

Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Hollád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8. §. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4. §. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I/A. Fejezet **Általános előírások**

Az előírások hatálya

1. §

Jelen építési szabályzat hatálya Hollád község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §

(1) Az előírásokat a City Plus Bt. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

(2) Az 1. §-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 1. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.

(5) A régészeti védettségre és törlésre vonatkozó 2. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, örökségvédelmi hatástanulmány alapján.

(6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

(7) A településen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló magasabb szintű mindenkor jogszabály előírásai betartandók.

A szabályozás elemei

3. §

(1) Kötelező szabályozási elemek

- a) Szabályozási vonal
- b) Területfelhasználás módja és határa
- c) Övezet, építési övezet határa és előírásai
- d) Építési határvonal
- e) Belterület meglévő és tervezett határa

(2) Irányadó szabályozási elemek

- a) Irányadó telekhatár: Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
- b) Megszüntető jel: A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.

(4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását jelen rendelet, továbbá a telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály előírásainak figyelembe vételével, a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében az építési hatósági engedélyezheti.

Az építés általános feltételei

4. §

Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha

- a) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége
- b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, vezetékes ivóvíz (szükség esetén technológiai víz) ellátás és a megközelíthetőség,
- c) a keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése, a szennyvízcsatorna megépítése után a szennyvizek csatornában való elvezetése, továbbá
- d) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetve helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható, és
- e) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
- f) a levegő minőségét, valamint
- g) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5. §

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (3) A telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály alapján meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (5) A település közigazgatási területén – a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését nem lehet engedélyezni.
- (6) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.
- (7) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (8) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (9) A mezőgazdasági üzemek környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján - szakhatóságok által - megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (10) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 1. §. (1) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
- (11) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (12) Mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (13) A tőzeges összlettel érintett területeken építmények létrehozása előtt a talajvíz várható szintjét és szulfáttartalmát is meghatározó talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni a beépítés feltételeit.

(14) A felszínmozgás-veszélyes meredek völgy-, és domboldalakon, a 15°-nál meredekebb dőlésű vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) érintett területeken mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell a beépítés pontos helyét, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit meghatározni.

(15) A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési terület pince és üregviszonyait, melyet a tervezésnél is figyelembe kell venni.

(16) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 1. §. (2) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

(17) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 1. §. (3) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Külterület és belterület

6. §

(1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

(2) A rendezési tervben jelölt belterületbe vonására javasolt területek belterületbe csatolása ütemezetten, a jelentkező valós igényekkel összhangban történhet.

Területfelhasználás

7. §

(1) A település területe építési szempontból

- a) beépítésre szánt
- b) beépítésre nem szánt területbe tartozik.

(2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

- a) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - aa) - lakóterület:
 - ab) - falusias lakóterület,
 - ac) - gazdasági terület:
 - ad) - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ae) - ipari terület
 - af) (egyéb ipar – ipar)
 - ag) (egyéb ipar – településgazdálkodás)
 - ah) - különleges terület
 - ai) - temető terület,
 - aj) - sport, szabadidő terület.
- b) ¹ beépítésre nem szánt területek:
 - ba) közlekedési-, és közműterület
 - bb) zöldterület
 - bc) erdőterület

¹ A 7. § (2) bekezdés b) pontja a Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- bd)* mezőgazdasági terület
- be)* vízgazdálkodási terület
- bf)* különleges beépítésre nem szánt terület.

Beépítésre szánt területek

8. §

(1) Beépítésre szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető

- a)* 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
- b)* 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.

(2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

9. §

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a)* lakóépület,
- b)* mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
- c)* a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
- d)* vendéglátó épület,
- e)* szálláshely szolgáltató épület,
- f)* helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g)* sportépítmény,
- h)* üzemanyagtöltő,
- i)* melléképítmény.

(2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A lakóterületen a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait, az üdülőterületekre előírt zaj-, illetve rezgésterhelés határértékeit, továbbá jelen rendelet környezetvédelemről szóló előírásait be kell tartani.

(4) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a)* az építési hely előkert vonala a kialakított építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter

- b) - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
- c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 60,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- d) LF-1, LF-3 jelű építési övezet: Beépítési mód: K-oldalhatáron álló. Kialakítható telek területe: min. 900 m². Kialakítható telek szélessége: min. 16 m a telek homlokvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség: K-30 %. Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: K-30 %. Megengedett legkisebb építménymagasság: K-2,0 m. Megengedett legnagyobb építménymagasság: K-4,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %
- e) Lf-2. jelű építési övezet: Beépítési mód: K-szabadon álló. Kialakítható telek területe: min. 2000 m². Kialakítható telek szélessége min. 20 m a telek homlokvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség: K-20 %. Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: K-20. Megengedett legkisebb építménymagasság: K-2,0 m. Megengedett legnagyobb építménymagasság: K-5,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %

(6) Az **Lf-2** övezeti jelű építési övezetben épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az előkert mértéke nem lehet kisebb 5,0 méternél.
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

Gazdasági terület

10. §

(1) Gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet

- a) ipari terület:
- b) egyéb terület

(3) A gazdasági területeken csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.

