

Bonnya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2009. (VI.11.) önkormányzati rendjele

BONNYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Bonnya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXXV. törvény 16. §-ában, valamint az építési környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

Általános előírások

I. §.

- (1) A rendelet területi hatálya a nagyközség közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 20/2003 jelzőszámú szabályozási tervével együtt alkalmazható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket, területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint műndezékre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4)A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erjű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testület jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.
- (5)A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
 - a település igazgatási határát
 - a meglévő és tervezett belterületi határt
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek építési övezetek és övezetek határait, és előírásait.
 - a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki szabályokat és kikötéseket.
 - az építési vonalat, építési határvonalat.
- (6)Az országos természetvédelem védelem alatt lévő és arra javasolt területeken és a helyi természetvédelmi területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.
- (7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.

(8) A kialakult (K) beépítéseknel a meglévő telekméretet , beépítettséget és építmény magasságát adottságnak kell tekinteni, bővítés vagy új épület létesítése esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. A kialakult területeken az újonnan kialakításra kerülő telek szélesség minimuma szabadon - álló beépítésnél 16,0 m, oldalhatáros beépítésnél 14,0 m.

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szűkségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.

(10)Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fészalvú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(11)A terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik, a meglévő pince területeket a beépítéseknel figyelembe kell venni.

(12) Az építmények engedélyezésénél a tűzvédelmi szabályrendeleteket be kell tartani.

A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A lakóépületeknek az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább „mérsekelt tűzterjedési” kategóriába sorolt lehet. Könnyen éghető anyagú tetőhéjazati anyagok (pl. nád) csak az 1. fokú tűzvédelmi hatóság kiűbn, egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

(13) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.

(14) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

(15) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.

(16) A rendezési terv által a külterületi mezőgazdasági ingatlanoknak beépítésre szánt területé válása vagy belterületbe vonási javaslata esetén annak végrehajtásáig az M40-ás területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(17)A község országos és helyi védett területein, a belterületen, tervezett természetvédelmi területeken valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.

(18) A szabadon-álló beépítéseknel az oldalkert nem lehet kisebb sem a telkre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(19) Az építményekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.

(20) E rendelethez és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 1997 évi LXXVIII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET Telepítés-szerkezet, terület-felhasználás, 2.§.

A telepítés igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettségé legalább 10 %
- (2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettségé legfeljebb 5 % lehet.
- (3) A község területén, a beépítésre szánt területek színterület stírúsága – amelyet a területi egységeknél telektömbre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

| | |
|--|-----|
| Lakóterületek : | |
| 1./ Kertvárosias lakóterület : | 0,4 |
| 2./ Falusias lakóterület : | 0,5 |
| Vegyes területek : | |
| 1./ Telepítésközpont vegyes terület : | 1,4 |
| 2./ Központi vegyes terület : | 1,0 |
| Gazdasági területek : | |
| 1./ Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter. | 1,5 |
| Különlleges területek : | 1,5 |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Lakóterületek 3.§.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (L.f)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépítettség mértékét, és a minimális telekmagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.
- (4) A kialakult, keskeny oldalhatárossan beépített telkeknel a tűztávolság az oldalkert felé 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság engedélyével.

(5) A 20 m, vagy annál szélesebb telkek oldal határossan álló beépítési mód előírása esetén az épületek szabadon-állóan is elhelyezhetők azzal, hogy a szomszédos oldalhatáros beépítés felé minimum a területre előírt építmény magassággal megegyező oldalkertet kell kialakítani.

(6) A kialakult lakóterületeken a telkek minimum 12,0 m-es szélesség esetén építhető be.

(7) A történetileg kialakult 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megürsedett telkeken az eredetit meg nem haladó építmény magassággal, és építészélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítvények, illetve új épületek esetén a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározása az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

Kertvárosias lakóterület 4. §.

(1) A szabályozási tervben a lakóterület jele : "Lke". A területen Lke1-Lke4 övezetek kialakítására került sor. A beépítési módot, a legnagyobb építmény magasságot, a beépítettségét és a legkisebb telekméret előírását a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jelle | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|--------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Lke1 | OK | 5,0 | 30 | 600 | K | K |
| Lke2 | OK | 5,0 | 30 | 500 | K | K |
| Lke3 | OK | 5,0 | 30 | 800 | K | K |
| Lke4 | OK | 5,0 | 30 | 1200 | K | K |

(2) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, az Lke3 és Lke 4-es övezetekben üdülő épület - a helyi lakosság ellátását szolgáló közbiztonsági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági épület, kivételesen elhelyezhető sportépítmény, kereskedelmi szálláshely épület, közbiztonsági építmény az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírásának a figyelembe vételével
A területen nem helyezhető el tüzemanyagtöltő, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek garáza és önálló parkoló területe.

