

**Máza Község Önkormányzatának
2/2010. (II.17.)sz. rendelete
a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Máza Község Önkormányzata az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - 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 kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet hatálya Máza község közigazgatási területére terjed ki.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, e rendelet és a mellékleteként szereplő szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.

Kötelező és irányadó szabályozási elemek

2.§

(1)A helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásai és a szabályozási terv (SZT) szabályozási elemei a (2) bekezdésben foglaltak kivételével kötelező érvényűek.

(2)A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei a következők:

- a)irányadó telekhatár
- b)megszüntető jel
- c)helyi művi értékek

(3)A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet, kivéve:

- a)A szabályozási terven tervezett belterületi határvonallal lehatárolt területek a belterületbe csatolásról szóló önkormányzati döntést követően – a szükséges földhivatali eljárás lefolytatása után - jelen rendelet módosítása nélkül belterületbe vonhatók.
- b)Hírközlési magaslétesítmény (adótorony) elhelyezése jelen rendelet 16.§ (5) bekezdése figyelembevételével jelen rendelet módosítása nélkül engedélyezhető.
- c)Amennyiben a védőterületek határvonala (kiterjedése) jogszabályi változások következtében a szabályozási terven jelölttől eltér, az jelen rendelet módosítása nélkül, szakhatósági eljárás keretében pontosítható.
- d)Mezőgazdasági területen belüli művelési ág váltás jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, államigazgatási eljárás keretében

engedélyezhető. Építésjogi szempontból az adott területen a tulajdoni lapra bejegyzett művelési ág szerinti előírások érvényesek.

(4)A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, és/vagy új épület építése esetén érvényesítendő a következők figyelembevételével:

a)Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítást, illetve építést engedélyezni a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően szabad.

Szabályozási elemek értelmezése

3.§

(1)Az irányadó szabályozási elemek értelmezése

a)Az irányadó szabályozási elemek a szabályozás lehetséges változatára utalnak. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, ill. a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(2)Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

a)Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b)Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a nyugati telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(3)Az övezeti előírásokban szereplő **épületszélesség** fogalom értelmezése

a)Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b)Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

(4)Az övezeti előírásokban szereplő **homlokzatmagasság** fogalom értelmezése

a)A homlokzatmagasság az építmény egyes homlokzatai terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a1)a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

a2)a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

a3)a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú

-tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,

-a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,

a4)a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga, vagy sátoztető alakú építmények homlokzatmagasságát, ha az a

-12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,

-12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

(5)Az építési övezeti előírásokban szereplő **utcai épület** és **udvari épület** fogalom értelmezése:

a) *Utcai épület* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

b) *Udvari épület* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

(6) Az építési övezeti és övezeti előírásokat új építés esetén kell érvényesíteni. Az egyes építési övezetekben, övezetekben betartandó előírásoktól **kialakultan eltérő esetekben** a következők szerint kell eljárni:

a) Telekterület

Az építési övezeti, övezeti előírásokban szereplő értéket kialakultan el nem érő területű építési telek a vonatkozó egyéb övezeti előírás betartásával beépíthető.

b) Utcai telekszélesség

Az építési övezeti, övezeti előírásokban szereplő értéket kialakultan el nem érő utcai szélességű építési telek a vonatkozó egyéb övezeti előírás és a tűzrendészeti előírások betartásával beépíthető.

c) Beépítési mód

Az építési övezeti, övezeti előírásokban szereplő beépítési módtól kialakultan eltérő beépítési módú építmény megtervezhető, de bontást követő átépítése, bővítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

d) Beépítettség

Az építési övezeti, övezeti előírásokban szereplő értéket kialakultan meghaladó beépítettség lakófunkció esetén a komfortfokozat növelése érdekében legfeljebb 12 m² hasznos alapterülettel, intézményi funkció esetén legfeljebb 5%-kal növelhető. Bontásból eredő új építés esetén az építési övezeti előírásokban szereplő értéket kell figyelembe venni.

e) Építménymagasság

Az építési övezeti, övezeti előírásokban szereplő értéket kialakultan meghaladó építménymagasság megtervezhető, az épület a kialakult építménymagassággal bővíthető, de bontásból eredő új építés esetén az építési övezeti előírásokban szereplő értéket kell figyelembe venni.

f) Zöldfelületi mutató

Az építési övezeti előírásokban szereplő értéket a kialakult beépítettség miatt el nem érő zöldfelület megtervezhető, de tovább a d) pontban szereplő alapterület növelése esetén sem csökkenthető.

