

## **Velény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2002. (XII. 16.) önkormányzati rendelete**

### **A helyi építési szabályzatról Hatályos: 2023. 12. 19**

Velény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

#### **A rendelet hatálya**

**1. § (1)** A rendelet hatálya Velény teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2)<sup>1</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó 1. mellékletben és a 2. mellékletben szereplő szabályozási tervek, valamint a magasabb szintű, vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

#### **A szabályozási elemek értelmezése**

**2. §<sup>2</sup> (1)** A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
- b) az építési övezeti és övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti jellemzőket,
- c) a védőterületeket,
- d) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- e) a közigazgatási és a belterületi határvonalat.

(2) Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a szabályozási terv, vagy a vonatkozó övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(3) A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet.

(4)<sup>3</sup>

(5) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

- a) az irányadó telekhatár,
- b) a tervezett utak tengelyvonala.

(6)<sup>4</sup> Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel.

(7) Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

a) Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

b) A tervezett utak tengelyvonala, hossz- és keresztmetszvényei az engedélyezési tervek készítése során pontosítandók.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(9) A kötelező elemek értelmezése irányadó telekhatárral lehatárolt építési telken: A kötelező elemek helye a telekhatár függvénye, véglegessé a telekalakítási eljárás lefolytatása után, a telek pontos kitézése és földhivatali átvezetése után válik.

(10) Az övezeti előírásokban szereplő épületszélesség fogalom értelmezése:

- a) Négyzet alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.
- b) Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

(11) Az övezeti előírásokban szereplő homlokzatmagasság fogalom értelmezése:

a) A homlokzatmagasság az építmény egyes homlokzatai terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

aa) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

ab) a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

ac) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak, a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát,

ad) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga, vagy sátoztető alakú építmények homlokzatmagasságát, ha az a 12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha 12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

(12) Az lakóterületi övezeti előírásokban szereplő utcai épület és udvari épület fogalom értelmezése:

a) *Utcai épület* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkciójának (itt lakó, vagy intézményi funkció) megfelelő funkciójú épület.

b) *Udvari épület* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

### *I. Fejezet*

#### **Építési engedélyezés általános szabályai**

3. §<sup>5</sup>

4. §<sup>6</sup>

#### **Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai**

5. §<sup>7</sup>

### *II. Fejezet*

#### **Településszerkezet, terület-felhasználás**

**6. § (1)** A belterületi határvonalat a VV-1 és VV-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeinek belterületbe vonása a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

(2) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv

a) a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,

b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,

c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,

d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(3)<sup>8</sup>

(4) Velény község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

- a) lakóterület, falusias lakóterület,
- b) gazdasági terület, ipari terület,
- c) különleges terület: temető területe.

(5) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

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

(6) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkucsukat a VV-1 és VV-2 jelű (szabályozási) tervlapok mutatják be.

### **Beépítésre szánt területek, általános előírások**

**7. §** (1) A közművesítettség mértéke a település beépítésre szánt területein az építési telkek részleges közművesítettség esetén építhetők be azzal a szigorítással, hogy a közüzemi szennyvízelvezetést (szennyvízcsatorna) biztosítani kell. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló alkalmazandó.

(2)<sup>9</sup> Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

b) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

e) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

(1) A terepszint alatti építmények

a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.

b) Magas talajvíz állású területeken (Pécsi-víz környezete) terepszint alatti építmény csak a talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel építhető.

c) Lejtős, csúszásveszélyes terepen (a Fő utca északi oldalán, illetve a Szőlő utca déli oldalán található építési övezetek) terepszint alatti építmény csak geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvélemény alapján létesíthető.

d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

### Falusias lakóterület

8. § (1) A terület lakóépületek, mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

(3)<sup>10</sup> A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) <sup>11</sup> Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.2 db
legkisebb telekterület	900 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult 13 m, újonnan kialakítható 18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
építménymagasság	utcai épület esetében 3,00 m / 5,00 m, udvari épület esetében 2,00 m /5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon

legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsóker	utcafronttól számított 80 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
(1) Épületekre vonatkozó megkötések <sup>12</sup>	

b) Az „Lf-1” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max. 2 db
legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 4,50 m
legkisebb előkert	4 m, ezen túlmenően az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága 4-6 m között változhat
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsóker	utcafronttól számított 80 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
(1) Épületekre vonatkozó megkötések <sup>13</sup>	

(4) <sup>14</sup>

(5) <sup>15</sup>

(6) A terület mélyfekvésű részein (Pécsi-vízzel szomszédos ingatlanok) bármilyen építmény csak a magas talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel létesíthető.

