

FÉNYESLITKE ÖNKORMÁNYZAT
12/2010.(XII.29.)
r e n d e l e t e

Helyi Építési Szabályzatának változásáról
és a szabályozási tervek elfogadásáról

Fényeslitke község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990.évi LXV. törvény 16.-ában, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényben (Etv.) és sz 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítások szerinti felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az Országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos , a telkekhez fűződő helyi követelményeket , jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Fényeslitke település egész közigazgatási területére az alábbiak szerint:

- a II-VII. fejezet hatálya a jóváhagyott településszerkezeti terv szerinti települési területre,
- a VIII. fejezet előírásainak hatálya a települési területen kívüli külterületekre,
- az I. és a IX. fejezet a teljes közigazgatási területre terjed ki.

A rendeletet és mellékleteit: a korábbi (52/2008. törzsszámú településrendezési terv S-2m jelű) szabályozási tervlapjának a 112/2009 (IX.03.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv szerinti települési területbe eső részét, a 81/2010 (VIII.19.) önkormányzati határozattal elfogadott terv 1. sz. mellékletét képező, a települési területen kívüli külterületre vonatkozó szabályozási tervlapot, valamint a 06/2009. törzsszámú belterületi szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

- 2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mind-, ezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv), valamint az e törvények által meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 37/2008. (III.7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint az (1) bekezdés szerinti érvényesség és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terv szabályozási elemei:

- szabályozási vonal, (közterületek és egyéb funkciójú területek elválasztó vonala)
- szabályozási szélesség,
- építési övezetek határa, területi egység határa,
- övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
- építési övezeti előírások, ezen belül;
- beépítési mód,
- telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
 - legkisebb mélység,
 - legkisebb telekterület,
 - legkisebb zöldfelület,
 - legnagyobb beépítettség,
 - (legkisebb) legnagyobb építménymagasság,
- építési hely,
- védőfásor,
- a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások, előkert mérete,
- hátsó és oldalkert méretek,
- közművesítési előírások,
- terepszint alatti építmények előírásai,
- környezetvédelmi előírások.

A szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

II. Fejezet

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

3. §

Településszerkezet, terület-felhasználás

A település igazgatási területe

- (3) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

1. Lakóterületek:

- kisvárosias lakóterület (Lk)
- kertvárosias lakóterületek (Lke)
- falusias lakóterületek (Lf)

2. Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (TV)

3. Gazdasági terület:

- ipari gazdasági terület (IG)

4. Különleges területek:

- sportterület (Ksz)

4. §

A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

- (1.) közlekedési-, közmű elhelyezési, hírközlési területek (K, KÖ)
- (2.) zöldterületek (Z)
- (3.) erdőterületek: (E)
 - védelmi erdő, (Ev)
 - gazdasági erdő, (Eg)
 - egészségügyi – szociális – turisztikai erdő (Ee)
- (4.) különleges területek:
 - sport terület (Ksz)
 - temető terület (Kt)

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

5. §

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.
- (2) A lakó területek beépítésének feltételei: legalább részleges közművesítés (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, korszerű közműpótlóval szennyvízelhelyezés ahol nincs a telek előtt szennyvízcsatorna, zárt/nyílt árkos csapadékvíz elhelyezés).
- (3) A lakóterületeken terepszint alatti építmények csak a telkek " építési helyébe helyezhetők el az építési helyen meghatározott maximális beépítési % mértékéig.
- (4) A lakóterületeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az I. sz. mellékletben található meg).
- (5) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (6) Az előkertek mélysége, az oldalkertek legkisebb szélessége és a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK. 35. § előírása szerinti, ettől eltérő oldalkertek kialakítására a HÉSZ 40. § és a szabályozási terv ad lehetőséget kialakult telkek beépíthetősége érdekében (minimum 4 m). A hagyományos keresztcsűrőknél kialakult, oldalkert nélküli beépítés megtartható, az OTÉK 36. § (2) bekezdés b) szerinti tűzállósági fokozat kialakításával.
- (7) A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 2. sz. táblázat szerint, a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (8) A lakóterületeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 3.A és 3.B táblázat ad meghatározásokat. A főépület és a melléképület között meghatározott — minimum 6,0 m-es — sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.
- (9) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.

6 a. §

Kisvárosias lakóterületek

- (1.) A kisvárosias lakóterület maximum 9,0 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a.) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- sportépítmény
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

b.) A kisvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdése szerint:

- szálláshely szolgáltató épület
- igazgatási épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb hatású egyéb gazdasági építmény

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) Melléképítmény közül elhelyezhető:

- Közműbecsatlakozási műtárgy
- Közműpótló műtárgy
- Hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- Kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- Kerti épített tűzrakóhely
- Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

- (2.) Az előkertek mélysége szabályozási terv szerint állapítandó meg.

- (3.) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető legfeljebb egy lakóépület, melyben maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, azonban a lakóegységek száma minden esetben csak 2 lehet.

