

**Géderlak Községi Önkormányzat 19/2004.(XII.01.) rendelete  
a helyi építésügyi szabályokról**

Géderlak Községi Önkormányzat Képviselő- testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. Évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban Étv.) 6.§ (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

***A RENDELET HATÁLYA***

**1.§**

(1) E rendelet Géderlak közigazgatási területére terjed ki.

(2)a) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint a zöldterületet és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletei szerint lehet:

1:16000 méretarányú igazgatási terület szabályozási terve (SZ-1)

1:2000 méretarányú belterület szabályozási terve (SZ-2)

0136/7 hrsz-ú térség szabályozási terve (SZ-3)

011/10 hrsz-ú térség szabályozási terve (SZ-4)

022 hrsz-ú volt zártkert szabályozási terve (SZ-5)

b) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és hatósági előírások az érvényesek.

**SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

**2.§**

(1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

☐ beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása

☐ beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,

## **☞ közterületek (utak) szabályozása**

- (2)** Irányadó szabályozási elem a telekhatár és az épületek helyi védelme, amely hatósági eljárásban módosítható, pontosítható kiegészíthető.
- (3)** A meglévő telek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a ma már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítést is csak az övezeti előírások szerint engedhető
- (4)** A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezeti és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

## **BELTERÜLETI HATÁRVONAL**

### **3.§**

- (1)** A község tervezett belterületi határát jelen rendelet területfelhasználási tagolása határozza meg.
- (2)** Lakóterületek, településközpont vegyes területek és az általuk közrezárt vagy azokat feltáró közterületek e rendelet szerint felhasználásának feltétele, hogy belterületen legyenek.
- (3)** Gazdasági területek övezeti előírások szerinti beépítésének nem feltétele a belterületi bevonás.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások.**

### **4.§**

- (1)** Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik
- (2)** A fóliasátor és üvegház területe a beépítettség értékébe nem számítható be, de amennyiben alaptesttel rendelkezik csak építési engedéllyel létesíthető.

- (3) Az építésügyi engedélyezésben örökségvédelmi állásfoglalás kell az alábbi esetekben:
- ☐ Műemlékjellegű templom körzetében jelölt műemléki környezetben belül
  - ☐ Régészeti területen belül.
- (4) Hidrogeológiai védőterületen belül építmény engedélyezéséhez vízügyi szakhatósági közreműködés kell.
- (5) A körjegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége: max: 25 m

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Általános előírások

#### 5.§

- (1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a) **Lakóterület**, amely  
Falusi lakóterület
  - b) **Vegyes terület**, amely  
Településközpont vegyes terület
  - c) **Gazdasági terület**, amely  
Kereskedelmi szolgáltató terület  
Ipari terület
  - d) **Különleges terület**, amely  
Sportterület  
Temető
- (2) A községi parkolási rendelet megállapításáig az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:
- ☐ ki és behajtás forgalmi okból nem megoldható
  - ☐ a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

- (3) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, közüzemi ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fúrt kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt medencés gyűjtés megengedett.
- (4) Terepszint alatt önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (5) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-2) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.
- (6) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	Max beépítettség (%)
	Max építésmagasság (m)	Min telekterület (m <sup>2</sup> )

- (7) Meglévő beépítésben 4,0 m-nél kisebb oldalkert esetén az engedélyhez kötött építési tevékenységhez minden esetben a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges. AZ építmények közötti legkisebb távolságot- ide tartozóan a saját telken állókét is az OTÉK 36.§. alapján kell meghatározni.

## Lakóterületek

### 6.§

- (1) A területen az építési övezetre vonatkozó előírások figyelembevételével
- ☐ lakóépület,
  - ☐ a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - ☐ egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ☐ sportlétesítmény
  - ☐ kézműipari épület,
  - ☐ szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (2) Lakóterület a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- (Lf-1) hagyományos fésűs beépítési övezete**
  - (Lf-2) kistelkes beépítés övezete**
  - (Lf-3) szabályos osztás övezet**
- (3) **(Lf-1) előírásai**
- a) Kialakítható telek: min 14 m széles, területe: min 900 m<sup>2</sup>
  - b) A beépítés módja: oldalhatáron álló, az oldalhatár kötelező építési vonal
  - c) Beépítettség max 30%

- d)Építménymagasság: max 4,5 m
- e)Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek<sup>1</sup> egy további építménybe is kerülhetnek.
- f)Zöldfelület min: 20%

#### (4) (Lf-2) előírásai

- a)Kialakítható telek: min 12 m széles, területe: min 360 m<sup>2</sup>
- b)A beépítés módja: utcafrontos, oldalhatáron álló a kialakult helyzet szerint, a szomszédási illeszkedés alapján a beépítés a hátsó telekhatárig terjedhet.
- c)Beépítettség max. 30%
- d)Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek egy további max 3,6 m-es építménymagasságú épületben is elhelyezhetők.
- e)Építménymagasság: max 3,6 m
- f)Zöldfelület: min 20%
- g)Közterület az övezetben külön jel nélkül alakítható
- h)(Lf-2) övezetben a közterület felé csak zárt kapuzat és kerítés létesíthető.

