

**Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**...../2019. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Ruzsa Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész;
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
- Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság;
- Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági O.;
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság;
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszerlánc-biztonsági Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály;
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főo. II. Útügyi Osztály;
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilv. Osztály
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Szeged Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Építésügy és Örökségvédelmi Osztály;
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály;
- Csongrád Megyei Kormányhivatal Mórahalmi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
- Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Honvédelmi Hatósági Osztály,
- Csongrád Megyei Rendőrfőkapitányság,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda;
- Országos Atomenergetikai Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Csongrád Megyei Önkormányzati Hivatal
- Pusztamérges Községi Önkormányzat;
- Kiskunmajsa Város Önkormányzata
- Üllés Község Önkormányzata
- Zákányszék Község Önkormányzata
- Mórahalom Város Önkormányzata
- Ásotthalom Község Önkormányzata
- Öttömös Község Önkormányzata

valamint a partnerségi szabályzat szerinti résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

#### **1.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya Ruzsa község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és annak
  - a) 1. sz. melléklet SZ-1/0-15 1:10 000 léptékű szelvényekre bontott külterületi szabályozási tervben
  - b) 2. sz. melléklet SZ-2 külterületi jelmagyarázatban
  - c) 3. sz. melléklet SZ-3/0-5 1:4000 léptékű szelvényekre bontott belterületi szabályozási tervben
  - d) 4. sz. melléklet SZ-4 belterületi jelmagyarázatban
  - e) 5. sz. melléklet SZ-5 egyéb jogszabály szerinti adatszolgáltatást tartalmazó szabályozási tervbenfoglaltak szerint szabad (továbbiakban összefoglaló néven: Szabályozási terv).
- (3) Az épített környezet védelméről és alakításáról szóló törvény (továbbiakban: Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

### **2. Közigazgatási és belterületi határ**

#### **2. §**

- (1) A község közigazgatási területe nem változik.
- (2) A belterületi határ módosítását - szükség szerint fokozatosan, ütemezetten belterületből való ki vagy belterületbe való bevonásával - a vonatkozó általános szabályok alapján kell lefolytatni.

### **3. Közterület alakítására vonatkozó szabályok**

#### **3.§**

- (1) Közterület kialakításával, vagy szélesítésével érintett telekrészen meglévő épület/épületrész nem bővíthető.
- (2) Közlekedési célú közterületre a telekről legfeljebb 2 db a telekre történő közlekedést biztosító (az épület utca felé eső oldalán elhelyezett garázshoz és az oldalkerthez) kerítéskapu nyitható.

### **4. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **4.§**

- (1) A Szabályozási terven jelölt „Országos ökológiai hálózat – magterület”, az „Országos ökológiai hálózat – folyosó”, és a „Tájképvédelmi terület” övezeteinek jellege, területe, művelési ága nem változtatható meg.

- a) A védett területeken bármilyen építési tevékenység csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- b) A védett területek határától 50 m-en belül trágyatárolót, komposztálót elhelyezni, birtokközpontot kialakítani, műtrágyázást végezni tilos.
- (2) A Szabályozási terven jelölt Kunhalom (Négyeshatár) ex-lege védett területén sem építkezni, sem földmunkát végezni nem szabad.
- (3) Energiatermelő szélkerék – amennyiben teljes magassága a 18,0 m-t meghaladja – lakott területtől, védett természeti területtől min. 500 m-re helyezhető el az egyéb országos előírások figyelembe vételével.
- (4) A Szabályozási tervben jelölt egyedi tájérték a Ruki erdő mellett található un. 'Hóttfák' (Hrsz: 0210/13).
- (5) A Szabályozási tervben jelölt helyi jelentőségű védett természeti értékek:
  - a) Sportterületen található idős kocsányos tölgyek (*Quercus robur*) Hrsz: 286/3
  - b) Alkotmány tér kettős hársfasora (*Tila sp.*), Hrsz: 38/6
  - c) kút mellett álló idős fa Hrsz: 34
  - d) a Hrsz.: 38/24 telken álló fa

## 5. Régészeti és építészeti értékek védelme

### 5.§

- (1) A Szabályozási tervlapokon és az 2.sz. függelékben helyrajzi számokkal felsorolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyek térségében sorra kerülő földmunkával járó beruházáshoz a területileg illetékes szakhatóság engedélyét be kell szerezni.

## 6. Környezetvédelmi előírások

### 6.§.

- (1) Az övezetekben és építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől*, az *építési kivitelezési tevékenységből* és a *közlekedésből* származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló jogszabályok szerint állapítandók meg.
- (2) Ruzsa területére levegőterhelés (emisszió) szempontjából a vonatkozó hatályos rendeletekben és hatósági előírásokban előírt határértékeket kell alkalmazni
- (3) Felszíni vízelvezető árokba és csapadékvíz tározóba szennyvíz nem vezethető és nem üríthető.
- (4) A szabályozási területen levő ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül környezetszennyezést és környezetveszélyeztetést kizáró módon kell gyűjteni.
- (5) A szennyvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa vagy használója köteles gondoskodni.
- (6) Amennyiben nincs csapadékvíz elvezető csatorna, akkor a csapadékvíz elhelyezését az ingatlanon belül kell megoldani.

