

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2004.(XI.5.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról

Hatályos: 2024. 06. 26

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §.(1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Állami Főépítészeti hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Osztály Építésügyi Osztálya, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, a Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatósága, az ATIVIZIG által az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya, a Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztálya, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya, a Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, Soltvadkert Város Önkormányzata, Kiskunhalas Város Önkormányzata, Tázlár Község Önkormányzata, Imrehegy Község Önkormányzata, a 23/2016.(VI.22) kt. számú határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) A rendelet hatálya Pirtó község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletei alapján lehet.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és a hatósági előírások az érvényesek.

(4)<sup>1</sup> <sup>2</sup> A rendelet csak az alábbi, a rendelet mellékleteit képező szabályozási tervekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) 1. számú melléklet – Igazgatási terület szabályozási terve M=1: 10000

b) 2. számú melléklet Belterület szabályozási terve M=1: 2500

## SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

2. § (1) A kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért módosításuk csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges. Ezek

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
- közterületek (utak) szabályozása.

(2) Irányadó szabályozási elem: a telekhatár. Az irányadó szabályozási elemek az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók.

(3) A tömbön belüli övezethatár a mindenkori telekhatár vonalával megegyezik.

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT**

#### **TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI**

**3. § (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(2) Meglévő tanyatelken annak 30%-os beépíttségéig, ill. a kialakult beépíttség mértékéig a telek területétől függetlenül a meglévő épületek átépíthetők vagy újak építhetők.

(3) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

a) szőlő: min 0,8 m

b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m

c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m

d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m

(4) Vízműkút (Vt) övezetben vagy beépítésre nem szánt területen szakhatósági hozzájárulásokkal létesíthető.

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

##### **Telekalkítás**

**4. §<sup>3</sup> (1)** Nyúlványos (nyeles) telkek a gazdasági terület kivételével nem alakíthatók.

(2) Üres telkek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telkek esetén az övezetre vagy építési övezetbe meghatározott paraméterek a telkek vagy építési telkek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

##### **Járművek elhelyezése**

**5. §** Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi előírás vonatkozik: az építési telkekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének engedélyével akkor helyezhető el a gépjármű, ha a telken igazoltan:

- ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető,
- a már meglévő épület, illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

##### **Területfelhasználás**

6. § (1) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a)<sup>4</sup> **Lakóterület**, amely
  - aa) (Lf) Falusias lakóterület
  - ab) (Lk) Kisvárosias lakóterület
- b) **Vegyes terület**, amely (**Vt**) Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület**, amely
  - ca) (**Gksz**) Kereskedelmi szolgáltató terület
  - cb) (**Gip**) Ipari terület
- d) **Különleges terület**, amely
  - da) (**Kt**) Temető
  - db) (**Ksp**) Sportterület
  - dc) (**Kh**) Hulladéklerakó
  - dd)<sup>5</sup> (**Küm**) Mezőgazdasági üzemi terület.

(2) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód
	Max. építménymag.(m)

### Épületek, építmények elhelyezése

7. § (1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

(2)<sup>6</sup> -

(3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Építési munka közművesítési feltétele:

a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen a földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

b) gazdasági területen és beépítésre nem szánt területen szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével egyedileg határozandó meg, de szennyvízcsatorna hiányában csak szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

(5) Lakóterületen elhelyezhető állatlétszámokra és védőtávolságokra külön önkormányzati rendelet vonatkozik.

(6) Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

(7)<sup>7</sup>

### **Zöldfelületi, növénytelepítési előírások**

**8. §** A zöldterületi mutatóba csak a min. 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

### **Lakóterületre vonatkozó előírások**

#### **Általános előírás**

**9. § (1)** Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete az általános érvényű előírásoktól eltérően min. 4 m lehet, ha:

- nyílásait az OTÉK 37. §-ában foglaltak szerint létesítik, vagy/ és
- az oldalkert méretéhez a tűzvédelmi szakhatóság esetileg hozzájárul.

(2)<sup>8</sup> Lakóterület: falusias vagy kisvárosias lakóterület.