#### (5) (Lf-3) előírásai

- a)Kialakítható telek: min 18 m széles, területe: min 900 m<sup>2</sup>
- b)A beépítés módja: oldalhatáros, a kialakult helyzet szerint utcavonalon vagy min 5m-es előkerttel
- c)Beépítettség max. 30%
- d)Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek egy további építménybe is kerülhet
- e)Építménymagasság: max 4,5 m
- f)Zöldterület: min 20%

### Vegyes terület Tepülülésközpont vegyes terület

#### 7.§

- (1) A településközpont vegyes terület a község szorosan vett településközponti beépítésének területe.
- (2) A településközpont vegyes területe az alábbi építési övezetekre tagolódik:
  - (Vt-1) intézményi övezet
  - (Vt-2) ellátási övezet
- (3) (Vt-1) előírásai
  - a) az övezeti előírások figyelembevételével
    - ☐ egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
    - ☐ iroda, műterem
    - ☐ szolgálati lakás
    - ☐ sportlétesítmény elhelyezhető
  - b) Kialakítható telek: területe min 600 m<sup>2</sup>
  - c) A beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével

- d) Beépítettség max. 50% ami az ágazati előírások szerint változhat
- e) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m
- f) Zöldterület: min 20%

**(4) (Vt-2) előírásai**

- a) elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével
  - lakóépület
  - iroda, műterem
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületegyüttest
  - sportépítmény
  - kézműipari épület
- b) Kialakítható teleknagyság: min 600 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerinti
- d) Beépítettség: max 80%
- e) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m

### **Gazdasági terüetek**

#### **8.§**

(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület

(3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:

- ☐ szabályozási szélesség: min. 14,0 m
- ☐ min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

#### **9.§**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységei célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- ☐ mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
- ☐ szolgálati lakás

☐iroda,  
☐parkolóház, üzemanyagöltő

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Gksz-1) általános beépítés övezete
- (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés övezetekre

(4) (Gksz-1) előírásai

- a) Kialakítható telek: min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság<sup>2</sup> szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max 60%
- d) Építménymagasság: min 3,0 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- e) Zöldterület: min 20%

(5) (Gksz-2) előírásai

- a) kialakítható telek min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900m<sup>2</sup>
- b) Beépítés szabadonálló legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max: 40%
- d) Építménymagasság: min: 3,0 m, max 7,5 m , ami a technológia függvényében változhat.
- e) zöldterület min 20%
- f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtakra tartandók.

### *Ipari terület*

## 10.§

(1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdasági célú építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Gip-1) majorsági övezet
- (Gip-2) településgazdasági övezet

(3) (Gip-1) előírásai

- a) Elhelyezhető:
  - ☐ mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
  - ☐ gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
  - ☐ sportépítmény
- b) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel,
- d) Beépítettség: max 30%

- e)Építménymagasság: min 3,0 m, max 7,5 m, ami a technológiai függvényében változhat, de kémény max 20m
- f)Zöldfelület: min 40%

**(4) (Gip-2) településgazdasági építési övezet a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezete.**

Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.

### Különleges területek

#### 11.§

(1) Különleges területek az alábbiak:

- (Ksp) Sportterület**
- (Kt) Temető**

### *Sportterületek*

#### 12.§

- (1) **(Ksp) Sportterületek** a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület
- (2) A területen- sportlétesítmény
  - ☞ az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és szolgálati lakás elhelyezhető
- (3) Beépítettség: max 10%
- (4)Építménymagasság: max 7,5 m
- (5) Zöldterület: min 40%

### *Temető*

#### 13.§

- (1) **(Kt) temető** a szabályozási tervben lehatárolt és helyi értékvédelmi területként fenntartható.
- (2) A területen ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el.



(3) A temető kerítéssel határolandó.

