

**Örvényes Község Önkormányzatának
6/2002. (II.28.) Kt sz. rendelet tervezete**

**Örvényes község ŐRT szabályozási tervében délkeletről a 224 hrsz-ú közút,
délnyugatról a 213 hrsz-ú út folytatásában szereplő tervezett út, északnyugatról a
257 és 258 hrsz-ú területek felett út, északkeletről a 230 hrsz-ú út folytatásában
tervezett, patak mellett húzódó út által határolt terület**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Örvényes Község önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1), illetve 63/C. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló az 1997. évi LXVIII. törvényben és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

- 1) Jelen rendelet hatálya Örvényes község ŐRT szabályozási tervében délkeletről a 224 hrsz-ú közút, délnyugatról a 213 hrsz-ú út folytatásában szereplő tervezett út, északnyugatról a 257 és 258 hrsz-ú területek felett tervezett út, északkeletről a 230 hrsz-ú út folytatásában tervezett, patak mellett húzódó út aha! határolt területre terjed ki.
- 2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban terv területe területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a hatályban levő országos rendeleteknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos rendelkezéseknek és szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és szabályozási tervnek megfelelően lehet.

Az előírások alkalmazása

2.§

- 1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a szabályozási vonalat
 - a kialakítható legkisebb telekméretet
 - az építési hely határát
 - az építési övezetek paramétereit
- 2) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az 1) bekezdésben nem említett elemek nem kötelező jellegűek, ezért a terven belül megváltoztathatók.

**A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési Terve,
Balatoni Területrendezési Szabályzat (2000. évi CXII törvény)
és a helyi szabályozási előírások összhangja
3.§**

1) A tervezési területet részben lefedí a BTSZ 27. §-ban szereplő T-2 településképvédelmi alövezete.

A tervezési terület tömbje határos a műemléki védettségű rk. templom tömbjével, valamint részben határos a műemlékű védettségű híd és temetőkápolna, és a helyileg védett malom tömbjével. A tervezéssel érintett területen építhető épületek és építmények megjelenéséről, meghatározó elemek alkalmazásáról és anyaghasználatáról a rendelet 8. §-ban külön településképvédelmi fejezet rendelkezik. A vonalas közművezetékek elhelyezésének előírásait a rendelet 15. § 2) bekezdése tartalmazza.

2) A tervezési területet lefedí a BTSZ 31. §-ban szereplő SZ-1 felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezete. Erre vonatkozó előírásokat a rendelet 14. § 1) bekezdése tartalmazza,

3) A tervezési területet lefedí a BTSZ 42. §-ban szereplő U-I települési területek alövezete. Erre vonatkozó előírásokat a rendelet 8. §-a tartalmazza.

**Telekalakítás
4.§**

1) A terv területén a telekalakítást a szabályozási tervnek megfelelően lehet végezni.

2) A terv területén kialakítható legkisebb telekméreteket az övezeti előírások tartalmazzák.

A terv területének felhasználása

5.§

1) A terv területe

- beépítésre szánt területekre és
- beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

2) A beépítésre szánt területek:

- lakóterület és ezen belül „falusias lakóterület”

3) A beépítésre nem szánt terület:

- közpark (zöldterület).

Övezetek

6.§

- 1) A terv területe a terület-felhasználásnak megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
 - FL (falusias lakóterület): 4 és 4,5 m homlokzatmagasságú lakóépületek, a lakóépületekhez tartozó mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
 - KP (közpark): állandóan növényzettel fedett közterület.

A beépítésre vonatkozó általános előírások

7.§

- 1) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad. Közműpótló berendezés még ideiglenesen sem fogadható el, nem létesíthető.
- 2) A 10%-os, vagy annál nagyobb lejtésű telkekre az építési engedélyezési tervhez kertészeti és tereprendezési tervet kell készíteni és engedélyeztetni. A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem lehet.
- 3) Szint alatti építmény, illetve pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szintterületbe (100 %-ban) be kell számítani.
- 4) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, amelynek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési tervdokumentációnak.
- 5) A területen esetlegesen fellelhető régészeti, kulturális emlékek megmentése érdekében a területen építési tevékenység csak az 1997. évi CXL. törvény 36. §-nak a leletmentésre vonatkozó előírásainak betartásával végezhető. A régészeti emlékek megóvása érdekében a mélyépítési munkák megkezdését be kell jelenteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) területileg illetékes kirendeltségének.
- 6) A 2001. évi LXIV. tv. 40. §-a értelmében a műemléki védettségű római katolikus templom szomszédságában levő 215/3-15 hrsz-ú és a 228-232 hrsz-ú telkek műemléki környezethez tartoznak, ezért ezeken a telkeken az építési engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes igazgatóságát be kell vonni.

Településkép-védelem

8.§

- 1) A terv területén belül - a helyi örökség védelme érdekében - a helyi építészeti értékekhez igazodó épületek helyezhetők el.

