

## **Óbánya Község Önkormányzatának 2/2010 (II.17.) számú rendelete a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról**

Óbánya Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. tv. (továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatását követően a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/1998 (XII.22.) számú rendeletét ( a továbbiakban: rendelet) az alábbiak szerint állapítja meg.

### **BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  1. *számú melléklet:* Övezeti előírások összefoglaló táblázata
  2. *számú melléklet:* A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ ...-.... jelzőszámú dokumentációjának SZ-1, SZ-2, jelű szabályozási tervlapjai.

#### **Fogalom meghatározás**

##### **2. §**

Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

*Bruttó szintterület:* a telken lévő épületek összes szintje bruttó területének összege. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pinceszintet

*Főépület:* az építmények azon csoportja, amely az adott területfelhasználásnál az előírások szerint megengedett funkciók befogadója.

*Homlokzatmagasság:* az építmény terepcsatlakozás feletti vetületének magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- a vizsgált homlokzattól 12 m-nél hátrább lévő építményrészeket,
- a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú építményrész magasságát,
- a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.

*Korlátozott használatú út:* az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.

*Közhasználatra megnyitott magánterület:* a telek azon része, amely le nem keríthető, be nem építhető és a közhasználat a területen lehetséges.

*Telekszélesség:* az övezeti előírások között szereplő „telekszélesség” előírásnak az a telek felel meg, amelynél a telekterület több mint a felénél nagyobb a telek szélesség mint az előírt. A telekszélesség megfelelését egy az előírt telekszélességgel azonos szélességű téglalap behelyezésével kell bizonyítani

## A szabályozás elemei

### 3. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
  - a) szabályozási vonal,
  - b) építési övezet, övezet határa,
  - c) területfelhasználási egység besorolása,
  - d) belterület határa,
  - e) építési hely
  - f) telek be nem építhető része,
  - g) önállóan be nem építhető telek,
  - h) közhasználat szánára megnyitott magánterület.
- (2) A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek, valamint a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek – informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési tervmódosítást. Ide tartoznak a táji, természeti, régészeti, építészeti értékvédelem országos és helyi jelentőségű elemei.
- (3) Az /1/, /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

## Az építés engedélyezésének sajátos feltételei

### 4. §

- (1) Az elvi építési, építési, valamint telekalakítási engedély iránti kérelemhez, bejelentéshez csatolni kell az önkormányzati tervtanács szakvéleményét a tájképvédelmi területet, a helyi építészeti értékvédelem alatt lévő épületet, vagy területet érintő engedélyezési és bejelentési tervhez.
- (2) A helyi építészeti értékvédelmi területen egyszerűsített építési engedély köteles
- az építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (átalakítás, felújítás, nyílászáró csere, vakolás, színezés, felületképzés)
  - az épület külsejére szerelt szerelvények, berendezések, antenna, antenna tartó, klíma kültéri egysége, hirdetési, vagy reklámcélú berendezések és szerkezetek
- (3) A község közigazgatási területén építési engedély köteles az 1,0 m-t meghaladó tereprendezés.
- (4) A 3,0 m-nél nagyobb szintkülönbséget létrehozó tereprendezéshez, a 3,0 m-nél nagyobb partfalat megtámasztó támfal, vagy épület terveihez geotechnikai szakvéleményt kell csatolni.

## A TERÜLET-HASZNÁLAT RENDSZERE

### 5. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű területfelhasználási egységek találhatóak.

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

LAKÓTERÜLETEK	
falusias lakóterület	<b>Lf</b>
ÜDÜLŐTERÜLETEK	
Hétfégi házas üdülőterület	<b>Üh</b>
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
különleges turisztikai és közösségi terület	<b>Ktk</b>

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
közúti közlekedési terület	
ERDŐTERÜLETEK	
védelmi erdőterület	<b>Ev</b>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
kertes mezőgazdasági terület	<b>Mke</b>
korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	<b>Mko</b>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	<b>V</b>

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

különleges üdülő terület	<b>Kü</b>
különleges terület temető	<b>Kt</b>
különleges sportterület	<b>Ks</b>
különleges terület gyermektábor	<b>Kgy</b>
különleges terület rendezvénytér	<b>Kr</b>
különleges terület sípálya	<b>Ksí</b>

- (2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános szabályok

#### 6. §

- (1) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható. E telek mérete és beépítésük paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérően is megállapítható.
- (2) Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül létesíthető, legfeljebb a megengedett beépítettség kétszerese mértékben.
- (3) A beépítésre szánt területen építést engedélyezni csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad.
- (4) Az előkert méretét az F1-1, F1-3, Üh övezetekben a környezetében meglévőkhöz illeszkedően kell megállapítani.
- (5) A 25,0 m mélységet el nem érő méretű, oldalhatáron álló beépítésű telkeken a hátsókert mérete nullára csökken.

