

GÓGÁNFA TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

6/1998.(X.9.) sz.

r e n d e l e t e

A KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS  
A HELYI ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYZATRÓL

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §.

Jelen építési szabályzat hatálya Gógánfa község belterületére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §.

(1) Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

(2) Az 1. §-ban meghatározott település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészletet, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani; a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - csak a szabályozási terv és a jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

3. §.

(1) Szabályozási vonal  
A szabályozási vonal a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal. A szabályozási tervben jelölt szabályozási vonalak kötelezőek.

- (2) Területfelhasználási határvonal  
A határvonal a szabályozási vonal által lehatárolt területen található területfelhasználásokat elválasztó vonal.
- (3) Telekhatár  
A telekhatár a különböző tulajdonú, illetve kezelés alatt álló területek közötti határvonal. Telekhatárként kell értelmezni a szabályozási vonalat és a határvonalat is.
- (4) Építési vonal  
Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal, amelyre az épületet - homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával - a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.

Kül- és belterületek

4. §.

- (1) Belterületté nyilvánítja a település északi részén a 015/7, 017/4, 024/1, 024/2 hrsz-ú földrészletek szabályozási tervlapon jelölt részét ipari, gazdasági tartalék területe kialakítása céljából.
- (2) Külterületbe csatolja a település keleti oldalán a gázcsere telep környezetét (hrs: 226.), valamint a zalagyömörői és ukki út tervezett forgalmi csomópontjának környezetét (hrs: 223.) a szabályozási tervlap szerint.
- (3) A rendezési tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszzerű.

A telekalakítás és építés engedélyezés

5. §.

- (1) A település belterületén a telekalakítás és az építés csak akkor engedélyezhető, ha az a szabályozási tervben meghatározott fejlesztési célkitűzéssel összhangban van, annak megvalósítását nem akadályozza, nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé.

- (2) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a szabályozási terv szerint megváltozik, a telkek alakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően, az építés akkor is engedélyezhető, ha a változás 5 éven belül következik be és az építés csak az élet- vagyon- és közbiztonság, vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul.
- (4) Ha a változás a terv távlatában - 15 éven belül - válik időszzerűvé, az építés ideiglenes jelleggel és csak akkor engedélyezhető, ha
- a szabályozási terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg,
  - az állag megóvására irányul,
  - a környezet védelme érdekében történik.
- (5) Ha a változás a terv távlatán túli időszakban várható, az építés a (4) pontban foglaltakon túl engedélyezhető, ha a területen lévő épületek és építmények kialakult helyzetnek megfelelő felújítása, korszerűsítése érdekében szükséges.
- (6) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei - terület-előkészítés, vízrendezés, előkészítés stb. - hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható.

#### Területfelhasználás

#### 6. §.

- (1) A település belterületét építési szempontból
- a.) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %, illetőleg
  - b.) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % kell sorolni.
- (2) A belterület az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
- a.) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

- kertvárosias lakó-,
- falusias lakó-,
- intézmény-,
- ipari, gazdasági terület,

b.) beépítésre nem szánt területek

- közlekedési- és közmuvelhelyezési-,
- sport- és szabadidő-,
- zöld (közpark)-,
- erdő (védelmi erdő)-,
- mezőgazdasági-,
- temető-,
- egyéb terület.

### Településszerkezeti egységek

#### 7. §.

- (1) A belterület településszerkezeti egységekre tagozódik, amelyek határait (az un. településszerkezeti terv elemeit is tartalmazó) szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A továbbiakban szükségessé váló jelentősebb rendezési terv módosítása csak a településszerkezeti egység egészére kiterjedően készíthető.

### Lakóterületek

#### 8. §.

- (1) A lakóterületek építési övezeteit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az építési övezetekbe sorolt lakóterületeken lakólétesítményeket elhelyezni csak a (3) - (10) bekezdésben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) A település területén

a.)

