

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### Büssü Község Önkormányzata Képviselőtestületének

11/2006. (IX. 27.) sz. rendelete

### Büssü község helyi építési szabályozásáról

Büssü Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) c); továbbá a 2.§. (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 36/2002. (III.7.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1.§ A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a CIVITAS BT által készített 06/2005 tervszámú Büssü község kül- és belterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Büssü község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek – az irányadó szabályozási elemek kivételével - kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges. Az irányadó szabályozási elemek (telekhatár, buszmegálló) későbbi döntések függvényében változhatnak. A telekhatárok az övezeti előírások betartása mellett az I. fokú építési hatóság engedélyével módosíthatók.
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül - megyei főépítési szakvélemény megkérése mellett - önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

### 2.§ Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (3) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnek biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméretnek kialakulása esetén is engedélyezhető.

### 3.§ Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni és meglévő épületet bővíteni csak olyan telken lehet, amely:
  - gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
  - hálózati elektromos energiával ellátott,
  - belterületen hálózati vezetékes, külterületen a közegészségügyi hatóság által egészségesnek minősített ivóvízzel ellátott,

- közműves szennyvízcsatornával ellátott területen szennyvíz-bekötéssel, egyéb esetben a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóságok által elfogadott szakszerű közműpótlóval rendelkezik.

Fenti közművesítettségi feltételektől a nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek esetében el lehet tekinteni, ha ezt az épületben alkalmazni kívánt technológia a közművek meglétét egyébként nem teszi szükségessé.

- (2) Új létesítmények építésekor, vagy meglévők átalakításakor, bővítésekor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó tűzrendészeti jogszabály<sup>1</sup> rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetőleg a változtatás körében és mértékében.
- (3) Új épület építése csak a jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül kell kialakítani, de közintézmények esetében - a közterület tulajdonosa illetve kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása esetén - az ingatlantól mért 300 m távolságon belül közterületen is kiépíthető.
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (5) Önálló tartószerkezetű mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen és kertes mezőgazdasági területen, illetve ezek 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (6) Utcai kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (7) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (8) Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában jellemzőnek tekinthető kialakult építési vonalra kell helyezni.
- (9) Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> beépített területű portaépület előkertben is elhelyezhető.
- (10) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület csak a hatályos jogszabályban<sup>3</sup> előírt oldalkert megtartásával helyezhető el.
- (12) Hátsókert mélysége legalább 6 m.

#### 4.§

#### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Ipari terület kivételével minden egyéb építési övezetben és övezetben az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindely-héjazat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és faszindely-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (alagsor, pince) egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talajvíz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (4) A település területén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> reklám-felülettel.
- (5) A település területén minden terepszinttől mért 15 m-nél magasabb építmény-részt tartalmazó létesítmény (torony, kémény, antenna, szellőző, terményszárító, stb.), építési engedélyezési tervéhez tájlesztítikai vizsgálat és látványterv mellékelendő.
- (6) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

#### 5.§

<sup>1</sup> Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet

<sup>2</sup> Jelenleg az OTÉK 42.§.

<sup>3</sup> Jelenleg az OTÉK 36.§. (2) bekezdése

## **Általános földtani és talajvédelmi követelmények**

- (1) Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Magyar Geológiai Szolgálat állásfoglalása szükséges:
  - 4 szintnél magasabb, vagy 7 m fesztávnál nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
  - a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4. és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
  - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés esetén.
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
- (3) Csúszásveszély miatt 10 %-nál meredekebb tereplejtésű területen, továbbá 2 m-nél magasabb földrézsű élétől mért kétszeres rézsűmagasságnak megfelelő távolságon belül elhelyezendő épület építési engedélyezési tervéhez mérnökgeológiai szakvélemény készítenőd.
- (4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
- (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.

### **6.§**

#### **A települési környezet védelmének általános szabályai**

- (1) A település területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő-helyre kell elszállítani.
- (3) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.
- (4) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a jogszabályban<sup>4</sup> előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.
- (6) Háztáji állattartás esetén be kell tartani helyi állattartási szabályrendelet vonatkozó előírásait.
- (7) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.

### **7.§**

#### **A természet védelmének általános szabályai**

- (1) A természeti értékek védelme érdekében a település ökológiai szempontból érintett területein a természetvédelemre vonatkozó jogszabályok<sup>5</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) Az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb természeti területeken és természetvédelmi területek védőterületén a természetvédelemre vonatkozó hatályos jogszabályok betartandók.<sup>6</sup>
- (3) Természetes állapotú erdő, rét, legelő, gyepek, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni, a területek kialakult művelési ága csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén változtatható meg.
- (4) A település településszerkezeti tervének alátámasztó munkarésében felsorolt egyedi tájértékei helyi védelemben részesítendők.