## 7. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

### 7.§

Ha az ingatlan tulajdonosa a község külterületén a dűlőút felől fákat kíván ültetni, akkor azokat a telekhatártól 2,0 m-re telepítheti, de az új fasor az út tengelyétől 6,0 m-nél közelebb nem lehet.

## 8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 8.§

#### *Tilalmak, elővásárlási jog*

- (1) Építési tilalom áll fenn a tervezett közutak területbiztosítása érdekében.
- (2) A tervezett közutakkal érintett telkek esetében az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

### 9.§

#### *A telekalakításra vonatkozó előírások*

- (1) Az előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények (például transzformátorház, szennyvízátemelő) részére.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek a Község beépítésre szánt területén kialakítható.
- (3) Nem derékszögű telek esetében a szélességi méretek átlagolhatók.
- (4) Saroktelek esetében a „mélység” és a „szélesség” felcserélhető.

### 10.§

#### *Beültetési kötelezettség*

- (1) Beültetési kötelezettségű telekrészen épület nem létesíthető.
- (2) A beültetési kötelezettségre jelölt terület min. 85 %-át többszintes növényállománnyal kell betelepíteni. A kötelezettségre jelölt területen 150 m<sup>2</sup>-ként 1 db fa és 40 db cserjét kell ültetni. A fennmaradó területeken gyeppótló növények helyezendők el.

### 11.§

#### *Településrendezési szerződés, együttműködési megállapodás*

- (1) A fejlesztési terület tulajdonosa bővítés vagy új beruházás esetén településrendezési szerződést, vagy együttműködési megállapodást köt a Község Önkormányzatával, amelyben rögzíteni kell a tervezett létesítményekhez szükséges közterületi fejlesztések költségviselésének és kezelésbevételének feltételeit.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti szerződésben/megállapodásban meghatározott közterületi létesítményeket az Önkormányzat vagyongátadási/átvételi eljárás keretében térítésmentesen tulajdonába veszi és működteti.

## 9. Közművek előírásai

### 12.§

#### *A közművek elhelyezésre vonatkozó előírások*

- (1) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a közművek szükség szerinti, egyidejű megvalósításáról – felújításáról – valamint fák elhelyezéséről és zöldsávok kialakításáról gondoskodni kell.
- (2) Szennyvízsztikkasztó létesítése csak ott engedélyezhető, ahol 100 m-en belül szennyvízcsatorna nincs és a talaj szikkasztásra alkalmas.
- (3) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb növényház létesítésének feltétele a telken belüli, méretezett záportároló kialakítása.
- (4) Külterületen a közművek részére az alábbi védőterületeket – biztonsági zónákat – kell kijelölni a hatályos rendelkezések alapján:

a) elektromos légvezeték	- 400 kV	40,0 – 40,0 m
b) elektromos légvezeték	- 120 kV	20,0 – 20,0 m
c) elektromos légvezeték	- 20 kV	5,0 – 5,0 m
d) csapadékvíz elvezető csatorna		

- |    |                                                   |                   |
|----|---------------------------------------------------|-------------------|
|    | vagy öntözőcsatorna                               | 6,0 – 6,0 m       |
| e) | vízellátó vezeték                                 | 2,0 – 2,0 m       |
| f) | 6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén        | 6,0-6,0 m         |
| g) | csapadékvíz elvezető csatorna vagy öntözőcsatorna | 6,0 – 6,0 m       |
| h) | MOL szénhidrogén vezeték                          | GOÜ 28,0 – 28,0 m |
| i) | olajkutak körül                                   | 50,0 m            |
| j) | lezárt olajkutak körül                            | 10,0 m            |
- (5) Az előző pont szerinti védőterületeken új tanya, vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövezetet igénylő létesítmény építése (építési tevékenység) csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulása esetén engedélyezhető.

### 13.§

#### *Építési övezetek/övezetek közművesítettségének mértékére vonatkozó előírások*

- (1) Legalább hiányos közműellátottság szükséges lakó- (Lk; Lf), vegyes- (Vt; Vi), üdülő- (Üh), a különleges nagy kiterjedésű sportterületen (Sp), az egyéb különleges beépítésre szánt területeken (Tfs; Szv) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épülethez az alábbiak szerint:
- villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,
  - ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása,
  - közüemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20-m-en belül adott, ha nem biztosított 20 m-en belül, akkor a hétvégiházás üdülő területen és a nagy kiterjedésű sportterületen egyedi zárt szennyvíztároló építése alkalmazandó.
  - csapadékvíz-elvezetést telken belül szikkasztással is meg lehet oldani. Kivéve vegyes (Vt; Vi), a nagy kiterjedésű sport (Sp), egyéb különleges beépítésre szánt területeken (Tfs; Szv), ahol ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül nem megoldható, akkor a beépített terület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> csapadékvíztárolót (záportavat, ciszternát) kell biztosítani.
- (2) Legalább hiányos közműellátottság szükséges a gazdasági- (Gks; Gip), különleges vásár- (Vás), hulladékkezelő és lerakó (Hull), temető (T), mezőgazdasági üzemi területen (Mü) az alábbiak szerint:
- villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,
  - ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása,
  - közüemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20-m-en belül adott, ha nem biztosított 20 m-en belül, akkor egyedi zárt szennyvíztároló vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó.
  - csapadékvíz-elvezetést telken belül szikkasztással is meg lehet oldani. Kivéve vegyes (Vt; Vi), a nagy kiterjedésű sportterületen (Sp), egyéb különleges beépítésre szánt területeken (Tfs; Szv), ahol ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül nem megoldható, akkor a beépített terület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> csapadékvíztárolót (záportavat, ciszternát) kell biztosítani.

