

MEZŐZOMBOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

8/2007.(II.29.)számú

R E N D E L E T E

Helyi Építési Szabályzat

MEZŐZOMBOR KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed MEZŐZOMBOR község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

^{1*}(4)A rendelet területi hatálya kiterjed MEZŐZOMBOR község belterületén az „A” jelű terület övezeti átsorolására vonatkozóan.
„A” j elű terület lakóövezetének átminősítése
településközpont vegyes övezetté

^{2*}(5)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,

- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan irányadó a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(3) A világörökségi területen továbbá a műemléki védelem, a műemléki környezet és a helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet legalább É-2 jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök végezhet.

(4) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(5) A Világörökségi Területen, **helyi védelem alatt álló területen** és a **helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően – a kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez is elvi építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/rekláamberendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6) A településközpont területén, valamint a Világörökségi Terület 300 m-es védőövezetében a közterületi hirdető- és rekláamberendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:

- a) 3 m²-ert meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
- b) villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,
- c) egységesített, földönálló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m² felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;

(7)A Világörökségi területen és annak 300 m-es védőzónájában fotódokumentáció és látványterv készítésével kell igazolni az ott elhelyezhető építmények illeszkedését , illetve a táj védelmét.

A telkek beépítésének feltételei

6.§

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.
- (2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.
- (3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembehelyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

A közigazgatási terület-felhasználási egységek tagozódása

7. §

(1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek övezetei
- II. vegyes területek övezetei
- III. gazdasági területek övezetei
- IV. különleges területek övezetei

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. közlekedési területek övezetei
- VII. zöldterületek övezetei
- VIII. erdőterületek övezetei
- IX. mezőgazdasági területek övezetei
- X. egyéb területek övezetei

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.
- (4) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- (5) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.
- (6) A beépítésre szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

a.) lakóövezetek

falusias lakóterületek övezetei

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-3** Falusias kertes lakóterületi alövezet

b.)településközpont vegyes terület övezetei

- **Vt₁** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt₂** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

c.)gazdasági területek övezetei

- **Gip** ipari gazdasági terület övezete
- **Gmg** agroipari terület
- **Gksz** kereskedelmi szolgáltatói övezet

d.)különleges területek övezetei

- **Kt** temető övezete
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kbt** Sárgaborház panzió és borászati, borturizmus funkciójú övezet
- **Kbsz** Bor-tó szabadidő terület övezete
- **Kbio** biofarm övezete
- **Kbo** borászatok, borfeldolgozók övezete
- **Kpa** panziók övezete
- **Kb** bányászattal érintett területek övezete
- **Ktr** transzformátor állomás övezete

(4)A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület
- **KÖv** vasúti közlekedési terület

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő
- **Eg** gazdasági célú erdő
- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal
- **Má-E** gyeper, legelő területek – extenzív használattal
- **Má-Ex** gyeper, legelő területek majorlétesítési tilalommal
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** csatornák, patakok övezete
- **V-2** tavak, tározók övezete
- **V-3** vízmű és vízbeszerzési területek övezete
- **V-4** holtágak, mocsarak, vízállások övezete

8. §

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(3)Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

9. §

(1)Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2)Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

Általános előírások

10. §

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű (gáz kivételével), burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(6) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(7) Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet..

(8) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó védőtávolságokat a melléklet szerint kell megtartani.

(9) A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.

(10) Lakótelkeken csak magáncélú és-tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(11) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken, valamint a Világörökségi Területen és annak puffer övezetében nem helyezhetők el.

I.A LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

Lakóterületek általános előírásai

11. §

- (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény 1 ha -ig
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- (4) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti védőtávolság betartandó,
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- (5) Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.

- (6) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

- (7) A lakóterületekre vonatkozó külön előírások:

a.)Lábazatképzésnél

Kő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b.)Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító, erős színek nem alkalmazhatók)

c.)Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő, téglá, illetve mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d.)Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e.)Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia (cserép), vagy ettől eltérően a hagyományoknak megfelelő nádfedés alkalmazható. A harsány színű, településképebe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg. Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető.

A tetőfedés színe piros, barna, vagy szürke, illetve árnyalataik.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

(8) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(9) A „kismélységű” telkek beépítése:

A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telkek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kismélységű telkeknek az a építési telkek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

(10) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.

a) Ha a kismélységű telkek vége nem a szomszédos telkek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy

ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

- b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

A lakóterület övezetei

Falusias lakóövezetek

12. §

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I- III. sz. táblázatban előírtaknak.

(2) Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy egylakásos lakóépület és melléképületei helyezhetők el.

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

I.TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

II. TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	14 m

III. TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-3
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5- m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

Megjegyzés:

Valamennyi alövezetben tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem engedélyezhető.

*Saroktelken, illetve 20 m-nél szélesebb telekméret esetén a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(3) Az övezetben az építési helyen belül az építmény hézagosan zárt sorúan is elhelyezhető

(4) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményeinél.

(5) Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. beépítési %-ot, max. építménymagasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek falusias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(6) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet. Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr és növényház építhető.

(7) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(8) Valamennyi övezetben szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

II. A VEGYES TERÜLETEK ÖVEZETEI

Vegyes terület övezetei

13.§

(1) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet.
- Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet.

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

14.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület (egy telken maximálisan egy darab egy lakásos lakóépület)
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A műemlékileg védett, a műemléki környezet, illetve Világörökségi területen és annak puffer övezetén belül új beépítések esetén - a látványvédelem érdekében - a beépítést és annak mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasság értékét, illetve az építészeti kialakítást az ezekre vonatkozó előzetes elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni.

Vt
A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

15.§

(1)Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV-V. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

-A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni.

-A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

-Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkolómérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

-Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET

§ - A településközpont vegyes terület VT1 alövezete 1101-1104 helyrajzi számú területein nem zavaró hatású ipari létesítmények működése a meglévő épületekben engedélyezhető, amennyiben a környezetvédelmi határértékek betartása biztosított.

(3) V.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	500 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %

4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 (6,0)m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslehajtó nem építhető

(4) VI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m ²
2.A beépítési mód	K(SZ)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m**
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Garázslehajtó előkertben nem építhető

(5)Megjegyzés:

- * lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.
- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az településképi hangsúly pont.

** (T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében 20 %-os eltéréssel építhető

*** (K) kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5m lakóépületekre vonatkozó érték

6,0m intézményi épületekre vonatkozó érték

(6) A helyi értékvédelem alá vont épületekre vonatkozó külön előírások:

a.)Lábazatképzésnél

Kő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b.)Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító, erős színek nem alkalmazhatók)

c.)Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő, tégl, illetve mészhomok tégl tagolt, pasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d.)Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e.)Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia (cserép), de a kialakult hagyományú anyagok is alkalmazhatók (nád)

Színe piros, barna, vagy szürke.

^{3*} (7)Az „A” jelű övezetre az érvényes rendezési terv 15.§. V. TÁBLÁZAT előírásai vonatkoznak, mely alól kivételt képez a 1071 hrsz-ú telek.

