

## **ELLEND község Önkormányzata Képviselőtestülete**

### **7/2003. (VIII. 7.) rendelete módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva**

#### **A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Ellend Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 8. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, illetve 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve partnerek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása és a település további, rendezett fejlesztése érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

#### **A rendelet hatálya**

##### **1.§**

- (1) A rendelet területi hatálya Ellend község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- (3)<sup>1</sup>
- (4) A rendelet az AEDIS KFT 12/2001. munkaszámú dokumentációjának V-1, V-2, V-3 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

#### **I. FEJEZET**

##### **Az engedélyezés általános szabályai**

##### **2.§**

- (1)<sup>2</sup>
- (2) A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

##### **3.§<sup>3</sup>**

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 1) pontja

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 2) pontja

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 3) pontja

[Ide írhat]

## 4.§

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

- a Vasas – Belvárdi vízfolyás keleti mederoldala felszínmozgásos terület. A területen építmények elhelyezése csak a terület építésföldtani adottságait feltáró mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva lehetséges. (Lásd: Melléklet: Felszínmozgásos területek nyilvántartó lapja 1-2-3.).
- központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető,
- <sup>4</sup> Szakvélemény szükséges a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor,
- az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, Önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén.

## Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

### 5.§

(1) <sup>5</sup>

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

(4) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a. Az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b. <sup>6</sup>

(5) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(6) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

---

<sup>4</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 4) pontja és (2) bekezdése

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 5) pontja

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 6) pontja

(7) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

### **Telekalakítási rendelkezések**

#### **6.§**

- (1) Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.
- (2) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (3) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
- (4)<sup>7</sup>

### **Közterületek használata**

#### **7.§**

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el. Az épület homlokzatán 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
  - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
  - szobor, díszkút elhelyezése,
  - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás,
  - közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (4)<sup>8</sup>

### **Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje**

#### **8.§**

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
- (2) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.
- (3)<sup>9</sup>
- (4)<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 7) pontja

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 8) pontja

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 9) pontja

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 9) pontja

## Az építmények elhelyezése, kialakítása

### 9.§

(1)<sup>11</sup>

(2)<sup>12</sup>

(3)<sup>13</sup>

(4)<sup>14</sup> Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, de:

a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

b.)<sup>15</sup>

c.)<sup>16</sup>

d.)<sup>17</sup> terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince- és üregviszonyait,

e.) jelentős bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit.

(5)<sup>18</sup> Lakóterületen lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú lehet.

(6) Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.

(7)<sup>19</sup>

(8)<sup>20</sup>

## Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

### 10.§

(1)<sup>21</sup> Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.

(2)<sup>16</sup>

(3)<sup>16</sup>

(4)<sup>16</sup>

## Járművek elhelyezése

### 11.§

(1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó várakozóhelyek száma idényszerű használat esetében 30%-kal csökkenthető.

(2) Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.

---

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01

<sup>14</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 10) pontja

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 10) pontja

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 10) pontja

<sup>17</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 10) pontja

<sup>18</sup> Módosította 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>21</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 11) pontja

<sup>16</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 12) pontja

[Ide írhat]

(3) Az OTÉK 42.§-a által előírt, illetőleg az (1) bekezdés szerint csökkentett számú várakozóhelyek 30%-a – az Önkormányzattal kötött szerződés alapján – a kapcsolódó közterületen is megépíthető.

(4)<sup>17</sup>

(5)<sup>17</sup>

## **Tűzvédelem**

### **12.§**

(1)<sup>18</sup>

(2)<sup>18</sup>

(3)<sup>18</sup>

## **II. FEJEZET**

### **A belterületi határ megállapítása**

#### **13.§**

<sup>19</sup> A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten történhet.

### **Településszerkezet, területfelhasználás**

#### **14.§**

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

#### **15.§**

A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (falusias lakóterület),
- b.) gazdasági terület (mezőgazdasági üzemi terület),
- c.) különleges terület.

#### **16.§**

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület,
- b.) zöldterület,
- c.) erdőterület,
- d.) mezőgazdasági terület,
- e.) vízgazdálkodási terület.

---

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 13) pontja

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 14) pontja

<sup>19</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 15) pontja

## Településrendezési eszközök

### 17.§

- (1) A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a szabályozási vonalat (közterület szabályozási vonal),
  - a különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalat,
  - az építési övezet határvonalát,
  - a területek rendeltetését,
  - a beültetési kötelezettséget,
  - az övezeti jellemzőket,
  - az építési hely közterület felőli határát.
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (3) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (4) A szabályozási terven irányadó elemek:
  - irányadónak jelölt szabályozási vonalak,
  - telekalakítások javasolt határa,
  - létesítendő zöldfelületi elemek,
  - magánutak.
- (5)<sup>20</sup>
- (6)<sup>20</sup>

### A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre osztottak. (A területfelhasználási egységeket, határaikat, és jelkicsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

Megjegyzés:

- a táblázatokban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek tervezett épületre értendők,
- a **K** jel a kialakult állapotra utal.