- (4.) A kisvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek				Megenge- dett max. építmény- magasság (m)
			Leg- kisebb terület (m ²)	Leg- kisebb szélesség (m)	Leg- kisebb zöldfelü- let (%)	Legna- gyobb beépített -ség (%)	
Kisvárosias lakóterület	Lk	oldalhatáron álló	550	14	30	40	4,5-7,5
	Lk	oldalhatáron álló	550	14	30	40	6,5-9,5
	Lk	oldalhatáron álló	550	14	30	40	-6,5

- (5.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

6 b. §

Kertvárosias lakóterületek

- (1.) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület.
- a) Az övezetben elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint előírtak figyelembevételével:
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 - c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2.) Lke jelű övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
 - Közműpótló műtárgy
 - Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - Kerti építmény (hinta, oszszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - Kerti épített tűzrakóhely
 - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

- (3.) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatók. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4.) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.
- (5.) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Leg kisebb terület (m ²)	Leg kisebb szélesség (m)	Leg kisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kertvárosias lakóterület	Lke	oldalhatáron álló	550	14	50	30	-4,5

- (6.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- (7.) Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 35 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 2800 m²-t.

6 c. §

Falusias lakóterületek

- (1.) A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági építmény elhelyezésére szolgál.

a.) Az Lf-1, Lf-2 falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- igazgatási épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- kézműipari épület

b.) Az övezetben nem helyezhető el kettőnél több, a 3,5t önsúlynál nehezebb gépjármű és az ilyeneket szállító jármű.

- (2.) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
 - Közműpótló műtárgy
 - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - Kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - Kerti épített tűzrakóhely
 - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- (3.) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (4.) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.
Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (5.) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.
- (6.) Az utcaképi védelem alatt álló, védelemre jelölt utcákon, utcarészeken az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi és műemlékvédelmi előírások tartalmazznak.
- (7.) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat a szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf	oldalhatáron álló	700	14	40	30	4,5
	Lf	oldalhatáron álló	300	14	40	30	4,5

- (8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- (9.) Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 40 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 4000m²-t.
- (10.) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter.
- (11.) Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyekben maximum két rendeltetési egység helyezhető el, azonban a lakóegységek száma minden esetben csak egy lehet.
- (12.) Átmenő két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelekeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.

7. §

Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások

- (1) Fényeslitékén az ipari gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági területek ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál. Kivételesen elhelyezhető a területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezeti előírásaira nem kerül sor. Az iparterületen kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (4) Az övezetre vonatkozó mindenkori legkisebb zöldfelületi mutató legalább 50 %-ának védőfásításnak kell lenni. Ennek min. 15,0 méter szélességben, 3 szintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

1. Táblázat

használat szerinti	alkalmazató		a telek					
	beépítési mód	építési övezet	légkisebb				legnagyobb	
			szélessége m	mélysége m	területe m ²	aktív zöldfelülete %	beépített- sége	építmény magassága

ipari gazdasági terület IG	oldalhatár on álló IG1	O-K 30	70	150	10 000	40	30	7,5
		7,5 10000						
	szabadon álló IG2	SZ 50	40	---	4 000	25	50	12,0
		12 4000						
	oldalhatár on álló IG3	SZ 30	40	---	10 000	25	50	16,0
		16 10000						

8. §**Ipari gazdasági területek**

- (1) Az ipari gazdasági terület építési telkein a telekhatáron belül a telekhatárt követő kettős védőfásor telepítését kell előírni.
- (2) A gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Terepszint alatti építmény az építési helyen létesíthető a megengedett maximális beépítési %-ig.
- (4) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20. § meghatározásai érvényesek.
- (5) Fényeslitke ipari gazdasági területén belül a lakóterületeket jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.
- (6) A gazdasági területeken ipari park kialakítása során a KÉSZ gazdasági területekre adott kötelező előírásaitól eltérés a rendezési terv módosítása nélkül nem engedhető meg.
- (7) A gazdasági területek övezeteinek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.

9. §**Különleges területek**

- (1) A község különleges területei sajátos használatuk szerint:
 - a. Sportcélú terület (Kü-s)
- (2.) A különleges (beépítésre szánt) területek célja és használatuk fajtája:
 - a.) Sportcélú terület övezetében (övezeti jele: Kü-s) a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az

ill. további betű- jelek	előírásaként kerül meghatározásra
-----------------------------	-----------------------------------

b) Az építési övezet telekparamétereinek meghatározó második számjelenek tartalma:

Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
1	180
2	360
3	550
4	700
5	900
6	1 100
7	2 500
8	5 000
9	10 000
0	adottságtól függő, az Étv.2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.
X	9 500
Y	4 000
Z	2 000
T	1 500
ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészeire készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

1. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

2. A megengedett legkisebb egyéb telekméretek a beépítési mód és telekterület függvényében:

Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
		szabadonálló	oldalhatáron álló	ikres	zárt sorú
180	15	--	--	--	6
360	20	16	12	12	6
550	30	18	12	12	8
700	35	18	12	12	10
900	40	20	16	16	--
1 100-1 500	50	20	18	18	--
2 000-2 500	50	30	--	--	--
4 000-5 000	80	40	--	--	--
10 000	100	50	--	--	--
0	adottságtól függő, az Étv.2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.				

c) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
1	5
2	10
3	15

4	20
5	30
6	40
7	50
8	60
9	80
0	100
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítenő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

d) A sajátos építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség (%)
1	80
2	70
3	65
4	60
5	50
6	40
7	30
8	20
9	10+10 tetőkert
0	20 tetőkert
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítenő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

e) Az építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik számjelenek lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m)
1	3,5	--
2	4,5	--
3	6,5	--
4	7,5	4,5
5	9,0	6,5
6	10,5	7,5
7	12,5	9,0
8	16,0	--
0	adottságtól függő, az Étv.2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.	
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítenő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra	

A szabadonálló teleszerű beépítési módnál nem kell az alsó értéket megtartani.

- a) A terület az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
 - b) Területén elhelyezhetők: az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkaház stb.), valamint vadászház, vendégház és közlekedési és szállítási építmények.
 - c) A 2. bekezdés szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha az összefüggő erdőterület nagysága legalább 10,0 ha. A beépítés mértéke nem haladhatja meg a 0,5 %-ot.
 - d) A zónában csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, nyeregtetős, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető.
- (5) Az általános mezőgazdasági övezet előírásai (Ma)
- a) Üzemi (árutermelő) mezőgazdaság céljára kijelölt terület.
 - b) Területén elhelyezhető építmények: pince, fóliasátor, üvegház, mezőgazdasági üzemi-raktározási épület, lakóépület.
 - c) A zónában
 - 1. épületet elhelyezni 6 000 m² telekterületet elérő telken lehet, szabadonálló beépítési móddal,
 - 2. a telek beépítettsége max. 3,0 % lehet. Lakóépület által elfoglalt telekterület nem érheti el a telekterület 1,5%-át.
 - 3. Az építménymagasság nem haladhatja meg a 7,5 m-t, ettől eltérni csak a szükségszerű mezőgazdasági üzemi technológia (pl. gabonaszárító/tároló) alapján lehet.
 - d) A birtokközpont beépítettsége nem haladhatja meg a 30%, és az elhelyezett építmények építménymagassága a 10,5 m-t
- (6) A kertes mezőgazdasági övezet előírásai (Mk)
- a) A zónába a kiskertek és gyümölcsös kertek tartoznak.
 - b) Területén a mezőgazdasági tevékenységhez kötődően elhelyezhető építmények: földdel borított pince, fóliasátor, üvegház, a gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, állattartó építmény.
 - c) A zóna 720 m²-nél kisebb telkein épületet létesíteni nem lehet. A 720 m² telekterületet elérő telkeken a 2. szerinti, szabadonállóan elhelyezett épület építése engedélyezhető.
 - d) Területén oldalhatáron vagy szabadonálló, nyeregtetős, minimum 30°, maximum 50°-os hajlásszögű magastetős épületek helyezhetők el. Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. 3000 m²-nél kisebb telken csak egy épület helyezhető el.
- (7) A természetközeli terület (T)
- a) A természetközeli területen a kialakult növényállomány megtartandó, talajmunkával járó mezőgazdasági művelés nem, csak gyepgazdálkodás folytatható.
 - b) A területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (8) A szabadidős célú különleges (Ksz) övezetek rendeltetési előírásai
- Az övezetben elhelyezhetők:
- 1. sport lőtér,
 - 2. a lőtér kiszolgálását szolgáló építmények,
 - 3. Az övezetben épületet elhelyezni, szabadonállóan szabad.
 - 4. A beépítettség nem haladhatja meg a 2 %-ot, az építménymagasság a 4,5 m-t.
- (9) A vízmeder vízgazdálkodási övezet előírásai (VGv)

övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta oktatási és egyéb közösségi szórakoztató épület.

- (3.) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
sportcélú terület	Ksz	oldalhatáron álló	2000	30	40	30	10,5-7,5

10. §

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

A beépítésre szánt területek építési használatának megfelelő övezeti előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

2. TÁBLÁZAT Lakóterület beépítésének szabályozása

A telek alapterület és a további telekterületek, amelyekre jutó beépítési hányad fokozatos csökken

telekterület min.250 m ²	250-800 m ²	800-1 000 m ²	1 000-1 400 m ²	1 400-2 000 m ²	2 000-3 000 m ²	3 000 m ² fölött
250-800 m ² közötti telek esetén	30%					
800-1 000 m ² közötti telek esetén	30%	+30%				
1 000-1 400 m ² közötti telek esetén	30%	+30%	+25%			
1 400-2 000 m ² közötti telek esetén	30%	+30%	+25%	+20%		
2 000-3 000 m ² közötti telek esetén	30%	+30%	+25%	+20%	+15%	
3 000 m ² feletti telek esetén	30%	+30%	+25%	+20%	+15%	+10%