Az 1071 hrsz- telekre az alábbi kiegészítő előírások vonatkoznak:

^{4*} (8) VI/A.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-3
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m ²
2.A beépítési mód	K (SZ)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I.és II. számú melléklete szerint

	Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Garázslehajtó előkertben nem építhető

III. A G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I

Gazdasági területek övezetei

16.§

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A gazdasági terület lehet:

- Gksz** -Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Gip-1**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére
- Gip-2**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőtávolságot igénylő építmények elhelyezésére
- Gip-M** Mezőgazdasági, agroipari terület

Gazdasági területek övezetei

17.§

Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(1) **Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA a.,**

a.)funkciók: a.)az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.) a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

(2) VII. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési övezet jele	Gksz
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételei, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető

Legkisebb telekszélesség 25 m

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, torony, darupálya)

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(4) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi áru nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

51.57 Hulladék nagykereskedelem

(5) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(6) A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(9) A lakóépületekre vonatkozó külön előírások:

a.)Lábazatképzésnél

Kő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b.)Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (ríkító, erős színek nem alkalmazhatók)

c.)Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő, téglá, illetve mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d.)Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e.)Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia (cserép), vagy ettől eltérően a hagyományoknak megfelelő nádfedés alkalmazható.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető.

A tetőfedés színe piros, barna, vagy szürke, illetve árnyalataik.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

18.§

Gip ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

(1)A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterület” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

a.)funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.)A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

d.)A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e.)Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt –nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f.)A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g.)Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijáratait,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

VII. TÁBLÁZAT (Gip)

Az építési övezet jele	Gip
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória

	határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkerthben nem építhető

Legkisebb telekszélesség 25 m

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, siló, torony, darupálya)

19.§

Gip-M -MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE

(1)Az övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m²-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozói tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

„védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.

„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. /2/-/7/ és 50 § /1/-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.

(4) IX. TÁBLÁZAT (Gip-M)

Az építési övezet jele	Gip-M
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,

5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető garázslehajtó

Legkisebb telekszélesség 25 m

IV. AKÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

K

Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

^{19*} 20. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a vonatkozó táblázatban előírtaknak. A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A tájbailleszthetőség elbírálása végett látványterv készítendő

(3)Újonnan létesítendő közművezetékek pl. légkábelek földkábelben helyezendők

(4)Épületek színezésére csak pasztellszínek alkalmazhatók.

(5)Valamennyi övezetet be kell kapcsolni a szervezett hulladékgyűjtési rendszerbe

(6)Az övezetben növénytelepítésre csak őshonos fafajok és növények telepíthetők. tájidegen és invázív növények telepítése tilos.

(7)Különleges beépítésre szánt területek övezetei

- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kbt** Sárgaborház panzió és borászati, borturizmus funkciójú övezete

- **Kbsz** Bor-tó szabadidő övezet
- **Kbio** biofarm övezete
- **Kbo** borászatok, borfeldolgozók övezete
- **Kpa** panzió övezete
- **Ktr** transzformátor állomás területe
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- **Köt** ökoturisztikai szállásférőhelyek övezete
- **Kbh** biohulladék feldolgozó üzem övezete

(8)A különleges beépítésre szánt területek övezeteiben a környezeti elemek minőségének megóvása érdekében az érintett területeken csak olyan építmények, illetve azokhoz tartozó létesítmények megvalósítása, üzemeltetése engedélyezett, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése, hosszú távon sem veszélyezteti a talaj, illetve a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárásokon és valamennyi vonatkozó hatályos jogszabályban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

(9)A földterületek felhasználása (hasznosítása) során megvalósuló létesítmények építési, vízelétesítmények vízjogi létesítési engedélyéhez, külön eljárás keretén belül meg kell kérni az illetékes államigazgatási szerv szakhatósági hozzájárulását, illetve engedélyét.

(10)A vízi létesítmények vízjogi engedélyezési eljárását a hatályos rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével összeállított dokumentáció benyújtásával kell kezdeményezni az illetékes államigazgatási szervnél.

(11)A beruházások megkezdése előtt a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt előzetesen a területileg illetékes Földhivataltól meg kell kérni.

(12)Építmények régészeti területen történő elhelyezése kerülendő, de amennyiben az mégis régészeti területet érint, ott el kell végezni az előzetes régészeti feltárást és a leletmentést.

Z 21. §

Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára

(1.) **Ksp** - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

(2.) XVI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ksp
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000
2.A beépítési mód	SZ Szabadoálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m

5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű(zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	55%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem építhető

Kbt - Sárgaborház panzió és borászati, borturisztikai funkciójú övezet

8* 22.§

a) Az övezet különleges Világörökségi terület, a borászattal és az idegenforgalommal kapcsolható funkciók befogadására szolgáló övezet, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi-vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál

b) Az övezetben a beépítést úgy kell kialakítani, hogy valamennyi ellátási - szálláshely funkció területileg elválasztható legyen.

c) A tervezett funkcióknak megfelelően az OTÉK 42 § alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgálást biztosítani kell.

d) Az övezetben az elvi építési engedély eljárás kötelező.

Építés és telekalakítás a teljes területre készített beépítési terv alapján engedélyezhető a XVI. táblázatban megfogalmazott feltételek mellett, konkrétumokat tartalmazó tervezési program alapján.

Elvi engedélyezési eljáráshoz kötött, melyhez a Területi Főépítési Hivatal által működtetett Világörökségi Tervtanács állásfoglalása szükséges

XVII. TÁBLÁZAT Kbt

Az építési övezet jele	Kbt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	*Tervezési program alapján
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	Új építmény elhelyezése esetén 4,5 m, de szállásférőhely esetén 6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint

határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem építhető garázslehajtó

Kbsz Bor-tó szabadidő terület övezete

9* 23. §

(1.) XVIII.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kbsz
1.A kialakítható legkisebb telekméret	(K) 1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

Kbio Biofarm övezete

10* 24. §

(1.) XIX.TÁBLÁZAT

Elvi engedélyezési eljáráshoz kötött

Az építési övezet jele	Kbio
1.A kialakítható legkisebb telekméret	*Tervezési program alapján
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában:

	Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

Kbo Borászat, borfeldolgozó övezete

^{11*}25. §

(1.) XX.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kbo
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	6,5(T) m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezetségi határértékek (környezetszennyezetségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, siló, torony)

Kpa Panzió övezet

^{12*}26. §

(1.) XXI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kpa
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezetségi határértékek (környezetszennyezetségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

Ktr Trafóállomás övezete

13*27./A §**(1.) XII.TÁBLÁZAT**

Az építési övezet jele	Ktr
1.A kialakítható legkisebb telekméret	K
2.A beépítési mód	K
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	K
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	K
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	K
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	K
8.Terepszint alatti építmények	K

Kmg Mezőgazdasági üzemi terület övezete**14*27./B §****(1.) XXIII.TÁBLÁZAT**

Az építési övezet jele	Kmg
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	25 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	7,5 m(T) a technológia igényelte vertikális elemek kivétel képeznek
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belül háromszintes növényzettel I. sövény, II. alacsony növekedésű lombfa III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

Köt Különleges ökoturisztikai szállásférőhelyek övezete

15*27./C §**(1.) XXIV.TÁBLÁZAT**

Az építési övezet jele	Köt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb- legnagyobb építménymagasság	5,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	30%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

(2)Az övezetben elhelyezhetők kereskedelmi szállásférőhelyek, illetve lakások.