### Lakóterületek

#### Lf jelű falusias lakóterület

#### 7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusában megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyag-töltő állomás kivételével.

- (2) A területen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (3) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (4) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

### **Ktk** jelű különleges turisztikai és közösségi terület

#### 8. §

- (1) A területen a turizmust és a közösségi életet szolgáló épületen kívül elhelyezhető sportlétesítmény, valamint a terület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület is.
- (2) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

### **Uh** jelű hétvégi házas üdülőterület

#### 9. §

- (1) A terület elsősorban hétvégi házak elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel.
- (2) A területen telkenként legfeljebb 2 üdülőegység létesíthető. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t.
- (3) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

## Közlekedési és közműterület

### 10. §

- (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:
- közlekedési célú közterület övezete,
  - korlátozott használatú utak övezete,
  - fásított parkoló övezete.
- (2) Trafó, gáznyomás-szabályozó, nyomásfokozó, szennyvízátemelő építménye a területen elhelyezhető.

## Erdőterület

### **Ev** jelű véderdő terület

### 11. §

- (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Ev** jelű védelmi erdők.

## Mezőgazdasági területek

### **Mko** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

### 12. §

- (1) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- táj- és természetvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (2) A terület földrészletein a gyepgazdálkodást, legeltetési állattartást, szolgáló és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (3) A területen csak a 10000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú földrészleten, 10,0 m-nél szélesebb elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével helyezhető el a tájképbe illő legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű , legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület.
- (4) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

### **Mke** jelű kertes mezőgazdasági terület

### 13. §

- (1) A területbe jellemzően a kistelkes, kert használatú területrészek tartoznak.
- (2) A terület két övezetre oszlik, az **Mke-0**, és az **Mke-1** jelűre.

- (3) Az **Mke-0** övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Az **Mke-1** jelű övezetben a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, kapcsolatos épületek helyezhetők el. Lakás csak a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken helyezhető el. Állattartó épület nem létesíthető.
- (5) Épület legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 4,5 m építménymagassággal, 5 m elő-, és 10 m hátsókert figyelembe vételével helyezhető el. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t.

### Vízgazdálkodási terület

#### 14. §

- (1) A vízgazdálkodási terület a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek területét és partját foglalja magába.
- (2) A területen végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmi jogot kell biztosítani.

### Különleges beépítésre nem szánt területek

#### **Kü** jelű különleges üdülőterület

#### 15. §

- (1) A területen csak a turizmust szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Meglévő épületek megtarthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók.
- (3) Építési helynek tekintendő a meglévő épületek helye, valamint a szabályozási terven jelölt volt vízimalmok helye.
- (4) Az építési helyek 100 %-ig beépíthetők.

#### **Kt** jelű különleges temetői terület

#### 16. §

- (1) Épület csak a temetést szolgáló funkcióval legfeljebb 4,5 m építménymagassággal létesíthető.

- (2) A temető 50 m-es környezetében a nyugalmat zavaró, vagy a kegyeletet sértő tevékenység nem engedélyezhető.

### **Ks** jelű különleges sportterület

#### 17. §

- (1) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló legfeljebb 3,0 m építménymagasságú szabadonálló épület helyezhető el.

### **Kgy** jelű különleges terület - gyermektábor

#### 17. §

- (2) A területen a gyermektábor ellátását szolgáló legfeljebb 3,0 m építménymagasságú szabadonálló épület helyezhető el.

### **Kr** jelű különleges terület - rendezvénytér

#### 17. §

- (3) A területen a rendezvények ellátását szolgáló legfeljebb 3,0 m építménymagasságú szabadonálló épület helyezhető el.

### **Ksí** jelű különleges terület - sípálya

#### 18. §

- (4) A területen a sípálya ellátását szolgáló legfeljebb 3,0 m építménymagasságú szabadonálló épület helyezhető el.

### Az építészeti örökség védelme

#### 19. §

- (1) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket az Önkormányzat értékvédelmi rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek minősít.
- (2) A helyi védelemnek két fajtája van: területi és egyedi. A településen háromféle területi védelem van, a T1 jelű a falu történelmi területén, a T2 jelű a volt vizimalmok területén, és a T3 a régi temető területén. Az egyedi védelemnek két fajtája van, a H1 jelű amely kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére, és a H2 jelű, amely az építmény valamely részértékére terjed ki.
- (3) A T1 jelű területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- a) Telket alakítani nem kívánatos, de ha elkerülhetetlen, csak a telekstruktúra jellegének megtartásával szabad.