Kétlépcsős engedélyezési eljárás

4.§

(1) A kétlépcsős engedélyezési eljárás során az adott építési engedélyezést megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(2) A külön jogszabályokban nevesítetteken túl, az azokban kapott felhatalmazás alapján elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni a következő esetekben:

a) a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából a későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében, az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására azokban az esetekben, ha a tervezett építmény 2 m magasságot meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett (part)falat, vagy 45 foknál meredekebb rézsút a fal, vagy a rézsű függőleges vetülete magasságával megegyező távolságon, de legfeljebb 10 m-en belül megközelít, vagy bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt területen, továbbá alábányászott területen elvi engedélyezési eljárást

kell lefolytatni

Építési engedélyezés általános szabályai

5.§

(1) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, köz- és magánterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, használatbavételi engedély nem adható.

(2) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek megközelítése közterület gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül biztosított.

(3) Állattartó építmény építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó külön jogszabályok, valamint az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott előírások teljesülését is vizsgálni kell.

(4) A település területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműtárolót, parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell kialakítani.

(5) Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:

a) Gazdasági területen és birtokközpont területén az építési engedélykérelemhez az építési övezeti előírások figyelembevételével a terület térhatároló és belső növényesítését meghatározó *kertépítészeti tervet* kell csatolni.

b) A tájképet jelentősen megváltoztató (250 m² beépített alapterületet, és/vagy 6,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó) építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

II. FEJEZET

EGYES ÉPÜLETEKKEL, ÉPÍTMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

Udvari épületek létesítésére, kialakítására vonatkozó általános előírások

6.§

(1) Udvari épület oldalhatáron álló utcai épület esetén az utcai épülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

(2) Udvari épületek, épületszárnyak elhelyezése zárt sorú beépítési mód esetén:

a) Az utcai épületek zárt sorúsodása érdekében az utcafronttól számított 9 m-es területsávban zárt sorú csatlakozási lehetőséget kell biztosítani (tűzfalás záródás).

b) Az építési telek a) pontban rögzített területsávján túl tervezett udvari épületek, épületszárnyak a nyugati oldalhatárra épüljenek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint.

(3) Ikresen csatlakozó utcai épületek esetében az udvari épület a közös telekhatárra, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve helyezhető el.

(4) Udvari épület gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

Egyes berendezések, szerelvények létesítésére vonatkozó előírások

7.§

(1) Reklám- és hirdetőtáblák, berendezések, építmények

- a)** Épületre, építményre szerelt reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény tartó-, illetve hordozó felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai, alkalmazott anyagai és színezése illeszkedjen az adott épület, építmény építészeti karakteréhez.
- b)** Tetőfelületen reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény nem helyezhető el.
- c)** Hirdetési és reklámcélú építmény, reklámnak, hirdetésménynek minősülő falfestés, felirat, plakát helyi egyedi védelem alatt álló épületen nem helyezhető el.

(2) Klímaberendezés kültéri egysége, valamint parabola-antenna lakóterületen lévő utcai homlokzaton, valamint szomszédos, beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen nem helyezhető el.

(3) Gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával, a helyi egyedi védelem alatt álló épületek összes homlokzata kivételével bármely homlokzaton elvégezhető.

(4) Házi szélkerék lakóterületen nem helyezhető el.

(5) Szerelt kémény (a tetősíkból kiálló kivételével) utcai homlokzaton nem építhető.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

A belterületi határvonal

8.§

(1) A település területén belterületbe a szabályozási terven tervezett belterületi határvonallal lehatárolt területek vonhatók.