(7) <sup>16</sup>

(8) <sup>17</sup>

### Gazdasági terület, ipari gazdasági terület

9. § (1) A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) <sup>18</sup> A terület a szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) <sup>19</sup> „Gip-1” jelű építési övezet – egyéb ipari terület az OTÉK 20. § (4) szerinti tevékenységek számára

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	50 %
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m/9,00 m (technológiai jellegű építmény építménymagassága technológiai és műszaki indoklás alapján ettől eltérhet)
legkisebb előkert	10 m

legkisebb oldalkert	6 m
legkisebb hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 25%
utcai kerítés <sup>20</sup>	

b)<sup>21</sup> „Gip-2” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30 %
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m/9,00 m (technológiai jellegű építmény építménymagassága technológiai és műszaki indoklás alapján ettől eltérhet)
legkisebb előkert	10 m
legkisebb oldalkert	6 m
legkisebb hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
utcai kerítés <sup>22</sup>	

(3)<sup>23</sup>

(4)<sup>24</sup>

(5)<sup>25</sup>

### Különleges területek

**10. § (1)** A különleges területek lehatárolását a VV-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

(2) A „Kte” jelű különleges terület a település temetője. A területen a temetőkről és a temetkezésekről szóló 1999. évi XLIII. törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

a) A területen betartandó építési előírások a következők:

- A területen szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (amelyet harangláb, harangtorony legfeljebb 3 m-rel meghaladhat) a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású<sup>26</sup>

- A terület zöldfelületi mutatója min. 35 %.

- A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertészeti tervek alapján el kell végezni.

\_ 27

b)<sup>28</sup>

### A beépítésre nem szánt területek, közlekedési és közműterület

**11. § (1)** A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a VV-1 és VV-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel:

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
Köü-2	58148. sz. velényi bekötőút	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.C.)	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.C.)	meglévő (16 m)
Köü-5	Fő utca keleti ága	belterületi mellékút, kiszolgáló út (B.VI.d.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	16-20 m
Köü-3	Temetőhöz vezető út  Szőlőhegyi utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	10-14 m meglévő (10-18 m) 8,5 m
Köü-4	Fontosabb mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	min. 8,5 m
Köü-6	Meglévő kiszolgáló utak	(B.VI.d.C.)	külterületi mellékút, egyéb út (B.VI.d.C.)	meglévő (12-22 m)

(2) A közlekedési területen az OTÉK 26. § (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4) A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-NY irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

(5)<sup>29</sup>

(6)<sup>30</sup>

(7)<sup>31</sup>

(8)<sup>32</sup>

(9) A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz tisztítók és átemelők területe tartozik.

(10)<sup>33</sup>

(11)<sup>34</sup>

(12)<sup>35</sup> Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, megfigyelő kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás, víz nyomásfokozó berendezés stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

### Zöldterület

**12. § (1)** A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A területen az OTÉK 27. §-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

a)<sup>36</sup> A „Z” jelű övezet a településen található közparkok, játszóterek területe.

- a tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését kertészeti szaktervező által készített tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

(2)<sup>37</sup>

### **Erdőterület**

**13. § (1)** A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű – „Eg” jelű, és védelmi (védő) rendeltetésű – „Ev” jelű erdők.

(2)<sup>38</sup>

(3)<sup>39</sup>

(4)<sup>40</sup>

(5)<sup>41</sup>

### **Mezőgazdasági terület**

**14. § (1)** A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29. § (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(2)<sup>42</sup>

(3)<sup>43</sup> A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza. A beruházások megvalósítása során a termőföld védelméről szóló jogszabályok előírásaiban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

### **Kertes mezőgazdasági terület**

**15. § (1)** A kertes mezőgazdasági területek („Mk”) lehatárolását a VV-2 szabályozási tervlap tartalmazza. A területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m legyen, megközelítésük közterületről, vagy magánútról biztosítandó.

b) Az övezetben az OTÉK 29. § (2) bekezdésének figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén lakóépület építhető.

c)<sup>44</sup> Gazdasági épület elhelyezésének és kialakításának feltételei:

- az épületet szabadonállóan, határoló földút esetében a földút tengelyétől számított legalább 9 m-es távolságban kell elhelyezni.

- Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

\_45

\_46

- Az épületek szélességi mérete a 9 m-t nem haladhatja meg.

d)<sup>47</sup> Lakóépület elhelyezésének és kialakításának feltételei:

- Az épületet szabadonállóan, határoló földút esetében a földút tengelyétől számított legalább 9 m-es távolságban kell elhelyezni.

- Az épület legalább 4,0 m, de legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

\_48

\_49

- Az épület szélességi mérete a 9 m-t nem haladhatja meg.