(4) telekhatárától 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavaróak.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **14.§**

(1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) közlekedési, hírközlési és közműelhelyezési terület
- b) zöldterületek
- c) erdőterületek
- d) mezőgazdasági területek
- e) vízgazdálkodási területek

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

### **Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek**

### **15.§**

(1) A közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete**
- (KÖu-2a) községi gyűjtő és lakóutak övezete**
- (KÖu-3) egyéb utak övezete**

(4) **(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete**  
51.sz., Budapest – Baja- Hercegszántó út  
5106.j. Kalocsa- Dunapataj út

- a) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó
- b) belterületi szakaszán kétoldali járda és kerékpárút alakítandó
- c) tervezett szabályozási szélesség min 40m főútnál illetve a kialakult helyzet min 30 m, illetve belterületen a kialakult helyzet

**(5)(KÖu-2a) községi gyűjtő és lakóutak övezete**

- a) szabályozási szélesség: min 14m illetve a kialakult helyzet
- b) gépjármű forgalomra burkolati szélesség: min 6,0 m

**(6)(KÖu-3) egyéb utak övezete**

- a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
- b) hálózati jelentőségű külterületi út min 12m, és fasorral alakítandó ki.

## **Zöldterületek**

### **16.§**

(1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

**(Z-1) településközponti közpark**

**(Z-2) lakóterületi közpark**

**(Z-2) mezőgazdasági hasznosítású védelmi zöldterület**

**(2) (Z-1) övezet**

a) közösségi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszótér, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.

**(3) (Z-2) övezet**

a) Az övezet a községi zöldfelületi ellátás területe, ahol önálló telekalakítás nélkül a sportolással szabadidős tevékenységgel kapcsolatos zöldterületen megengedett épületek és létesítmények elhelyezhetők.

b)Az övezetben felszíni vízgyűjtő felület alakítandó.

**(4) (Z-3) övezet**

A beépítéshez kapcsolódó zöldterület ideiglenes kertművelésben tartható.

**Erdőterület**

**17.§**

- (1) Az erdőterület a szabályozási terven (E) jellel ábrázolt és/vagy erdőművelési ágban nyilvántartott.
- (2) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
- (3) A területen az erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OKÉK előírásai szerinti helyezhetők el.

**Mezőgazdasági terület**

**18.§**

- (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község külterületén mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területe, azaz a teljes beépítésre nem szánt terület az erdő- a közlekedési, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.
- (2)Mezőgazdasági terület:    általános mezőgazdasági (Má)  
  kertes mezőgazdasági (Mk)
- (3)Kialakítható teltek  

**(Má)** általános mezőgazdasági területen min: 1500 m<sup>2</sup>  
**(Mk)** kertes mezőgazdasági terület: min 720 m<sup>2</sup>

(4) A területen gyep és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el. Kivétel a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények, a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek.

(5) (Má) előírásai

a) Elhelyezhetők:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, fáfeldolgozók)

-termény,- és állatfelvásárlás, tejbegyűjtés, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás.

-Élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító üzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszerraktárak

ab) mezőgazdasági építmények

☞ állattartó épületek

☞ növénytermesztés épületei.

ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

☞ kiskereskedelem

☞ vendéglátás

☞ szálláshely

☞ sport

☞ falusi turizmus

☞ ismeretterjesztés

ad) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények.

b) telek: min 1500 m<sup>2</sup>

c) beépíttség max 3%

d) építménymagasság: max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből növelhető.

e) (Má) területen építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

(6)(Mk) előírásai

a) Elhelyezhetők:

- aa)mezőgazdasági építmények  
növénytermesztés épületei
- ab) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeletetével:
- œvendéglátás
  - œfalusi turizmus
  - œismeretterjesztés
- b) telek: min: 720 m<sup>2</sup>
- c) beépítettség max: 3%
- d) építménymagasság: max 3,6 m

## Vízgazdálkodási terület

### 19.§

(1) Vízgazdálkodási területbe a Duna-, a hullámtér, és a Szelidi tavi csatorna tartozik

(2)A terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (V) Általános övezet
- b) (Vt) Védgát övezetbe
- c) (VMg) Mezőgazdasági övezet
- e) (VE) Erdőövezet

## KÖZTERÜLETEK ELŐRÁSAI

### 20.§

(1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt területfelhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

(2)Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.

## ÉRTÉKVÉDELEM ELÍRÁSAI

### Régészeti értékek védelme

#### 21.§

(1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell. A kulturális örökségvédelméről szóló 2001 évi LXIV. Törvényt mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.

(2) Nyilvántartott lelőhelyek szerint az alábbiak:

Ponkodi dűlő (0145/3-6 hrsz, 0149/5 hrsz)

Terheli hát (0171 hrsz)

Marcsa- foki hát (0194/13-19, 24 hrsz)

Péterföld keleti és észak- nyugati része, bakodi határszél (0180/2-5 hrsz)

(3) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001.évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű terület

(4) Művelési ág változásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítés esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfija elkészül, s a nyilvántartott adatok Géderlak Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

### Településképvédelem

#### 22.§

A községsziluett védelem érdekében a belterületen és annak 1 km-es körzetében az (SZ-1) terven jelölt területen megvalósuló 15 m-nél magasabb építmény csak településképvédelmi hatástanulmány alapján helyezhető el.