#### **Lakóterület<sup>9</sup>**

**10. §<sup>10</sup> (1)** A lakóterület falusias lakóterület és kisvárosias lakóterület.

(2) Falusias lakóterület (**Lf**)

a) Falusias lakóterület a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és háztartási helyiségek, és/vagy
- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportlétesítmény,
- a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,

b) (**Lf**) övezet előírásai:

ba) Telek terület: min. 700 m<sup>2</sup>

bb) Beépítés módja: a kialakult építés vonalon oldalhatáros építési hely szerint

bc) Beépítettség: max. 30%

bd) Építménymagasság: min. 2,5m, max. 6,0m

be) Zöldfelület: min. 40%

(3) Kisvárosias lakóterület (**Lk**)

a) Kisvárosias lakóterületen a belterület lakóterületén az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és háztartási helyiségek, és vagy
- kereskedelmi, - szolgáltató és vendéglátó épület
- kézműipari építmény
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény

b) (**Lk**) övezet előírásai:

ba) Telek terület: min. 400 m<sup>2</sup>

- bb) Beépítés módja: szabadonálló
- bc) Beépítettség: max. 60%
- bd) Építménymagasság: min. 2,5m, max. 6,0m
- be) Zöldfelület: min. 20%.

### Vegyes terület

#### Településközpont vegyes terület

11. § (1) A településközponti vegyes terület a szorosán vett településközponti beépítés területe.

(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- **(Vt-1) intézményi övezet,**

- **(Vt-2) központi övezet.**

(3) **(Vt-1) intézményi övezet előírásai:**

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével

- lakóépület, szolgálati lakás,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

b) Telek területe: min 650 m<sup>2</sup>.

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalra

d) Beépítettség: max 40%.

e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m, de a szomszédos épületek homlokzatmagassága közötti különbség: max 1,5 m.

f) Zöldfelület: min 40%.

(4) **(Vt-2) központi övezet előírásai:**

a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével,

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) Telek: területe: min 650 m<sup>2</sup>.

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalon, utcával párhuzamos tetőidomú épülettel.

d) Beépítettség: max 50%.

e) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, de a szomszédos épületek homlokzatmagassága közötti különbség: max 1,5 m.

f) Zöldfelület: min 40%.

### Gazdasági területek

12. § (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: - **kereskedelmi szolgáltató terület,**

- **ipari terület.**

#### Kereskedelmi szolgáltató terület

13. § (1) Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - szolgálati lakás,
  - igazgatási és egyéb irodaépület,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény,
  - kivételesen: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (2)<sup>11</sup> Kereskedelmi szolgáltató terület **az alábbi övezetekre tagolódik:**
1. **(Gksz) általános kereskedelmi szolgáltató övezet,**
  2. **(Gksz\*) sajátos kereskedelmi szolgáltató övezet.**
- (3) **(Gksz) előírásai:**
- a) Telek: területe: min 900 m<sup>2</sup>.
  - b)<sup>12</sup> Beépítés módja: szabadonálló.
  - c)<sup>13</sup> Beépítettség: max. 60 %.
  - d)<sup>14</sup> Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológiai szükségességéből változhat.
  - e) Zöldfelület: min 25 %.
- (4)<sup>15</sup> **(Gksz\*) előírásai:**
- a) Beépítés módja: oldalhatáron álló.
  - b) Legnagyobb megengedett beépítettség: 60 %.
  - c) Legkisebb zöldfelület: 25 %.
  - d)<sup>16</sup> Építménymagasság legnagyobb értéke: 7,5 m, technológiai szükségességéből, a beépíthető telekrésznek legfeljebb az 50 %-án, 12,0 m megengedett.
  - e) Telek kialakítható legkisebb területe: 900 m<sup>2</sup>.
  - f) Előkert minimális mérete: országos főút felőli homlokvonal mentén 6 m, önkormányzati közút és magánút mentén 0 m.