(3)Egyéb előírások:

Közművesítés: részleges, de a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg, a szennyvizek gyűjtése és tárolása csak vízzáróan szigetelt gyűjtőmedencékben engedhető meg, a szennyvíz hálózat teljes kiépítése után törekedni kell a hálózatra történő rácsatlakozásra. Az ipari szennyvizet előzetesen tisztítani kell és csak a tisztított és a szennyezettségi határértéket meg nem haladó minőségű szennyvizek köthetők be a közcsatornába.

A keletkező veszélyes hulladékok átmeneti gyűjtéséről, tárolásáról és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

Különleges biohulladék feldolgozó üzemi terület övezete**Kbh
20*27/D §****(1.) XIX.TÁBLÁZAT**

Az építési övezet jele	Kbh
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság,	9,0m (T)*

A maximális homlokzatmagasság	10,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a hatályos jogszabályok határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Technológiai előírás szerint, közműépítmények

*(T)Technológia függő érték(elevátor, daru, torony szerű építmény)

(2)A biohulladékfeldolgozó üzemi terület körül 300m-es védőterület kijelölése szükséges.

(3) a védőterületen belül a mezőgazdasági övezetekben tanya-lakóház nem építhető.

(4)A védőterületen belül csak őshonos fafajok telepíthetők. Invázió növényfajok telepítése nem engedhető meg.

Különleges beépítésre nem szánt területek

^{21*}27./E §

(1)Az övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel vonatkozó előírásoknak. A különleges beépítésre nem szánt övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A különleges beépítésre nem szánt területek minősülnek az alábbi kijelölt övezetek:

- **Kkt** temető övezet
- **Kkb** bányászattal érintett övezet

Kkt – Különleges beépítésre nem szánt területek övezete kegyeleti és temetkezési célra

^{22*}27./F. §

(1.) XX.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kkt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	(K) Kialakult
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	(K) Kialakult
4.A megengedett legnagyobb	3,5 m

építménymagasság	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

(2)A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.

(3)Területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető. A bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők. (maximum 5 db.)

Kkb – Különleges beépítésre nem szánt bányászattal érintett területek övezete

^{23*}27./G. §

(1)Csak bányatechnológiai épületek helyezhetők el a bányaművelés időszaka alatt

(2)A bányászat befejezése után a rekultiváció elvégzéséről gondoskodni kell

Beépítésre nem szánt területek építési övezetei

V. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI

28. §.

Közlekedési és közműterületek építési övezetei

- (1) KÖu-2 övezet: országos mellékút
 - a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt
 - b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/bekezdés 3. pontja hatálya alatt.
 - c. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint.
- (2) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
 - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
 - b. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint
- (3) KÖu-4- övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
 - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
 - b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.
- (4) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak

- külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.
- (5) KÖk-1 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött egyvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.
- (6) KÖk-2 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött kétvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.

29. §

Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
- a., a temető, a vasútállomás és a sportpálya mellett
 - b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) épület, építmény elhelyezése
- a., a „ Világörökségi területen ” a szerkezeti védettségű területen elvi építési engedélyezés során –a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal bevonásával. Egyéb helyeken csak buszváró létesítése
 - b. vasút területen csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető, az OTÉK 39,40 §. előírásainak betartásával.
- (3.) Közmű és hírközlési létesítmény
- a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
 - b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
 - c., a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

30.§

- (1) A település területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján a belterületen:

Z Közpark

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Z övezet Közparkok övezete

31.§

- (1)Az övezetbe a pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.)
- vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület

(4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

32.§

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
Ev védelmi célú erdő

Ev övezet Védelmi rendeltetésű erdők

33.§

(1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

34.§

(1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- Má-E általános mezőgazdasági terület (extenzív használat)
 Má-I általános mezőgazdasági terület (intenzív használat)
 Má-X általános mezőgazdasági –majorlétesítési tilalommal
 Mk kertes mezőgazdasági terület
 Mh mezőgazdasági halastó terület

A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Má-E övezet
Általános mezőgazdasági övezetei (extenzív használat)

35.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a környezetkimélő gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az övezet jele	Má E
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m ² +15 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

* a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükk-i Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -Eövezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Má-I övezet **Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használattal)**

36.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az övezet jele	Má-I
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m ² + 5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

* a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükki i Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -Eövezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

^{24*} 36/A § .

(1) Az Má-Im-mel jelölt területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei elhelyezhetők, lakás nem építhető.

(2)Tájvédelmi és a Világörökségi státusz miatti előírások:

-A tájegység építészeti kultúrájával összhangban valamennyi gazdasági épület lehetőleg természetes anyaghasználattal épüljön.

-Tipikusan harsány színek a falfelületek színezésére és a tetőhéjalásra nem alkalmazhatóak.

-A tájbaillesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. A látvány feltárulást a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

(3)A régészeti lelőhelyek védelmét, az ismeretlen régészeti lelőhelyek esetére vonatkozó feltárási feladatokat a hatályos törvény szerint kell biztosítani.

(4)A településen közigazgatási területén azonosítatlan régészeti lelőhelyek vannak. Területi lehatárolásuk nem történt meg.

(5)Építmények régészeti területen történő elhelyezése kerülendő, de amennyiben az mégis régészeti területet érint, ott el kell végezni az előzetes régészeti feltárást és a leletmentést.

(6)Ha régészeti feltárás esetén kívül régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles

-a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig szüneteltetni,

-a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.

(7)Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedező, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

(8)A jegyző a bejelentés alapján köteles az illetékes múzeumot és a tevékenység jellege szerint illetékes hatóságot haladéktalanul értesíteni.

(9) Az illetékes múzeum köteles a helyszínt, illetőleg a leleteket haladéktalanul megvizsgálni és a tevékenység folytatásának feltételeiről – a hozzá érkezett bejelentéstől számított – 24 órán belül írásban nyilatkozni, és a nyilatkozatot egyidejűleg a Hivatalnak is megküldeni.

(10) Amennyiben az illetékes múzeum nyilatkozata alapján a további tevékenység a régészeti emléket, illetőleg az előkerült régészeti leletet nem veszélyezteti, az nyomban folytatható.

(11) Ha a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 nappal felfüggeszteni, és intézkedéséről a Hivatalt értesíteni.

(12) A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges.

(13) Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a Hivatal ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet. Ennek hiányában a munka folytatható.

(14) Amennyiben a rendezési terv által érintett területen földmunkával járó, 1 hektárnál nagyobb kiterjedésű területet érintő beruházásokat terveznek, az érintett területen található régészeti lelőhelyek megőrzése és szakszerű feltárásának biztosítása érdekében szükséges, hogy a beruházó végeztesse el a terület előzetes régészeti felmérését.

Mh Mezőgazdasági- halastó övezet

37.§

(1) Az övezetben a haltenyésztés létesítményei és építményei helyezhetők el, technológiai terv alapján.