(5) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani. A telekhatárok mentén az ingatlan tulajdonosának, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig legalább egy fasort kell telepítenie.

(6) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(7) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

Ipari terület (Egyéb terület)

11. §

(1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) egyéb ipari terület - ipar /G_{IPe}/
- b) egyéb ipari terület – településgazdálkodás /G_{IPe-T}/

(3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
- c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(4) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) egyéb irodaépületek
- c) üzemanyagtöltő.

(5) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(6) Az egyéb ipari terület – településgazdálkodás építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés építményei, a technológiai előírások szerint helyezhetők el.

(7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni: G_{IPe} jelű építési övezet - Beépítési mód: K- szabadon álló. Kialakítható telek területe: min. 2000 m². Kialakítható telek szélessége: min. 20 m a telek nyomvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség: K-40 %. Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: K-40 %. Megengedett legkisebb építmény magasság: K-2,0 m. Megengedett legnagyobb építménymagasság: K-7,5. Megengedett legkisebb zöldfelület: 25 %.

(8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

(9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű

tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.

(10) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell az egyéb ipari terület védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.

(11) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Különleges terület

12. §

Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) **K_{TE}** övezeti jelű temető terület,
- b) **K_{SP}** övezeti jelű sport, szabadidő terület.

Temető terület

13. §

(1) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.

(2) A temető területen maximum 10 %-os beépítettséggel legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.

(3) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fasor) telepíthető.

(4) Temető területen a 8. §-ban szabályozottól eltérően a vezetékes földgázszolgáltatást kötelezően nem kell biztosítani.

Sport, szabadidő terület

14. §

(1) A sport, szabadidő terület építési övezetben oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület fenntartását szolgáló, nem zavaró hatású gazdasági célú épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódóan a személyzet és a használók számára szolgáló lakások és szállóépületek helyezhetők el.

(2) A területek beépítésének tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni, melyhez a teljes telektömbre vonatkozó beépítési helyszínrajzot kell készíteni, amely tartalmazza az épületek, létesítmények nagyságrendjét, elhelyezését, járulékos létesítményeit, a növényzet kialakítását és táji vonatkozását, a közlekedés hálózatát és elemeit.

(3) Az sport, szabadidő terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni: K_{sp}: jelű építési övezet: Beépítési mód: K-szabadon álló. Kialakítható telek területe: min.

10000 m². Kialakítható telek szélessége: min. 40 m a telek homlokvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség: K-10 %. Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: K-10 %. Megengedett legkisebb építménymagasság: K-2,0 m. Megengedett legnagyobb építménymagasság: K-7,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület: 60 %.

(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
- c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(5) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

(6) Az épületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.

(7) A be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

(8) A terület utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, téglá) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

Beépítésre nem szánt területek

15. §

(1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.

(2) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 2. §.-a Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Közlekedési- és közműterület

16. §

(1) A közlekedési és közműterület (KÖu) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.

(3) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(4) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 3. §.-a . Hatálytalan 2017.06.30-tól.

(5) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani

- a) gyorsforgalmi utak: 60 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- b) főutak: 40 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- c) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- d) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- e) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- f) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- g) egy telket feltáró közforgalom elől elzárt magánút: minimum 4 m.
- h) külterületi dűlőút: 8 m, illetve a kialakult (K) állapot.

(6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

(7) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter – autópálya esetén 100 méter - távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.

(9) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.

(10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

(11) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

17. §

(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.

(2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

(4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.

(5) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területeken új villamosenergia-ellátási, valamint a táv- és hírközlő vezeték csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

- (6) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (7) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvező árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (8) A nyílt árkos vízelvező rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (9) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

18. §

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (9) A zöldterületeket csak rendeltetészerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a Polgármesteri Hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani
- (10) Zöldterületeken illetve azok sétaútajain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani

(12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Erdőterület

19. §

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. .§. (1) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
- (5) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint
- a) védelmi (**Ev**)
 - b) gazdasági (**Eg**)
- (6) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (7) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (8) A védelmi erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (9) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (10) Az **Eg** övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,3 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (11) Az **Eg-t** övezeti jelű tervezett gazdasági erdőterületen, illetve az **Ev-t** övezeti jelű tervezett védelmi erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (12) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 4. §. (2) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
- (13) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
- a) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendő.
 - c) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 4§. (3) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Mezőgazdasági terület

20. §

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - a) általános mezőgazdasági terület,
 - b) kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közötti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

Általános mezőgazdasági terület

21. §

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
 - a) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet természetes vízfolyástól 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

Má₀ jelű általános mezőgazdasági övezet

22. §

- (1) Az *Má₀* jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.