(3) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak építhetők, az i.) háztartási célú kemence, hűsfűtőlő, jégverem, zöldségverem, j.) állatkifutó, k.) trágyatároló, komposztáló és l.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló kivételével.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %-a

(5) A területet burkolt títal és részleges közművel kell ellátni.

Falusias lakóterület

5. §.

- (1) A szabályozási tervben a lakóterület jele : „L.F”. A szabályozási tervben L.F1-L.F3 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb építmény magasságát, a beépítettség és legkisebb telekméret előírását a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jele | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| L.F1 | OK | 5,0 | 30 | 1200 | K | K |
| L.F2 | OK | 5,0 | 30 | 900 | K | K |
| L.F3 | O | 5,0 | 30 | 1000 | 16 | 60 |

- (2) A beépítettség számításánál a telek utca vonalától a hátsókert felé eső építési határvonalig terjedő részét lehet számításba venni.

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 %-a.

- (4) A területen elhelyezhető legfeljebb kétegyes lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.

- (5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kistüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.

- (6) A területet részleges közművel és burkolt úttal kell ellátni.

Vegyes terület

6. §.

- (1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

- (2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor :

- Településközpont vegyes terület (V1)
- Központi vegyes (Vk)

- (3) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

Településközpont vegyes terület.

7. §.

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A szabályozási tervben a terület jele : "V1". A szabályozási tervben V11-V12 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, beépítettség mértékét, és a minimális telekméretet a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jele | Beépítési mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| V11 | OK | 5,0 | 35 | 500 | K | K |
| V12 | OK | 5,0 | 35 | 650 | K | K |

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a

- (4) A településközpont vegyes területen (V1) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény azon területeken, ahol a gazdasági célú használat elsődleges, a z OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

- A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

Központi vegyes terület.

8. §.

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendezetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A szabályozási tervben a terület jele : "Vk". A szabályozási tervben Vk1-Vk2 jelű övezetek jelöltek. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépítettség mértékét, és a minimális telekméretet a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jele | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Vk1 | SZK | 5,0 | 30 | 1200 | K | K |
| Vk2 | SZK | K | 20 | Nem osztható | - | - |

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a

- (4) A központi vegyes területen (Vk) igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a tulajdonos, a használat és a személyzet számára lakások építhetők épületek helyezhetők el.

- A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára., üzemenyagytöltő állomás.

Különleges területek

9.§.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt), a sportterület, (Ksp) és a turisztikai terület (Ktu) sorolnak, a beépítési előírásokat a szabályozási is ter tartalmazza
- (2) A temető (Kt) területén csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani. A beépítési előírások a következők:

| Övezet jele | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telek mélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kt | SZ | 5,0 | 15 | Nem osztható | - | - |

- (3) A sportterületen (Ksp) a sportolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, szolgáltató lakás helyezhetők el.

| Övezet jele | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telek mélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ks | SZ | 5,0 | 15 | Nem osztható | - | - |

- (4) A turisztikai területen (Ktu) sportpályák és sportlétesítmények, kereskedelmi, vendéglátó szolgáltató építmények, kereskedelmi szállásférőhelyek, szolgáltató lakás illetve a tulajdonos részére lakás építhető az alábbi övezeti előírások alapján:

| Övezet jele | Beépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m ² | Telekszélesség min. m | Telek mélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ktu | SZK | 7,5 | 30 | 1.500 | K | K |

- (5) A különleges területek szabad területeit fásítani kell.

- (6) A különleges területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

10.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.

- (4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.

- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületek belüli tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás, helyezhetők el.

- (6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.

Zöldterületek.

11.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) sorolnak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek köztról, köztérrel közvetlen megközelíthetőnek kell lenniük.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettségig.
- (4) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

Erdőterületek

12.§.

- (1) A község igazgatási területén meglévő gazdasági erdők (Eg) kerültek kijelölésre.
- (2) A gazdasági erdők területei (Eg), legfeljebb 0,5 %-ig építhető be 10 HA nagyságrendű területmagságot meghaladóan az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgáltató lakással és vadászházzal.
- (3) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészetet, és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.