Mk Kertség, nagyüzemi szőlőtermesztés övezete

38.§

(1) Az övezetbe a nagyüzemi szőlőtermesztés azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szőlő művelésű területek meghatározó arányban találhatók. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az övezet jele	Mk-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	5000 m ² + 35 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettség mértéke	Részleges

* a 5000 m² -a tanya udvar területe, de további 35 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükk-i Nemzeti Park engedélye szükséges

(3)Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele:

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

Az Mk-1 belterületen lévő kertsgben építményt elhelyezni nem lehet.

(4) A Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék sajátos előírásai

a.)A világhírű Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék, (melynek MEZŐZOMBOR község is tagja) borvidék szőlőkataszter szerinti I. és II. besorolású területein kizárólag csak támfal építése és minimális tereprendezés engedélyezhető.

b.)A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.

c.)A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.

d.)A Tokaj-Hegyaljai borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m²-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak 5.000 m²-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

e.)A Tokaj-Hegyaljai borvidék szőlőterletein építési engedély (támfal építésre)csak a hegyközség által igazolt minimum 80 % művelt szőlő esetében adható ki.

f.)A „történelmi térségnek” minősített műemléki borvidéki területeken a történelmileg kialakult művelési mód, beépítés, építészeti jelleg, illetve a szőlőművelés fennmaradásának szempontjai érvényesítenők.

g.) A Világ Örökségi területen az építményekre vonatkozó egyéb szabályok:

Lábazatképzésnél:

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél:

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek; ríkító, erős színek nem alkalmazhatók

Falburkolat kialakításánál:



Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

Tetőszerkezet kialakításánál:

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia (cserép), vagy ettől eltérően a hagyományoknak megfelelő nádfedés alkalmazható.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető.

Birtoktest központ

39.§.

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) Mezőzombor község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható.

A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett) legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó, halastó.

ha a birtoktest csak gyepléves művelési ágú telekből, telkekből áll, azok össz-kiterjedésének legalább 35 ha –nak kell lennie

Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti *kiegészítő központból* birtoktestenként 2 db létesíthető Mezőzombor területén.

A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telkek *min. 45 %-át zöldfelületként* rét –legelő, vagy gyepléves művelési ág kell legyen

A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. 200 m², építménymagassága max. 4,0 m lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

A birtokközpont telkén a *gazdasági épületek* építménymagassága *max.5,5 m*, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – *max.6,5 m* lehet.

Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében *nem* alakítható ki.

Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

A birtokközpont, kiegészítő központ telkén *nagy létszámú állattartó telep* (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

X. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI

V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-7 jelű övezetek Vízgazdálkodási területek

40.§

- (1) **V-1**, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Takta-folyó, partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

- (2) **V-2** állóvizek, tavak medre és parti sávja,

Területükön a sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, melynek részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A terv kimunkálásáig változtatási tilalom lép életbe.

- (3) **V-3**, vízmű területek,

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrogeológiai védőidom területén belül a korlátozásokat be kell tartani.

- (4) **V-4**, holtágak, vízállások
- (5) **V-5**, árvédelmi töltések
- (6) **V-6**, hullámterek
- (7) **V-7**, vízjárta területek

A hullámterek, a parti sávok, vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használata és hasznosítása a 46/1999 (II.18) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyeztetett területet a vízügyi szakhatóság állásfoglalása szerint a szabályozási tervben le kell határolni. Eddigi tapasztalatok alapján a sáv javasolt szélessége a töltés lábától 30 m. A sávban az 1997. évi LXXVIII. tv. 20 - 22 §. alapján építési tilalom rendelhető el.

A hullámteret a 4/1981 (IV.4) OVH rek., 123/1997 (VII.18) Korm. r., 253/1997. (XII.20.) Korm. r., a 72/1996 (V.22.) Korm.r., valamint a 46/1999. (II.18.) Korm.r. szerint lehet használni.

A hullámtéren az árvízvédelmi töltések védelmére a 46/1999. Korm. r. előírása szerint 80 m védősávot kell fenntartani,

A hullámtéren a meder és a hullámtér használatával összefüggő épület, vízelétesítmény helyezhető el a víz és a jég levonulásának akadályozása nélkül. A hullámtéren közösségi, vízisport és sporthorgászati építmények elhelyezését kártalanítás kizárásával lehet engedélyezni a vízügyi szakhatóság előírásai szerint.

^{25*} 40/A §

Természetközeli területek

A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

X I . A Z É P Í T É S Z E T I É S T E R M É S Z E T I É R T É K E K V É D E L M E

Az építészeti környezet védelme

41.§

(1)A község épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

- Világörökségi magterület
- Világörökségi terület pufferzónája

- Építészeti karaktervédelem

Mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

(2) Világörökségi magterület és pufferzónája

A Bükki Nemzeti Park Igazgatósága és a Kulturális Örökség Védelmi Hivatal, mindennemű beavatkozás esetén szakhatóságként működik közre

(3) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, látványvédelem megvalósulása érdekében kerül bevezetésre.

(4) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megismerhető egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

(5)A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(6)A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

a. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. . §. (3).

(7)A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

(8)Az ismert régészeti lelőhelyeken – a mezőgazdasági művelés kivételével – minden földmunkával járó, 30 cm mélységet meghaladó tevékenységet (pl. építkezés stb.) engedélyezésébe be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) Miskolci Regionális Irodáját.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

42.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

(3) A műemléki és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

(4) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

- a. 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről
- b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

(5) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

XII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

43.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2007. május 1. napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Bíró Ferenc sk.
polgármester

Oleárné dr. Kádas Marianna sk.
jegyző

1. számú melléklet

Az építészeti örökség védelme

4.A helyi védelem tárgyai:

A helyi védelem – a mellékletben felsorolt következő területekre terjed ki:

(1)Településképi jelentőségű területek

(2)védendő látvány pontokra (panoráma pontok)

(A szabályozási tervlapon jelölt pontokról, vagy útvonalokról feltáruuló látvány, vagy település sziluett a település látványának értékes része, megőrzéséről gondoskodni kell.)

(3)A helyi régészeti (történeti) jelentőségű területekre.

A régészeti védelemről a többszörösen módosított 1963. évi 9. törvényerejű rendelet 18. (2) bekezdése intézkedik.

Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. évi CXL. Törvény 35 §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

(4)A helyi településszerkezeti jelentőségű területek.

(E területek a település, illetve a településhez csatolt önálló településrészek történelmük során folyamatosan kialakult területek. A jellemző út és utcaszerkezet, azokat határoló beépítési vonalak, a telekszerkezet, telkek beépítésének módja mértéke értéket képvisel.

(5)A karakteradó épületek és csoportos előfordulások területeire, valamint a karakteres utcaképekre.

(6)Az értékes utcaképek a helyi településszerkezeti védelem alatt álló területek egységes beépítéséből és a karakteradó épületek csoportos előfordulásából adódnak. Történeti üzenetet, esztétikai és hangulati értéket képviselnek.

(7)Az egyedi helyi védettségű épületekre

Azok az épületek tartoznak ide, amelyek kifejezik a település egyedi kultúráját, hagyományait, de esztétikai értéküket az országos védelem nem indokolja.

