

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (IV. 8.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános előírások*

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Tét Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a külön jogszabályok rendelkezéseinek együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet mellékletei:
1. melléklet. Szabályozási tervlapok:
 - 1.1. Szabályozási tervlap (Külterület) $m = 1 : 10000$, munkaszám: TT 20311,
 - 1.2. Szabályozási tervlap (Belterület) $m = 1 : 4000$, munkaszám: TT 20311,
 2. melléklet. Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei.
 3. melléklet. Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések.
 4. melléklet. A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek.
 5. melléklet. Az alkalmazott sajátos jogintézmények.

2. A szabályozás elemei

2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező, javasolt, más jogszabály által elrendelt és tájékoztató szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:
- Szabályozási alapelemek:
 - szabályozási vonal,

- ab)* szabályozási szélesség, méretvonal,
 - ac)* építési övezet és övezet határa,
 - ad)* építési övezet, övezet,
 - ae)* kötelező megszüntető jel.
 - b)* Szabályozási elemek:
 - ba)* építési hely,
 - bb)* közlekedési terület céljára fenntartott terület,
 - bc)* telken belüli kötelező fásítás,
 - bd)* kötelező közterületi fásítás,
 - c)* Egyes sajátos jogintézmények:
 - ca)* elővásárlási joggal érintett terület,
 - cb)* telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület.
- (3) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
- a)* javasolt megszüntetőjel,
 - b)* javasolt telekhatár,
 - c)* tervezett gyalogút,
 - d)* tervezett kerékpárút,

3. §

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból
- a)* beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt),
 - b)* beépítésre nem szánt területként került besorolásra.
- (2) Az adott terület területhasználat szerinti besorolását az övezeti jel első betűsora tartalmazza az alábbiak szerint:
- a)* beépítésre szánt terület
 - aa)* kisvárosias lakóterület (Lk),
 - ab)* kertvárosias lakóterület (Lke),
 - ac)* falusias lakóterület (Lf),
 - ad)* településközponti vegyes terület (Vt),
 - ae)* intézményi vegyes terület (Vi),
 - af)* kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
 - ag)* általános gazdasági terület (Gá),
 - ah)* ipari gazdasági terület (Gip),
 - ai)* különleges beépítésre szánt nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp),
 - aj)* különleges beépítésre szánt hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull),
 - ak)* különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
 - al)* különleges beépítésre szánt rekreációs és gazdálkodási terület (K-Rek).
 - b)* beépítésre nem szánt terület
 - ba)* közúti közlekedési terület (KÖu)
 - bb)* közműelhelyezési terület (Közm),
 - bc)* közpark zöldterület (Zkp),
 - bd)* védelmi célú erdőterület (Ev),
 - be)* rekreációs célú erdőterület (Er),
 - bf)* egyéb erdőterület (Ee),
 - bg)* kertes mezőgazdasági terület (Mk),
 - bh)* általános mezőgazdasági terület (Má),
 - bi)* tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),

- bj)* vízgazdálkodási terület (V),
- bk)* különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T),
- bl)* különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (napelemparkok) (Kb-Kf),
- bm)* különleges beépítésre nem szánt árvízvédelmi töltés terület (Kb-Tá),
- bn)* különleges beépítésre nem szánt golfpálya terület (Kb-Golf),
- bo)* különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek).

(3) Az övezeti jel az általános használatot és a sajátos használatot meghatározó jeleket tartalmazza az alábbi példa szerint:

- a)* övezeti jel: (Lke-1)
- b)* általános használat jele: (Lke)
- c)* sajátos használat jele: (1)

(4) Kétszintű területhasználat esetén az elsődleges és másodlagos általános területhasználat jele kerül feltüntetésre kötőjellel elválasztva (*pl.: V-Má*). Jelentése: elsődleges vízgazdálkodási területhasználat mellett egyéb erdőterület szerinti területhasználat.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

4. §

(1) Építési telek, telek eredeti terepszintje:

- a)* az építési helyen kívül legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg,
- b)* oldalkertben az oldalhatártól mért 1,5 m-en belül legfeljebb 40 cm-rel térhet el a közvetlenül szomszédos telek geodéziai felméréssel rögzített, eredeti terepszintjétől.

(2) A felszíni vizek a közvetlenül szomszédos telekre nem vezethetők át.

(3) Egy telek több övezetbe, építési övezetbe is eshet, nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani, az övezeti paramétereket mindig az adott övezetbe, építési övezetbe eső telekrészre kell betartani.