## 10. Az építés és a telekhasználat általános szabályai

### 14.§

- Beépítésre szánt területen terepszinti, vagy az alatti építmény – melléképület is - csak az építési helyen belül helyezhető el.
- Védőterületen és védőtávolságon belül építési tevékenység csak az adott szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

- (3) Az előírt legnagyobb épületmagasság az épület egyik homlokzatánál sem léphető túl.
- (4) Nagy létszámú állattartó telep lakóépülettől legalább 300 m-re Mü jelű üzemi területen, vagy Mát jelű általános mezőgazdasági terület legalább 3,0 ha nagyságú földrészleten helyezhető el.
- (5) Trágyadomb telekhatártól legalább 5,0 m-re, lakóépülettől legalább 10,0 m-re, intézmény telkétől legalább 20,0 m-re helyezhető el.
- (6) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:
  - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0 m;
  - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb díszfa: 1,5m;
  - 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 5,0 m.
- (7) A telken belül telepítésre kerülő fák kifejlett korukban sem korlátozhatják a szomszédos ingatlanok használatát, ennek megfelelően kell az ingatlanhatároktól a telepítési távolságokat meghatározni. Invazív növények nem telepíthetők.
- (8) A külterületi ingatlanok 1,80 m magas áttört kerítéssel a telekhatáron körbe keríthetők, kivéve, ha olyan dűlőút mellett fekszenek, amelyiknek a telekszélessége nem éri el a 10 m-t. Ebben az esetben a meglévő dűlőút középtengelyétől 5 m-t el kell hagyni a kerítés építéséhez.

#### 15. §

- (1) Beépítésre kijelölt területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (előközművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, stb.) – legfeljebb tömbméretű területenként ütemezve – kell elvégezni. Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi hatóság engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) Pincét építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.

### 11. Katasztrófavédelem

#### 16.§

- (1) A Község területe katasztrófavédelmi szempontból III. osztályba, árvízvédelmi szempontból „enyhén veszélyeztetett: C” kategóriába tartozik.
- (2) Az elégséges védelmi szint követelményei:
  - a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja lakosság körében a szórólapozás, hirdetmények a települési hirdetőtáblákon, kereskedelmi egységekben és intézményekben való kihelyezése.
  - b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatviselésben megállapított ár- és belvíz főveszélynek megfelelően kitelepítés és kimenekítés.
  - c) Felkészítés:
    - a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása
    - a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
    - a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint annak megfelelő magatartási szabályokra.
  - d) Védekezés:
    - települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
    - járási mentőcsoporthoz bevonása,

- a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

## II. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 12. A területhasználat

#### 17. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába.
- (2) *A beépítésre szánt területek* építési használatuk általános jellege szerint
- a) lakóterület
  - b) vegyes terület
  - c) gazdasági terület
  - d) üdülő terület
  - e) különleges terület lehet.
- (3) *A beépítésre nem szánt területek* általános használatuk jellege szerint:
- a) közlekedési és közműterület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) vízgazdálkodási terület
  - f) természet közeli (nádas, mocsár) terület
  - g) különleges terület lehet.

### 13. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 18.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a beépítésre *szánt* területeken a sajátos építési használatuk szerinti az alábbi építési övezeteket jelöli ki:
- a) lakóterületen belül
    - aa) kisvárosi Lk
    - ab) falusias Lf; Lf\*
  - b) vegyes területen belül
    - ba) településközponti Vt, Vt\*
    - bb) intézményi Vi
  - c) üdülő terület
    - ca) hétvégiházas terület Üh
  - d) gazdasági területen belül
    - da) kereskedelmi és szolgáltató Gksz1; Gksz2
    - db) ipari Gip
  - e) különleges területen belül lehet
    - ea) nagykiterjedésű sportolási célú terület Sp
    - eb) vásár területe Vás
    - ec) hulladékkezelő, -lerakó területe Hull
    - ed) temető területe T
    - ee) mezőgazdasági üzemi terület Mü

ef)	egyéb különleges terület	
efa)	termálfürdő, strand terület	Tfs
efb)	szálloda illetve vendéglátó egység	Szv1; Szv2

### 19.§

- (1) Fésűs, oldalhatáron álló beépítés esetén 5,0 m-es előkertet az alábbi elvek alapján kell biztosítani:
  - a) ha a telek azon oldalhatárára illeszkedik az építési hely, ahol az utcai telekhatár és az oldalsó telekhatár tompaszöget zár be, akkor oldalsó telekhatáron kell;
  - b) ha a telek azon oldalhatárára kell az épületet építeni, ahol az utcavonal és a telekhatár hegyesszöget zár be, akkor az épület oldalkert felőli szélénél kell az 5 m-es előkertet kimérni.
- (2) A Vt területen, amennyiben a meglévő telek mélysége 20,0 m, vagy annál kisebb, különálló melléképület nem helyezhető el. Más esetben a melléképületek az építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) A már kialakult telkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, beépítési %, tűztávolság, stb.) betartásával beépíthetők.
- (4) Az elhelyezendő épület homlokzati hosszának min. 20 %-a kell, hogy szabályozási terven jelölt építési vonalon álljon.