### **Általános mezőgazdasági terület**

**16. § (1)** Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a VV-1 és VV-2 szabályozási tervlap tartalmazza.

(2)<sup>50</sup> Az „Má-1” jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik.

a)<sup>51</sup>

b) Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

ba)<sup>52</sup>

bb)<sup>53</sup>

bc) Az épületeket szabadonállóan, 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

bd) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a hagyományos táj látványát ne rontsa.

be) Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet (ld. még 4. § (3) bekezdést is).

bf) Lakóépület kialakításának feltételei:

- Az épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

- Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

(3)<sup>54</sup> Az „Má-2” jelű övezet a gyepfelületek (rét, legelő, kaszáló) területe.

a)<sup>55</sup>

b) Az övezetben gazdasági és lakóépület a (2) bekezdés b) pontja szerinti előírások betartásával építhető.

### **Vízgazdálkodási terület**

**17. §** (1) A „V” jelű vízgazdálkodási terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál.

(2) A terület lehatárolását és övezeti tagozódását a VV-1 és VV-2 szabályozási tervlap ábrázolja.

(3)<sup>56</sup> A „V-1” jelű övezet a vízfolyások, nagyobb árkok területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(4)<sup>57</sup> A „V-2” jelű övezet a település területén található vízmű kutak és tározók területe.

(5)<sup>58</sup> A „V-3” jelű övezet a Velényi-tározó területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízgazdálkodási, vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

### **Közterületek kialakítása és használata**

**18. §** (1) A Velény igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerinti közutak, utak és parkok, amelyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3)<sup>59</sup>

(4)<sup>60</sup> A település közterületein eltérő használat az alábbi lehet:

a) Belterületen lévő közterületeken

- hirdető (reklám) berendezés,

- árusítópavilon,

- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,

- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,

- szobor, díszkút, pihenőpad,

- távbeszélő fülke,

- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,

- építőanyag-tárolás.

b) Külterületen lévő közterületeken

- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,

- szobor,

- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak elhelyezése.

(5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a) Árusítópavilon legfeljebb 6,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, magastető kialakítással<sup>61</sup>

b)<sup>62</sup> Az építmények legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal létesíthetők.

### *III. Fejezet*

#### *Kulturális örökségvédelem*

**19. § (1)**<sup>63</sup>

(2)<sup>64</sup>

(3)<sup>65</sup>

(4)<sup>66</sup> A település különböző fokú régészeti védettségű területeit a VV-2 tervlap tünteti fel.

a) Régészeti érdekű terület (talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó) a 015/3-6 és az 54-63 hrsz. földrészlet.

- a területen a beruházásokhoz szükséges engedélyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal (KÖH) véleményeztetni kell.

- A munka elvégzéséről a KÖH-t tájékoztatni kell.

- Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

(5)<sup>67</sup>

### *IV. Fejezet*

#### **Az élővilág, a táj és a természet védelme**

**20. §**<sup>68</sup>

#### **A környezet védelme**

**21. §**<sup>69</sup> (1) Általános követelmények

a)<sup>70</sup> A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b)<sup>71</sup> Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c)<sup>72</sup> A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

d)<sup>73</sup> Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító berendezés alkalmazandó.

e)<sup>74</sup> A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

f)<sup>75</sup> A nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

g)<sup>76</sup> A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

h)<sup>77</sup> Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

i)<sup>78</sup> Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

j)<sup>79</sup> A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

## (2) Speciális eljárási szabályok

a)<sup>80</sup>

b)<sup>81</sup> Velény a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el.

c)<sup>82</sup>

d)<sup>83</sup>

e)<sup>84</sup>

f)<sup>85</sup>

g)<sup>86</sup>

h)<sup>87</sup>

i)<sup>88</sup>

j)<sup>89</sup>

k)<sup>90</sup>

### **Tűzvédelmi rendelkezések**

**22. § (1)**<sup>91</sup> A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata.

(2)<sup>92</sup> A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.

(3)<sup>93</sup>

### **Ásványvagyon gazdálkodási követelmények**

**23. §**<sup>94</sup>

#### *V. Fejezet*

### **Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere**

**24. § (1)**<sup>95</sup>

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért,

c) az építmények csak a hozzájuk tartozó épület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

### **A település területét érintő tilalmak, korlátozások, kötelezések**

**25. § (1)** Elővásárlási jog

a) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósítása érdekében elővásárlási jogot állapít meg a következő ingatlanokra:

- az 54-63, és a 015/3-6 hrsz. ingatlanokra lakóterület céljára.

b)<sup>96</sup>

(2) Településrendezési kötelezések

a) Beépítési kötelezettség: A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az alábbi beépítetlen lakóterületekre a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg:

- Az Lf-1 jelű építési övezetekben

b) Beültetési kötelezettség: A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen jelen rendelet jóváhagyásától számított 2 éven belül elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden meglévő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon. A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavétel idejéig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

- Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon.

c)<sup>97</sup>

## *VI. Fejezet*

### *Záró rendelkezések*

**26. §** Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.