

TÓTÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

.....⁷...../2003.. (^{VI.30}.....) számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Tótújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (Ökr.) alkotja meg.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz
- (4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával – a hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
 - a település igazgatási határát (országhatárt),
 - a meglévő belterületi határt,
 - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
 - építési, szabályozási és védelmi vonalakat,
 - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait és előírásait,

- (6) A helyi védelemre vonatkozó szabályozás a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.
- (7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (8) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2.§.

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzivíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatala (Pécs) szakvéleményét ki kell kérni építési engedélyezés során a következő esetekben:
 - a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
 - d) minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők (pl: mélyfekvésű, magas vízállású terület, stb.).
- (3) A termőtalaj védelme érdekében
 - a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani;
 - b) a termelésből kivont területen építkezés esetén a humuszos réteget meg kell menteni.
- (4) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (5) Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők max. 80 méterig, a hátsó építési határvonalig; engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§.

A település igazgatási területének tagozódása:

- (1) beépítésre szánt terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % lehet;
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

4.§.

- (1) A település területén falusias lakóterület / Lf / kialakítására kerül sor.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen csak az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kétlakásos lakóházak építhetők. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén min. 16,0 méter engedélyezhető.
- (4) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. A épületek közötti telepítési távolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani. Az előírások azonban bővítés esetén nem léphetők túl. 10 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. A korábban felépített – oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, azonban bármilyen építési munka csak a tűzrendészeti szakhatóság egyetértő véleménye alapján végezhető.
- (5) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező belterületi ingatlanok nem építhetők be. Nyeles telkek nem alakíthatók ki.
- (6) A szennyvízhálózat kiépítéséig a területet részleges közművesítéssel kell ellátni, a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe történhet. Állattartó épületeknél zárt trágyalé gyűjtő aknák létesítése kötelező, a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet. A szennyvíz kezelésére egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítendő.
- (7) Az építési hely meghatározása:
előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), új terület beépítésénél 5,0 méter,
oldalkert: min. 5,0 méter, a kialakult 10 - 12 méter széles oldalhatáron álló beépítettségű telkeknél az oldalkert 4,0 méterig csökkenthető, de az építési engedélyezési eljárás során az illetékes tűzrendészeti hatóság véleményét ki kell kérni,
hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 méteres sáv.
- (8) A lakótelkekhez tartozó kertek a lakótelkek 80 méteres telekmélysége utáni telekrészek. A kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. Pontjában felsoroltak létesíthetők a d., j., k., l. pontok kivételével.
- (9) Az építési használat felső határai:
 - a) lakóterületi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5
 - b) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - c) legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

(10) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Beépítési mód	max. beépítési %
Max. építmény- magasság (m)	min. telekterület (m ²)
O	30 %
5,0	1400 - K
O	30 %
5,0	900 - K
O	30 %
5,0	550 - K

O OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K KIALAKULT

- (11) Az épületek tetőhajlásszögét 35-45°-osra kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, homlokzatszínezés, lábazat, stb.) kell alkalmazni. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

Gazdasági terület:

5.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A település területén
 - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
 - ipari terület (Gip) kerül kialakításra.
- (3) A területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolókat kell létesíteni.
- (4) Az épületeket magas tetősre kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, lábazat, stb.) kell alkalmazni.
- (5) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

6.§.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gksz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK 19.§. (2) bekezdésben jelölt – nem jelentős zavaró hatású - épületek építhetők. Állattartó épületek az állattartó rendeletben szabályozott keretek között építhetők.
- (3) Az övezetben legalább 25 m széles, 40 m mélységű, 2000m² - es területek alakíthatók ki.
- (4) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadonálló lehet a tűzrendészeti, épülettávolsági előírások betartásával.
- (5) Az építési használat felső határai:
 - a) területi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 1,0
 - b) legkisebb zöldfelület: 25 %
 - c) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: víztorony, stb.)
 - d) legnagyobb beépíthetőség 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépítettséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 30 %-ot.