## **II. FEJEZET**

### **A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA**

#### **8.§**

##### **A település területének felhasználása**

<sup>4</sup> Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>5</sup> Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

<sup>6</sup> Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény, illetve a Somogy M. Közgyűlés Somogy megye területrendezési tervéről szóló 15/2004. (XII. 27.) rendelete 9. és 13. §.

(1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:

- falusias lakóterület;
- településközponti vegyes terület;
- jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület;
- egyéb ipari terület;
- különleges terület.

(2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:

- zöldterület;
- általános mezőgazdasági terület;
- kertes mezőgazdasági terület;
- gazdálkodási rendeltetésű erdőterület;
- védelmi rendeltetésű erdőterület;
- közlekedési és közmű-elhelyezési terület;
- vízgazdálkodási terület.

### III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9.§

##### Falusias lakóterületek szabályozása

(1) Lf-1 jelű falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
- A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület;
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- Sportépítmény;
- Gépjárműtároló.

(2) Egy telken a beépítettség (az összes épület által elfoglalt terület) nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

(3) A területen haszonállat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.

(4) A területen csak a helyi hagyományokkal összhangban kialakított épületek helyezhetők el, ennek megfelelően:

- a) Az épületek traktus-szélességi mérete legfeljebb 10 m lehet, azonban az épületek L alakban befordíthatók, vagy igény esetén keresztzárnyal bővíthetők;
- b) Az épületek külső határoló falainak felületét vakolattal kell ellátni;
- c) Az épületeken a födémszint felső síkjától mérve legfeljebb 0,5 m térdfal-magasítás engedhető meg.
- d) Az épületeken a tetősíkból kiugró tetőablak, tetőfelépítmény, torony nem építhető.
- e) Az épületek utcai homlokzatán kiugró erkély, beugró tetőtéri loggia nem helyezhető el.
- f) új épületek tetőidoma csak 30-45 ° hajlású nyeregtető lehet, manzárd-tető nem építhető;
- g) minden épület égetett cseréppel, vagy a natúr égetett cserepet színben és felületképzésben utánozó tetőfedő anyaggal kell fedni;

(5) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

| Építési övezet | legkisebb szélesség (m) | legkisebb mélység (m) | legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelület % | beépítési mód     | legnagyobb építménymag. (m) |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Lf-1           | 18                      | 50                    | 900                                 | 30                        | 50                      | oldalhatáron álló | 4,5*                        |

\* Lakóépület mögött elhelyezett gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m lehet.

#### 10.§

##### Településközponti vegyes területek szabályozása

(1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.

- (2) Vt-2 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési épület,
  - sportépítmény,
  - gépjárműtároló.
- (3) Vt-3 jelű településközpont vegyes területen csak oktatási épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (4) Vt-4 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
- lakóépület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - egészségügyi, szociális, művelődési épület,
  - sportépítmény,
  - gépjárműtároló.
- (5) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.
- (6) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

| Építési övezet | legkisebb szélesség (m)                                 | legkisebb mélység (m) | legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelület % | beépítési mód | legnagyobb építménymag. (m) |
|----------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|
| Vt-1           | 20                                                      | 30                    | 800                                 | 40                        | 40                      | szabadonálló  | 15                          |
| Vt-2           | 18                                                      | 25                    | 500                                 | 40                        | 20                      | szabadonálló  | 5,0                         |
| Vt-3           | 40                                                      | 50                    | 2000                                | 25                        | 50                      | szabadonálló  | 7,5                         |
| Vt-4           | A területre készítendő külön szabályozási terv szerint. |                       |                                     |                           |                         |               |                             |

## 11.§ Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gip-1 jelű egyéb ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
  - igazgatási és egyéb irodaépület;
  - gépjárműtároló.
- (2) Gip-2 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
  - igazgatási és egyéb irodaépület;
  - gépjárműtároló.
- (3) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

| Építési övezet | legkisebb szélesség (m) | legkisebb mélység (m) | legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelület % | beépítési mód | legnagyobb építménymag. (m) |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|
| Gip-1          | 30                      | 50                    | 2000                                | 40                        | 30                      | szabadonálló  | 8*                          |
| Gip-2          | 40                      | 50                    | 3000                                | 30                        | 40                      | szabadonálló  | 8*                          |

\* Technológiai indokokkal igazolható esetben kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető

## 12.§ Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű különleges területen csak temető, és a temetőhöz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) K-2 jelű különleges területen csak sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) A temetők bekerítendőek, és a kerítés mentén – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 10 m szélességben beültetési kötelezettség előírásai szerint élő növényzet telepítendő.
- (4) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

| Építési | legkisebb | legkisebb | legkisebb | legnagyobb | legkisebb | beépítési | legnagyobb |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|

| övezet | szélesség (m) | mélység (m) | terület (m <sup>2</sup> ) | beépítettség % | zöldfelület % | mód          | építménymag. (m) |
|--------|---------------|-------------|---------------------------|----------------|---------------|--------------|------------------|
| K-1    | 25            | 40          | 1000                      | 2              | 40            | szabadonálló | 4                |
| K-2    | 50            | 100         | 5000                      | 10             | 80            | szabadonálló | 4                |

#### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 13.§

##### Közlekedési és közműelhelyezési területek szabályozása

- (1) KÖu- jelű közlekedési (út) területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával:
  - gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák;
  - csapadékvíz-elvezető árkok;
  - utcafásítás;
  - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
  - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
  - forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések;
  - közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az utak szabályozási szélességét a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.
- (4) Az utak besorolása:
  - KÖu-1: országos mellékút;
  - KÖu-2: helyi gyűjtőút;
  - KÖu-3: kiszolgáló út;
  - KÖu-4: vegyesforgalmú kiszolgáló út (dűlőút);

##### 14.§

##### Vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű vízgazdálkodási területen csak vízkárelhárítást és sporthorgászást szolgáló építmények helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával.
- (2) V-2 jelű vízgazdálkodási területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával. A terület bekerítendő.

##### 15.§

##### Zöldterületek szabályozása

- (1) Z- 1 jelű zöldterületen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - növényzet, sétányok;
  - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
  - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
  - játszótéri létesítmények.
- (2) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (3) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

##### 16.§

##### Védelmi rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.
- (3) A területen művelési ág váltás, telekalakítás és közmű-építés csak a természetvédelmi hatóság szakvéleményének figyelembevételével engedélyezhető.

## 17.§

### Gazdasági rendeltetésű erdőterületek szabályozása

- (1) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdőgazdálkodási tevékenység az erdészeti szolgálat engedélyével folytatandó.
- (2) 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészen a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.

## 18.§

### Általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 3000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (3) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de egy földrészen legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (4) 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a 3 %-os, de legfeljebb a 400 m<sup>2</sup> megengedett beépítettség felét meg nem haladó kiterjedésű területen lakóépület is elhelyezhető.
- (5) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.
- (6) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
- (7) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.

## 19.§

### Kertes mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) A területen telekalakítás esetén legalább 1500 m<sup>2</sup> területű, és legalább 14 m átlagos szélességű földrészen alakítható ki.
- (3) A területen csak mezőgazdasági rendeltetésű, legfeljebb 4 m építmény-magasságú, a földterület megműveléséhez tartozó gazdasági épület helyezhető el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, egy telken azonban legfeljebb 60 m<sup>2</sup> beépített területtel.
- (4) Új épületet, építményt oldalhatáron állóan kell elhelyezni. Megfelelő telekszélesség esetén az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó.
- (5) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház, fóliasátor) a megengedett legnagyobb beépítettségen túl is elhelyezhető.
- (6) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.
- (7) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpontok nem alakíthatók ki.

## V. FEJEZET

### KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

## 20.§.

### Belterületi határ megállapítása

- (1) A település belterületi határvonala csak a szabályozási tervvel összhangban változtatható meg.

## 21.§

### Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén történő épület-elhelyezéseknél a szabványban<sup>7</sup> előírt védőtávolságok betartandók.

---

<sup>7</sup> Jelenleg az MSZ 151/5

- (2) Gázvezetékek mentén a hatályos jogszabályban<sup>8</sup> előírt védőtávolságok betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok<sup>9</sup> betartása mellett helyezhető el.
- (4) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától mért 50 m védőtávolságon belül épület nem helyezhető el.
- (5) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok<sup>10</sup> szerinti védőtávolságok betartandók.