(2) Az **Má₀** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.

(3) A szabályozási terven jelölt természetvédelemre javasolt területen a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által megfogalmazott feltételekkel engedélyezhető.

(4) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:

- a) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- b) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
- c) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

Má₁ jelű általános mezőgazdasági övezet

23. §

(1) Az **Má₁** jelű általános mezőgazdasági övezetben

- a) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
- b) gyeper, rét és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg;
- c) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.
- d) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.

(2) Az épületeket a feltáró utak (dülőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 méter lehet. Az épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el.

(4) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az

építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni

Kertes mezőgazdasági terület

24. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.

(2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 3000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél.

(3) Az **Mk₀** jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.

(4) Az **Mk₁** jelű kertes mezőgazdasági övezetben

- a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,
- b) egy épülettömeg helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat,
- c) a gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is,
- d) épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
- e) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 5,6 m lehet.

(5) Az **Mk₂** jelű kertes mezőgazdasági övezetben

- a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
- b) egy épülettömeg helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat,
- c) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú szőlőműveléssel hasznosított telken alakítható ki,
- d) a gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- e) épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
- f) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. §.-a. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
- g) A kertes mezőgazdasági terület a földrészletek művelési ága – erdő esetén az erdészeti hatóság engedélye alapján – csak szőlő művelési ágra változtatható.
- h) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 50 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- i) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(6) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.

(7) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.

(8) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsó kert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.

(9) Az épületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.

(10) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

(11) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.

Vízgazdálkodási terület

25. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) állóvizek medre és parti sávja,
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- d) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
- e) a hullámterek,
- f) vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.

(4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmilyen tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

(5) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 6. §.-a. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület²

25/A. §

(1) A Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, mezőgazdasági tevékenységhez-, mezőgazdasági feldolgozóiparhoz kapcsolódó üzemi, kereskedelmi, szolgáltató és raktár épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter

² A „Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület” alcímet (25/A. §-t) a Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél
- c) hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(3) A kb-Mg övezetben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni: Beépítési mód: szabadon álló. Kialakítható telek területe: min. 2.000 m². Kialakítható telek szélessége: min. 20 m a telek homlokvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség 10 %. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület: 50 %.

(4) A Kb-Mg övezetben a közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamosenergia szolgáltatás, nyílt, vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell.

Környezetszabályozás-Környezetvédelem

26. §

(1) A föld védelme

- a) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- b) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- c) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható
- d) A község felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- e) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható

(2) A levegő védelme

- a) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait be kell tartani.
- b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- e) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- f) Hulladékok nyílt téri, illetve háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.

- g) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető.
- h) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- i) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- j) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- k) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem: A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(4) A vizek védelme

- a) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező
- g) Tilos hítrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- h) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- i) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli

- d) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e) Az állati tetemek környezet-higiéniás szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- g) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- h) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- i) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- j) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Természetvédelem

27. §

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni: vakolt homlokzati megjelenés, halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezés.
- (3) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 7. §. (1) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
- (4) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen
 - a) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendőek.
 - c) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 7. §. (2) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.
 - d) Új üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- (6) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (7) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájlesztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

(8) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 7. §. (3) bekezdése. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

(9) A Natura 2000 területeket a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint lehet felhasználni és hasznosítani.

Kulturális örökség védelme

28. §

(1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.

(2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.

(3) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.

(4) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 8. §.-a. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

(5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

(6) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes Múzeumi Igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

(7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt az Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

(8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

29. §

(1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.

(2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.

(3) Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 9. §.-a. Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Helyi építészeti értékvédelem

30. §

(1) **A helyi értékvédelem kiterjed: *HI*** az épület, építmény teljes egészére és részeire

(2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 1.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.

(3) A helyi védelemben részesített építészeti értékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítész szakvéleményét.

(4) A helyi védelemben részesített építészeti értékek engedélyezési eljáráshoz a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:

- a) állapot-felmérési rajzot
- b) fényképet
- c) homlokzati színterve.

A H1 jelű helyi védelem

31. §

(1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.

(2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.

(3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaféki megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A védett épület bontását megelőzően állapot-felmérési rajz és fénykép-dokumentáció készítése szükséges.

32. §

(1) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:

- a) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával jár,
- b) környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná,

(2) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:

- a) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklámhordozó elhelyezését,
- d) megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását

Tűzvédelem

33. §

(1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg

(2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.

(3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.

