figyelembe vételével történhet. Az illeszkedés alapszabályait a HÉSZ 5. § (4)-(6) pontjai, illetve az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák. (A Terv készítésekor a kulturális örökség védelmére vonatkozó általános szabályokat a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek tartalmazzák.)

(2) A pontsorral, valamint **R** és folyószámmal jelölt, területeken és azok védőövezetében mindennemű földmunkával járó tevékenységhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(3) A település közigazgatási területén található, egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt **(kun)halmok, kurgánok, templomhegyek, földvárak ex lege védettek**, területén minden földmunkával járó tevékenységhez előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulását is. Ezek Ruzsa esetében a 12., 19., 34., 41., 52., 53., 61. és 92. számú lelőhelyek, amelyeket a 4. sz. melléklet lelőhelytáblázata részletezi.

(4) A Terven **H** betűvel jelölt, a 4. számú mellékletben felsorolt, építészeti-leg-helytörténetileg értékes épületek, illetve az általuk meghatározott utcarészletek helyi védelemben részesülnek.

(5) A helyileg védett objektumok tömegét, homlokzatát, tetőformáját, anyaghasználatát eredeti kialakításukban kell megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani. Az esetleges bővítést úgy kell megoldani, hogy az eredeti épület tömege, homlokzati kialakítása, utcafépi szerepe a lehető legkisebb mértékben változzon. Az esetlegesen szükséges bővítés, illetve átalakítás a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen.

(6) A mindkét oldalon védett épületek között álló épület (Rózsa u. 8.) felújítása, illetve a Szegedi u. 12. alatti telek tervezett beépítése során a szomszédos épületek jellemzőihez (tetőidom, tömegalakítás, anyaghasználat, stb.) teljes mértékben illeszkedni kell, illetve az építménymagasság és a tetőhajlásszög átlagától  $\pm 10\%$  eltérés engedélyezhető.

(7) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését, vagy funkcióváltását a védettség nem akadályozza, sőt elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.

(8) Helyileg védett épület külső megjelenését (homlokzat, tömeg-, tetőforma, tetőfelépítmény, kémény, stb.) módosító, (műszakilag indokolt) építési engedély-köteles munkák engedélyes tervének benyújtása előtt elvi építési engedélytervet kell készíteni, amelyen a változtatásra kerülő épületrészek terveit M=1:100 léptékben kell ábrázolni, igazolva az utcaépi megjelenés lényeges jellemzőinek változatlanóságát.

(9) Helyileg védett épület bontási engedélye csak a védettség megszüntetése után, felmérési dokumentáció (rajzi és fotó) mellékelése után adható ki. Az új épület az eredetileg védett épület paramétereitől (építménymagasság, tetőhajlásszög, stb.) legfeljebb  $\pm 10\%$ -kal térhet el. A beépítési mód változatlanul az eredeti lehet.

(10) Védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet. Az I. fokú építési hatósághoz benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell az építmény/terület adatait (utca, házszám, hrsz., tulajdonos, kezelő, stb.), valamint rövid indoklást.

(11) A védetté nyilvánításról, ill. annak megszüntetéséről értesítendő:

- az ingatlan tulajdonosa, kezelője, használója,
- a védetté nyilvánításra, megszüntetésre javaslattevő,
- ingatlan-nyilvántartás (Földhivatal).

#### *Védett és védőterületek*

**24.§ (1)** Védőterületek általános szabályait az OTÉK 38. § tartalmazza.

(2) Az igazgatási területen húzódó utak és közművezetékek **SzT-1** terven kijelölt védőterületein érvényesül az ún. „szerzett jog”.

(3) Az előző pont szerinti védőterületeken új tanya, vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövetet igénylő létesítmény építése csak az illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, ATIKÖFE, Állategészségügyi és Élelmiszerellenőrző Állomás, Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás, Közlekedési Felügyelet, vagy egyéb szakhatóság) hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(4) A (2) bekezdésben felsoroltakon túl további védőterületet igénylő létesítmény engedélyezésének feltétele az (1) bekezdés szerinti 38. § (7) bekezdésének megfelelően - azaz **saját területen belül** - kialakított védőterület.

(5) A terven feltüntetett, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő létesítmények (pl.: szénhidrogén szállító vezetékek) által érintett, valamint a léptékből eredően nem ábrázolt, azonban szövegesen megfogalmazott, illetve egyéb általános szabályokban megkövetelt védőtávolságokat (pl.: 18. § (3) bek.) a **Terv** végrehajtása során figyelembe kell venni.

(6) Az igazgatási területet érintő védő-, illetve biztonsági területek a következők:

20 bar, vagy nagyobb nyomású gázvezeték mentén 28,0-28,0m

6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén 6,0-6,0m

olajkutak körül 50,0 m

lezárt olajkutak körül 10,0 m

(7) A **D-E** tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti tűztávolságot, telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján a tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

*A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló  
sajátos jogintézmények előírásai*

**25. §** (1) Az Étv. 17. § a)-i) pontjaiban felsorolt sajátos jogintézmények helyi szabályozása a (2)-(9) bek. szerint indokolt.