### **Ipari terület**

**14. §** (1) Ipari rendeltetésű a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető terület.

(2) Ipari terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- **(Gip-1) általános ipari övezet,**

- **(Gip-2) közmű övezet.**

(3) **(Gip-1) előírásai:**

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
  - mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület - szolgálati lakás,
  - igazgatási és egyéb irodaépület,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény.
- b) Telek: szélessége: min 20,0 m,  
mélysége: min 50 m,  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>.
- c) Beépítés módja: szabadon állóan min. 5 m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel
- d) Beépítettség: max. 30%
- e) Építménymagasság min. 3,6 m, max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- f) Zöldfelület: min 25%

(4) **(Gip-1\*) előírásai:**

A **09-014 hrsz-ú térséget tartalmazó övezetre** e rendelet mellékletét képező szabályozási terv és az alábbiak vonatkoznak:

- a) építési telek és köz vagy magánút kialakítható,
- b) a telekalakításnál az alábbiak tartandók:
  - ba) 53. sz. főforgalmi úti kapcsolat T csomóponttal biztosítandó,
  - bb) 53. sz. főúttal párhuzamosan kétirányú szervízút létesítendő kerékpárúttal,

- bc) belső feltáró utaknál min 12 m-es fordulási sugár biztosítandó,
- c) beépítettség: max 50%,
- d) beépítési mód: szabadon álló, telekhatároktól min. 10-10 m, de min. a telekoldalhoz tartozó homlokzatmagasság,
- e) zöldfelület: min. 25%,
- f) építménymagasság: max.: 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat,
- g) közművesítési előírások:
  - ga) elektromos energia: a meglévő 120/20kV-os alállomásokat összekötő 20kV-os vezeték szerviz útra történő áthelyezése után a vállalkozások költségén létesítendő transzformátorról biztosítandó,
  - gb) ivóvízellátás: települési hálózatra való rákötéssel biztosítandó,
  - gc) technológiai vízellátás: a technológia igényelte mennyiségtől és minőségtől, függően vízjogi engedély alapján egyedi kútról vagy a települési hálózatról,
  - gd) szennyvízkezelés: csatornahálózat építendő ki a szennyvíztisztító telepre, ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.

**(5) (Gip-2) előírásai:**

- a) Az övezetbe a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők.
- b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok állásfoglalásainak figyelembevételével határozandó meg.
- c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

### **Különleges területek**

**15. § Különleges területek az alábbiak:**

- a) **(Ksp)** Sportterület,
- b) **(Kt)** Temető,
- c) **(Kh)** Hulladéklerakó.
- d) <sup>17</sup> **(Küm)** Mezőgazdasági üzemi terület
- da) Mezőgazdasági üzemi különleges területen az építési övezeti előírások figyelembe-vételével elhelyezhető:
  - mezőgazdasági (növényi, állati) termékek feldolgozására létesített üzemi épület, ipari tevékenység céllal,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - major területhez kapcsolódóan legfeljebb 2 lakásos lakóépület szolgálati lakások/szálláshelyek dolgozók számára és/vagy
  - kereskedelmi és szolgáltató épület, mezőgazdasági termékek feldolgozásából keletkező termékek értékesítésre,
  - kézműipari építmény,
  - a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény
- db) **(Küm) övezet előírásai:**
  - ba) Telek terület: min. 900 m<sup>2</sup>
  - bb) Beépítés módja: szabadonálló
  - bc) Beépítettség: max. 40 %
  - bd) Építménymagasság: min. 3,5m, max. 7,5m
  - be) Zöldfelület: min. 40 %.

### **Sportterület**

**16. § (1) Sportterület (Ksp)** a szabályozási terven jelölt méretben kialakítandó terület, amely a sport-, szabadidős tevékenység, pihenés és a testedzés céljára szolgál.

- (2) A területen: - sportépítmény,- az alaprendeltetéshez, kapcsolódó épületek helyezhető el.

(3) Beépítettség: max. 10 %.

### **Temető**

**17. §** (1) Temető (**Kt**) a szabályozási terven jelölt méretben alakítandó ki.

(2) A területen az alaprendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

### **Hulladéklerakó**

**18. §** A 024/24-25 hrsz-ú telken lévő szilárd hulladéklerakó (**Kh**) rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint beépítésre nem szánt területként hasznosítható, ahol legfeljebb építési törmeléklerakó, dögkonténer helyezhető el.