3/A. TÁBLÁZAT

A telek alapmélység és a további telekmélység növekmény, amelyekre tartozó főépület hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben

mélység min.30 m	30 m	10 m	10 m	20 m	30 m	teljes telekmélységig
30	13					
+10	13	+3				
+10	13	+3	+3			
+20	13	+3	+3	+3		
+30	13	+3	+3	+3	+3	
teljes telekmélységig	13	+3	+3	+3	+3	+3

3/B. TÁBLÁZAT

A telek alapmélység és a további telekmélység növekmény, amelyekhez tartozó melléképületi elő/hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben

mélység min.30 m	30 m	10 m	10 m	20 m	30 m	teljes telekmélységig
30	19/24					
+10	19/24	+3/3				
+10	19/24	+3/3	+3/3			
+20	19/24	+3/3	+3/3	+3/3		
+30	19/24	+3/3	+3/3	+3/3	+3/3	
teljes telekmélységig	19/24	+3/3	+3/3	+3/3	+3/3	+3/3

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSA

11. §

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek Fényeslitkén. Jelzésük: K-1, K-2, K-3 övezet.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeiket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.
- (4) Szabályozási szélességek
A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:
 - a) Országos főút Budapest-Záhony 4. sz. főközlekedési út 40,0 m (K-O) övezet.
 - b) Országos mellékutak: (K-1) övezet
 - 4145. sz. Kisvárda-Záhony átkelési szakasza Kossuth utca min. 18,0 m szabályozási szélesség, 7,0 m burkolat,

- 41144. sz. bekötő út, Ady utca min. 16,0 m, 6,0 m burkolat szélesség,
- 41307. sz. MÁV bekötő út, Árpád utca 18,0 m szabályozási szélesség, 7,0 m burkolat szélesség
- c) helyi forgalmi út: (K-2) övezet
 - Széchenyi utca 22,0 m-30,0 m, burkolat 7,0 m, az út D-i oldalán a járda és burkolat között 15,0 m közpark terület biztosítandó
- d) kiszolgáló utak 12,0 m, 14,0 m, 16,0 m, 15,0 m, burkolat 6,0 m
- e) gyalogutak min. 3,0 m

12. §

A közműlétesítmények

- (1) A közművekkel kapcsolatos területigényes létesítmények részére a szükséges területeket biztosítani kell a szabályozási terv szerint.
 - vízmű területe,
 - gázfogadó,
 - szennyvízátemelők
- (2.) A terv területén
 - az út rekonstrukció, bővítések során a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

13. §

Zöldterületek

- (1) A zöldterületek állandó növényzettel fedett közterületek (közkertek, közparkok)
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
 - a) pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, tornapálya, pihenőhely, gyermekjátszótér stb.),
 - b) vendéglátó épület,
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületeket a szabályozási terv tünteti fel és határolja el.
- (6) Beépítési mód: szabadon álló. Max. építménymagasság: 4,50 m.

14. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek rendeltetésük szerint;
 - a) védelmi (védett és védő erdők),
 - b) gazdasági célt szolgáló erdők,
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken a gazdasági rendeltetésű erdő területen 0,5% beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Beépítési mód: szabadon álló. Max. építménymagasság: 4,50 m.

14 a §

Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1.) Fényeslitke (beépítésre nem szánt) különleges területei sajátos használatuk szerint:
 - a. Temető területe (Kü-t)
 - b. Sport terület (Kü-s)
- (2.) A különleges területek célja és használatuk fajtája:
 - a.) működő temető (övezeti jel Kü-t) Fényeslitke község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a város temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre, temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával.
 - b.) Sportcélú terület övezetében (övezeti jele: Kü-s) a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, parkoló elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta oktatási és egyéb közösségi szórakoztató épület.

15. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A közterületeket a település ingatlan nyilvántartása rögzíti.
- (2) A közterületek használatáról külön önkormányzati rendelet készül.
- (3) Járdán, gyalogos-kerékpárúton semmiféle köztárgy, berendezés nem helyezhető el.
- (4) A járda és a közút közötti területre maximum 0,60 m széles és 2,4 m magas hirdető vagy információs berendezés helyezhető el építési engedély alapján.
- (5) A (4) bekezdés szerinti építmények az OTÉK 39. § (1) bekezdés b) és c) pontja illetve a (3) bekezdés közlekedésbiztonságra vonatkozó előírásainak betartása mellett helyezhetők el.
- (6) A közterületeket rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (7) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (8) Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (9) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f) távbeszélő fülke elhelyezés;
 - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése),
 - h) építőanyag tárolás.
- (10) A közterületek eredeti rendeltetéstől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó rendeletben szabályozza.

16. §

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítmények, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett (és a szabályozási terven is jelölt) területeken kell elhelyezni.
- A közművek elhelyezésével érintett (a szabályozási terven építési korlátozással jelölt) területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

17. §

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv, stb.)
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedők fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezen.

18. §

Tűzrendészeti előírások

A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabályban előírt fordulási lehetőség, két nyomszáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.

- (1) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomszávú közlekedési út szabadon maradjon.
 - (2) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről. (Az OTSZ 47. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal)
- A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa (2 bar) kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (3) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
 - (4) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomszáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről — amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. § (2) bekezdése a) pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.