(2) **Telekalakítás:** az Étv. 23-24.§-ban foglalt általános szabályokon túl érvényesíthető helyi előírásokat a **HÉSZ** 6.§. (3)-(4) bek. tartalmazza.

(3) **Elővásárlási jog:** az Étv. 25. § figyelembevételével az önkormányzat elővásárlási jogát kell elrendelni minden területfelhasználási változással érintett területen (pl.: lakóterületi bővítések)

(4) **Kisajátítás:** az Étv. 26. § szerinti kisajátításra akkor kerülhet sor, ha az előző pontban foglalt elővásárlási jogával az önkormányzat nem tudott élni, és a **TERV** szerinti közérdekű cél megvalósítása esedékessé válik.

(5) **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:** az Étv. 27.§-ban megfogalmazott szabályokat a **HÉSZ** 2. § (3) és 15. § (6) bek. esetén lehet érvényesíteni.

(6) **Útépítési és közművesítési hozzájárulás:** az Étv. 28. § előírásai alapján az egyes ingatlanok tulajdonosaira áthárítható költségreszt és a fizetés feltételeit külön önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.

(7) **Településrendezési kötelezések:** az általános előírásokat az Étv. 29. § tartalmazza.

- a) **Beépítési kötelezettség:** az új, önkormányzati közreműködéssel kialakított, beépítésre szánt területeken - az új telkek értékesítését követően, a folyamatos megvalósulás biztosítása érdekében - max. 4 évre szóló beépítési kötelezettséget kell előírni.
- b) **Helyrehozatali kötelezettség:** azon, különösen védett épület esetében rendelhető el, amelyeken nem engedélyköteles munkát a környezetet rontó módon végeztek.
- c) **Beültetési kötelezettség:** tanyaépítés esetén (**HÉSZ** 17. § (4) bek.), valamint a Terv szerint kijelölt helyeken - gazdasági területeken, fő- és mellékutak mentén - ligetes fásítás létesítendő a 14. § (2) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**26.§** (1) Ez a rendelet 2013. november 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő, a hatálybalépés napjáig határozattal el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2005. (XII.2.) rendelete Ruzsa Község helyi építési szabályzatáról hatályát veszti.

**27. §** E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK (2006. december 12.) európai parlamenti és tanácsi irányelvben foglaltaknak való megfelelést szolgálja.

Ruzsa, 2013. október .....

Sánta Gizella  
polgármester

Földi Anita  
jegyző

Az önkormányzati rendelet kihirdetve: 2013. október .... napján.

Földi Anita  
jegyző

## **MELLÉKLETEK:**

<i>1. sz. melléklet</i>	<i>ÁTNÉZETI TÉRKÉP</i>	<i>M=1:40.000</i>
<i>2. sz. melléklet</i>	<i>SZABÁLYOZÁSI TERV</i>	<i>M=1:8.000</i>
<i>3. sz. melléklet</i>	<i>SZABÁLYOZÁSI TERV</i>	<i>M=1:2.880</i>
<i>4. sz. melléklet</i>	<i>Helyileg védett objektumok és régészeti területek</i>	



## INDOKOLÁS

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezése alapján:

OTÉK 6.§ (1): A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%, illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% kell sorolni.”

A jogszabály tehát 5%-ban maximalizálja a beépíthetőséget e területek vonatkozásában, a rendelet megalkotásakor ezen eltérítés véleményeztetése, s megalkotása nem volt indokolt, azonban az elmúlt időszakban több lakossági megkeresés is érkezett e kérdésben, így indokoltta vált az 5%-ra történő eltérítés.

Az OTÉK korábban hatályos rendelkezései alapján a fentieknél megengedőbb körülmények meghatározását a szükséges véleményeztetési eljárások sikeres lefolytatásához, többek között az Állami Főépítész engedélyéhez kötötte. Az OTÉK 2013. január 1. napjától hatályos módosítása azonban már az alábbiak szerint szabályozza az eltérítés lehetőségét:

„111. § (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Fentiek alapján tehát a Képviselő-testületnek lehetősége van az 5%-ra történő eltérítésre a véleményeztetési eljárások lefolytatása nélkül a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosításával.

A lakossági igények kielégítése érdekében ezen önkormányzati rendelet felülvizsgálata megtörtént, melynek során megállapítottam, hogy annak címe és bevezető része is pontosítást, módosítást igényel.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 8.§ (2) bekezdése értelmében nem lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét. Tekintettel e felállított tilalomra a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése és új önkormányzati rendelet megalkotása vált szükségessé.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztett rendelet-tervezetet megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Ruzsa, 2013. október 22.

Fődi Anita  
jegyző