- b) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult fésűs beépítési formához kell igazítani. A főépületet lehetőleg a nyugati, északnyugati oldalhatáron előkert nélkül kell elhelyezni.
  - c) Az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 6,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető az önkormányzati – annak hiányában a megyei – főépítész véleménye alapján.
  - d) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét 37-45° között kell megválasztani. Az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 7,0 m-t.
  - e) Az épületek tetőhéjalásához égetett cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal történhet, de megjelenhet a volt gazdasági épületekre jellemző téglá és kő felület is.
  - f) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban a főépítész szakvéleményének kikérésével kell elvégezni.
  - g) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
  - h) Nem létesíthető fém kémény.
  - i) Közterületről látható helyen a tető síkjából kiugró tetőablak csak a főépítész szakvéleményének kikérésével létesíthető.
  - j) Az utcai homlokzaton erkély vagy loggia nem létesíthető.
  - k) A terület lévő egyedi védelem alatt álló épületek építési ügyeiben az 1. számú függelékben lévő helyi értékvédelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A T2 jelű területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- a) A volt vizimalmok telkein az eredeti használat megjelenítése kívánatos, a telek beépítésének rendjével, a malomárok nyomvonalának megjelenítésével.
  - b) A még meglévő malomépület tömegét és a volt kerékház falait meg kell őrizni és a malomárokkal való kapcsolatukat be kell mutatni.
  - c) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét 37-45° között kell megválasztani. Az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 7,0 m-t.
  - d) Az épületek tetőhéjalásához égetett cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal történhet, de megjelenhet a volt gazdasági épületekre jellemző téglá és kő felület is.
  - e) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban a főépítész szakvéleményének kikérésével kell elvégezni.

- f) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
  - g) Nem létesíthető fém kémény.
  - h) Közterületről látható helyen a tető síkjából kiugró tetőablak csak a főépítész szakvéleményének kikérésével létesíthető.
  - i) Az utcai homlokzaton erkély vagy loggia nem létesíthető.
  - j) A terület lévő egyedi védelem alatt álló épületek építési ügyeiben az 1. számú függelékben lévő helyi értékvédelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (5) A T3 jelű területen a temetések beszüntetése és a volt temetőnek kegyeleti parkként való megőrzése szükséges. A régi sírköveket és az erdei fenyő hármast meg kell őrizni.
- (6) Az egyedi védelem alatt álló építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve a javasolt módosítást a 1. számú függelék tartalmazza. Védett építmény bonthatására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (7) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen egyszerűsített építési engedélyhez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű reklám és fényreklám, valamint az utcai homlokzaton és tetősíkon a TV antenna, parabola antenna létesítése.

## Állattartás

### 20. §

- (1) A település belterületén árutermelő állattartás nem folytatható.

## Zöldfelületek

### 21. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani
- (2) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
- (3) A telek zöldfelületébe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út
- (4) A pince, vagy pinceszint felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelület és a tetőkert zöldfelületét a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni.

## Közművesítés hírközlés

### 22. §

- (1) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető a község közigazgatási területén.
- (2) Légvezeték és oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető helyi értékvédelmi területen, valamint a főhálózati utak belterületi részén
- (3) Nagy- és középvezetékű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Gázvezeték, gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán helyi értékvédelmi területen nem helyezhető el.

### Sajátos jogintézmények

#### 23. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi területen.
- (2) A településrendezési célok megvalósítása érdekében az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi védelem alatt álló ingatlanokra, valamint a 010/10, 010/11, 010/12, 014/6, 014/7, 014/8, 044, 045, 121, 209, 210/1 helyrajzszámú ingatlanokra.

### Záró rendelkezés

#### 24. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 12/1998 (XII. 22.) számú Önkormányzati rendelet.

Mezei Mihály  
polgármester

dr. Vég Beáta  
jegyző

1. számú melléklet a /2009 ( ) számú önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

terület- felhasználás	övezeti jel	beépítési módja	a kialakítható legkisebb telekterület	a kialakítható legkisebb telek- szélesség	legnagyobb be- építettség	az épület legna- gyobb btt. szint- terület e	rendeltrési egység megengedett száma	legkisebb zöld- felületi aránya	legnagyobb épít- mény-magasság
			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup>	db	%	m
Lakóterület	<b>Lf-1</b>	O, K	K	16	30	300	2 lakás	40	4,5
	<b>Lf-2</b>	O	300	16					6,0
	<b>Lf-3</b>	Z, K	K	K					
Üdülőterület	<b>Üh</b>	O	300	16	20	150	2	60	4,5
Különleges terület	<b>Ktk</b>	SZ	1500	25	30			40	6,0