- (5) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. A víztárolót a 35/1 996. (XII. 29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §, 52. §, 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

V. Fejezet HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

19. §

A település védelem alatt álló építményei

Országos védelem alatt álló építmények:

- | | | |
|---------------------------|-------------|------------|
| • Református templom | Petőfi utca | 39 hrsz. |
| • Római katolikus templom | Petőfi utca | 21/2 hrsz |
| • Nepomuki János szobra | Petőfi utca | 21/2 hrsz. |

(1) A helyi értékvédelemről külön rendelet készült.

(2) Helyi védelem alá helyezett építmények:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|------------------|
| • Orosz kúria | Kossuth utca | 219 és 220 hrsz. |
| • Erős kúria | Kossuth utca | 227/4 hrsz. |
| • Kultúrház | Kossuth utca 3 | 51 hrsz, |
| • Római katolikus plébánia | Petőfi u. | 21/1 hrsz. |
| • Irinyi család kriptája | Kossuth utca | 389 hrsz. |
| • Történelmi sírkertek | Kossuth utca | 389 hrsz. |
| • Hősök sírja | Kossuth utca | 389 hrsz. |
| • Izraelita temető | | 0121/2 hrsz |
| • Útszéli keresztek: | | |
| | Komoró - Fényeslitke között | 025 hrsz. |
| | Kisvárdá - Fényeslitke között | 0128 hrsz. |
| | Fényeslitke Kossuth u. 121. sz. | 16 hrsz. |
| | Kossuth-Árpád utca | 352 hrsz. |
| | Temetői | 389 hrsz. |

(3) A helyi művi értékvédelem biztosítása érdekében a tulajdonos számára nyújtható kedvezmény:

-- felújítási támogatás (mely kedvezmény forrásait a település költségvetése külön fejezetben kezeli, felhasználásának módját és mértékét külön szabályozza)

VI. Fejezet KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

20. §

Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést
 - c) kizárja a környezetkárosítást
- (2) Valamennyi területfelhasználás létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását (jelentősebb terhelés esetében szaktervező által készített hatástanulmányt is követelni lehet.) Amennyiben a beruházás tömbmértékű illetve beépített szintterülete meghaladja a 10000 négyzetmétert környezetvédelmi hatástanulmány készítendő.

21. §

Vízvezeték minőségvédelme

- (1) A település területén a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, és elsőrendű feladat a település teljes szennyvízcsatornázása.
- (2) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő-területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

22. §

Levegőtisztaság-védelem

- (1) Levegőtisztaság védelem szempontjából a település közigazgatási területe „védett I.” kategóriába sorolt.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

23. §

Az épített környezet védelme

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- (3) A település szennyező forrásainak központi területekről történő kitelepítését biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdősávok, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

24. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján kerül a regionális szeméttelrepre.

- (2) Veszélyes hulladék a szeméttelrepre nem kerülhet. A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakására, kezelésére nincs és a későbbiek során sem lesz lehetőség.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.

VII. fejezet

A TELEPÜLÉSTEREVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

25.§

Elővásárlási jog

- (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg belterület: 16 hrsz, 17 hrsz, 408 hrsz és 24/2 hrsz ingatlanok esetében településrendezési célok érdekében.

26. §

Településrendezési kötelezések

- (1) Beültetési kötelezettséget rendel el a HÉSZ a következő területekre:
- meglévő ipari gazdasági területekre kettős lehatároló fasor 3 éven belül
 - a vasút melletti telkek 20,0 m-es sávjában többszintes növényállomány létesítése 3 éven belül.

27. §

Tűztávolság

- (1) Az I-III. tűzállósági fokozatú lakóépületek egymással szemben fekvő, illetőleg az így elhelyezkedő homlokzatok között 4,0 m távolság lehet, ha az épületen egymást átfedő oldalhomlokzatának homlokzatmagassága 5 méternél nem nagyobb, és az egyiken legfeljebb csak helyiségenként 1 db 60x60-es szellőzőablak van, legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal, kialakult telekállapot esetén.

VIII. Fejezet

A TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI KÜLTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

28 §

Értelmező rendelkezések

- (1) A települési területen kívüli Külterületi Szabályozási Terv felületként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges szabályozási elemek egyrészt I. (első), másrészt II. (másod) rendűek.
- (2) I. rendű szabályozási elemek a külterületi szabályozási tervlapon jelölt:
- területfelhasználási egységek területei, melyeket az övezetek építési övezetek betűjelei azonosítanak;

- az I. rendű közterületek;
 - az I. rendű közlekedési célú közterületek kottázott szabályozási szélességei.
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a Településszerkezeti Terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása – kivéve a gazdasági területeken belüli közlekedési célú közterületek határán rögzített szabályozási vonalak -- beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységre kiterjedő Szabályozási Terv készítésével történhet meg.
- (6) A gazdasági területeken belüli, közlekedési célú közterületek határán rögzített szabályozási vonalak, tömbök összevonása esetén, ha a szomszédos területek közlekedési megközelítését nem korlátozza, megszüntethetők szabályozási terv módosítása nélkül.