(4) A „*telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett terület*” sajátos jogintézménnyel jelölt területen a beépíthetőség feltétele az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztása.

4. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

5. §

(1) Az építési hely meghatározása szempontjából kialakult állapotúnak tekinthető az a lakóövezeti ingatlan, amelynek két oldalszomszédja beépített és a kialakult előkerti méretek közötti eltérés 5 m-nél nem nagyobb.

(2) Kialakult állapot esetén az építési helyet, amennyiben a szabályozási terv nem jelöli, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni: Az előkerti határvonalat a beépített szomszédos ingatlanok legkisebb előkerti mérete határozza meg. Saroktelek esetén a telek hosszabbik homlokvonalára melletti előkert 2 méterig csökkenthető.

(3) Az előkert legkisebb mélysége, a (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve,

- a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, helyi közutak mentén 5 m, az országos közút mentén 8 m,
 - b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m,
- (4) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben az épület előkert homlokzatát az építési határvonalon, vagy attól legfeljebb 5 m-re beljebb, az építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl.
- (5) Kötelező építési vonalra az épület homlokvonalának legalább 50%-a helyezendő el. Az építési vonal oldalhatárral párhuzamos vonalától az épület homlokzata legfeljebb 1,5 méter távolságon belül helyezendő el az oldalhatáros beépítési mód figyelembevételével.
- (6) Lakó- és vegyes építési övezetekben az előkertre nézően – utcafronti garázs kivételével – csak épület fő rendeltetési egységét tartalmazó épületrész helyezhető. Utcafronti garázs csak a főépülettel egy tömegben építhető.
- (7) Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,
- a) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m,
 - b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.
- (8) Oldalhatáros beépítési mód esetén az építési hely oldalhatárhoz csatlakozó oldalán a fő rendeltetésű épületek oldalsó homlokvonal a telekhatártól legfeljebb 1,5 m távolságra helyezhető el.
- (9) A hátsókert legkisebb mélysége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,
- a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben 6 m a c) pontban előírt kiegészítő szabály figyelembevételével,
 - b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.
 - c) Lakóterületen a hátsókeri építési határvonal a telek homlokvonalával párhuzamosan 70 m-rel meghúzott vonal.

5. A telekalakítás előírásai

6. §

- (1) Az egyes építési övezetek és övezetek területén telket alakítani a 2. melléklet szerinti paraméterek figyelembevételével szabad.
- (2) Közforgalom számára megnyitott vagy közforgalom elől elzárt magánút falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes és intézményi vegyes építési övezetekben nem alakítható ki.
- (3) A (2) bekezdésben felsoroltak kivételével beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 10,0 m, közforgalom számára megnyitott magánút min. 12,0 m szélességgel alakítható ki.
- (4) Beépítésre szánt területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Beépítésre szánt területen, abban az esetben, ha a kialakult telekmélység nem éri el a megengedett legkisebb telekmélységet, a legkisebb telekmélység és a legnagyobb telekszélesség paraméter figyelmen kívül hagyható. Egyéb esetben új fekvőtelek csak akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv javasolt telekhatárral jelöli.

(6) A „telekalakítással, telekcsoporth újra osztással érintett terület” sajátos jogintézménnyel jelölt ingatlanokon telket alakítani csak a lehatárolt, telekcsoporth újra osztásával szabad.

6. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

7. §

(1) Lakóterületek és üdülőterületek építési övezetén belül minden önálló lakó vagy üdülő rendeltetési egység után kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani. A gépjármű épületen kívüli elhelyezése esetén a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület és annak megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 5 x 5 méter. A közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Ha az épületen belül kerül elhelyezésre a gépjármű, úgy annak megközelítésére szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe.

(2) Az építési övezetek területén – a lakó és üdülő rendeltetések kivételével – az elhelyezendő személygépkocsik számának legalább 50%-át telken belül, a fennmaradó számú parkolóhelyet a tervezett rendeltetéstől legfeljebb 250 m – 300 m² bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet esetében legfeljebb 50 m – távolságon belül, közterületi, vagy közhasználat céljára megnyitott magánút területén kell biztosítani.