- (4) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek

13.§.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területet és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálják, a terven a területek jelöltek.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására kerül sor:

- Mezőgazdasági általános területek (Má)

- Kertes szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
- Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)
- Be nem építhető kertterületek (Mk0)

(3) A kialakítható terület legkisebb mértéke az általános mezőgazdasági területeken (Má) 3.000 m², a kertterületeken (Mk) 1500 m².

(4) A területen építményeket elhelyezni az OTÉK 29. § előírása alapján lehet.

(5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelöltől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

(6) Az építési engedélytervnek értékelnie kell a terület esztésaszvesztélyességét és tisztázni kell az építmény hosszú távú fennmaradásának egyedi követelményeit.

(7) A mezőgazdasági területeken történő beruházásokhoz a vonatkozó törvény alapján be kell szerezni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását. (Lásd : 3 sz. melléklet.)

(8) A mezőgazdasági területek beépítésénél a 36/2002.(III.7.) Korm. rendelettel módosított OTÉK 8.§-nak (5), (6), (7), és (8) bekezdései szerinti birtokközpont kialakítására vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

(9) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

Általános mezőgazdasági területek

14.§.

(1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven jelöltek (Má)

(2) A területeken kialakítható földrészlet legkisebb mértéke 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.

(3) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleten a terület 2 %-os beépítettségig, maximum 120 m² nagyságú gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető.

(4) A mezőgazdasági műveléshez, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló lakóépület és egyéb gazdasági és állattartó építmények (tanya) minimum 1,0 HA nagyságú területen, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m² nagyságú területen épülhet melléképületeivel együtt 3 %-os beépítettség mellett 5,0 m-es maximális építmény magassággal.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek.

15.§.

(1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mk)

(2) A területeken kialakítható legkisebb földterület 1.500 m², legkisebb szélesség 12 m.

(3) A már korábban kialakított :
- 720 m² - nél kisebb és 12 m-nél keskenyebb földrészleten építmény nem helyezhető el.

- 720 - 1500 m² közötti területen 3%-os, beépítettséggel – a nádas, gyepek, szántó művelési ághban nyilvántartottak kivételével – 4,0 m-es maximális építmény magassággal gazdasági épület és azzal egybeépített terepszint alatti pince helyezhető el.

- A szőlőhegyen a kialakított épület elhelyezési módhoz igazodva kell a szimmetrikus 40-45 fokos hajlásszögű égetett cseréppel fedett nyeregletűs présházak, legfeljebb 6 m széles hosszanti tömegét elhelyezni, hagyományos anyaghasználattal és nyílászárókkal, simított meszelt felületekkel.

- A tetőtér használatát esetén loggiás megnyitás nem létesíthető, csak arányos méretű ablak építhető be az oromfalba.

(4) Az 1500 m²-es, vagy azt meghaladó területeken gazdasági építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el 4,0 m-es maximális építmény magassággal.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.

16.§.

(1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0), és a kertterületeken (Mk0)

(2) A művelési ág elsősorban erdősisítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

(3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet Má0 esetén 3.000 m², Mk0 esetén 1500 m²

(4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (az adótorony, távközlési magas-építmény, magasztöltésű villamos távvezetékek kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el. A területen terepszint alatti építmény (pince) sem építhető.

Vízgazdálkodási területek.

17.§.

(1) A vízgazdálkodási területeket (V) a szabályozási terv jelöli.

(2) A vízgazdálkodási területeken (V) és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport a sportthorgaszat a strandolás és természeti megfigyelés közönségi építményei, a halastavak mentén a halászzalatt annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.

(3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni, és figyelembe kell venni a jelenleg hatályos korm. rendelet előírásait is.(Lásd : 3 sz. melléklet)

- (4)A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell a jelenleg hatályos vonatkozó korm. rendelet alapján. (Lásd : 3. sz. melléklet)
- (5)A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.

III. FEJEZET. Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem. 18.§.

- (1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem 19.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek .
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./ megelőzze a környezetszennyezést
 - c./ kizárja a környezetterhelést
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőtisztaságot károsító kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján az általános és ökológiaiag sérülékeny területre vonatkozó határértékek az érvényesek. (Lásd : 3. sz. melléklet)
- (5)A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6)Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben betiltetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

- (7) Kültérleten mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.

- (8)A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók.

- (9) A település szennyeződéssérzékenységi besorolása a vonatkozó korm. rend. alapján „B”-kevesbé érzékeny területnek minősül. (Lásd : 3. sz. melléklet)

- (10)A településen a zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

- (12) A közcsonornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

- (13) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

- (14) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

- (15) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül a meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

- (16) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

- (17) A településen üzemanyagotöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó korm. rendelet értelmében az üzemanyagotöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra. (Lásd : 3. sz. melléklet)

- (18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem átrólhatók, elhelyezéstüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

- (19) A gazdasági területeken csak a környezetnek terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

Természetvédelem 20.§.