### 20.§

#### *Lakóterület általános szabálya*

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerinti lakóterület a sajátos építési használata alapján kisvárosias, továbbá falusias besorolású lehet.
- (2) Lakóterületen maximum három építési telket lehet összevonni, melynek területe az összevonás után nem lépheti túl a tömbben lévő átlagos telekméret háromszorosát.
- (3) A lakóterületen az előkert vonalára tervezendő főépítményben lakó-, iroda-, kereskedelmi, szolgáltató funkciót lehet elhelyezni, gazdasági tevékenységű (pl.: kisüzem, asztalos üzem, stb....) építmény nem építhető, csak az építési helyen belül második főépítményként. A második főépítmény nagysága nem lehet nagyobb az előkert vonalán álló főépítmény alapterületének másfélszeresénél és az építmény magassága nem lépheti túl a 4,5 m-t.
- (4) A lakótelkeken az épületeket 5,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.

### 21. §

#### *Kisvárosias lakóterület*

- (1) Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK idevonatkozó paragrafusa tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele: Lk
- (3) Kisvárosias lakóterületek építési használatának megengedhető határai a következők:
 

Beépítési mód: kialakult, a beépítetlen telkek esetében a jelölt építési helyeken ikres

Legnagyobb beépítettség: max. 30%

Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 6,5 m

Legkisebb zöldfelület: min. 30,0%

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

Átlagos telekszélesség: kialakult, illetve min. 16 m.
- (4) Ha a beépítetlen, egymásmelletti telkek összevonásra kerülnek, akkor a beépítési mód szabadon álló. A közterületek felől 5 m-es előkerteket, a hátsókerteknek min. 6,5 m-t kell biztosítani.



- (5) A telekre tervezendő lakóépületben maximum 4 db lakás helyezhető el.
- (6) A telkeken lakóépületektől függetlenül kizárólag gépjárműtároló és kerti építmény építhető az oldal és hátsókertbe. Az épületmagassága max. 2,8 m lehet.

## 22.§.

### *Falusias lakóterület*

- (1) Falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele: Lf, a Pusztamérgesi út melletti jelölt övezetben Lf\*
- (3) Falusias lakóterületek építési használatának megengedhető határai a következők:  
 Beépítési mód: előkertes, oldalhatáron álló  
 Legnagyobb beépítettség: max. 30%  
 Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m,  
 Az Lf\* területen az épületmagasság 4,5-6,5 m között legyen  
 Legkisebb zöldfelület: min. 40,0%  
 Telekterület kialakult, illetve min. 1100 m<sup>2</sup>
- (4) Üres saroktelek beépítésénél mindkét közterület felől 5,0 m-es előkertet kell biztosítani.
- (5) A lakótelkeken kétlakásos lakóépület vagy építési helyen belül 2 db egylakásos lakóépület is elhelyezhető. Ha két lakóépület épül a telekre a közterület felőli épületnek számítással igazoltan nagyobb térfogatúnak kell lennie.

## 23. §

### *Vegyes területek általános előírásai*

A területfelhasználás általános jellege szerint vegyes, elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján településközponti és intézményi besorolású lehet.

## 24. §

### *Településközponti vegyes terület*

- (1) Településközponti vegyes területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele: Vt, Vt\*
- (3) A településközponti területre a megengedhető határértékek a következők:  
 Beépítési mód: előkertes, szabadon álló, a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően,  
 kivéve a templom mellett tömbben a 291,292/1; 292/2 hrsz-ú telken, ahol az építési helynek megfelelően zárt sorú  
 Legnagyobb beépítettség: max. 40%  
 Épületmagasság: min. 4,5 m, max. 7,5 m  
 Legkisebb zöldfelület: min. 30,0%  
 Telekterület: kialakult, illetve min. 720 m<sup>2</sup>
- (4) A Vt\*-gal jelölt úszótelkek épületeit csak felújítani lehet.

## 25. §

### *Intézményi vegyes terület*

- (1) Intézményi vegyes területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele: Vi
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:  
 Beépítési mód: kialakult vagy szabadon álló  
 Legnagyobb beépítettség: 50,0%  
 Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: be nem épített rész 50,0%-a  
A telekterület nagysága: kialakult, illetve min. 720 m<sup>2</sup>.

## 26. §

### *Gazdasági célú terület általános leírása*

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint gazdasági, míg sajátos építési használata alapján kereskedelmi-szolgáltató és ipari gazdasági terület.
- (2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

## 27. §

### *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú terület*

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele Gkszl és Gksz2.
- (3) A Gkszl jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:  
Beépítési mód: szabadon álló,  
Legalább 5,0 m elő-, 6,0 m oldal- és 8,0 m hátsókert biztosításával.  
Legnagyobb beépítettség: 40,0%  
Épületmagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m,  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 20,0%  
Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága min. 1.000 m<sup>2</sup>,  
szélessége min. 20 m.
- (4) A Gksz2 jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:  
Beépítési mód: hézagos zárt sorú vagy zárt sorú, az SZ-1 terven jelölt építési helyen  
Legnagyobb beépítettség: 40,0%  
Épületmagasság min. 3,0 m, max. 6,5 m,  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 20,0%  
Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága min. 720 m<sup>2</sup>,  
szélesség min 20 m

## 28. §

### *Ipari terület*

- (1) Az ipari terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Övezeti besorolás jele: Gip.
- (3) 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. 10,0 m,  
az oldalkert min. 5,0m, a hátsókert min. 10,0m lehet.  
Legnagyobb beépítettség: 40,0%  
Épületmagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m,  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 25,0%
- (4) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a min. 20 m átlagos szélességet és a min. 1.500 m<sup>2</sup> területet, továbbá a meglévő, illetve visszamaradó beépítettség nem lépi túl a megengedett határértéket.