Helyi védettségű közterületekre (burkolat, szobrok, parkok, világító terek, zöldterületek, utcai fasorok)

A település sajátos hangulatú közterei, értékes zöldfelületei és természeti értékei, valamint jellegzetes utcai fasorok, a megőrzendő városképek, látványok meghatározó elemei

2. A helyi védelem személyi hatálya

A rendelet személyi hatálya a helyi védelem alá vont területek az építészeti értékek tulajdonosaira és kezelőire (üzemelőire, bérlőire, használóra terjed ki.

3.

(1) A helyi településszerkezeti védettségű területen szigorúan védendő:

- a szabályozási vonal (utcahálózat)
- a beépítés módja
- a telekszerkezet jellege

-Védendő a teleknagyság

- a telek rendszere
- a telkek beépítettsége

(2) A védendő látványok és a látványban megjelenő új építmény esztétikai minőségének biztosítása érdekében az építési hatóság az építési hatóság az építési engedélyezési tervhez látványterv készítését írhatja elő.

(3) A helyi régészeti jelentőségű területek védelme érdekében az építést megelőzően kötelező a feltárás. A régészeti örökség védelmére vonatkozóan a „kulturális örökség védelméről,” szóló 2001. Évi LXIV. Tv. (Kötv) vonatkozó paragrafusai szerint kell eljárni. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a KÖH (kulturális Örökségvédelmi Hivatal) által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ilyen területen bolygatásra – e terv vonatkozásában építési engedélyköteles tevékenységre – csak máshol meg nem valósítható beruházások esetében és csak megelőző régészeti feltárás nyomán kerülhet sor. A Kötv 66. § 2) bekezdésében, valamint az „örökségvédelmi hatástanulmányról „szóló 4/2003. (II. 20.) HKÖM rendeletében a településrendezési tervek engedélyezésekor kötelezően előírt örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, melyben fel kell sorolni a közismert régészeti lelőhelyeket

Az építés alatt építési és mélyépítési megfigyelést kell végezni leletmentés, esetleg építési módosítás céljából

(4) A helyi településszerkezeti jelentőségű területeken a

- megőrzendő az utcák és közök rendszere, nem nyithatók új utcák és közök
- megőrzendő a telekszerkezet, a telkek tovább nem oszthatók, illetve összevonással a jellemzőtől eltérő telkek, tömbtelkek nem alakítható ki.
- a telkek jellegzetes beépítésének megőrzésére a tömbbelsőket nem építhetők be, a telkeken épület csak a már kialakult beépítési módnak megfelelően helyezhető el, a terület szabályozási tervének és a helyi előírásoknak megfelelően

(5) Karakteradó épületek és csoportos előfordulások területein, valamint a karakteres utcaképek esetében

a) az egyes épületek utcai traktusát csak igen indokolt esetben szabad elbontani. Homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A tetőtér – utólagos hasznosítás esetén – csak az utca felé illeszkedően nyitható meg.

b) a földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással engedélyezhető.

c) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.

d) a közmű csatlakozás, vezetékek, vonalas létesítmények, reklámhordozók megjelenését kerülni kell. Ha ez nem lehetséges, akkor csak az épület architektúrájának sérelme nélkül, minőségi és esztétikus kivitelben és megjelenéssel létesíthetők

e) az épületek az építési övezet előírásának megengedte mértékig bővíthetők. A homlokzatot csak a jelen rendelet szerint megengedett helyreállítás és védelem mértékéig bővíthetők.

(6) Utcaképi védelem területein

Elsősorban a homlokzatok és kerítések megtartása, illetve rekonstrukciója szükséges. A harsány színekre történő színezés nem engedhető meg.

Az utcaképi védelem a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti. A védett utcaszakaszon lévő, a védett értékeket hordozó épület lebontása csak az önkormányzati képviselő testület hozzájárulásával engedélyezhető. Az épületek felújítása illetve új építése csak a meglévő értékekhez szigorúan igazodó módon történhet.

(7) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem.

a) A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, illetve a pincés terület felőli látványvédelem megvalósulása érdekében

b) A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, előkert nélkül is elhelyezhetők. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merőleges tetőgerincű épületeket, a helyben jellegzetes oldaltornácos, utcai homlokzaton könyöklőtornáccal is megjelenített módon kell építeni, kontyolás, az oromfalban tetőtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kiselemek alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása szükséges.

A tetőtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetősíkból szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.

(8) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcárszekek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megismerhető egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó, de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes néhány utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

A védett területen az épületek többnyire oldalhatáron állóan helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Az építészeti kiselemek, pl. nyílászárók, vakolatdíszítések és egyéb apró helyi jellegzetességek alkalmazása ajánlott.

(9)Az egyedi helyi védettségű épületrész védelmében

- a)az épület vagy épületrész csak indokolt, a gazdaságossági indokokat is meghaladó, megalapozott esetben bontható el,
- b)az épület bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására szakértőket vonhat be. Ez az eljárás rendjét nem változtatja meg.
- c)az épületek bontása esetén felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni és azt archiválni kell.
- d)az épületeken végzett bármely építési tevékenység csak települési főépítész bevonásával történhet
- e)homlokzat felújítás, átalakítás, portál ki, vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.
- f)felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapotrogzító tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani.
- g)a védett épületek, épületrészek szerkezeti, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
- h)felújítást, átalakítást az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni

(10)A helyi védettségű köztereken, zöldterületeken a felszín feletti és alatti épületek létesítése nem engedélyezhető. A terek átalakítását, fejlesztését csak kertépítési tervekkel megalapozott építési engedély szerint szabad végezni.

4. A helyi védelem tárgyainak nyilvántartása:

(1)A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését minden jogi, vagy természeti személy kezdeményezheti. Ennek során

- a)a kezdeményezést indokolni kell, az indoklás fényképes és leíró részből áll,
- b)a kezdeményezést nyilvánosságra kell hozni és az érintett tulajdonost (tulajdonosokat) a kezdeményezésről külön értesíteni kell.
- c)a kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és átmeneti szabályozásként a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni

(2)A védelemről, vagy annak megszüntetéséről szóló döntés az önkormányzat testületi joga.

(3)A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát fényképes és leíró törzslapok képezik. A katasztert évente felül kell vizsgálni és annak alapján a jelen rendelet mellékleteit szükség szerint módosítani kell.

(4)Védett, működő temetőben fel kell mérni és a temető kataszteren fel kell tüntetni a védett sírokat, sírjeleket, illetve a védett növényzetet. Új sírhelyek kijelölése, illetve rátemetés csak a védett sírok, illetve védett növényzet megtartása és megóvása mellett engedélyezhető.

5. Záró rendelkezések:

(1)A helyi védelem alá eső épületek felújításához, jó karbantartásának biztosításához a tulajdonos kérheti az önkormányzat támogatását.

(2)Szabálysértést követ el és 50.000,- Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki jelen rendelet előírásait megszegi , tilalmait megsérti.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

„fő funkció”

az övezetre jellemző építmény használat

„hajlított ház”

az oldalhatáron álló beépítésnek az a formája, ahol az utcai homlokzat nem véghomlokzatként jelenik meg, hanem utcára fordított fedélsíkkal.