K = kialakult, a környezetéhez illeszkedő

1. számú függelék: Óbánya Épített Környezet Helyi Védelméről szóló rendeletének 1. számú melléklete: Óbánya Értékvédelmi Katasztere

2. számú függelék a /2009 ( ) számú önkormányzati rendelethez

## **IRÁNYELVEK A TERVEK KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZET VÉDELMI ELLENŐRZÉSÉHEZ**

### **Általános követelmények**

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a település, és környező területeinek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.] A törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészségének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. [Jelenleg: 358/2008. (XII. 31.) Kormányrendelet (a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól) határozza meg.]
- (3) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. [Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelete tartalmaz előírásokat.]
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennymentlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. [Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet szerint kell

eljárni. Ez utóbbi jogszabály 24. § határozza meg a vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatósági hatásköröket.]

- (5) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet (a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról.)]
- (6) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet (a vizek és a közcélú vízilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról) tartalmazza.]
- (7) Új, jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a többször módosított 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 6. §-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni. (Megállapította: 36/2006. (II. 20.) Kormányrendelet 2. §-a)]
- (8) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. [Jelenleg: A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásainak figyelembe vételével.]

### **Környezetterhelési határértékek**

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott, többször módosított 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a módosított 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV. 19.) KöM rendelet, a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő

hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 22/2003. (XII. 27.) KvVM rendelettel módosított 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet rendelkezik. Az ózonréteget lebontó anyagokkal és egyes fluortartalmú üvegházhatású gázokkal kapcsolatos tevékenységekről a 310/2008. (XII. 20.) Kormányrendelet rendelet tartalmaz előírásokat.]

- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jelenleg: Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelete, valamint a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.]
- (3) A közcsonna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A közcsonna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket, és a bírságtételeket a 340/2004. (XII. 22.) Kormányrendelettel, valamint a 368/2004. (XII. 26.) Kormányrendelettel módosított 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (4) A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelettel módosított 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.]
- (5) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, szabadidős tevékenység úgy engedélyeztethető, létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy feleljen meg a 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet (a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól) előírásainak.  
A zajkibocsátás nem haladhatja meg zajterhelési, ill. a zajkibocsátási határértékeket. [Ezek meghatározásának szabályait a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet (a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról) tartalmazza, a zaj- és rezgésterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben kerültek rögzítésre.]
- (6) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású, és új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. [Jelenleg: Az érvényesítendő



zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]

- (7) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. [Jelenleg: Az érvényesítendő beltéri zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.] A határértékek megtartását az épület szerkezeti, gépészeti stb. kialakításával kell biztosítani.

### **Speciális eljárási szabályok**

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (2) A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (3) Óbánya község a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint (Megállapítja: 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet) „**fokozottan érzékeny**” felszín alatti vízminőség védelmi területen, „**kiemelten érzékeny felszín alatti területen**” helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor. [Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet szerint történhet.]
- (4) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az

- engedélyezéseket lefolytatni. [Jelenleg: a módosított 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet (a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) szerint].
- (5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: a többször módosított 1994. évi LV. törvény szerint.]
- (6) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: a 2009. évi XXXVII. törvény szerint.]
- (7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jelenleg: a 358/2008. (XII. 31.) Kormányrendelet (a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól) határozza meg.]
- (8) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaét sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít. [Jelenleg: a 133/2007. (VI. 13.) Kormányrendelet (az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről) tartalmaz szabályokat.]
- (9) Óbánya település a 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet (a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről) melléklete szerint nitrátérzékeny területnek minősül. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. [Jelenleg: 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet (vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről)]
- (10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jelenleg: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 192/2003. (XI. 26.) Kormányrendelettel módosított 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végre-

hajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III. 26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet tartalmazza.]

- (11) A 2000. évi XLIII. törvény 35. §. (1) alapján a települési önkormányzatnak illetékességi területére helyi hulladékgazdálkodási tervet kell kidolgoznia. Az elkészült helyi hulladékgazdálkodási tervet az önkormányzat rendeletben hirdeti ki. A tartalmi követelményeket a 126/2003. (VIII. 15.) Kormányrendelet (a hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményéről).
- (12) Külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul. [Az 1996. évi LIII. Törvény (a természet védelméről) tartalmazza azon előírásokat, amelyek Óbánya esetében fokozott figyelmet érdemelnek.]
- (13) Az építési engedély és bejelentés kötelezett tevékenységek tervezését megelőzően egyeztetésen szükséges tisztázni a Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előzetes követelményeit, majd a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 9. számú mellékletének II. fejezete szerinti munkarészeket mellékelni kell az építési engedélyezési dokumentációhoz, a tájvédelmi szakhatósági megkereséshez.