(4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

(5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36. §-a szerint történik.

(6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.

(7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.

(8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere-Építésjogi következmények

34. §

A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:

- a) A terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- b) Közérdeket nem sért,
- c) Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

35. §

Hatályon kívül helyezte a 7/2017.(VI.29.)önk.-i rend. 10. §.-a . Hatálytalan 2017.06.30-tól.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

36. §

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.

(2) A helyi közutakat illetve közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezettségek

37. §

(1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(4)³ A 025/1 hrsz-ú ingatlanon, a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területen háromszintes növényállományt szükséges kialakítani. A növénytelepítést a használatbavételi engedély benyújtásáig szükséges megvalósítani.

(5)⁴ A védelmi célú erdőterületeken történő faültetési kötelezettséget a terület minden 25 m²-én 1 db 2xi 14/16 PF honos lombos fa és 10 db honos cserje ültetésével szükséges teljesíteni.

I/B. Fejezet **Záró rendelkezések**

38. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Hollád Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 7/1994 (VIII.10.) számú tanácsrendelet.

(2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

3 A 37. § (4) bekezdését a Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

4 A 37. § (5) bekezdését a Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

(5)⁵ Az 1/2023.(I.10.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Mózes Marianna sk.
polgármester

Török Csilla sk.
körjegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása hiteles!



Török Csilla
címzetes főjegyző



5 A 38. § (5) bekezdését a Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

1. melléklet a 6/2005. (IV. 25.) önkormányzati rendelethez

Helyi védelem

Sorszám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 4412	Bari-hegy. Hrsz: 1256. Műemléki környezet: 1241/1, 1252/1, 1252/2, 1252/3, 1252/6, 1254/2, 1255, 1257/1, 1366 út, 1442.	Római katolikus Szent Donát kápolna
2	M 9350	Petőfi S. u. Hrsz: 138/1. Műemléki környezet: 89/3, 92/2, 93/2 út, 96, 97, 98, 138/2 út, 159, 160.	Római katolikus harangtorony
3	M 10066	Bari-hegy Hrsz: 1155/3. Műemléki környezet: 1155/2, 1155/4, 1156, 1545 út, 1593/1, 1593/2, 1594.	Présház
4	M 10639	Bari-hegy Hrsz: 1373. Műemléki környezet: 1329/, 1329/2, 1330, 1333, 1334, 1366 út, 1337/1, 1372/3, 1374.	Présház
5	H1	Petőfi S. u. 72. Hrsz: 99.	Római katolikus templom
6	H1	Bari-hegy Hrsz:	Lakóépület
7	H1	Fő utca 23. Hrsz: 12.	Lakóépület
8	H1	Rákóczi F. u. 2. Hrsz: 89/3.	Lakóépület
9	H1	Petőfi S. u. 76. Hrsz: 97.	Lakóépület
10	H1	Petőfi S. u. 57. Hrsz: 154.	Lakóépület
11	H1	Felszabadulás u. 3. Hrsz: 127.	Lakóépület
12	H1	Fő utca 16. Hrsz: 58/1.	Önkormányzati hivatal
13	H1	Bari-hegy Hrsz:	Présház
14	H1	Bari-hegy Hrsz:	Présház
15	H1	Petőfi S. u. 30. Hrsz: 125.	Magtár
16	H1	Rákóczi F. u. Hrsz: 438/2.	Malom

M – Műemléki védelem H1 - Helyi védelem

Régészeti védettség

I. Védett régészeti lelőhely, illetve terület Hollád község közigazgatási területén nem található.
II. Nyilvántartott lelőhelyek, nem beazonosíthatók: 1. Sósajla-dűlő. <i>Hrsz.: 018/1., SMMI Ad.sz.: II/14/1.</i> , 2. Széles-földek határrész. <i>Hrsz.: 03/2-4., SMMI Ad.sz.: II/14/2.</i> , 3. Szentegyházi-dűlő. <i>Hrsz.: 08/8., SMMI Ad.sz.: II/14/3., 6.</i>
III. Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek: 1. Kismező nevű határrészen a tervezett ipartelep (<i>hrszt.: 041/40, 44.</i>) és véderdő területén (<i>hrszt.: 041/50</i>)- feltehetően összetartozik az ún. holládi csomópontban lévő (<i>hrszt.: 065/23, 24, 26, 27, 041/27, 29, 064/4, 065/29, 34 40, 42, 44, 48.</i>) M7-S 41 Balatonszentgyörgy-Almási úti dűlő lelőhellyel..Egykori mérlegház területe. <i>Hrszt.: 125., SMMI Ad.sz.: II/14/4.</i>
IV. Régészeti érdekű terület: 1. A tervezett sportpálya és lakóövezet területe. <i>Hrszt.: 043/2, 3, 4, 5, 044.</i>