- (5) A (3) bekezdésben felsorolt határértékek közül a max 7,5 m épületmagasságnál technológiai kötöttségek miatt magasabb építmény is elhelyezhető az övezetben: víztorony és siló 30 m, antenna 50 m, a szélérőmű 100 m magasságig helyezhető el a telekhatártól min. 10 m-re.

## 29. §

### *Hétvégi házas üdülőterület*

- (1) A hétvégi házas üdülő területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás jele: Üh.
- (3) Az Üh jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:
- Beépítési mód: szabadon álló, az előkert 5 m; az oldalkert 3 m, hátsókert 6 m.  
Legnagyobb beépítettség: 20,0%  
Épületmagasság min. 3,0 m, max. 4,5 m,  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 60,0%  
A telekterület nagysága: min. 1.000 m<sup>2</sup>
- (4) A hétvégi házas üdülő területen állattartó épület, különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.

### *Különleges beépítésre szánt területek általános előírása*

## 30. §

- (1) Különleges területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Ruzsa esetében a különleges területek beépítése szabadon álló módon, min. 5,0 m elő-, 3,75 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.

## 31. §

### *Különleges terület - vásár területe*

- (1) Különleges vásár területe a 093/32, 39, 40, 43, 49, 50 hrsz-ú telkek összessége, mintegy 8,3 ha nagyságú terület. Ezen területen kereskedelmi és raktározási célú, kereskedelmi funkciót kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Övezeti besorolás jele: Vás.
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:
- Legnagyobb beépítettség: 10,0%  
Épületmagasság: min. 2,5 m, max. 4,5 m.  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%  
A telekterület nagysága: kialakult.

## 32. §

### *Különleges terület - nagyterjedésű sportolási terület*

- (1) A különleges nagyterjedésű sportolási területen sportsarnok, külterületi sportoláshoz kapcsolódó öltöző és kiszolgáló épületek, lelátók, lovardák, lótartáshoz szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Övezeti besorolás jele: Sp
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:
- Legnagyobb beépítettség: 20,0%  
Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m.  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%  
A telekterület nagysága: kialakult, illetve min. 5.000 m<sup>2</sup>.

### 33. §

#### *Különleges terület - hulladékkezelő és lerakó területe*

- (1) Hull jelű területek a hulladékkezelő létesítmények:
  - a rekultivált szeméttelep (hrsz.: 174/5)
  - a jelenleg működő hulladék udvar (hrsz.: 174/8)
  - a működő szennyvíztisztító telep telke (hrsz.: 04/18)
- (2) Az építési használat megengedhető határai a következők:
  - Legnagyobb beépítettség: 10,0%
  - Épületmagasság: max. 4,5 m.
  - Telepítendő legkisebb zöldfelület: 10,0%
  - A telekterület nagysága: kialakult, illetve min. 3.000 m<sup>2</sup>

### 34. §

#### *Különleges terület - temető*

- (1) A különleges temető területe jelenleg 1,6 hektár nagyságú, mely mintegy 1,5 hektárral bővíthető.  
A temető területén csak a funkcióhoz kapcsolódó épületeket lehet elhelyezni (pl.: kripták, vizesblokk, stb...)
- (2) Övezeti besorolás jele: T
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:
  - Legnagyobb beépítettség: 10,0%
  - Épületmagasság: kialakult, illetve max. 4,5 m.
  - Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%
  - A telekterületek nagysága: min. 1,6 ha.

### 35. §

#### *Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület*

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Övezeti besorolás jele: Mü.
- (3) A Mü jelű övezetbe új épületek elhelyezése a következők szerint lehetséges:
  - Legnagyobb beépítettség: 40,0%
  - Épületmagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m,
  - Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%
  - A telekterületek nagysága: kialakult vagy min. 10.000 m<sup>2</sup>
- (4) Az övezetben meglévő épületek bővítése is a (3) pontban megadott építési helyen belül lehetséges, és a további paraméterek itt is betartandók.
- (5) A (3) bekezdésben felsorolt határértékek közül a max 7,5 m épületmagasságnál technológiai kötöttségek miatt magasabb építmény is elhelyezhető az övezetben: víztorony és siló 30 m, antenna 50 m, a szélérőmű 100 m magasságig helyezhető el a telekhatártól min. 10 m-re.
- (6) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése, illetve működése a lakóterületektől min. 500 m távolságban engedélyezhető.