(2) Az új belterületi határvonal a ténylegesen belterületbe vonandó területek felsorolását tartalmazó képviselő-testületi döntéssel megerősítve, a szükséges földhivatali eljárás lefolytatását követően alakul ki.

(3) A belterületbe vonást a belterületi építési lehetőségek kimerülése után, a tényleges építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

A beépítésre szánt és nem szánt területek

9.§

(1) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

- a)** a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b)** a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- c)** a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
- d)** az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) lakóterület
kisvárosias lakóterület,
falusias lakóterület,
- c) gazdasági terület
kereskedelmi, szolgáltató terület,
ipari terület,
- d) különleges terület
temetkezési célra,
hulladékgazdálkodási célra.

(3) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) természetközeli terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt terület – nyersanyag lelőhely.

Közterületek kialakítása és használata

10.§

(1) A közterületek kialakítását és használatát a település külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

(2) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

- a) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal létesíthető. A pavilont a faluképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni.
- b) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- c) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

IV. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE, ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

11.§

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

(2) A terepszint alatti építmények

- a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok, illetve ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
- b) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a

terepszintből.

e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

(3) A szabályozási terven jelölt, az alábbiakban felsorolt egykori bányászati objektumok biztonsági övezetében építmény nem helyezhető el.

	Biztonsági övezet (m)
37 m-es akna	10 m
D-i Aranka légtáró	5 m
É-i Aranka légtáró	5 m
II.sz. segéd-táró	5 m
II.sz. táró	5 m
Léggurító	5 m
Mázai régi-akna	Nem határozható meg
Mázai szállító-akna	10 m
V.sz. táró	5 m

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
LAKÓTERÜLETEK
Kisvárosias lakóterület – Lk
12.§**

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények és melléképítmények helyezhetők el.

(3) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a) A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

b) Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a szennyvízcsatorna kiépítéséig szakszerű közműpótló (pl. zárt szennyvíztároló) alkalmazandó. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

c) Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4) Az egyes építési övezetekben az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások

a) Az „Lk-1” jelű építési övezet

telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	200 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	9 m
beépítési mód	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	<i>utcai épület</i> esetében 3,50 m / 5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)

	<i>udvari épület</i> esetében 2,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 30%

(5)Építmények kialakítására vonatkozó előírások

- a) Tetőidom és hajlásszög az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon
b) Tetőhéjalás
Magastető esetén elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
c) Homlokzatszínezés
A homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni.
d) Épületszélesség legfeljebb 9 m
e) Közterület felőli kerítés
Épített jellegű, 1,5-1,8 m magas kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.

Falusias lakóterület - Lf

13.§

(1)A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2)A falusias lakóterületen az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények és melléképítmények helyezhetők el.

(3)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

- a) A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
b) Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a szennyvízcsatorna kiépítéséig szakszerű közműpótló (pl. zárt szennyvíztároló) alkalmazandó. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.
c) Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4)Az egyes építési övezetekben az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások

- a) Az „Lf-1” jelű építési övezet (a történetileg kialakult utcák)

lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	Kialakult, új telekalakítás esetén 14 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	<i>utcai épület</i> esetében 3,50 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)

	<i>udvari épület</i> esetében 2,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint (ld. 4.§ (2) b) pontját is)
hátsókert	utcafronttól számított 60 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

b)Az „Lf-1A” jelű építési övezet

lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m / 4,50 m (a megengedett legnagyobb értéket az utcai homlokzat magassága legfeljebb 0,5 m-rel meghaladhatja)
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

c)Az „Lf-1B” jelű építési övezet

lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	700 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	16 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m / 4,50 m (a megengedett legnagyobb értéket az utcai homlokzat magassága legfeljebb 0,5 m-rel meghaladhatja)
előkert	3 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	3 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

d)Az „Lf-2” jelű építési övezet

lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	<i>utcai épület</i> esetében 3,50 m / 4,50 m (a megengedett legnagyobb értéket az utcai homlokzat

	magassága külön sem haladhatja meg) <i>udvari épület</i> esetében 2,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	3 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

e)Az „Lf-3” jelű építési övezet

lakóépületek száma	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	350 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	12 m
beépítési mód	ikres
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	<i>utcai épület</i> esetében 3,50 m / 4,50 m <i>udvari épület</i> esetében 2,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	3 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

g)Az „Lf-int” jelű építési övezet

telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	1000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	<i>utcai épület</i> esetében 4,00 m / 4,50 m <i>udvari épület</i> esetében 2,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	0 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