„kiegészítő mellék funkció”:

a megnevezett funkciók számára önálló építési telek nem alakítható, de a telephelyen belül (vegyes rendeltetésű épületben is) elhelyezhetők.

„szabályozási szélesség”

belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

„tömb”

szabályozási vonalakkal, területegység határral, illetve egyéb egységhatárral körbehatárolt terület, melyen belül „sarok telek” az építési övezet telekre vonatkozó előírásait kell értelmezni.

„védőterület, védőtávolság”

védőterület: a környezeti hatást okozó birtokában lévő olyan terület, amelynek határán a környezetterhelési határértékek megfelelnek a település egészére vonatkozó előírásoknak.

védőtávolság: nem saját terület – tulajdonhoz kötött olyan távolság, amelyen belül bizonyos funkciók nem telepíthetők. (Etikai, egészségügyi, élet-és vagyonvédelmi, szubjektív érzékelési. pld. bűz, látvány stb., szempontok miatt.)

(Védőtávolság beléptetése előzetes eljárás alapján történhet, az érdekelteket terhelő jogi következmények feltárásával.)

3.SZÁMÚ MELLÉKLET**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****1. Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek**

A tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a Szabályozás Terv és a területre vonatkozó előírásokat külön rendelet tartalmazza.

A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

Változtatási tilalom, két év eltelte után megszűnik, szükség esetén további egy évvel meghosszabbítható. A változtatási tilalommal terhelt területen telket alakítani, új építményt létesíteni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, illetve más értéknövelő változtatást - életveszély elhárításán kívül - végrehajtani nem szabad.

2.

Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

3.**(Sajátos jogintézmények)**

HRSZ	Ingyenfelhasználás célja	Bejegyzés jogcíme
	Önkormányzati	Elővásárlási jog

4.SZÁMÚ MELLÉKLET

Utcanyitás miatt építési tilalom alá helyezendő területek: 372; 408; 409 hrsz.

5.SZÁMÚ MELLÉKLET:**A környezet védelmére vonatkozó rendelkezések**

(1)A környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény alapján a helyi környezetvédelmi programot el kell készíteni.

(2)A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

a.) Levegőtisztaság védelem:

A 4/2002.(X.7.) Kv VM rendelet 1. számú melléklete szerint sorolható be a település levegőtisztaságvédelmi övezete

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező- anyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a módosított 21/2001. (II.14.) sz Kormányrendelet előírásait teljesíti, környezetszennyezést nem okoz.

A légszennyezettségi egészségügyi határértékeket a 14/2001 (V.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása a – légszennyezettségre gyakorolt hatása kielégíti - az adott terület besorolási kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

- Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001 (II.14). Korm. sz. rendelet alapján.
- A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztázottak.

A környezet védelméről szóló 1995 évi LIII. tv. és az azt módosító 2000. évi CXXIX törvény valamint a 120/2001. (VI. 30.) Korm. rendelettel módosított 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 11. § és 23. § (3) és (4) pontjainak előírásai alapján, illetve a 2000 évi CXXIX törvény 1. § b.) pontja alapján az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges.

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b.) Zajvédelem

A mód. 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. § (1) szerint 2 A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezési tervekben érvényre kell juttatni. A környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és zajtól, ill. rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket.

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó - 8/2002 (III.22.) KöM- EüM együttes rendelet - szerinti határértéket nem haladja meg.

A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 8/ 2002 (III.22.) KöM- EüM együttes rendelet szabályozza.

Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülõterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50

Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülõterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	70	55	70	55	65	50

Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)							
	ha az építési munka időtartama							
	1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több			
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra		
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része		60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)		65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület		70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület		70	55	70	55	65	50

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, kö megítélési szintre (dB)									
	üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken		kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén		gyűjtőút; összekötőút; bekötőút; egyéb közút; vasúti mellékvonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén		autópálya; autóút; I. rendű főút; II. rendű főút; autóbuszpályaudvar; vasúti fővonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén			
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	éjjel 22-6 óra	
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része		45	35	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)		50	40	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület		55	45	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület és különleges terület		60	50	65	55	65	55	65	55

A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

c.) Vízvédelem

A már kiépített közcsatorna hálózattal rendelkező területeken a közcsatornára történő rákötést szorgalmazni kell.

A csatornázatlan ipari területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a keletkező szennyvizet zárt szennyvíztároló tartályban kell összegyűjteni. Gondoskodni kell az összegyűjtött szennyvizek megfelelő engedéllyel rendelkező szervezet által történő elszállításáról, például a település közelében lévő szenny - víztisztító telepre.

A technológiai jellegű szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén kötelezővé kell tenni a szükséges előtisztító műtárgy beépítését és üzemeltetését.

Az élővizek, csatornák vízminőség védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

A felszíni vízfolyások mederrendezése során a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

A felszíni vizek védelmét a módosított 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet, a 221/2004. (VII.21) Korm rendelet, a 220/2004. (VII.21.) Korm.rendelet „vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól valamint a 221/2004. (VII.21.),valamint a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 28/2004. (XII.25) Kv VM rendelet, illetve a csatornabírságról szóló módosított 204/2001. (X.26) Kiorm rendelet szabályozza.

A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 5. §. (8) pontja értelmében a települési önkormányzatok a külön jogszabály (1995. évi LXIII. Tv. 46.§ (1) bek. B) pontja szerint települési környezetvédelmi program részeként, annak készítésekor, illetve felülvizsgálatakor külön jogszabály (200. évi XXXX. Tv.) szerinti forrásokra is támaszkodva monitoring rendszer kiépítésével és működtetésével figyelemmel kíséri a közigazgatási területén lévő talajvíz mennyiségi és minőségi állapotát, különösen a nem pontszerű (dffúz) szennyezőforrásokból származó szennyezés hatására kialakult állapot.

A települést átszelő patakok, vízfolyások vonatkozásában a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó víz által veszélyeztetett területek használatáról és haznosításáról szóló 6/1999 (III. 18 Korm rendelet előírsait vonatkoznak.

A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet „2. számú melléklete szerint a település a „B” (érzékeny) kategóriába sorolható, intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C2.

Vízügyi előírások



Telekalakításhoz, illetve építési engedélyek nem adhatók a patak partétől számított 6 m-es parti sávjában. Ezen parti sávon ideiglenes építményeket, kerítéseket sem szabad elhelyezni.

Az élő és talajvizek sem közvetlenül, sem közvetve nem szennyezhetők.

Gondoskodni kell a kommunális hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról is, a hullámtéren szemétkerakót létesíteni nem lehet.

Az élővizek, csatornák vízminőségvédelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

A távlati vízbázisok védelme érdekében betartandóak a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt előírások

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

A földterületek felhasználása (hasznosítása) során megvalósuló létesítmények építési engedélyezéséhez, vízi létesítmények vízjogi létesítési engedélyezéséhez külön eljárás keretén belül meg kell kérni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági hozzájárulását, engedélyét.