### Falusias lakóterület (Lf)

#### 18.§

- (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
  - 2.1. A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
  - 2.2. Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
  - 2.3. A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
    - a.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,

---

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 16) pontja  
[Ide írhat]







(8) A község meglévő és tervezett úthálózatának osztályba sorolása (Útügyi műszaki előírás szerint):

	Jelenlegi	Távlati	Szabályozási szélesség
5611-es számú összekötő út	K.V.B B.V.c.C	K.V.B B.V.c.C	kialakult kialakult
kiszolgáló út	B.VI.d.C	B.VI.d.C	kialakult
gyalogút	-	B.X	3 m – OTÉK szerint
fontosabb külterületi dűlőút	-	-	kialakult

### **Zöldterület**

#### **23.§**

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
- (2) A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
- (3) A közparkokat külön kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
- (5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (6) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

### **Erdőterület**

#### **24.§**

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) gazdasági (Eg) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (2)<sup>28</sup>
- (3) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.
- (4) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, többszinten kialakítani.
- (5)<sup>28</sup>
- (6) Az erdősítési programokat gyenge minőségű gyepterületeken, vagy alacsony aranykorona értékű szántókon kell megvalósítani.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **25. §**

- (1) E területfelhasználási egységben (V) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (2)<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 24) pontja

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 25) pontja

## Mezőgazdasági terület 26. §

(1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

(2)<sup>30</sup>

(3)<sup>30</sup>

(4)<sup>30</sup>

(5)<sup>30</sup>

(6) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

– általános (szántó és gyepterület)

**Má**

– kertövezet

**Mk**

– házikert

**HK**

(7) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

(8) Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):

a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó (**Má-1**), gyep (**Má-2**) művelési ágak területei.

b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.

c.) A gyep művelési ágú földrészletek nem beépíthetők, kivéve az 5611-es számú út nyugati oldalán délre a halastavak környezetében meglévő gyepterületeket. E területeken a gyepfelület maximum 3%-a építhető be, az épület maximum 4,5 m építménymagasságú lehet.

d.) Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 100 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.

e.)<sup>3132</sup> Az **Má** jelű övezetben a d.) pontban jelölt földrészleteken a maximális beépítettség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell.

Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága.

A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.

f.)<sup>33</sup>

(9) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

– A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.

–<sup>34</sup> A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága.

–<sup>32</sup>

(10) A kertövezet a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.

Az övezetre vonatkozó előírások:

a.) A kertövezetben állattartásra szolgáló építmény nem építhető.

b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

---

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 26) pontja

<sup>31</sup> Módosította 5/2018. Ö. r. Hatály: 2018.09.01

<sup>32</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 27) pontja

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018. Ö. r. Hatály: 2018.09.01.

<sup>34</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 28) pontja

- A kertövezetben csak 900 m<sup>2</sup>-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 15 m.
- <sup>35</sup>A földrészleteken egy, a 3% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.

– <sup>36</sup>

– <sup>37</sup>

c.) A gazdasági épület előírásai:

– <sup>38</sup>

– <sup>39</sup>

– <sup>40</sup>

– <sup>41</sup>

d) <sup>42</sup>Pince:

- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.

- A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.

– <sup>43</sup>

(11) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.

(12) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.

(13) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

(14) A „házikert” (**HK**) a település belterületén elhelyezkedő, jelenleg is kertként művelt ingatlanok. A telken épület, építmény – pince kivételével – nem helyezhető el.

(15) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

<sup>35</sup> Módosította 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 29) pontja

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>42</sup> Módosította 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01..

[Ide írható]

### **III. FEJEZET** **Értékvédelem**

#### **Helyi védelemre javasolt épületek** **27.§<sup>44</sup>**

**28.§<sup>45</sup>**

**29.§<sup>46</sup>**

**30.§<sup>47</sup>**

#### **Egyedi tájértékek, régészeti lelőhelyek védelme** **31.§**

(1) <sup>48</sup>

(2) <sup>34</sup>

### **IV. FEJEZET** **Környezet- és természetvédelmi szabályok**

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

#### **Környezet- és tájvédelem** **32.§**

##### **A környezetvédelem általános követelményei:**

- (1) <sup>49</sup> A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) <sup>50</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.
- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése.

---

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018 Ör. Hatály: 2018.09.01.

<sup>48</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 30) pontja

<sup>49</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 31) pontja

<sup>50</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 32) pontja

- (4) <sup>51</sup> A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell.
- (5) <sup>52</sup> A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (6) <sup>53</sup> A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- (7) <sup>54</sup>

### **Környezetterhelési határértékek:**

- (1) <sup>55</sup> Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (3) <sup>56</sup> A közsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.
- (4) <sup>57</sup> Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.
- (5) <sup>58</sup> 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.
- (6) <sup>59</sup> Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

60

## **Növénytelepítési előírások** **33.§<sup>61</sup>**

### **34.§**

- (1) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (2) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

---

<sup>51</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 33) pontja

<sup>52</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 34) pontja

<sup>53</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 35) pontja

<sup>54</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 36) pontja

<sup>55</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 37) pontja

<sup>56</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 37) pontja

<sup>57</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 37) pontja

<sup>58</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 37) pontja

<sup>59</sup> Módosította 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 37) pontja

<sup>60</sup> Hatályon kívül helyezte 8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 38) pontja

<sup>61</sup> Hatályon kívül helyezte 5/2018. Ö. Hatály: 2018.09.01.

**V. FEJEZET**  
**Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere**  
**35.§**

(1) <sup>62</sup> A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül.

(2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

**2.1. Építésjogi követelmények:**

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

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

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

**2.2. Településrendezési kötelezések:**

a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében

b.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

**2.3. Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:**

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

**2.4. Újjonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken** az építtetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

---

<sup>62</sup> Módosította8/2016. ö. r. rendelet 2. § (1) bek. 39) pontja  
[Ide írható]

**VI. FEJEZET**  
**Záró rendelkezés**  
**36.§**

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2003. szeptember 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 13/1986. tanácsi rendelet.

Ellend, 2003. augusztus 1.

HORNUNG GYÖRGY s.k.  
polgármester

HENDZSELNÉ PAPP ILONA s.k.  
jegyző

Záradék:

A rendelet hiteles, módosításaival egységes szerkezetbe foglalt.  
Hatályossága: 2018. szeptember 1-től.

Ellend, 2018. július 31.