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

7. Az egyes építési övezetek részletes előírásai

8. §

(1) Az egyes építési övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az építési övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését e rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A kisvárosias lakóterületek építési övezetén belül

- a) Sport rendeltetés csak a fő rendeltetést kiegészítő rendeltetesként és csak a fő rendeltetésű épületben helyezhető el,
- b) Az Lk-3 építési övezetben a lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy minden lakás rendeltetésre legalább 250 m² telekterület jusson.
- c) Zárt sorú beépítési övezetben a 16 m-nél szélesebb utcafrontú telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők, az oldalhatáros beépítési módra előírt minimális oldalkert betartásával,

(4) A kertvárosias lakóterületek övezetén belül

- a) Iroda, sport, raktár, tárolás célját szolgáló rendeltetés csak a fő rendeltetést kiegészítő rendeltetesként és csak a fő rendeltetésű épületben helyezhető el.
- b) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el. A két rendeltetés közül az 1000 m² el nem érő területű ingatlanon legfeljebb egy lakó, az 1000 m²-t elérő vagy annál nagyobb területű ingatlanon legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A falusias lakóterületek építési övezetén belül

- a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.
- b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m²-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.
- d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

(6) A településközponti vegyes területek építési övezetén belül,

- a) A Vt-1 jelű építési övezetben önálló rendeltetésként a lakófunkció a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető.
- b) A Vt-2 építési övezetben a lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy minden lakás rendeltetésre legalább 250 m² telekterület jusson.
- c) Az építési övezetek területén raktár célját szolgáló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként és csak a fő rendeltetésű épületben helyezhető el.

(7) Az intézményi vegyes területek építési övezetén belül a lakás, szolgálati lakás, szállás, sport, valamint raktár és tárolás célját szolgáló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.

(8) Az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetén belül egy telken csak a gazdasági tevékenységű épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki azzal, hogy a szolgálati lakás hasznos alapterülete az épület hasznos alapterületének maximum 40%-a legyen.

(9) Az általános gazdasági területek építési övezetén belül

- a) fő rendeltetésű épületen belül egy telken legfeljebb egy szolgálati lakás, illetve vendéglátó rendeltetés elhelyezhető.
- b) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb épület-magasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

(10) A mezőgazdasági üzemi területek építési övezetén belül szolgálati lakás, iroda, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként és csak a fő rendeltetésű épületben helyezhető el.

(11) A rekreációs és gazdálkodási területek építési övezetén belül szolgálati lakás, egészségügyi, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.

8. Az egyes övezetek előírásai

9. §

(1) Az egyes övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését e rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A közúti közlekedési terület övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) országos közút (KÖu-1),
 - b) helyi közút (KÖu-2),
 - c) mezőgazdasági, jellemzően külterületi (KÖu-3) és
 - d) közterületi gépjármű-várakozóhely (parkoló) (KÖu-4)
- lehetnek.

(4) Közműelhelyezési terület övezetébe (Közm)

- a) a vízműutak területe, a gázfogadó állomás terület, a villamosenergia transzformátor állomás területe, valamint a gázátadó állomás területe tartozik.
- b) az övezet területén csak a meghatározott rendeltetést célját szolgáló műtárgyak, és a terület kiszolgálására szolgáló, építmények, helyezhetők el a vonatkozó, külön jogszabályban meghatározottak szerint.

(5) Az erdőterületek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) védelmi célú (Ev),
 - b) rekreációs (Er) és
 - c) egyéb (Ee)
- erdőterületek lehetnek.

(6) Rekreációs erdőterület övezetében rekreációt, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló, valamint bemutató célú épület, építmény helyezhető el.

(7) Mezőgazdasági terület övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) általános (Má),
 - b) tájgazdálkodási (Mt) és
 - c) kertes (Mk)
- mezőgazdasági területek lehetnek.

(8) Általános mezőgazdasági terület övezetében – birtokközpont telkén kívül – épület nem építhető. A növénytermesztés és állattenyésztés célját szolgáló építmény csak tájba illeszkedően, a vonatkozó előírások alapján helyezhető el.

(9) Birtokközpont telkén mezőgazdasággal összefüggő, lakó, vagy szállásjellegű épületek, építmények, szállásjellegű rendeltetés mellett vendéglátó rendeltetés helyezhető el. Több önálló rendeltetési egység egy vagy több épületben helyezhető el. A lakóterülettől legalább 300 m távolságon belül lévő birtokközpont területén állattartó épület legfeljebb 50 m² beépített területtel alakítható ki.

(10) Tájgazdálkodási övezetben építmény kizárólag a tájgazdálkodási, vagy turisztikai bemutató céllal helyezhető el.

(11) A kertes mezőgazdasági terület övezetén belül

- a) az övezetben a 10 m-es szélességet el nem érő telkeket oldalhatáron álló módon, a 10 m-t elér, vagy meghaladó szélességű telkeken szabadonálló módon is beépíthetők.

- b) A keletkező szennyvíz közműpótló berendezéssel kezelendő, szikkasztás nem megengedett.
- c) A felszíni vizek elvezetése nyílt árkos elvezetéssel ill. szikkasztással történhet.