### 36. §

#### *Egyéb különleges beépítésre szánt területek – termálfürdő és strand területe*

- (1) Az egyéb különleges termálfürdő és strand területre termálfürdő, élményfürdő, öltöző épület, vendéglátó épület, kiszolgáló pavilonok építhetők.
- (2) Övezeti besorolás jele: Tfs

- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: 10,0%

Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

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

### 37. §

*Egyéb különleges beépítésre szánt területek – szálloda, illetve vendéglátó egység*

- (1) Az egyéb különleges beépítésre szánt szálloda illetve vendéglátó egység területén kizárólag szállás jellegű épület (wellnes szálloda, hotel, panzió, vendégház) építhető.

- (2) Övezeti besorolás jele: Szv1; Szv2

- (3) Szv1 jelű területen az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: 30,0%

Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 8,0 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

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

- (4) Szv2 jelű a Mérgesi turisztikai célú erdőben kialakított, bővítendő vendégfogadó pihenőhely területe.

Legnagyobb beépítettség: 30,0%

Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

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

## 14. Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

### 38.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeken a sajátos építési használatuk szerinti az alábbi övezeteket jelöli ki:

a)	közlekedési és közműterület	Köu
b)	zöldterületen belül	
ba)	közkert	Zkk
c)	erdőterületen belül	
ca)	gazdasági	Eg
cb)	védelmi	Ev
cc)	közjóléti	Ek
d.)	mezőgazdasági területen belül	
da)	kertes mezőgazdasági	Mk
db)	általános	
dba)	általános tanyás	Mát
dbb)	egyéb használatú	Me
e.)	vízgazdálkodási terület	V
f.)	természet közeli (nádas, mocsár)	Tk
g)	különleges területek	
ga)	a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,	B
gb)	burkolt köztér	Kt-B
gc)	fásított köztér	Kt-F
gc)	közmű területe	Km

### 39. §

Beépítésre nem szánt területen történő építményelhelyezés, illetve a beépítés általános előírásait az Étv. és az OTÉK tartalmazza. Felhatalmazásával élve a Képviselő-testület a beépítésre nem szánt területen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettségének mértékét legfeljebb 10%-ban határozza meg e rendelet további előírásaiban foglaltak alapján.

### 40. §

#### *Közlekedési és közmű terület*

- (1) Közlekedési és közmű területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) A szabályozási terveken jelölt – 5431., 5433., és 5435. jelű meglévő országos mellékutak mentén - külterületen 50-50 m védősáv biztosítandó.
- (3) A gyűjtőutak a (2) pontban felsorolt országos mellékutak belterületi átkelési szakaszai a Szegedi út – Szent István út - Öttömösi út - Pusztamérgesi út, a Szegedi és az Üllési utca. Továbbra is biztosítandó a jelenlegi szabályozási szélesség, azt csökkenteni nem lehet.
- (4) A külterületi mellékutak jelenlegi szélessége változatlanul marad. Átépülő, illetve új dűlőút min. 10,0 m szabályozási szélességgel alakítható ki, szabályozási szélességen belül egy oldali dűlőfásítással.
- (5) A tervezett utcák szabályozási szélessége 12 és 16 m szélesek szabályozási terv szerint, a kisvárosi lakóterületen az új utca szélessége 13,60 m.
- (6) A belterületi utcák mentén - a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól, légvezetékek védőtávolságait betartva, gáztól legalább 2,0 m, egyéb közművek esetén 1,5 m távolságot tartva kertépítészeti terv alapján fákat kell telepíteni.
- (7) Az utak melletti zöldsávban a gyalogos, illetve a közúti közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni nem lehet.
- (8) A jelen rendelet 1.§ (2) pont szerinti szabályozási 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.
- (9) A belterületi utak keresztszelvényeinek kialakítását az 1. sz. függelék mutatja be.
- (10) A szabályozási terven ábrázolt parkoló területek (jele: pl.: P30) kialakításakor a jel mellett látható parkolószámot az adott területen biztosítani kell. 4 db parkolóként minimum 1 db fa ültetése szükséges. A csillaggal jelölt parkolóterületen a parkoló tervezésénél a meglévő fák megtarthatóság érdekében kertészeti kiviteli terv készítése is szükséges.

### 41. §

#### *Zöldterület-Közkert*

- (1) A Közkert zöldterület általános előírásait az OTÉK és annak fogalommeghatározások című melléklete tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven kijelölt közkert (Zkk) területek felújítása ill. kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

### 42. §

#### *Erdőterület*

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint erdőterület, elhelyezkedése és sajátos használata alapján védőerdő (Ev), gazdasági (Eg) és közjóléti (Ek) erdő besorolású területek általános előírásait az OTÉK tartalmazza.

- (2) Védelmi célú, Ev jelű erdőterület alakítandó a belterületi szabályozási terven jelölt helyeken.
- (3) Közjóléti célú, Ek jelű erdőterület a Mérgesi erdő egyrésze. A már meglévő pihenőhely bővítését, illetve további/ak/ létesítését az általános szabályok szerint lehet engedélyezni.
- (4) Új erdőterületek kijelölésére, telepítésére, meglévő erdőterületek megszüntetésére vonatkozó előírásokat az erdőkről, erdők védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény tartalmazza.