- (1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Nemzeti Park kezelési terve határozza meg.

- (2) A helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A régészeti területeken az építéshatósági ügyekben előzetesen a Kulturális örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda (KÖH) szakhatósági véleményét be kell szerezni. Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát valamint a KÖH-t a telettről azonnal értesíteni kell.
- (4) A helyi védelem belüli két fokozatot kell megkülönböztetni :
 H1 – a védelem a teljes épületre, építményre, valamint a hozzá tartozó földrészelre terjed ki.
 H2 – az épület vagy építmény valamely mellékletéhez csatolt vizsgálati lapokon feltüntetett részletére (pl. tömegére) vonatkozik.
- (5) A helyi építészeti értékekkel rendelkező építmények felújítására, korszerűsítésére, átalakítására bővítésére az általános szabályokon túl az alábbiak vonatkoznak :
 a./ A „H1” jelzésű épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyni a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztiását, megőrizve a homlokzati tagozatokat...
 - A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védelem nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
 - A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek elvárható tiszteletbe tartásával kell megoldani
 - A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. A tervezett bővítést a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
 b./ A H2 jelzésű épületeknél a védelem az épület valamely részértékére terjed ki. Ezen épületek felújítása, bővítése esetén ezeket az értékeket kell őrizni, esetleges bontásuk után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe lehetőleg vissza kell építeni. Az egyes épületek részértékait a nyilvántartási lap tartalmazza. Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, úgy a bontás után csak a meglévővel azonos, vagy ahhoz erősen hasonló parkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épület létesíthető.
- (6) Helyileg védett épület ronított homlokzata esetén az utcakép javítása érdekében az engedélyezési eljárás során az engedélyezendő építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében szorgalmazni kell a vizsgálati lapok korrekciós javaslatában foglaltakat, különös tekintettel :
 - A megfelelő felületeképzést és színezést
 - A tagozatok részben vagy egészben történő visszaállítását
 - Az eredeti arányú nyílászárók részben vagy egészben való visszaállítását
 - A homlokzatok, tetők rosszul megépített részeinek a visszaállítását
 - A főomleghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését
 - A kertések, kapuk visszaállítását, illetve az utcaképhez illeszkedő átépítését.
 - Az épület és hozzá tartozó építmények mai elveknél megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.

- (2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezeti- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- (5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fajokból történhet.
- (6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nyitására az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (8) A védettség tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.
- (9) Az előző pontokban tett előírásokat a terv által védelemre javasolt területeken is alkalmazni kell.

Tájvédelem 21.§.

- (1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsorfasztást kell végezni az utak mentén.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, esatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni. (Lásd : 3. sz. melléklet)

Kulturális örökség védelme 22.§.

- (1) A település helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.

(7) A helyi védelem bármely fokozata alá vont épületen, építményen külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az általános esetben az építési engedély alapján vagy a nélkül végezhető – megkezdni, végezni, a védelem alatt álló épület rendeltetését megváltoztatni csak az elsőfokú építésügyi hatóság által, e helyi építési előírások, és a vizsgálati lapok korrekciós javaslatainak a figyelembe vételével meghatározott módon és előzetes hozzájárulásával szabad. Az eljárás során ki kell kérni a települési-, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.

(8) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a védelem megszüntetése után adható engedély a felmérési és foto dokumentáció elkészítését követően.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésügyi követelmények

23.§.

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.

(2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendelkezésben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :

- a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- köztereket nem sért,
- az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelenlétekor hanyadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthető el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

24.§.

(1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kiszajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.

(2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

(3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

25.§.

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

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, 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

26.§.

(1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlan 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 környezetlakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.

(4) A beültetési kötelezettséget a szabályozási tervben jelölték alapján elő kell írni.

(5) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

27.§.

(1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételtető 30.000 forint összegű pénzbírsággal sújtható.

(2) E rendelet a jóváhagyást követő 30-ik napon lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Bonyha, 2005.

jegyző

polgármester

Bonnya község helyi védett épületei és régészeti területei.