(12) Vízgazdálkodási területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) folyóvizek medre (V-1),
 - b) állóvizek medre (V-2) és
 - c) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (V-3)
- vízgazdálkodási területek lehetnek.

(13) Nagyvízi meder területen, elsősorban az erre kijelölt szabadstrand, csónakkikötő, kemping területeken, a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

(14) A folyóvizek és állóvizek (V-1, V-2) partéltől számított 6 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

(15) A közcélú nyílt csatornák partéltől számított 3 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

(16) A temetőterület övezetén (Kb-T) belül csak a temetkezéssel kapcsolatos rendeltetésű épület, helyezhető el.

(17) A megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület övezetén (Kb-Kf) belül csak a naperőművek műtárgyai, és a terület kiszolgálására szolgáló, építmények, helyezhetők el a vonatkozó, külön jogszabályban meghatározottak szerint.

(18) Az árvízvédelmi töltés terület övezetén (Kb-Tá) belül kizárólag az árvízvédelem célját szolgáló műtárgyak, helyezhetők el a vonatkozó, külön jogszabályban meghatározottak szerint.

(19) A golfpálya terület övezetén (Kb-Golf) belül a golfpálya kialakításához szükséges tereprendezési munkák végzése, mesterséges tavak erdő és zöldfelületi elemek létesítése megengedett.

(20) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetén (Kb-Rek) belül lakás, önálló rendeltetésű iroda, illetve önálló rendeltetésű üdülő minimum 20.000 m²-es telken helyezhető el.

III. Fejezet *Szakági előírások*

9. Közműellátásra vonatkozó előírások

10. §

(1) A területen a közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni ill. kialakítani. Védőtávolságon belül építkezni csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település egyes építési övezeteiben és övezeteiben az előírt közművesítettség mértékét a 2. mellékletben foglaltak szerint kell meghatározni. Ahol a 2. melléklet hiányos közművesítettséget ír

elő, ott az ivóvíz fűt kútról, egészségügyi bevizsgálás mellett biztosítható. A szennyvíz szikkasztása hiányosan közművesített, vagy közművesítetlen területeken sem megengedett.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(5) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

(6) Új villamosenergia, vagy hírközlési rendszer építése esetén oszlopos légvezetékek helyett elektromos földkábelek építendőek.

10. Környezetvédelem

11. §

Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

11. A Föld védelem

12. §

(1) A területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.

(2) A területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(3) A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a talaj védelme érdekében - (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(4) A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.

(5) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.

(6) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

12. Levegőtisztaság védelme

13. §

(1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik.

(2) A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.

13. A vizek védelme

14. §

(1) A település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” érzékeny kategóriába tartozik.

(2) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni. A felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A területen a felszíni vizek védelme érdekében a vízállásos területek, tavak rendezése során az illetékes vízügyi (szak)hatóság előírásai szerinti kell eljárni (vízfelületek, tó, csatorna, forrás, kút).

(4) A meglévő vízgyűjtő helyek környezetéből a felszíni vizeket a folyóba, patakba, felszíni csatornába csak megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.

(5) Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.

(6) Szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok további szennyvíz iszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtérben, töltésekkel nem védett ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett vízjárásos, ill. mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.

(7) Szennyvíz csatornával nem rendelkező területeken zártrendszerű szennyvízgyűjtőbe kell a szennyvizet vezetni a csatorna kiépültéig, szennyvizet szikkasztani tilos.

14. Zajvédelem

15. §

A területen a zaj -és rezgésterhelés csökkentése, valamint a csend védelme érdekében, - legalább a forgalmi úttal érintett szakasz mentén - az újonnan létesítendő oktatási, kulturális és szociális létesítmények esetében azok zaj elleni védelmét biztosítani kell.

15. Hulladékgazdálkodás

16. §

(1) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.

(2) Az illegális szemétkerakó helyeket meg kell szüntetni.

(3) A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(4) A gazdasági-, különleges-, valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.

16. Táj- és természetvédelem

17. §

(1) A területen meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívüli esetben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően szabad. Kivételt képez az erdők erdészeti módszerekkel történő gondozása, tervszerű ritkítása és cseréje.

(2) Az ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A telken belüli kötelező fásítás területét többszintes növényállománnyal, 100m²-enként legalább 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetésével kell betelepíteni.