#### 43. §

##### *Mezőgazdasági terület*

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint mezőgazdasági terület, elhelyezkedése és sajátos használata alapján kertes (Mk) és általános lehet. Az általános területhasználatban további alövezetek kerültek kijelölésre: tanyás (Mát) és egyéb (Me).
- (2) A mezőgazdasági besorolású területek általános előírásait az OTÉK tartalmazza.
- (3) Az Mk jelű, kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó területeken az (2) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendők:
  - a) A 720-3000 m<sup>2</sup> közötti telkeken építhető gazdasági épület épületmagassága max. 3,5 m, gerincmagassága max. 7,0 m lehet. A tetőtér nem építhető be.
  - b) A beépítési mód szabadon álló, min. 5,0 m előkert, 4,0 m oldalkert és 10,0 m hátsókert biztosításával.
  - c) Új telek kialakítása esetén a megosztással (átosztással) érintett ingatlanok szélessége min 18,0 m, területe min. 1000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) WC, illetve árnyékszék ürgödre vízhatlanul zárt kivitelben létesítendő.
  - e) Az övezetben földszintes lakóépület is építhető az OTÉK előírása szerint. A lakóépület épületmagassága nem lépheti túl 4,5 m-t.
- (4) Az Mát jelű, ún. általános tanyás alövezetbe tartozó területeken az (2) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendők:
  - a) Az ide tartozó területeken lakóépület akkor építhető, ha az építmények elhelyezéséhez legalább 400 m<sup>2</sup> területű, művelésből kivont terület biztosított.
  - b) A tanya udvar beépítési módja szabadonálló, beépítettsége - a vonatkozó egyéb általános és eseti előírások - nem haladhatja meg a 30%-ot. Az építési hely az ingatlan határaitól min. 6,0 m távolságban lehet.
  - c) A mezőgazdasági épület/ek/ épületmagassága max 7,5m lehet, lakóépületek esetében max 4,5 m.
  - d) A kerítés - egyéb előírás hiányában - a határoló dűlőút középvonalától - amennyiben a dűlőút szélesség kisebb, mint 10 m- 5,0-5,0 m távolságra, 10 m-es szabályozási szélesség felett a telekhatárra építhető.  
Kerítés csatorna partvonalától min. 6,0 m távolságba helyezendő.
- (5) Az Me jelű, egyéb mezőgazdasági alövezetbe gye (rét, legelő) - tartozik.  
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. -, vagy a legeltetéshez kapcsolódó épületek elhelyezése, melyhez ki kell kérni a természetvédelmi hatóság szakhatósági engedélyét.

- (7) Az Mk és Mát 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 Mát jelű övezetekben bárhol lehetséges.

#### 44. §

##### *Vízgazdálkodási terület*

- (1) Vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (2) Ruzsa község vízgazdálkodási területeihez a mellékleteken jelölt belvízi és öntözőcsatornák, tavak tartoznak.  
A terület jele: V
- (2) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó Kormányrendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához az állami kezelésűek tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 6-6 m szélességű parti sáv hagyandó szabadon. A közcélú vízi létesítmények partvonalától 3-3 m biztosítandó. A 6 m széles parti sáv szélén szélvédő fásítást kell telepíteni.
- (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.

#### 45. §

##### *Természetközeli terület*

- (1) A természetközeli területbe a mocsár, nádas művelési ágú földrészek tartoznak.
- (2) Természetközeli területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza.
- (3) Övezeti besorolás jele: Tk

#### 46. §

##### *Különleges terület - Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület*

- (1) A különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), és nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területen bányászati funkcióhoz kapcsolódó technológiai és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Övezeti besorolás jele: B
- (3) A B jelű övezetbe tartozó ingatlanon építeni, meglévő épületet bővíteni, vagy funkcióváltása esetén a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:  
Beépítési mód: szabadon álló,  
Legnagyobb beépítettség: 10,0%  
Épületmagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m,  
Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%
- (4) A bányászattal érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó általános szabályok szerint engedélyezhető.
- (5) Új bánya nyitásához akkor nem szükséges a szabályozási terv módosítása, ha a külszíni bányászattal érintett területen a bányászatról szóló idevontakozó jogszabályai alapján megállapított bányatelek van és együtt teljesülnek a következő feltételek:



- a bányatelek jogosítottja (bányavállalkozó) a bányászati tevékenységre (lefedés, kitermelés) egyidejűleg 5,0 hektárnál kisebb területet vesz igénybe, továbbá
  - a bányászati tevékenységgel igénybe vett területeket 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy kivett hely megnevezése szerint visszaállítják (rekultiválás, tájrendezés)
- (6) Ásványi nyersanyagot csak az ide vonatkozó jogszabályban megállapított bányatelek területéről szabad kitermelni.

#### 47. §

##### *Különleges terület – Burkolt köztér*

- (1) A különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér területén kereskedelmi, igazgatási, szolgáltató épületet lehet elhelyezni
- (2) Övezeti besorolási jele: Kt-B
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:  
Legnagyobb beépítettség: 5,0%  
A Burkolt-köztér területére eső két úszótelket a beépítettség számításánál nem kell figyelembe venni.  
Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m.
- (4) A Burkolt köztér telkére tervezett új épület elhelyezéséhez közterület alakítási tervet kell készíteni látványtervvvel kiegészítve, melyet jóvá kell hagynia a képviselő-testületnek. A környezet alakítási terv részletes tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg.