Helyi védett építmények: **II1** = teljes körű védelem, **II2** = épület, építmény részlet

| Megnevezés: | Cím: | HRSZ: | Védettség: |
|---------------------------|-----------------|-------|---------------|
| BONNYA: | | | |
| 1./ Ref. templom, | Kossuth u. 33 | 20 | II1, épület |
| 2./ Somogy Kertje Kft ép. | Kossuth u 90-92 | 63/1 | II1, épületek |
| 3./ Lakóház | Kossuth u. 14 | 253 | II1, épület |
| 4./ Lakóház | Kossuth u. 16 | 252 | II1, épület |
| 5./ Lakóház | Kossuth u. 20 | 250 | II1, épület |
| 6./ Lakóház | Kossuth u. 22. | 248 | II1, épület |
| 7./ Lakóház | Kossuth u. 61 | 34 | II1, épület |
| 8./ Lakóház | Petőfi S. u. 23 | 137 | II1, épület |
| 9./ Lakóház | Petőfi u. 19 | 141/1 | II1, épület |
| 10./ Lakóház | Petőfi u. 15 | 145 | II1, épület |
| 11./ Lakóház | Petőfi u. 4 | 156 | II1, épület |
| 12./ Lakóház | Petőfi u. 59 | 175 | II1, épület |
| 13./ Lakóház | Petőfi u. 47. | 112 | II1, épület |
| 14./ Lakóház | Petőfi u. 48 | 111 | II1, épület |

BONNYA-PUSZTA:

| | | | |
|-------------------------|---------------------|-----------------|------------------------|
| 15./ Lakóház | Fő u. | 1391 | II1, épület |
| 16./ Lakóház | Fő u. 2. | 1379 | II1, épület |
| 17./ Lakóház | Fő u. 6. | 1359 | II2 utcai homlokzat |
| 18./ Lakóház | Gáti u. 4 | 1317 | II1, épület |
| 19./ Lakóház | Gáti u. 14 | 1307 | II1, épület |
| 20./ Lakóház | Gáti u. 16. | 1306 | II2, utcai homlokzat. |

Régészeti területek:

- 1./ Temető, HRSZ: 017
- 2./ Kispusztai temető, HRSZ: 08, 021-022, 061, 066
- 3./ Belterület, Kisiskola, HRSZ: 119-135, 161/2, 162-169, 170/1-2, 171-175, 189/1-2, 190-197

2. számú melléklet.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
 - a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területek minősített területek belső részén:
 - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,

- 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
- 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
- b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén:
 - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, kőszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalánra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealánra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalánra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifafa esetén 4,0 m,
 - cseresznyefa esetén 5,0 m
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
- c) külterületek, kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
 - 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetén 0,80 m
 - 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 1,2 m
 - 2 m-nél magasabbra növegyümölcs (élő sövény) esetében 2,0 m
 - fa esetében 8,0 m

3. számú melléklet.

A Helyi Építési Szabályzatban hivatkozott jogszabályok jegyzéke.

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| 13. §. (7) | 1994. évi LV törvény 70 § |
| 17. §. (3) | 46/1999 (III.18.) sz. korm. r. |
| 17. §. (4) | 120/1999 (VIII.6.) sz. korm. r. |
| 19. §. (4) | 21/2001. (II.14.) sz. korm. r. |
| 19. §. (9) | 33/2000. (III.17.) sz. korm. r. |
| 19. §. (17) | 21/2001. (II.14.) sz. korm. r. |
| 21. §. (5) | 1994. évi. LV. törvény 37. §. |



DÉL-DUNÁNTÚLI TERÜLETI TERVTANÁCS

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Iktatószám: 01-34/2005
Tárgy: Bonnya településrendezési terve
Tervező: Dr. Stadler József, Kaposvár

A Tervtanács a bemutatott tervről az alábbi szakvéleményt alakította ki:
A Tervtanács a bemutatott tervet elfogadja, egyeztetésre alkalmasnak tartja.

Alulírott dr. Stadler József tervező a Stadler Építész Iroda (7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.) részéről nyilatkozom, hogy **Bonnya Község Szabályozási Terve** készítésénél a vonatkozó jogszabályokat és előírásokat betartottam.

Kaposvár, 2005. febr. 29

Dr. Stadler József
településrendező vezetőtervező
TTI 14 -0018/2001

STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA
7400 Kaposvár, Hunyadi u. 70.
Tel./Fax: 06-77-619-618



Pécs, 2005. március 8.

Dr. Tóth Zoltán
területi főépítész

Kapják:
- a Tervtanács részvevői
- tájékoztatásul:
- OLEH Főépítési Titkárság, Budapest
- Somogy Megyei Építész Kamara, Kaposvár