

**Ordas Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**19/2004.(XI. 30.) rendelete**  
**a helyi építésügyi szabályokról**

Ordas 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 Ordas közigazgatási területére terjed ki.

**a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest 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:

☞ Igazgatási terület: 1:10000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve

☞ Belterület 1:2000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve

☞ Major: 1:2000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve

**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 ELEMEEK**

**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 a (V) helyi védettségű épület, amely e rendelet előírásainak betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével 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 nyílási adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltással.

## **BELTERÜLETI HATÁRVONAL**

### **3.§**

- (1) A község tervezett belterületi határát jelen rendelet terület felhasználási tagolása határozza meg.
- (2) Lakóterületek, településközpont vegyes területek és az általuk közrezárt vagy azokat feltárási közterületek e rendelet szerinti 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:
  - ☞ Műemlék jellegű 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 terület felhasználási egységbe soroltak:

- a) Lakóterület, amely**  
Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület, amely**  
Településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület, amely**  
Kereskedelmi szolgáltató terület  
Ipari terület
- d) Különleges terület, amely**  
Sportterület (Ksp)  
Temető (Kt)  
Kegyeleti park (Kk)

(2) A községi parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:

- ki és behajtási 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 fűrt 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 terület felhasználásra előírt általános előírások tartandók.

(6) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:

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

## 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,
- ☞ a terület rendelkezését nem zavaró gazdasági célú épület

(2) Lakóépület a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

**(Lf-1) hagyományos nagytelkes beépítés övezete**

**(Lf-2) hagyományos kistelkes beépítés övezete**

**(Lf-3) mérnöki osztású beépítés övezete**

**(Lf-4) falusi turizmus övezete**

(3) **(Lf-1) hagyományos nagytelkes beépítés övezete**

a) Kialakítható telek: min 14 m széles, területe: min 900 m<sup>2</sup>

b) A beépítés módja: oldalhatáros

c) Beépítettség max 30%

d) Építménymagasság: max 4,5 m

e) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek<sup>1</sup> egy további max

3,6 m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.

f) Zöldfelület min: 20%

g) Utcafrontos beépítésnél utcafronton csak zárt kerítés és kapuzat létesíthető

(4) **(Lf-2) hagyományos kistelkes beépítés övezete**

a) Kialakítható telek: min 14 m széles, területe: min 360 m<sup>2</sup>

b) A beépítés módja: utcafrontos-, oldalhatáron álló a kialakult helyzet szerint, a szomszédsági 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 lehelyezhető

e) Építménymagasság: max 3,6 m

f) Zöldterület: min 20%

g) Közterület az övezetben külön jel nélkül alakítható

h) Elbontott épület helyére az eredeti épület nagyságában új épület építhető

i) Az utcafronton csak zárt kerítés és kapuzat létesíthető.

(5) **(Lf-3) mérnöki osztású beépítés övezete**

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 max 3,6 m-es építménymagasságú épület is kerülhet

e) Építménymagasság: max 4,5 m

f) Zöldterület: min 20%

(6) **(Lf-4) falusi turizmus övezete**

a) Kialakítható telek: területe min 550m<sup>2</sup>

- b)A beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint
- c)Beépítettség max. 30%
- d)Telkenként egy épület helyezhető el
- e)Építménymagasság: max 3,6 m
- f)Zöldterület: min 20%
- g)Telekosztás csak telekalakítási terv szerint lehetséges

### **Vegyes terület Településközpont vegyes terület**

#### **7.§**

(1) A településközpont vegyes terület (**Gksz**) a község szorosan vett településközponti beépítésének területe

**(2) (Vt) előírásai**

a)Elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- iroda, műterem
- lakás, szolgálati lakás 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 4,5 m

f)Zöldterület: min 20%

### **Gazdasági területek**

#### **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 útburkolatnál

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

## 9.§

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

(2) **Gksz** előírásai:

a) 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,
- üzemanyagtöltő

b) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>

c) Beépítés szabadon álló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság<sup>2</sup> szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.

d) Beépítettség max 40%

e) Építménymagasság: min 3,0 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20 m.

f) Zöldterület: min 20%

## Ipari terület

### 10.§

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

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

**(Gip-1) majorsági övezet**

**(Gip-2) településgazdasági övezet**

(3) **(Gip-1) majorsági övezet**

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 szabadon álló: 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**
- (Kk) Kegyeleti park**

### **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, kegyeleti park**

#### **13.§**

(1) **(Kt) temető** és **(Kk) kegyeleti park** a szabályozási tervben lehatárolt és helyi értékvédelmi területként fenntartható.

(2) A **(Kt)** területén ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el.

(3) A **(Kt)** temető kerítéssel határolandó

- (4) **(Kf)** és **(Kk)** 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<sup>3</sup>**

### **14.§**

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységbe soroltak:

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési 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 építető feladata.

### **Közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek**

### **15.§**

- (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű elhelyezési 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 mellékutak övezete**
- (KÖu-2a) községi gyűjtő és lakó utak övezete**
- (KÖu-3) egyéb utak övezete**

- (4) **(KÖu-1) országos mellékutak övezete**

- a) övezetbe tartozik: 5106.j. Kalocsa- Dunapataj út

543478.j. Géderlak- Zádori rév út

- b) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítható

- c) belterületi szakaszán kétoldali járda és kerékpárút alakítható

- d) tervezett szabályozási szélesség min 30m illetve belterületen a kialakult helyzet



### **(5)(KÖu-2a) községi gyűjtő és lakó utak 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, amelyet fasorral kell kialakítani.