29.8

Építési övezetek előírásai

- (1) A külterületi szabályozási tervlap az alábbi építési övezeteket jelöli
- Gipe-1Y777 ($Y=4\ 000\ m^2$)
 - Gipe-19556
 - Gipe-18556
 - Gipe-17556
 - Gipe-17777
 - Gipe-19778
 - Gipe-19556
 - Km – 19456
- (2) Az építési övezeti előírások
- a) rendeltetési;
 - b) építési
- előírásokból állnak.
- (3) Az építési övezet jelében, a betű arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.
- (4) Az építési övezetek rendeltetési előírásai (fő és melléképületek, építmények)
- a) Az egyéb (nem szennyező) ipari gazdasági (Gipe) építési övezetek rendeltetési előírásai

A nem szennyező egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető:

 1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 2. kivételesen a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 3. a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó irodák
 4. parkolóház, tűzemanagtöltő állomás
 5. a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó oktatási, a dolgozókat ellátó szociális épület.

A funkcióhoz kapcsolódó parkolási igényt telken belül kell biztosítani.
 - b) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari gazdasági (Gipe) építési övezetek a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek elhelyezésére szolgál. Rendeltetési előírásai:

A zavaró hatású ipari gazdasági területen elhelyezhető:

1. gazdasági tevékenységi célú épület
2. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiegészítő tevékenységek számára szükséges épületek (irodák, biztonsági épületek, szociális kiszolgáló épületek)
3. nem helyezhető el (a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló) lakás vagy állandó emberi tartózkodást lehetővé tevő szállásépület.

A funkcióhoz kapcsolódó parkolási igényt telken belül kell biztosítani

- c) Különleges - beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi övezet (Km) rendeltetési előírásai:

Az övezet mezőgazdasági üzemek és a terménytárolás építményeinek elhelyezésére szolgál. A beépítettség nem haladhatja meg a 40 %-ot, az építménymagasság – a szükségeszerű technológiai magasság (pl. gabonasiló) kivételével – a 10,5 m-t. Az építés feltétele a teljes közművesítettség megléte.

- (5) Az építési övezetek építési előírásai

Az építési övezet jelében

- az első szám a beépítési módra,
- a második szám a legkisebb teleknagyságra,
- a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
- a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
- az ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.

30. §

Övezetek előírásai

- (1) A közúti közlekedési övezet előírásai (KÖu)

a) Az övezet a közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen elhelyezhetők:

- az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
- a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, utasvárók,
- hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülkék.

c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

- (2) A vasúti övezet előírásai (KÖk)

a) Az övezet a kötőtpályás közlekedés számára kijelölt terület.

b) Az övezetben elhelyezhetők:

- a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,
- a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- a személyzet számára szolgáló szociális épületek ill. szolgálati lakás.

c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.

- (3) A védelmi rendeltetésű erdőövezet előírásai (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben épületet elhelyezni nem szabad.

- (4) A gazdasági rendeltetésű erdőövezet előírásai (Eg)

- a) A VGv felszíni vizek vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a folyószabályozással, árvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett – létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
 - b) Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.
 - c) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű – fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- (10) Az árvízvédelmi vízgazdálkodási övezet előírásai (VGa)
Az övezetbe az árvízvédelmi töltések telkei tartoznak.
Építmények csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.
- (11) A nagyvízi meder területére eső erdő vízgazdálkodási övezet (VGe)
a) Ártéri erdőben csak a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei helyezhetők el – az illetékes szakhatóság egyetértésével. Az övezetben épület nem létesíthető.
b) A fásítás sűrűségét a vízügyi hatóságokkal egyeztetve úgy kell megvalósítani, hogy az árvizek levonulását ne akadályozza.
c) A rekreációs/szabadidős célra hasznosított ártéri erdőkben kivételesen nem épület jellegű sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (12) A nagyvízi meder területére eső rét vízgazdálkodási övezet (VGr)
a) Az övezetben csak a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei helyezhetők el
b) Az övezetben épület nem létesíthető

31. §

Egyéb előírások

- (1) Építés és telekalakítás előírásai
- a) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad, és
 1. az épület lakóépület, akkor a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani, és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el;
 2. a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.
 - b) Meglévő, az övezetben előírt legkisebb méretet el nem érő területű telek az egyéb előírások (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókeret méret, stb.) betartása esetén beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles építési hely kijelölhető.
 - c) A szabályozási szélesség kialakítása érdekében történő telekalakítás során a telket építési szempontból kialakult teleknek kell tekinteni és beépíthetőségét a b) szerint kell figyelembe venni.
 - d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány megvalósításával engedélyezhető. A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál az OTÉK 5. számú melléklet szerint vehetők figyelembe.
 - e) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni. Az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekírányban visszaléphet;
 - f) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.