A víz létesítmények vízjogi engedélyezési eljárását a 18/1996. VI.13.) KHVM rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével összeállított dokumentáció benyújtásával kell kezdeményezni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen.

d.) Földvédelem,

Az 1994. évi LV. Törvényben foglaltakat be kell tartani. Termőföld művelési ágból történő kivonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Belterületen szántó művelési ágként nyilvántartott területeken 1 ha-nál nagyobb területek más célú hasznosítása szintén földvédelmi járulék köteles. Belterületen 1 ha-nál kisebb terület kivett területnek minősül.

A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az Észak-magyarországi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előírása érvényes.

A roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján.

A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell.

A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóniába kell helyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson.

A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

e.)Tájvédelem

Az Országos Környezetvédelmi , Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség , az Országos Környezetvédelmi , Természetvédelmi és Vízügyi Főigazgatóság és a környezetvédelmi és vízügyi miniszter irányítása alá tartozó területi szervek feladat- és hatásköréről szóló 3.11.2004. (XII. 22.) Korm. rendelet alapján a természet- és tájvédelmi szakhatósági jogkörök átkerültek a nemzeti park igazgatóságoktól a környezetvédelmi , természetvédelmi és vízügyi felügyelőségekhez.

A természeti értékek védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény és Az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény előírásai betartandók.

Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 37. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken a természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok (pl. nyárfák) telepítését kerülni kell. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokot.

Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Légvezeték alatt csak olyan kis növéssű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

f.) Hulladékelhelyezés

Hulladékfelügyeleti szempontból a település területén végzett tevékenységek során keletkező képződő veszélyes hulladékokat – amelyek körét a 16/2001. (VII.18) KÖM rendelet 1. Sz melléklete határoz meg- elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

Figyelembe kell venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. Törvény és a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2000. évi XLIII. Tv. éa a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001.(VI. 15.) kormányrendelet, a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 213/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet, továbbá a területi hulladékgazdálkodási tervekről szóló 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet 6. számú mellékletének, valamint a 45/2004. (VII.26.) az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló BM-KvM együttes rendelet előírásait.

Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.

A település területén végzett tevékenységek során képződő veszélyes hulladékokat – melyek körét a módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet 1. sz. melléklete határozza meg – elkülönítve a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló módosított 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságról.

A rendezési terv által érintett területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgálat végzésére.

Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz és park területek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

A településen keletkező építési és bontási hulladékok kezelését, tervezését és elszámolását a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell végezni.

Amennyiben a kivitelezési munkálatok során keletkező hulladékok valamely komponensének mennyisége átlépi a 45/2004. (VI.26.) BM-KvV együttes rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott küszöbértéket, úgy a használatbavételi eljárás

során a tervdokumentációhoz csatolni kell a fent említett rendelet 4. sz melléklete szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot.

A használatbavételi eljárások során a dokumentációhoz csatolni kell a kivitelezés során keletkezett hulladékok elszállítását igazoló dokumentumokat.

A rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről szóló mód. 98 /2001 (VI.15.) Kormány rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

Az üzemelő hulladéklerakók teljeskörű környezetvédelmi felülvizsgálat nélkül nem tarthatók fenn.

A veszélyes hulladékszállítást és kezeléséről a 98/2001 (VI.15). Korm. számú rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.

A kommunális eredetű hulladékok szelektív gyűjtéséről a 2000. LXIII. tv. alapján gondoskodni kell.

g.) Környezetbiztonság

A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók:

29/1960. (VI. 7.) Korm. rendelet, ill. 2/1971. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés

1994. évi XLVIII. tv ill.34/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV. 28) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték.

11/1994. (III. 25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás

1994. évi XLI. tv ill.1/1977. (IV. 6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés

6/1993.(V. 12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET**Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben**

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

^x Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

Jelmagyarázat:

- | | |
|--|---|
| 1. Kóház, szanatórium | 8. Járműtelep és javítóműhely |
| 2. Lakó és szállás épület | 9. Vendéglátó lét./italbolt, diszkó |
| 3. Üdülő
létesítmény | 10. Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő |
| 4. Oktatási és nevelési létesítmény | 11. Búz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény |
| 5. Sportlétesítmények | 12. Elsőrendű főközlekedési út |
| 6. Menőállomás, tűzoltóság | 13. Üzemanyag töltő állomás |
| 7. Tömegközlekedési eszköz pályaudvara | 14. Temető |

7. SZÁMÚ MELLÉKLET

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

Növényfajta	Pollenszám/m³
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

8. SZÁMÚ MELLÉKLET**Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai**

Állattartásra szolgáló épületek	A telek utcai telekhatárá -tól	lakóépülettől	Védőtávolság		csatlakozó vízvezeték től	vezetési csaptól
			ásott kúttól	fúrott		
<i>Nagy haszonállat esetén</i>						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
<i>Haszonállat esetén</i>						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
<i>Kis haszonállat esetén</i>						
prémes állat						
10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
<i>Baromfi félek</i>						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

9. SZÁMÚ MELLÉKLET

Szőlő területek termőhelyi besorolása

Megjegyzés: - a 2000. évi CXI. Törvény 6. § alapján a II. osztály II/1. a III. osztály II/2. módosult és a térkép jelöléseket is ennek megfelelően kell értelmezni.

10. SZÁMÚ MELLÉKLET

Világörökségi Terület

A település része a Tokaji borvidék kulturtáj kategóriában kijelölt Világörökségi területnek.

Műemléki környezet, puffer zóna

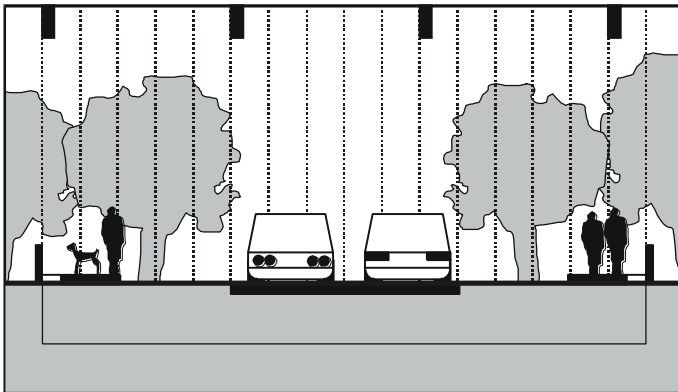
A világörökség része az egyúttal műemléki védetség alatt álló Sárga borház, volt Patay - borház

Faluképi, helyi védelem alá vont épületek

Református templom, Kölcsey u. 3. Hrsz 393
Római katolikus templom, Rákóczi u. 48. Hrsz 580
Római katolikus parókia Rákóczi u 50. Hrsz 579
Görög katolikus templom Mátyás u. 21. Hrsz 707/2
Görög katolikus parókia Mátyás u. 21. Hrsz 707/3
Lakóház Rákóczi u. 31 Hrsz 383
Lakóház Mátyás u. 25. Hrsz 704/8
Lakóház, Kölcsey u. Hrsz 292