## VI. FEJEZET A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME NEK SZABÁLYOZÁSA

### 22.§

#### Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) Műemléki védettségű ingatlan területén minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység a hatályos jogszabály<sup>11</sup> szerint végezhető. Műemlék-épületek építési ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építési hatóságként jár el.
- (2) Műemléki környezet területén (L. 1. melléklet) minden építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal bevonandó.
- (3) Régészeti érintettség esetén (L. 2. melléklet) a hatályos jogszabály<sup>12</sup> alapján kell eljárni.
- (4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő - mezőgazdasági területen a szántott szintnél mélyebb - talajt bolygató tevékenység végzéséhez, valamint a művelési ág megváltoztatásához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeum-igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (7) Az 1 hektárnál nagyobb felületeket érintő beruházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

### 23.§

#### A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védelem alatt álló objektumok körét jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (5) További védendő értékre építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, illetve tájépítész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni. A javaslatához ki kell kérni a települési, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét is.
- (6) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület esetében építészmérnök, szobor esetében szobrászművész, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett érték megtartása aránytalanul nagy terhet jelentene a tulajdonos számára, és a területen tervezett fejlesztés más módon nem valósítható meg. Törlés előtt ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét is.
- (7) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett érték és telek dokumentációjának elkészíttetéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

<sup>8</sup> Jelenleg a 6/1982. (V. 6.) Ip.M. rendelet

<sup>9</sup> Jelenleg a Közüti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

<sup>10</sup> Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

<sup>11</sup> Jelenleg a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

<sup>12</sup> Jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

## **24.§**

### **Helyi védett érték használata, fenntartása, átalakítása**

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcafépi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

## **25.§**

### **A helyi védelem önkormányzati támogatása**

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

## **26.§**

### **Helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezése**

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében – a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül – építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
  - a) épület külső és belső felújítása, színezése,
  - b) a telek kertészeti kialakítása, kerti építmények létesítése, átalakítása, megszüntetése,
  - c) képző- és iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzése.
- (2) Az építésügyi hatósági eljárásban ki kell kérni a települési főépítész, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait 2 példányban,
  - b) homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet egy példányban,
  - c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt egy példányban.
  - d) az építésügyi hatóság indokolt esetben további mellékletek csatolását is előírhatja (pl. falkutatás, talajmechanikai-, statikai vizsgálat, faanyag-vizsgálat, stb.)

## **VII. FEJEZET**

### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

## **27.§**

### **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

- (1) Az Önkormányzat ÉTV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, államigazgatási határozattal kerülhet sor.

## **28.§**

### **Beültetési kötelezettség**

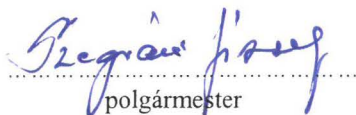
- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.
- (2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

## VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 29.§ Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Büssü Község Összevont Rendezési Tervét jóváhagyó 9/1993. (XII. 17.) sz. önkormányzati rendelet.

Büssü, 2006. .... hó ..... n.

  
polgármester



  
jegyző

#### 1. melléklet: Büssü műemlékei

1. Református templom, Jókai u. 2/b, 94 hrsz., Törzsszám: M III. 4454
  2. Római katolikus kápolna, Kossuth u., 1 hrsz., Törzsszám: M III. 4455
- Műemléki környezethez tartozó ingatlanok: 2, 4, 6, 7, 8, 0110/9-16, 35, 36, 37, 38, 39, 68, 93, 95, 101, 102, 103, 104 hrsz.

#### 2. melléklet: Büssü régészeti lelőhelyei és régészeti érdekű területei

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- |     |                |                     |                                                                  |
|-----|----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 19 708         | Jókai u. 39.,       | 50 hrsz.                                                         |
| 2.  | 19 704         | Paperdő,            | 095/7 hrsz.                                                      |
| 3.  |                | Rossztemplom- dűlő, | 095/7, 095/26 hrsz.                                              |
| 4.  |                | Récekúti-dűlő,      | 095/7 hrsz.                                                      |
| 5.  |                | Meleg-hegy,         | 0122/2-6 hrsz.                                                   |
| 6.  |                | Béci-rét, Diós      | 0104/1-2, 0105, 0106, 0107, 0122/1-2 hrsz.                       |
| 8.  | 19 699, 22 924 | Sportpálya          | 0112/1 hrsz.                                                     |
| 9.  |                | Négyöles-dűlő       | 02/3, 02/5-7, 02/9 hrsz.                                         |
| 10. | 22 924         | Báné-dűlő           | 02/10, 032 hrsz.                                                 |
| 11. |                | Pásti-hegy          | (026) hrsz.                                                      |
| 12. | 19 702         | Gór-domb            | 090/2-3 hrsz.                                                    |
| 13. | 19 698         | Alsó-mező           | 078 hrsz.                                                        |
| 14. | 19 705         | Csigáskúti-dűlő     | 062/7, 067/3, 067/5-6 hrsz.                                      |
| 15. |                | Határok             | 067/4, 067/7; 071, 073/1-2, 075/1, 078 hrsz.                     |
| 16. |                | Vízrenéző-dűlő      | 067/3 hrsz.                                                      |
| 17. |                | Nyulánka            | 050, 052, 053, 054, 056, 057/2, 059, 061, 063, 064, 065/1-2, 067 |
| 18. | 19 703         | Páprányosi-mező     | 043/6, 046/1-2, 047, 050 hrsz.                                   |