Ipari terület

7.§.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gip
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen elsősorban állattartási tevékenységhez tartozó a működéshez szükséges építmények raktárak, tárolók, szolgálati lakás, iroda, víztorony, siló, stb. helyezhetők el. A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 20. §. és a helyi állattartási rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (3) A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m². A beépítési mód szabadon álló. A beépíthetőség mértéke max. 30 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépítettséget figyelembevéve sem haladhatja meg a 30 %-ot.
- (4) Az építési használat felső határai:
 - a) területi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,8
 - b) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - c) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: siló, víztorony, stb.)

Különleges terület:

8.§.

- (1) A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra.

- (2) A település területén a működő és a felhagyott temető (Kt) tartozik e kategóriába. A temető területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények és a parkolók helyezhetők el.
- (3) A temetőt részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolókat kell létesíteni.
- (4) A szabad felületeket (elsősorban az épületek és a parkolók környezetében) fásítani kell.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

9.§.

- (1) A közlekedési (Kö), közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tartalmazza.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (3) A közutak, közművek védőtávolságait a szabályozási terv és a vonatkozó szabványok előírásai alapján kell figyelembe venni.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) Belterületen, a nemzeti park területén, továbbá Ev és Mgy jelű területeken adótorony nem létesíthető.
- (6) A védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni.

Erdőterületek

10.§

- (1) A község igazgatási területén védelmi (Ev) erdők területei kerültek kijelölésre. Az erdőterület területi vagy művelési ág változását az Állami Erdészeti Szolgálat (ÁESZ) egyetértésével szabad elvégezni.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (3) A 10 ha-nál nagyobb gazdasági erdők területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadász lesek a táji környezettel összhangban az ÁESZ egyetértésével építhetők.

- (4) Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti hatóság engedélyével.

Mezőgazdasági területek

11. §.

- (1) A mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermelés, állattenyésztés területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek kialakítására került sor :

Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezetek (Má)

Érzékeny természeti terület mezőgazdasági övezete (gyep, rét, legelő, stb.) (Mgy)

- (3) A területen földrészletet kialakítani (a földhivatal egyetértésének beszerzésével), továbbá építményeket elhelyezni az OTÉK. 29. §. figyelembe vételével lehet. A földrészletek megközelítését közútról vagy közcélra használható magánútról biztosítani kell. Érzékeny természeti területen építeni nem szabad.
- (4) A település területe nitrátérzékeny. A vizek ilyen szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet betartásával. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez zárt szennyvíztárolót kell építeni, az állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

Általános mezőgazdasági övezetek

12. §.

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket a szabályozási terv jelöli (Má).
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (3) Az övezetben csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek helyezhetők el.

Érzékeny természeti területek mezőgazdasági övezete

13. §.

- (1) Az érzékeny természeti mezőgazdasági övezetét a szabályozási terv jelöli (Mgy).
- (2) A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad, a 12.§. (3) bekezdésében megjelölteket az érintett szakhatóságok hozzájárulásával szabad elhelyezni.

Vízgazdálkodási terület

14.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv tartalmazza (V).
- (2) A területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászat közösségi építményei helyezhetők el.
- (3) A Dráva folyó partéle mentén a karbantartás részére 10 méter, a Lugi csatorna mentén 6-6 méter terület biztosítandó
- (4) A vízvédelmi területen belül a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. Az Mgy-vel jelölt vízparti területek erdő, gyeplő, nádas művelési ágak nem változtathatók meg és a vízparti területeken a szántó területek nem építhetők be.
- (5) A szabályozási terven Vhi jelű határvonal hidrogeológiai védő területet jelöl, mely nyugati irányban Drávagárdony felé értendő. A területen építéshez, használatának megváltoztatásához a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet- és helyi védelem.

15.§.