FL	0	30
	4.50	900

(FL) építési övezet alakítható ki. Az övezetben oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú, maximum kétlakásos lakóépületek létesíthetők. Elhelyezésük meglevő vagy kialakítandó, legalább 900 m<sup>2</sup>-es egyedi telkeken történhet. Jellel ellátott falusias jellegű

IKR	30
	4.50
KEL	700

b.)

jellel ellátott kertvárosias jellegű (KEL) építési övezet alakítható ki. Az övezetben ikresen csatlakozó, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú, egy-lakásos lakóépületek létesíthetők. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, legalább 700 m<sup>2</sup>-es egyedi telkeken történhet.

- (4) A lakóterület építési telkei csak teljes közművesítetttség esetén építhetők be. A csatornarendszer kiépítéséig közműpótlót (zárt rendszerű szennyvíztárolót) kell kialakítani.
  - (5) Új épület csak magas tetővel létesíthető, mely hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. A tetők héjalására tetőcserepet kell alkalmazni. Aszimmetrikus tető építése csak kivételes esetben engedélyezhető.
  - (6) Tetőtérbeépítés megengedett.
  - (7) A település lakótelkein melléképület és melléképítmény létesíthető.
  - (8) Építési telkeken a be nem épített, gépjármű várakozóhely, illetve közlekedés célját szolgáló és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.
  - (9) Az épületeket az utcavonalra néző oromfallal kell elhelyezni. Ez alól az előírás alól, az építési hatóság a kialakult helyzet figyelembevételével eltérést engedélyezhet.
  - (10) Az övezetben legfeljebb 2,0 m magas utcai kerítés létesíthető, melynek anyaga fa és kő.
- Intézmény terület
9. §.
- (1) Az intézmény területfelhasználási kategóriájú területen helyezhetők el a település közösségi létesítményei: iskola könyvtár, kultúrház, valamint a kereskedelem-szolgáltatási funkció épületei.

- (2) Gógánfa közösségi létesítményeit a szabályozási tervben meghatározottak szerint közlekedési és gyalogutak vonalára kell helyezni.
- (3) A közösségi létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

Ipari, gazdasági területek

10. §.

- (1) Az ipari, gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az eltűrhetőnél nagyobb mértékben környezetszennyező üzemek bővítéséhez építési hatósági engedély csak abban az esetben adható, ha a fejlesztés egyben a környezetszennyező hatás csökkentésével jár együtt.
- (3) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetében a terv véderdő létesítését írja elő, a véderdőt a környezet szennyezését okozó üzemnek kell kialakítania.
- (4) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezeti kárt okoznak, ugyanakkor a véderdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról saját telken belül kell gondoskodni.
- (5) Az építési hatóság előírhatja a szennyező forrásnak a szennyezést gátló berendezéssel való ellátást, a környezet védelme érdekében szükséges egyéb feltételek teljesítését.
- (6) Az építési hatóság az építési engedély adását megtagadhatja, ha megállapítása szerint az üzem létesítése, fenntartása a településre káros.

Közlekedési és közműterület

11. §.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatósági állásfoglalásának figyelembe vételével - engedélyezhető.
- (4) A községben új utat legalább 12 m-es szabályozási szélességgel lehet kialakítani.
- (5) Nyomvonal jellegű közműlétesítményt közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
- (6) Épületet, építményt közműves, vagy házi vizellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, illetve tárolása zártrendszerű, szigetelt szennyvíztárolóval megoldott.
- Sport és szabadidőterület
12. §.
- (1) A sport- és szabadidő területfelhasználási kategóriájú területen helyezhetők el a sportolásra szolgáló létesítmények.
- (2) A sport- és szabadidőterület bővítési területén rendezvények tartására, szabadidő eltöltésére, illetve sportolásra szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) A sport- és szabadidőterület maximum beépítettsége 10 % lehet.  
A burkolt felületek nagysága a terület 30 %-át nem haladhatja meg.

13. §.

- (1) A tervezett zöldfelületi rendszer kialakítására a terület biztosítandó, más célra fel nem használható.
- (2) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (köz-kert, közpark).
- (3) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket, valamint a jelentős zöldfelületű intézmények zöldfelületeit más célra felhasználni nem szabad.
- (5) A meglévő és az 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.
- (7) A településen található műemlék jellegű kápolna körül park létesíthető.