Régészeti érdekű terület:

7. 19 701 Halastói agyagbánya, 0123/2-3 hrsz.
- 14-17. Csigáskúti és Nyulánkai dűlő, 044, 059, 061, 065/1, 067/3, 067/5, 066, 069, 075/1, 078,

### 3. melléklet: Büssü helyi védelem alatt álló ingatlanai

| Sz. | Cím (utca, házszám) | Hrsz. | Megnevezés            | A védettség tárgya               |
|-----|---------------------|-------|-----------------------|----------------------------------|
| 4.  | Jókai u. 24.        | 87    | lakóház               | épülettömeg, utcai homlokzat     |
| 5.  | Jókai u. 22.        | 87    | istálló               | épülettömeg, homlokzatok         |
| 6.  | Kossuth u. 38.      | 177   | lakóház               | épülettömeg, homlokzatok         |
| 7.  | Kossuth u. 38.      | 177   | istálló               | épülettömeg, déli homlokzat      |
| 8.  | Kossuth u. 44.      | 174   | istálló               | épülettömeg, homlokzatok         |
| 9.  | Kossuth u. 45.      | 107/2 | lakóház               | épülettömeg, utcai homlokzat     |
| 10. | Kossuth u. 62.      | 165   | istálló, pajta        | épülettömeg, déli homlokzat      |
| 11. | Kossuth u. 69.      | 128   | góré                  | teljes objektum                  |
| 12. | Kossuth u. 80.      | 156   | istálló, pajta        | épülettömeg, déli homlokzat      |
| 13. | Kossuth u. 94.      | 150   | lakóház               | épülettömeg, homlokzatok, tornác |
| 14. | Kossuth u. 29.      | 96    | lakóház               | épülettömeg, homlokzatok         |
| 15. | Kossuth u. 11.      | 22    | óvoda                 | utcai homlokzat                  |
| 16. | Petőfi u. 2.        | 242   | lakóház               | épülettömeg, utcai homlokzat     |
| 17. | Petőfi u. 6.        | 240   | tájház                | épülettömeg, homlokzatok         |
| 18. | Petőfi u. 33.       | 262   | lakóház               | épülettömeg, homlokzatok, tornác |
| 19. | Petőfi u. 13.       | 252   | lakóház               | épülettömeg, utcai homlokzat     |
| 20. | Kossuth u.          | 98    | kereszt               | teljes objektum                  |
| 21. | Kossuth u.          | 99    | hősi emlékmű          | teljes objektum                  |
| 22. | Kossuth u.          | 1     | mauzóleum             | teljes objektum                  |
| 23. | Kossuth u.          | 4     | szobor                | posztamens                       |
| 24. | Temető              | 141   | piéta                 | teljes objektum                  |
| 25. | Temető              | 141   | kereszt               | teljes objektum                  |
| 26. | Temető előtt        | 16/1  | kereszt               | teljes objektum                  |
| 27. | Temető              | 141   | temető területe       | idős fák                         |
| 28. | Pásti-hegy          | 026   | fakereszt             | teljes objektum                  |
| 29. | Zimányi útelágazás  | 039/4 | piéta                 | teljes objektum                  |
| 30. | Izraelita temető    | 143   | temető területe       | régi sírkövek                    |
| 31. | Török-templom       | 095/7 | középkori templomhely | kiserdő területe                 |

### Függelék

#### A rendezési tervek alkalmazása során betartandó főbb jogszabályok

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
2. Az Országos Településrendezési és Építészeti Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet
3. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
4. A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) Kormányrendelet
5. Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X. 19.) Kormányrendelet
6. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet
7. A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
8. A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet
9. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet
10. A felszínalatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet
11. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet
12. A vizek és a közcélú vízellátási rendszerek fenntartására vonatkozó 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet
13. A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Kormányrendelet
14. A csapadékvizek elvezetésének engedélyezéséről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
15. A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény
16. A veszélyes hulladékok kezeléséről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet
17. A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény
18. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

19. A növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény
20. A távközlési létesítmények elhelyezéséről szóló 9/2000. (IV. 19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet
21. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
22. Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet
23. Az Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról szóló 174/2003 (X. 28. Korm. rendelet