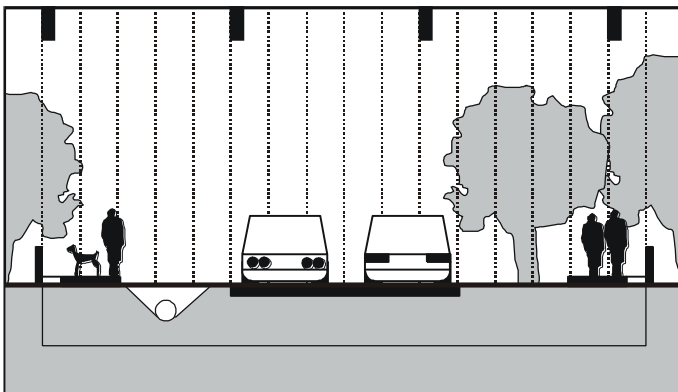
11. SZÁMÚ MELLÉKLET

Közlekedési mintakeresztmetszelvek



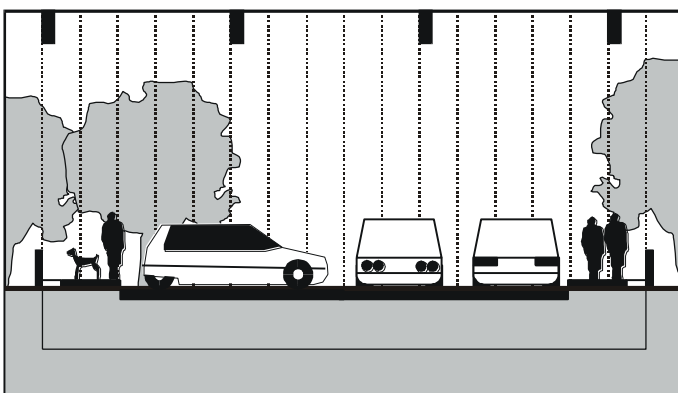
2x1 nyomú út = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



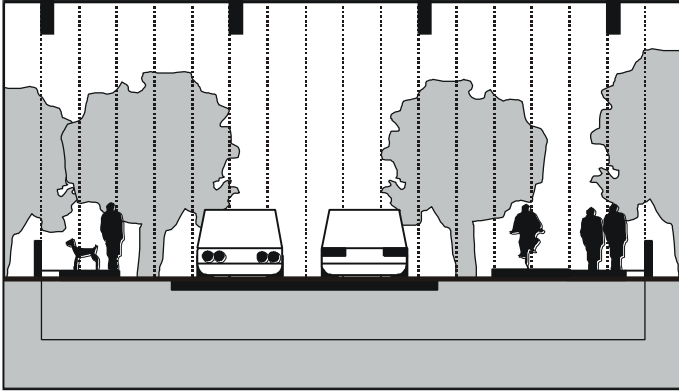
2x1 nyomú út vízelvezető árokkaal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



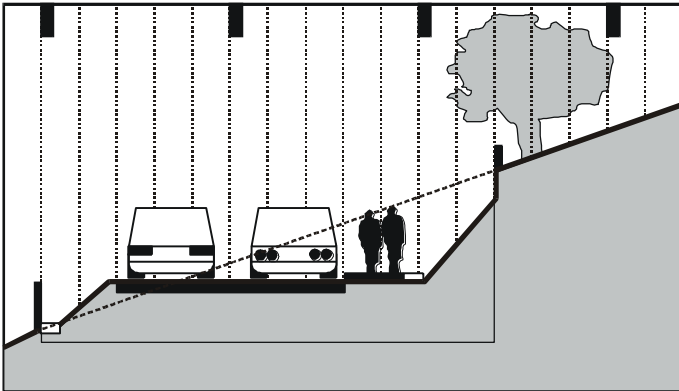
2x1 nyomú út mérőleges parkolóval = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út *kerékpárúttal* = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1,5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m *kerékpárút* +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



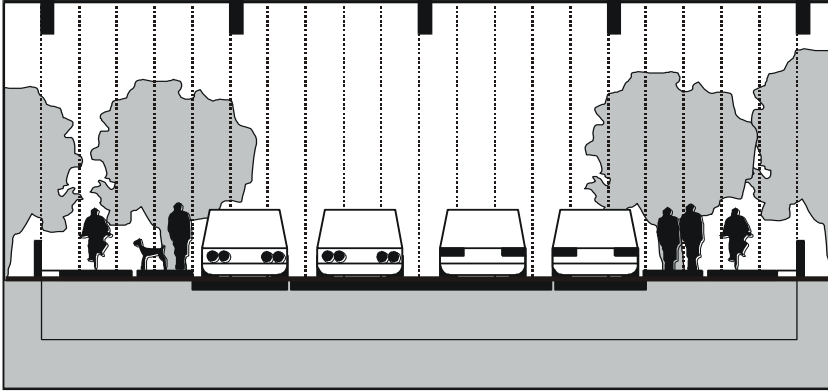
2x1 nyomú út lejtős terepen = **12,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m rézsű +6,0 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv +2,0 m rézsű

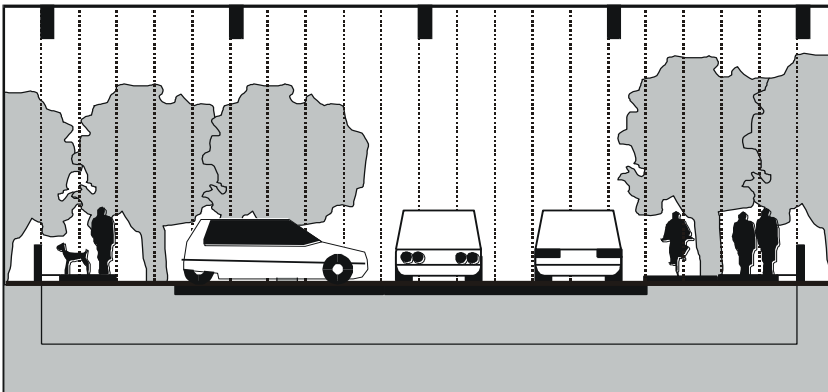


2x1 nyomú út lejtős terepen = **8,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,0 m rézsű +5,0 m útburkolat +1,5 m járda



2x1 nyomú út, kétoldali parkolókkal és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 37-as főút visszacsatlakozása
 0,5 m biztonsági sáv +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2,5 m parkoló
 +1,5 m járda +2 m *kerékpárút* +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 3-as főútvonal belterületi
 átkelési szakasza
 0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda
 +0,5 m biztonsági sáv

1. Kiegészítette a 13/2007(X.18.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2007.10.18.
2. Kiegészítette a 13/2007(X.18.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2007.10.18.
3. Kiegészítette a 13/2007(X.18.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2007.10.18.
4. Kiegészítette a 13/2007(X.18.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2007.10.18.
5. Módosította a 13/2007(X.18.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2007.10.18.
6. Kiegészítette a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
7. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
8. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
9. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
10. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
11. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
12. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
13. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
14. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
15. Módosította a 6/2010(IX.23.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2010.09.23.
- 16.
- 17.
- 18.
19. Módosította a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
20. Módosította a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
21. Módosította a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
22. Módosította a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
23. Kiegészítette a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
24. Kiegészítette a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.
25. Kiegészítette a 6/2012(IV.26.) Önkormányzati rendelet Hatálybalépett: 2012.05.27.