Erdőterület

14. §.

- (1) Az erdőterület az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint védelmi (védett és védő) rendeltetésű lehet.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen vonalas közműlétesítményen kívül semmilyen más létesítmény nem helyezhető el.

- (4) Az iparfejlesztéshez kapcsolódó védő erdőket:
- a telephely körül, telken belül 20 m szélességgel,
  - a település északi részén 100 m szélességben (külterületen a belterületi határ melletti sávban) kell kialakítani.

Mezőgazdasági terület

15. §.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) A külterületi, volt Tsz "major" területén található tehénistállók körül a lakóépületek védelme céljából 250 m-es védőterületet kell biztosítani. A lakóterület védelme céljából a terület északi határán 20 m széles véderdősáv alakítandó ki.

Temető terület

16. §.

- (1) Temető területfelhasználási kategóriájú területen helyezhető el a település temetője.
- (2) A temető területen csak a funkcióból adódó építmények, illetve sírépítmények helyezhetők el.
- (3) A temető körül 50 m-es védőterületet kell biztosítani a lakóterületek védelme céljából.

Egyéb terület

17. §.

Egyéb rendeltetésű terület Gógánfa belterületeinek más terület-felhasználási egységbe nem sorolható része.

Környezetvédelem

18. §.

(1) A környezetvédelmi szabályozási előírások:

- a levegő
- a föld
- a vizek
- a zaj elleni

védelmére irányul.

(2) A levegő védelme

a.) Az ipari létesítmények légszennyezését folyamatosan ellenőrizni kell. A megengedett normaérték feletti szennyezőanyag kibocsátás esetén technológiai módosításokkal; tisztító-szűrőberendezések alkalmazásával a szennyezés mértékét a megengedett normaérték alá kell csökkenteni.

b.) Az ipari üzemek rekonstrukcióját úgy kell megvalósítani, hogy a levegőtisztaságvédelmi követelmények biztosíthatók legyenek.

c.) A települési ipari létesítmények területét a védett II. kategóriába kell sorolni.

d.) A deflációs kár megakadályozására a levegő tisztaságának védelmét szolgáló védelmi rendeltetésű erdőfejlesztések a szabályozási terven kerültek leszabályozásra. (iparterületen belüli belső védőfásítás, erdőfásítás külterületen)

(3) A föld védelme

a.) A veszélyes ipari hulladékok elhelyezéséről regionális szinten kell gondoskodni. A település igazgatási területén veszélyes ipari hulladék nem helyezhető el.

b.) A települések belterületi határától mért 1000 m-es védőtávolságon belüli védőterületen szagos, bűzös tevékenység céljára szolgáló építmény, fertőzőveszélyes telep nem helyezhető el.

(4) A vizek védelme

a.) Az OVH elnökének 4/1981.(IV.4.) számú rendelkezése alapján az ipari szennyvizeket az üzem tisztító berendezésével a befogadóba való bevezetés előtt úgy kell megtisztítani, hogy a vízben maradó szennyező anyagok mennyisége a jogszabály által megállapított határértéket ne haladja meg.

b.) A tisztítatlan szennyvizek nyílt bekötését a települések teljes közigazgatási területén meg kell szüntetni.

(5) Zaj elleni védelem

a.) A település területét zajvédelmi szempontból fokozottan védett területeknek kell minősíteni.

Építési tilalmak, korlátozások

19. §.

(1) Építési hatósági engedélyt csak jóváhagyott terv, illetve program alapján kialakított olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosított.

(2) Közintézmények és közös zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.

(3) A mezőgazdasági üzemek védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet az építmények állagmegóvását célzó építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.

(4) Szemetet, törmelékot lerakni csak kijelölt területen szabad.

Zárórendeletek

20. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba és visszavonásig érvényes.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Gógánfa, 1998. október 9.

  
Berki Zoltán  
polgármester



  
Takács Béláné  
közigazgató

Kihirdetve:

Gógánfa, 1998. október 9.