### **Lovas turisztikai terület (Klo)<sup>18</sup>**

**18/A. §** A Klo jelű különleges lovas turisztikai célú területen szabadtéri lovas pálya és lelátója, lovarda, lóistálló és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmény és műtárgy, zárt trágyatároló, takarmánytároló, kocsiszín, lovas panzió, szálláshely szolgáltató épület, vendéglátó épület, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás önálló épületként is elhelyezhető.

a) Legkisebb telekterület: 4000 m<sup>2</sup>

b) Megengedett beépítettség: 25 %

c) Megengedett építménymagasság: 7,5 m

d) Legkisebb zöldfelület: 50 %

e) Építési hely: telekhatártól számított 10 m-en belül

f) A 048/37 és 048/5 helyrajzi számú telkek délnyugati telekhatárától mért 50 m-es sávban nem létesíthető új kút, valamint a fedő vagy vízvezető réteget érintő egyéb építmény.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**19. §** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

a) Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület,

b) Zöldterület,

c) Erdőterület,

d) Mezőgazdasági terület,

e) Vízgazdálkodási terület.

### **Közlekedési, hírközlési és közműelhelyezési területek**

**20. §** (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai,

vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26. §-ának (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

**(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete,**

**(KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete,**

**(KÖu-3) egyéb utak övezete,**

**(KÖk-1) vasúti övezet,**

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

(6) **(KÖu-1):**

a) Az övezetbe az 53. sz II. rendű országos főút és a 5406. jelű tázlári bekötőút tartozik.

b) Az 53. számú út belterületi határán „települési közlekedési kapuk” létesítendőek, ahol középsziget létesítése mellett a befelé haladó sávok kis sugarú ívekkel kerülnek kialakításra.

c) Járda és kerékpárút alakítandó ki.

(7) **(KÖu-2):**

a) Az övezetbe a lakó és gyűjtőutak tartoznak.

b) Szabályozási szélessége: min 12 m.

c) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.

d) Legalább egyoldali járda és kerékpárút építendő.

(8) **(KÖu-3) övezet:**

a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.

b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitételrel: hálózati jelentőségű dűlőút: min 10 m, amelyet fasorral kell kialakítani.

(9) **(Kök) övezet:**

Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.

## Zöldterület

21. § (1) Zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak és zöldterületi terv szerint hasznosíthatók :

- **(Z-1) településközponti park övezete,**

- **(Z-2) szabadidős zöldterület övezete.**

(2) **(Z-1) településközponti park övezet:**

a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

(3) **(Z-2) szabadidős zöldterület övezete:**

a) Az övezet közparkká alakításáig erdőgazdasági hasznosítású.

b) Az övezetben csak a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények nem helyezhetők el.

## Erdőterület

22. § (1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek az övezeti terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) Az **(E)** övezetben az erdőterületekre vonatkozó általános építésügyi előírások alkalmazandók.

(3) Az **(Ev)** övezet védelmi rendeltetésű.

### **Mezőgazdasági terület**

**23. §** (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő - , a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) **(Má)** általános mezőgazdasági terület,

b) **(Mk)** kertes mezőgazdasági terület.

(3) A területek lehatárolását az igazgatási terület szabályozási terve tartalmazza.

### **Általános mezőgazdasági terület**

**24. §** (1) Az általános mezőgazdasági terület **(Má)** jellel ábrázolt.

(2) **(Má)** előírásai:

a) Az övezetbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyepek (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények,

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók),

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás,

- élelmiszeripari-feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhid, élelmiszerraktárak,

bb) mezőgazdasági építmények:

- állattartó épületek,

- növénytermesztés épületei,

bc) az ellátással kapcsolatos építmények az alábbi rendeltetéssel:

- kiskereskedelem,

- vendéglátás,

- szálláshely,

- sport,

- falusi turizmus,

- ismeretterjesztés,

bd) tanya.

c) Az övezetben a b) pontban felsoroltak az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.

d) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia-ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

e) Birtokközpont az OTÉK 29. §-ának (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

f) Új beépítés kizárólag szabadon álló lehet a telekhatároktól 6-6 m-es építési hely figyelembevételével.

### **Kertes mezőgazdasági terület**

25. § Kertes mezőgazdasági terület (Mk) jellel ábrázolt. (Mk) volt zártkerti övezetben építmény nem helyezhető el.