#### 48. §

##### *Különleges terület – Fásított köztér*

- (1) A különleges beépítésre nem szánt fásított köztér területén kereskedelmi, információs, szolgáltató pavilonokat lehet elhelyezni.
- (2) Övezeti besorolási jele: Kt-F
- (3) Az építési használat megengedhető határai a következők:  
Legnagyobb beépítettség: 5,0%  
Épületmagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m.
- (4) A Fásított köztér telkére tervezett új épületek elhelyezéséhez közterület alakítási tervet kell készíteni látványtervvvel kiegészítve, melyet jóvá kell hagynia a képviselő-testületnek. A környezet alakítási terv részletes tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg.

#### 49. §

##### *Különleges terület – Közmű területe*

- (1) Közműterülethez tartoznak a szabályozási terv szerinti Km jelű területek: vízügyi terület, hidroglóbusz területe, gázfogadó területe.
- (2) A közmű területek max 10%-a építhető be. Az épület magassága nem lehet 6 m-nél magasabb.

### **III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **50.§**

- (1) E rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet szabályait kell alkalmazni a hatályba lépésekor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az ügyfél számára kedvezőbbek.
- (3) Jelen rendelettel hatályát veszti: Ruzsa Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 28/2013. (X.31.) ÖKT rendelet.

**Sánta Gizella**  
**polgármester**

**Fódi Anita**  
**jegyző**

A rendelet kihirdetve: 2019. szeptember 26.

**Fódi Anita**  
**jegyző**

## INDOKOLÁS

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 127/2016. (X.26.) Kt. számú határozatával megbízta a B&B Szolgáltató Bt.-t (a továbbiakban: Tervező) Ruzsa Község településfejlesztési koncepciójának, településrendezési eszközeinek (a továbbiakban együtt: TRE) teljeskörű felülvizsgálatával, mely kötelező feladata az Önkormányzatnak.

A feladat elvégzését elsődlegesen, központilag szabályozó jogszabályi háttér:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.);
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet);
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: OTÉK).

Fentieken túlmenően minden egyes szakágazat vonatkozásában ágazati jogszabályok, valamint a megyei rendezési terv figyelembevétele mellett került sor a dokumentáció előkészítésére.

A megbízást követően a jogszabályi rendelkezések módosulásaira és előírásaira figyelemmel a Tervezővel szerződéskötésre került sor a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésére, melyre a jogszabály 2017. december 31-i határidőt állapított meg. Ezen munkálatok megfelelő alapot adtak a TRE felülvizsgálatának előkészítéséhez is. A felülvizsgálat elkészítésére vonatkozó határidő az építési törvény folyamatos változásai mellett – a 2016. évi szerződéskötést követően – folyamatosan, minden év végén meghosszabbításra került, először 2017., majd 2018., később 2019. december 31., majd a jelenleg hatályban lévő rendelkezés szerint 2021. december 31. napján került meghatározásra.

Az eljárás jogszerű lefolytatásához szükséges véleményeztetési eljárás részletszabályainak megállapítására az Önkormányzat megalkotta 8/2017. (V.31.) önkormányzati rendeletét, mely a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban került megalkotásra, a véleményeztetési és előkészítési szakasz ezen előírásoknak megfelelően, teljes eljárás keretében zajlott.

A Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően az **előzetes tájékoztatási szakasz** a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elfogadását követően, a TRE kidolgozása előtt kezdődött meg, 2018. márciusában került sor az első lakossági fórum megtartására. Ezt követően a megjelölt állami, gazdasági, lakossági és egyéb érintett partnerek megkeresése, tájékoztatása történt meg.

A **véleményezési szakasz** kidolgozásához szükséges egyeztető megbeszélésekkel, helyszíni bejárásokkal, a szükséges adategyeztetések és adatszolgáltatások lebonyolításával, a

munkaanyagok Tervező általi kidolgozásával, szaktervezők bevonásával folytatódott a munka 2018. évben és 2019. első felében.

2019. májusában elkészültek a véleményezési eljárás lebonyolításához szükséges munka- és tervanyagok, a lakossági fórum 2019. júniusában került összehívásra, valamint kerültek megkeresésre az egyeztetésben résztvevő partnerek, államigazgatási szervek.

Az előírt határidők biztosítását követően a beérkezett vélemények, visszajelzések a Képviselő-testület 2019. júliusi testületi ülésén ismertetésre és megtárgyalásra kerültek.

A Képviselő-testület megismerte és elfogadta a beérkezett véleményeket, mely döntés közzétételével a véleményezési szakasz lezárult.

A döntésben foglaltaknak megfelelően a Tervező a szükséges módosításokat, átvezetéseket elvégezte a tervezeteken és végső szakmai véleményezés céljából 2019. augusztusában benyújtotta az e feladatra hatáskörrel rendelkező állami főépítész részére jóváhagyás céljából.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye 2019. szeptember 13. napján megérkezett, az abban foglalt észrevételeknek megfelelően a Tervező a javított, végleges terviratot megküldte, mely beterjesztésre került a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A helyi építési szabályzat tervezete a településképi arculati kézikönyvvel, a településképi rendelettel, a településfejlesztési koncepcióval és településszerkezeti tervvel összhangban – figyelemmel a vonatkozó jogszabályi előírásokra – készült el. Az elfogadáshoz, elkészítéshez szükséges folyamatok az Étv. és a Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően, teljes eljárás keretében zajlottak, melyek dokumentálása folyamatos volt az eljárás során.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Ruzsa, 2019. szeptember 20.

*Fődi Anita*  
*jegyző*