- 2) Az épületek elhelyezésénél, tömegalakításánál figyelemmel kell lenni a szomszédos tömbökben levő műemléki és helyi védettséget élvező templom, temetőkápolna, patak feletti híd, malom elhelyezkedésére.
- 3) A lakóépületeket magastetős lefedéssel, jellemzően az utcára merőleges kontyolt, vagy oromfalas nyeregtetővel, kisebb udvari keresztzárnyal, legfeljebb 8 m-es utcai homlokvonallal lehet kialakítani. Kerülni kell a nagy számú, kis méretű tetőfelépítmények (tetőtéri ablakok) alkalmazását.
- 4) Az intézmények épületét a környezet léptékébe illeszkedően tagolni kell, legfeljebb 8 m-es szélességű, magastetős épületszárnyak kialakítása javasolt.
- 5.) Az épületek külső megjelenítésénél törekedni kell az egyszerűsége, kerülni kell a túldíszítést és a feltűnő, kihívó színezés alkalmazását. Indokolt a helyi hagyományokhoz kötődő természetes anyagok használata: kő, téglafalazatok, agyagcserep, nád és természetes palafedés, natúr kő támfalak, lábazatok, hóbörcsös,- sima,- és festett vakolatok.
- 6) A területen a meglévő épületek felújítása, átépítése, bővítése során törekedni kell az építészeti értékek minél teljesebb megőrzésére, az eredeti állapot helyreállítására, bővítés esetén megfelelő illeszkedés elérésére, az épületek külső megjelenésénél az utcaképbe történő harmonikus beillesztésre.
- 7) A 248/1 hrsz-ú terület kiemelt jelentőségű terület, ezért a tervezés során a beépítési és előkészítő tervet a területi tervtanács előtt be kell mutatni

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

FL: falusias lakóterület

9.§

- 1) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - a lakóépületet kiszolgáló, mezőgazdasági rendeltetésű melléképület, állattartási épületek kivételével
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.
- 2) Az Övezet telkén az épületeket - a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően - oldalhatáron, vagy szabadon állóan kell elhelyezni.
- 3) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5.
- 4) A telkek beépítettsége legfeljebb 30 % lehet.

- 5) A legnagyobb megengedett építménymagasság - a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően - 4,0, illetve 4,5 m.
- 6) A szabályozási tervben jelölteknek megfelelően a telkek területének legalább 30, illetve 40 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- 7) A telkek legkisebb mérete - a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően - 500, illetve 700 m².
- 8) A melléképületek tetőtere nem építhető be.
- 9) Lakó és intézményi funkció csak főépületben helyezhető el.
- 10) Egy telken csak egy főépület és egy melléképület helyezhető el.
- 11) Egy lakóépületben legfeljebb 4 önálló lakóegység alakítható ki.

KP: közpark (zöldterület)

10. §

- 1) A közpark állandóan növényzettel fedett terület, fa kivágásra csak az építési hatóság által engedélyezett természetes megújítás miatt kerülhet sor, folyamatos, tervszerű ütemezés szerint,
- 2) A közpark beépítésre szánt területté nem minősíthető át, más területfelhasználási egységbe csak településszerkezeti,- és szabályozási terv módosításával lehet átsorolni.
- 3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- 4) Az övezetben elhelyezhető:
 - szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló létesítmények (sétatút, pihenőhely, tomapálya, gyermekjátszóter)
 - a terület fenntartását, rendeltetésének megfelelő működtetését szolgáló eszközök tárolásához szükséges épületek.Az övezetben más épület és építmény kivételesen sem helyezhető el. Nem helyezhető el olyan sport és egyéb célú létesítmény, építmény, amely a terep megbontásával jár.
- 5) Az övezet telkén az épületeket szabadon állóan lehet elhelyezni
- 6) A terület beépítettsége legfeljebb 2 % tehet.
- 7) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,0 m.
- 8) A terület legkisebb mérete 1,2 ha (12 000 m²).

Kerítések, támfalak

11. §

- 1) Az Övezetekben utcai kerítések legfeljebb 60 cm magas natúr, vagy vakolt felületű kő, tégl, lábazattal és maximum 180 cm magas natúr, vagy vakolt felületű kő, tégl, oszlopok közti függőleges osztású fa, egyszerű kivitelű idomacél betétes, vagy keretezett drótfonat mezőkkel készülhetnek. Élősövény esetén sövénybe húzott sima horganyzott acélhuzal is alkalmazható.
- 2) A telkek közti belső kerítések függőleges osztású, áttört fa anyagú, vagy vasbeton és acél oszlopok közti drótfonatos kivitelűek lehetnek.
- 3) Az épített támfalak külső felülete natúr kő, tégl felületű lehet.

Zöldfelületek

12. §

- 1) A telkek területén kialakítandó zöldfelületek, elsődlegesen aktív zöldfelületek biztosítását jelenti, azokon a területeken ahol a talaj szerves kapcsolatban van az eredeti talajszelvényvel. Szükség esetén figyelembe lehet venni a térszín alatti beépítés felett előírt termőréteg terítést és növénytelepítést a zöldfelületi arány számításánál.
- 2) Az egyes övezetekben előírt zöldfelületek fenntartása, gondozása kötelező.