### Vízgazdálkodási területek

26. § Vízgazdálkodási rendeltetésű terület a csatorna területe.

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27. § (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv szabályozási vonallal ábrázolja.

(2) Az önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

(3) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő: telekhatártól, épülettől

- kiskoronájú fa: min. 2,0 m,
- középkoronájú fa: min. 2,5 m,
- nagykoronájú fa: min. 3,5 m.

(4) Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

### TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

28. §<sup>19</sup>

29. §<sup>20</sup>

### VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

30. § (1) Természetvédelmi védőterület a természetvédelmi nyilvántartásban szereplő – az ingatlannyilvántartásba bejegyzett – föld(al)részlet, ahol csak a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el, egyúttal a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet előírásait minden esetben alkalmazni kell.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi védőterületek a vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint,

b) közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől

- 53. számú főútnál külterületen: 100-100 m,
- 5406. jelű út mentén külterületen: 50-50 m,

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterülete az illető szabványnak megfelelően:

- földgáz távvezeték (NA 150) 60 - 63 bar: 40 - 40 m,
- elektromos távvezeték: - 120 kV: 13 - 13 m,
- 25-30 kV: 5 - 5 m,
- vízmű kutak: vízügyi előírások szerint,

d) közművek védőtávolságai: - vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint,  
- gázvezeték MSZ 7487 szerint,

e) nagy- és kisméretű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4 m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

(3)<sup>21</sup> A beépítésre nem szánt területeket érintő rendszeresen belvízjárta területeken épület csak ott építhető, ahol már jelenleg is van épület. Ennek padlószintje a terepszinthez képest legalább 75 cm legyen, pince nem építhető

(4)<sup>22</sup> Országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területen a keletkezett szennyvizet közsatorna hiányában zárt szennyvízgyűjtő medencében kell gyűjteni és kijelölt folyékony hulladék leürítő helyre (települési szennyvíztisztító telep nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz fogadó állomása) kell elszállítani. Szennyvízcsatornával ellátott területen a szennyvízcsatornára rákötés a használatbavételig végrehajtandó.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**31. § (1)** Pirtó Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- c) településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség vagy beültetési kötelezettség.

(2) **Útépitési és közművesítési hozzájárulás:** a települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

(3) **Helyi közút céljára történő lejegyzés:** kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási terv szerinti **(Köu-2)** jellel határolt területek.

(4)<sup>23</sup> **Helyrehozatali kötelezettség:** a településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére önkormányzati hatósági ügyben eljárva a polgármester jogosult az alábbi esetekben:

- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjazat, homlokzatburkolat,
- homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya,
- pikkelyes fedés (cserép, pala) bitumenes feketelemezzel való kipótlása.

(5)<sup>24</sup>

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

**32. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó terület felszín alatti vízvédelmi besorolása: IV. B érzékeny terület, intézkedési szennyezettségi határértéke: Ci=C2.

(2) Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

#### Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei<sup>25</sup>

**32/A. § (1)** A III. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:

a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök)

- b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően
- c) Felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.
- d) Védekezés:
  - da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása
  - db) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése
- e) Induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**33. § (1)** E rendelet alkalmazásában:

- a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés,
- b) meglévő épület: jogerős építési, illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező, illetve több mint 10 éve használatba vett épület,
- c) szolgálati lakás: a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat,
- d) háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartó épületek, járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.),
- e) meglévő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó telek „kivett”, illetve „udvar” nyilvántartású része.

**34. § (1)** Ez a rendelet 2005. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az összevont rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 1/1990.(VII.16.)Tr.sz. rendelet, valamint az azt módosító 9/1991.(XI.20.)Ör.sz., valamint az 1/1990.(VII.16.)Tr.sz. rendelet hatályban tartásáról szóló 5/1991.(VI.5.)Ör.sz. rendelet.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

*1. melléklet a 16/2004. (XI. 5.) önkormányzati rendelethez a 16/2004. (XI. 5.) önkormányzati rendelethez<sup>26</sup>*

*2. melléklet a 16/2004. (XI. 5.) önkormányzati rendelethez a 16/2004. (XI. 5.) önkormányzati rendelethez<sup>27</sup>*