- g) Abban az esetben, ha az új telek korábbi kisebb telkek összevonásával jön létre, és az övezet szerint előírt telekterület-méret kialakítása irányában hat, a telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az így kialakuló telek az övezeti előírás szerinti méretet nem éri el.
- h) A területen az építés feltétele a teljes közművesítettség megléte.
- (2) Tilalmak és korlátozások előírásai
- a) Telekalakítási és építési tilalom terheli a tervezett vonalas infrastruktúrák által lefedett területsávokat.
- b) Építési korlátozás alá esnek a védőtávolságba eső területek. A korlátozás jellege és mértéke a védőtávolságot igénylő létesítménnyel kapcsolatos jogszabályok szerint érvényesítendő.
- (3) Közterületek és közhasználatú területek előírásai
- a) Közterületen – útságárúst kivéve - új árusítópavilon nem létesíthető.
- b) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó terület legalább 3,0 m széles legyen.
- c) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdetőtábla stb.) csak úgy helyezhetők el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv szélessége elérje a 2,0 m-t.
- (4) Környezetvédelem előírásai
- a) Kommunális hulladék, állati hullá, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.
- b) Az a) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszer-tároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
- c) Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- d) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- e) Élővízfolyásokba, csapadécsatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- f) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- g) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül ill. előkezelés után vezethetők a közcsatornába.
- h) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

32. §

Közlekedési előírások

- (1) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell. A szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek közterületek. Magánút létesítése esetén azt a szabályozási tervben megkülönböztető jelöléssel kell ellátni.
- (2) Az építési területen (szabályozási szélességen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők, ill. növényzet telepíthető.

- (3) A szabályozási szélességen belül a nem közúti közlekedésre kialakított sávokon helyezhetők el létesítmények, építmények függetlenül attól, hogy a közlekedési célú közterület I. vagy II. rendű kategóriába tartoznak. Az építmények kialakításának és elhelyezésének olyannak kell lennie, hogy a gyalogos forgalmat ne akadályozza, tehát az építmények mellett min. 2,0 m széles gyalogos terület még rendelkezésre álljon.
- (4) Új nyomvonalak esetén műszaki infrastruktúra-fejlesztést csak úgy szabad végezni, hogy – az utak mentén a közművek elhelyezése után – az utcafásítás területe biztosítható legyen.

Országos közforgalmú vasútvonal ill. vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg közút, gépjármű-várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság hozzájárul.

33. §

Közmű és hírközlési előírások

(1) Általános előírások

- a) Beépítésre szánt területen, újonnan épület csak teljes közműellátás, vagy saját víz, szennyvíz, energiaellátás biztosítása esetén telepíthető.
 - b) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglevő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
 - c) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezetéknek az eltöredékelését szakszerűen meg kell oldani.
 - d) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közművezetékek nyomvonalát úgy kell elrendezni, hogy az új utcákban fasor telepítését biztosítani lehessen.
- A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművek előírások szerinti védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- Az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz- és a csapadékvíz elvezetés, a földgáz- és a távhőellátás, a villamosenergia, a hírközlés és a kábel TV hálózatokat és építményeit, valamint azok védőtávolságát közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben vezetett közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- A tervezett telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

Vízellátás

- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.
- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a

meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

(2) Szennyvízelvezetés és - tisztítás

- a) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedhető meg.
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.

-- A közcsonnába vezethetőség kritériumainak a megfeleléséhez a hatályban levő jogszabályok előírásai szerint kell eljárni. Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsonnára rákötés vízminőségi feltételeinek, az attól eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

(3) Felszíni vízelvezetés

- a) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - b) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
 - c) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést.
- A vizek és egyes közcélú vízellátási művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló Korm. rendeletben előírt szélességű parti sávokat szabadon kell hagyni.
- Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- A folyók vízminőség védelme érdekében a bevezető árkok vizét iszap- és homokfogón keresztül kell a befogadó vízfolyásokba vezetni.
- A csapadékvizeket az építési telken belül vagy el kell szikkasztani, vagy hasznosítani kell.

Árvízvédelem

- Az árvédelmi töltés vízdoldali és a mentett oldali töltéslábától mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
- Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen a mentett oldal lábvonálától mért 110,0 m-en belül anyaggyödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
- A vizek természetes lefolyásának ill. áramlásának megváltoztatása csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

-- Térszint alatti terek létesítéséhez az árvédelmi töltés mentett oldalán 110 m távolságon belül vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.

(4) Villamosenergia-ellátás

- a) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű és közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot, ill. már beépített területeken a gazdasági területek kivételével a meglévő hálózat rekonstrukciója és hálózatépítéssel járó felújítás során, a hálózatok csak földkábeles elhelyezésűek lehetnek.
- b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, ha ezt tájképvédelmi előírások nem tiltják. A villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

-- A közigazgatási területen áthaladó nagyfeszültségű villamos távvezetékek védőterülete a tengelytől mérten:

- 400 kV-os villamos távvezeték 38-38 m,
- 220 kV-os villamos távvezeték 25-25 m,
- 120 kV-os villamos távvezeték 18-18 m,

A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

(5) Földgázellátás

A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el, térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettakarással.