A környezet-, táj-, természet-, régészeti, műemléki és helyi védelemmel kapcsolatos területeket, védőtávolságokat és egyedi védettséget, szabályozásokat, védőtávolságokat vagy védőterületeket a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

16.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a 21/2001 (II.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM rendeletet légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) A település szennyeződésérzékenységi besorolása: „A”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.

- (5) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (6) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag kijelölt helyen.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság véleményét ki kell kérni.
- (8) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmenetileg jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (9) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.
- (10) A földutak, vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (11) A zaj és rezgésvédelmi határértékek tekintetében a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendeletben megjelölt határértékeket biztosítani kell, zajkibocsátó és zajtől védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek engedélyezésének vagy meglévő épület funkcióváltásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

17.§.

- (1) A természetvédelmi területek a Dráva folyó árterülete (Ev, Má, Mgy jelű területek) a település északi részén lévő 023 hrsz Lugi erdő, ezek egyben a nemzeti park határát is kijelölik, továbbá a „baranyai fás legelők” elnevezésű érzékeny természeti területek (Mgy jelű területek), melyeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) A természetvédelmi területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. E területen bármilyen létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása csak a természetvédelmi és erdészeti hatóság hozzájárulásával lehetséges.

Műemlékvédelem

18.§.

- (1) A település műemléki jelentőségű területét, műemléki védettségű környezetét és építményét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Műemléki védelem alatt áll a MJ 4375 - 27 hrsz – Szabadság tér 98. Gótikus eredetű barokk Rk. templom.

- (3) A műemléki védettségű épületen mindenféle építési munka csak a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő meglévő építményeken a kulturális örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával vagy szakvéleményével végezhető. A tervezett épületeket is egyeztetni kell.
- (4) Műemléki környezet a templom környezetében lévő 26, 28, 29, 141, 142, 149 hrsz ingatlanok.
- (5) A műemléki környezetben lévő nem védett épületeken történő mindenféle építési munka végzésekor a műemléki hatóság szakvéleményét ki kell kérni anyaghasználat, utcaképi megjelenés, színezés, valamint előkert kialakítása (kerítés, növényzet, stb.) vonatkozásában.

Helyi védelem

19.§.

- (1) A helyi védelemre javasolt területeket, építményeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Helyi védelem alatt áll a
 - 16 és 68 hrsz lakótelkek előkertjében lévő kereszt;
 - 18,52,65,73,74,118,119/1 és 155 hrsz lakóházak épülettömegei, utcai homlokzatai
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt épületeknél, építményeknél építési munkák a következő szabályok betartásával végezhetők:
 - a) a fő tömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok, azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;
 - b) az épületek bővítése az eredeti állapot jellegének megváltoztatása nélkül lehetséges, a régi épülettel összhangot kell biztosítani;
 - c) egész épület bontása vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén engedélyezhető;
 - d) az épületek homlokzatát érintő beavatkozás engedélyköteles. A homlokzatszínezést kivéve minden beavatkozáskor teljes felmérési terv és fotó dokumentáció készítése szükséges az engedélyezési eljárásakor;
- c) az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését biztosítani kell.

Régészet

20.§.

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén (R) az eddigi használattól eltérő használat, illetve minden a talaj megmozgatásával járó tevékenység esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélye szükséges.
- (2) Ha a község igazgatási területén bárhol - az építés vagy művelés kapcsán - újabb régészeti lelet kerül elő a további építést, művelést azonnal fel kell függeszteni, és a régészeti lelet megóvása mellett a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a értesíteni kell.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építészeti követelmények

21.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeletetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
 - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

22.§.

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

- (4) Az ingatlan helyi lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Településrendezési kötelezések

23.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhat elő.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

24.§

- (1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető pénzbírsággal sújtható.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján- aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) E rendelet 2003. júli. 20. -án lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Tótújfalu, 2003. júli. 24.

Iliásics János
polgármester



Dr. Szalóky Ildikó
jegyző