### Országos jelentőségű települési értékvédelem

#### 23.§

(1) Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értéke a rk. Templom (114 hrsz), amelyet érintő építési munka csak az örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

(2)A szabályozási terven lehatárolt „műemlék védett környezete „ területén belül építmény csak örökségvédelmi szakhatósági közreműködésével végezhető.

### **Helyi települési értékvédelem**

#### **24.§**

(1) Helyi értékvédelemben részesülnek az alábbiak: a helyi védettségű épületek ( szabályozási terv szerinti)

(2)A helyi védettségű épületek

a) feltétlen megtartandó védelemmel (V1)

b) megtartandó védelemmel (V) rendelkezik.

(3)Feltétlen megtartandó épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók.

(4)A helyi építészeti értékvédelemben részesülő épületek a helyi védelemre vonatkozó önálló önkormányzati rendelet szerint a rendezési terv módosítása nélkül változhatnak. A bekövetkezett változások a szabályozási tervbe átvezetendők.

### **Természetvédelem**

#### **25.§**

Országos természet és tájvédelem alatti „ex lege” természeti területek tartoznak, amelyek védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósult meg.

### **VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **26.§**

(1)A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

(2)Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási övezeti terv „védőterület

határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:

állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min 15 m-re

társulási csatornáknál partéltől 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min 10 m-re

b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:

országos főutak tengelyétől külterületen 100-100 m

országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei az illető szabványnak megfelelően:

földgáz távvezeték (NA 150) 60-63 bar, 20-20 m

elektromos távvezeték 120kV 13-13m

20-35kV 5-5 m

vízműkutak- hatósági előírások szerinti

d) közművek védőtávolságai:

vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint

gázvezeték MSZ 7048

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **27.§**

(1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglalt megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül az Géderlak Község Képviselő- testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

tilalmak

kisajátítások

elővásárlási jogok

helyi közút céljára történő lejegyzések



útépítési és közművesítési hozzájárulások  
településrendezési kötelezések, amely lehet:

- ☒ beépítési kötelezettség
- ☒ helyrehozatali kötelezettség

(2)a) **Tilalmak** a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók megengedett

- aa) *változtatási tilalom* rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl: infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.
- ab) *telekalitási és építési tilalom* rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.
- ac) e rendelettel egyidejűleg az alábbi telkekre *vízügyi érdekből építési tilalmat* rendelt el:

Országos közutak érdekében:           Ordasi út 1 (347 hrsz)

Ordasi út 2 (470 hrsz)

Ordasi út 4 (469 hrsz)

helyi közutak érdekében: Kossuth utca 90 (221 hrsz)

b) **Kisajátításra:** a közérdekű településrendezési feladatok megvalósításához szükséges ingatlanok kerülhetnek.

c) **Elővásárlási jog** a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:

- infrastruktúrafejlesztés
- művi (település, építészeti) és természeti értékvédelem
- beépítésre szánt területek fejlesztés érdekében

d) **Helyi közút céljára történő lejegyzés** a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.

e) **Útépítési és közművesítési hozzájárulás** az önkormányzati infrastruktúrafejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.

f) **Beépítési kötelezettségek** telekgazdálkodási és községképi szempontból határozhatók meg.

**g) Helyrehozatali kötelezettség** a szabályozási terv szerinti telekrészekre vonatkoznak.

## ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

### 28.§

(1) Jelen rendelet 2005. Január 1. napján lép hatályba. A kihirdetéséről a hirdetőtáblán történő Kifüggesztéssel a körjegyző gondoskodik.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tütelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta, és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) műhely.
- b) **homlokzatmagasság** a rendezett terepszinttől a fal és tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság.
- c) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz.
- d) **kézműipari épület** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- e) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelő kialakult beépítés
- f) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. Használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. Több mint 10 éve használatba vett épület.
- g) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelő otthon, szociális otthon, panzió, szálloda stb)
- h) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.


(3) E rendelet alapján szükséges ingatlan bejegyzésekről a körjegyző gondoskodik.


(4) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(5) E rendelet hatálybelépésével egyidejűleg a község módosított összevont rendezési tervéhez

kapcsolódó községrendezési és helyi építészeti előírásokról szóló korábbi rendelete/k  
hatályukat veszti.


Géderlak, 2004. november 30.

  
Sill László  
Polgármester

  
Czabainé Csada Márta  
körajegyző

A hirdetőtáblára kifüggesztés napja: 2004. december 1.



  
Czabainé Csada Márta  
körajegyző