-- A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

-- A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetét, amennyiben az a 10,0-10,0 m-t meghaladja – a szabályozási terv feltünteti. A védősávban az országos előírások érvényesek, mindennemű építési tevékenység tilos.

-- A közigazgatási területen áthaladó nagyközépnomású vezetékek biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávon belül épület nem építhető.

(6) Elektronikus hírközlés és telekommunikáció

a) Beépítésre szánt területen településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni.

b) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékekkel közös oszlopsoron kell vezetni.

c) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) építési feltétele, a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti látványtervi vizsgálat készítése, mely igazolja a településképet nem zavaró helykiválasztást.

34. §

Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások

(1) A területen csak olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(3) Kommunális hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap a közigazgatási területen belül nem helyezhető el.

(4) A (2) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszertároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.

-- Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

-- A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

- Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon (természetes anyagok felhasználásával), a partjuk mentén levő természeti területek és növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.
- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (9) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zóldsávot kell kialakítani.
- (10) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum két vegetációs időszak alatt pótolni kell.
- (11) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsmérőjével megegyező összátmérőjű fa telepítése. (A törzsmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (12) A nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható bele. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%, 75 %-os értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Az előírt minimális zöldfelület legalább 50 %-át termett talajon, összefüggő zöldfelületen kell létesíteni.
- (13) Az utcafásítást kifejezett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (14) A védő-zóldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

35. §

Az értékvédelem előírásai

(1) A művi értékek védelme

- a) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási terv jelöli.

A régészeti lelőhelyeken a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell alkalmazni.

A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunka végzése, vagy építési tevékenység előtt a KÖH megkeresése szükséges.

Az építési engedélyezés során az örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdésének a) és

- b) pontja alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

A HÉSZ mellékletei

1. sz. melléklet:

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- Főépületnek minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás, egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- Melléképületnek minősülnek járműtároló, nyári konyha, tüzelő- és szerszámtároló.
- Kisipari-, vagy barkácsműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el.
- A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 1t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.
- Az állattartás céljára szolgáló építményeket építeni csak az állattartási rendeletben meghatározott feltételekkel lehet.
- Szabadonálló telepszerű beépítési mód: A szabadonálló beépítési mód sajátos formája, ahol az építési telken belül több építési hely jelölhető ki. Az építési helyek tagolását elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

2. sz. melléklet: Az állattartó épületek elhelyezésének szabályai

(a helyi állattartó rendelet megalkotásáig)

1. A település lakóterületén állattartó építmény elhelyezhető a telek építési helyének felére, de minimum a telek közterületi határvonalától számított 20 m-re lehet építmény.
2. A településközpont vegyes területén nem helyezhető el állattartó építmény.
3. Az állattartáshoz kapcsolódó építmények (ló kifutó, zárt trágya és zárt trágyatároló stb.) és más építmények közötti legkisebb távolságát az alábbiak szerint kell betartani és alkalmazni:
 - Vegyes terület határától 50 m
 - Zöldterület határától 30 m
 - Lakó- és egyéb területtől 10 m
 - Ásott kúttól 15 m
 - Fúrt kúttól 5 m
 - Kerti csaptól 3 m
 - Vízvezeték-től 2 m

3. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben. (a települési területen kívüli külterület szabályozási tervében alkalmazott paraméterek kövéren szedettek és aláfestettek.)

a) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalma:

Számjel	Beépítési mód
1	szabadon álló telepszerű, előkertes
2	szabadon álló általános, előkertes
3	szabadon álló általános, utcavonalon álló
4	oldalhatáron álló előkertes
5	oldalhatáron utcavonalon álló
6	ikres, előkertes
7	ikres, utcavonalon álló
8	zárt sorú, előkertes
9	zárt sorú, utcavonalon álló
0	adottságtól függő, az Étv.2.§-a szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.
X	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos

Nagy kiterjedésű, intenzív régészeti területeken a beruházást megelőző feltárás szükséges, ez megnövel(het)i a beruházás költségeit és időigényét, de a feltárás szakszerű elvégzéséhez szükséges körülményeket a beruházónak biztosítani kell.

b) A szabályozási tervlapon jelölt régészeti területeken építési engedély megkérése előtt régészeti terepbejárást kell végezni.

-- A természeti értékek védelme

A természeti védelem alatt álló területeket a szabályozási terv jelöli. Területükön a vonatkozó országos jogszabályok szerint kell eljárni.

36.§

A rendelet mellékletei

(1) A rendelet mellékletei:

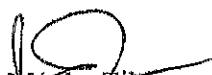
- 1. számú melléklet: Fogalom meghatározás
- 2. számú melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai
- 3. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben
- 4. számú melléklet: Szabályozási Terv

IX. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

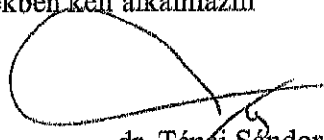
37. § Záró rendelkezések

Ez a rendelet 2011. január 01-én lép hatályba.

E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni


Mártha Tibor
Polgármester




dr. Ténai Sándor
jegyző