Környezetvédelem

13.§

- 1) A tervezés területe beleesik a 2000. évi CXII. törvény (BTSZ) szerinti SZ-1 fokozottan érzékeny területek alövezetébe, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében:
 - 201/2001. (X. 26.) Korm. rendelet szerinti ivóvíz minőségi követelményeknek eleget kell tenni,
 - a felszíni vizek minősége védelmében a 203/2001. (X 26.) Korm. rendeletnek kell eleget tenni
 - a területen keletkező háztartási szennyvizet a település csatornarendszerére kell rákötni,
 - a csapadékvizek csak hordalékfogókon keresztül vezethetők az árkokba,
 - a szennyezett csapadékvíz (parkolók csapadékvize) csak hordalék,- és olajfogókon át - előtisztítás után - a többször módosított 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés I. vízminőségvédelmi területi kategóriájának megfelelő minőségben vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe, élő folyásba,
 - a terv területét érintő telkeken - korlátozott vegyszer és műtrágyahasználattal - csak extenzív, saját háztartást ellátó növénytermesztés valósítható meg,
 - a terv területén csak biológiailag lebomló, szerves anyagok lebontását és újrahasznosítását lehetővé tevő, komposztáló műtárgy létesíthető.

2) A tervezési terület levegőtisztaság védelméről szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet, valamint a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet értelmében az "A" zónába tartozik, ahol;

- tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése, valamint környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy a határérték feletti légszennyezést okoz,
- a terv területén a Korm. rendelet 2. melléklete szerinti A-C pontjaiban felsorolt tevékenységet folytatni nem lehet,
- a tervezési területen kívül, a fenti A-C pontban felsorolt tevékenységnél az előírt védelmi Övezetet be kell tartani,
- a létesítmények engedélyezési eljárása során a kérelmező műszaki és gazdasági dokumentációval köteles igazolni, hogy a tervezett megoldás megfelel az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak,
- hulladékok nyílt téri, ül. háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos,
- az együttes rendelet 1. sz. mellékletben megadott egészségügyi határértékek és a 2. sz. mellékletben megadott Ökológiai határértékek mérvadók a területen.

3) A tervezéssel érintett területen belül keletkező kommunális hulladék tárolásáról és elszállításáról a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 33. § és az 53. § alapján gondoskodni kell.

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet alapján:

- az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkezett települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző módon köteles gyűjteni és a begyűjtésre feljogosított hulladékkezelőnek átadni.
- az ingatlantulajdonos a települési hulladék egyes összetevőit (pl.: veszélyes hulladék) az önkormányzat rendeletében előírtaknak megfelelően köteles elkülönítetten gyűjteni és begyűjtőhelyre vinni, vagy feljogosított hulladékkezelőnek átadni.

4) A zaj és rezgésterhelési határértékek a laza beépítésű lakóterületi és intézményi területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB nem haladhatják meg.

Közművesítés

15. §

1.)A tervezési területet teljes közművesítéssel kell ellátni. Közműpótló berendezések nem engedélyezhetők. A csapadékvíz elvezetést utcai árokhálózat létesítésével kell biztosítani. Szennyezett csapadékvíz (parkolók csapadékvize) csak hordalék és olajfogón keresztül, előtisztítás után a többször módosított 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés I. vízminőségvédelmi kategóriájának megfelelő minőségben vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe, élővízfolyásba.

2) A terv területe belesik a 2000. évi CXII. törvény (BTSZ) szerinti T-3 településkép-védelmi területek alövezetébe, ezért az új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

3) A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága egymástól 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

Közlekedés

16. §

1) A tervezési terület keleti oldalán húzódó lakóterületi részt kiszolgáló, patak mentén húzódó út nyomvonala és szabályozási szélessége a 248/1 hrsz-ú telek határáig változatlanul marad, majd a külterület felé vezető irányba 6 m szabályozási szélességű sétányként folytatódik. A lakótelkek melletti útszakasz járda nélküli, vegyes forgalmú útként kerül kialakításra, a járda helyének biztosítása mellett

2) A tervezési területen húzódó egyéb utak nyomvonala és szabályozási adataik változatlanul maradnak.

3) A területen a funkciókhoz szükséges közcélra megnyitott gépjárműparkoló helyeket az építési telken belül kell kiépíteni, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 41. § és a 42. §-ban foglaltaknak megfelelően.

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló-) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

4) Útsatlakozásoknál a szabad-látást gátló létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos!

Záró rendelkezések

17. §

1) Ezen rendelet melléklete a TÉR XXI. Ingatlanfejlesztő, Építészeti és Formatervező Betéti Társaság által készített szabályozási terv.

2) A rendelet kihirdetéséről - a helyben szokásos módon - a jegyző gondoskodik.

3) Ezen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

4) Az összevont rendezési terv e rendelet 1. § (1) bekezdésében körülírt területre vonatkozó része hatályát veszti.

Örvényes, 2002. február 28.

Huszár Zoltán sk.
polgármester

Péringér Ferencné sk.
jegyző