## **Zöldterületek**

### **16.§**

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

**(Z-1) közpark**

**(Z-2) védelmi zöldterület**

#### **(2) (Z-1) közpark övezet**

A közösségi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez. Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.

#### **(3) (Z-2) védelmi zöldterület**

A beépítéshez kapcsolódó zöldterület kertművelésben tartható, ahol építmény nem helyezhető el.

## **Erdőterületek**

## 17.§

- (1) Az erdőterület a szabályozási terven (E) jellel ábrázolt és/vagy erdőművelési ágban nyilvántartott.
- (2) Az (E) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.
- a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
  - b) A területen az erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OKÉK előírásai szerint 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 telkek
- (Má) általános mezőgazdasági területen min: 1500 m<sup>2</sup>
  - (Mk) kertes mezőgazdasági terület: min 720 m<sup>2</sup>
- (4) (Má) területen gyeperés nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el. Kivételt a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények, a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek.
- (5) (Má) területen a (4) bekezdés figyelembevételével elhelyezhető:
- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
    - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
    - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás.

- ☞ élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszerraktárak
- b) mezőgazdasági építmények
  - ☞ állattartó épületek
  - ☞ növénytermesztés épületei.
- c) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
  - ☞ kiskereskedelem
  - ☞ vendéglátás
  - ☞ szálláshely
  - ☞ sport
  - ☞ falusi turizmus
  - ☞ ismeretterjesztés
- d) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények.

(6) (Má) területen e rendelet 18.§(5) szerintiék az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:

- a) telek: min 1500 m<sup>2</sup>
- b) beépítettség max 3%
- c) építménymagasság: max 7,5 m, ami technológiai szükségességéből növelhető.
- d) (Má) területen építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembe vételével megvan.

(7)(Mk) Területen közművek építményeinek kivételével építmény nem helyezhető el.

### Vízgazdálkodási terület.

#### 19.§

(1) Vízgazdálkodási területbe a Duna-, a hullámtere, és védgátja tartozik, ahol vízügyi és természetvédelmi érdekből végzetek kivételével építési munka nem végezhető.

(2)A terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (V) Általános övezet
- b) (Vt) Védgát övezetbe
- c) (VZ) Közpark övezet
- d) (VMg) Mezőgazdasági övezet

e) (VE) Erdőövezet

## KÖZTERÜLETEK ELŐRÁSAI

### 20.§

- (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2) Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.

## ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

### 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:
- Zádori rév (SZ-1) igazgatási terület szabályozási terén lehatárolt.
  - Zádor (092/13 hrsz)
  - Kotyola I. (042/9-14, 27-28 hrsz)
  - Kotyola II. (042/22-28 hrsz)
- (3) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. Szerint régészeti érdekű területek
- (4) Művelési ág váltásánál (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 topográfiaja elkészül, s a nyilvántartott adatok

Ordas Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

### **Településkép védelem**

#### **22.§**

A község sziluett védelme érdekében a belterületen és annak 1 km-es körzetében megvalósuló 15 m-nél magasabb építmény csak településkép védelmi hatástanulmány alapján helyezhető el.

### **Országos jelentőségű települési értékvédelem**

#### **23.§**

- (1) Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értéke a ref. 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 közreműködéssel végezhető.

### **Helyi települési értékvédelem**

#### **24.§**

- (1) Helyi értékvédelemben részesülnek a szabályozási terv szerinti helyi védettségű épületek
- (2) A helyi védettségű épületek
  - a) feltétlen megtartandó védelemmel (V1)
  - b) megtartandó védelemmel (V) rendelkeznek.
- (3) A (V1) 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 tájvédelemben a természeti területek tartoznak, amelyek védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósul 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 védőterület a töltéslábtól 10m-es sáv.
- b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges: 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 szerint

- d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint,  
gázvezeték MSZ 7048 szerint

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

## 27.§

(1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési

terv módosítása nélkül az Ordas 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 meg

**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)** *telekalakítási 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 rendel el:

Petőfi utca 67,68 hrsz

Tavasz utca 139/1 hrsz

**ad)** e rendelettel egyidejűleg védő zöldterület alakítása érdekében építési tilalmat rendelt el az alábbiakra: 223,224 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 (települési, 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) Útépitési és közművesítési hozzájárulás** az önkormányzati infrastruktúra fejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.
- f) Beépítési kötelezettségek** telekgazdálkodási és községképi szempontból határozhatók meg.
- g) Helyrehozatali kötelezettség** elrendelésére a körjegyző az alábbi esetekben jogosult:
- ☒ szélsőséges időjárás esetében baleset veszélyes tetőhéjazat, homlokzatburkolat
  - ☒ homlokzatburkolat 50%-nál nagyobb hiánya
  - ☒ pikkelyes fedés (cserép, pala) bitumenes feketelemezzel való kipótlással.

## ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

### 28.§

(1) Jelen rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. Kihirdetéséről a hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel a körjegyző gondoskodik.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **háztartással kapcsolatos épület:** nyári konyha, mosókonyha, szárító, barkásműhely, tárlóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, 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 megfelelően 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, nevelőotthon, 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 ingatlanbejegyzésekről a jegyző gondoskodik.

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

(5)E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a község módosított összevont rendezési tervéhez kapcsolódó községrendezési és helyi építéstügyi előírásokról szóló korábbi rendelete hatályukat veszti.

Ordas, 2004. november 29.



Szabó Zsolt  
Polgármester



Czabainé Csada Márta  
körjegyző

A hirdetőtáblára kifüggesztés napja: 2004. november 30.



Czabainé Csada Márta  
körjegyző