IV. Fejezet *Tilalmak és korlátozások*

17. Védőterületek, védőtávolságok, védősávok

18. §

(1) Építési korlátozás alá esnek az országos közutak külterületi szakaszain a vonatkozó jogszabályok által meghatározott szélességű területsávok, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(3) Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

(4) Építési korlátozás alá esik a nagylétszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen 500 m, külterületen 1000 m-es, valamint az adótoronyok 500 m-es védőtávolságon belüli területrészei.

(5) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50 m-es körzetén belül állattartó épület nem építhető.

(6) Árvédelmi töltés mentett oldali töltéslábától számított 110 m-es sávjában, a 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (a szélső szálaktól számított 5-5 m), a középnyomású gázvezeték tengelyétől 4-4 m, és a nagyközépnyomású gázvezeték tengelyétől 5-5 m távolságon belül építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok ill. szolgáltatók hozzájárulásával lehet.

18. Pápa katonai repülőtér működését biztosító korlátozások

19. §

Tét Város területén új szélerőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőművet is – vagy szélerőmű park nem létesíthető, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélerőmű park nem bővíthető.

19. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

20. §

(1) Településrendezési szerződést kell kötni a szabályozási terven újonnan beépítésre szánt vagy átépítésre kerülő területeken a telekalakítás előtt, illetve, ha nincs telekalakítás, akkor a beépítés előtt a vonatkozó helyi önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint.

(2) Az elővásárlási joggal érintett területeket a szabályozási terv jelöli ki az alábbi településrendezési célok szerint:

- a) a Polgármesteri Hivatal telektömbjében lévő 139/1, 143, 144/1, 147, 148/1, 148/2, 155, 159/1, 159/2, 160, 162, 163/2, 164, 172/4, 172/6, 179/4, valamint 145, 149, 152, 163/1, 166, 156, 131/1, 131/2, 138/1 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terven feltüntetett telekrésze a Polgármesteri Hivatal mögötti, központi park kialakítása céljából,
- b) a Fő utca mentén lévő 769/1, 770, 771/1, 772, 775, 780, 781, 782/2, 784/1, 784/2, 785, 786/2, 786/3, 786/6, valamint 771/2, 774, 773, 769/2, 783 hrsz.- ingatlanok városközponti területfejlesztés céljából, és
- c) a Helytörténeti Múzeum mögötti 189/2, 190/1 hrsz.-ú ingatlanok közpark és kerékpáros útvonal kialakítása céljából,

(3) A „*telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület*” -eket a szabályozási terv és az 5. melléklet tartalmazza. Ezeken a területeken építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jelkulcs által lehatárolt, összefüggő telekcsoport újra osztása után szabad.

V. Fejezet

Vegyes- és zárórendelkezők

21. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

22. §

Hatályát veszti a Tét város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról (TÉSZ) című 25/2002. (XII. 30.) önkormányzati rendelet.

23. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzat módosításáról szóló 15/2003. (IX. 17.) önkormányzati rendelet.

24. §

Hatályát veszti a Tét Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatról szóló - 15/2003. (IX. 17.) rendelettel módosított - 25/2002. (XII. 30.) rendeletének módosításáról szóló 8/2005. (VI. 1.) önkormányzati rendelet.

25. §

Ez a rendelet 2024. április 15-én lép hatályba.


Bánfi Lajos
polgármester




Bereczkiné dr. Kovács Piroska
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve a helyben szokásos módon: 2024. április 8.


Bereczkiné dr. Kovács Piroska
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint általános eljárással lezajlott.

A város képviselő-testülete a véleményezési szakaszt 15/2024. (II.07.) Kt. határozatával lezárta. A polgármester a tervet záró véleményezésre beküldte az Állami Főépítész Irodának 2024. március 4-én.

Az állami főépítész egyeztető tárgyalást tartott 2024. március 25-én, a még fennmaradt kérdések tisztázására. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés mellékletében olvasható.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a tervező a következő javításokat tette a tervben:

- A Pázmándi utca végén tervezett új beépítésre szánt terület kijelölését (055/26 hrsz.) az országos főépítész kifogásolta. A szabályozási tervről törlésre került.
- A ribizli föld területén (0237/2, 0237/1 hrsz.) a max. beépítési százalékot 15%-ban került meghatározásra.

A fentiek alapján javított dokumentáció megküldésre került az állami főépítésznek 2024. március 27-én

Az állami főépítész GY/15/00488-8/2024. iktatószámú nyilatkozatában a településterv elfogadásának képviselő-testület elé terjesztését az alábbi feltétel teljesülése esetén támogatja:

A helyi építési szabályzat mellékletében a biológiai aktivitás érték számítás eredményének 0-ra való javítása szükséges.