(5)Építmények kialakítására vonatkozó előírások

a)Tetőidom és hajlásszög

a1)„Lf-1”, „Lf-2”, „Lf-3” építési övezetben az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon

a2)„Lf-int” építési övezetben a bruttó alapterület legalább 80%-át 32-42 fok hajlásszögű magastetővel kell fedni.

a3)„Lf-1A” és „Lf-1B” építési övezetben nincs megkövetve

b)Tetőhéjalás

Magastető esetén elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag

c)Homlokzatszínezés

A homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni.

d)Épületszélesség

d1)„Lf-1”, „Lf-2”, „Lf-3” építési övezetben legfeljebb 9 m

d2)„Lf-1A”, „Lf-1B” és „Lf-int” építési övezetben nincs megkövetve

e)Közterület felőli kerítés

Épített jellegű, 1,5-1,8 m magas kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.

GAZDASÁGI TERÜLETEK
Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz
14.§

(1)A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a)A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

b)Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a szennyvízcsatorna kiépítéséig szakszerű közműpótló (pl. zárt szennyvíztároló) alkalmazandó. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

c)Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4)Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gksz” jelű építési övezet

legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 7,50 m
előkert	5 m
oldalkert	6 m
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 20%
közterület felőli kerítés	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

(5)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

a)Az építési telkek növényesítése a jelen rendelet 30.§-ban részletezett beültetési kötelezettség szerint, szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

b)Fapótlásként a kivágott fa 1 m magasságban mért törzs-körméretének 3x-ával egyező összméretű fák ültethetők.

Ipari terület - Gip
15.§

(1)A ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2)A területen az OTÉK 20.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a)A területen az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

b)Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a szennyvízcsatorna kiépítéséig szakszerű közműpótló (pl. zárt szennyvíztároló) alkalmazandó. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

c)Szennyvíz-csatornával rendelkező területen a használatbavételi engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(4)Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gip-E1” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

legkisebb telekterület	2000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 10,00 m
előkert	5 m
oldalkert	6 m
hátsó kert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 25%
közterület felőli kerítés	épített jellegű, 1,8 –2,0 m magas kerítés

b) „Gip-E2” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 6,00 m
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsó kert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 25%
közterület felőli kerítés	épített jellegű, 1,8 –2,0 m magas kerítés

A funkcióváltásig a kialakult lakófunkció megtartható, az épületeken állagmegóvási, karbantartási munkák végezhetők, bővítés a komfortfokozat emelése érdekében legfeljebb 25 m² beépített alapterülettel engedélyezhető.

c)„Gip-u” jelű övezet a terület belső feltárását szolgáló, közforgalom számára megnyitott magánutak számára

c1)Az utak kialakítása a külön jogszabályban és szabványokban rögzített előírások szerint történhet.

(5)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

a)Az építési telkek növényesítése a jelen rendelet 31.§-ban részletezett beültetési kötelezettség szerint, szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

b)Fapótlásként a kivágott fa 1 m magasságban mért törzs-körméretének 3x-ával egyező összméretű fák ültethetők.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK - K**16.§**

(1)A különleges 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) más beépítésre szánt területfelhasználású területtől eltérnek.

(2)A területen az építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3)Az egyes építési övezetekben az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások

a)A „Kte” jelű különleges terület temetkezési célra

közművesítettség	legalább részleges közművesítettség
legkisebb telekterület	kialakult
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	10%
legnagyobb építménymagasság	4,50 m (a megengedett legnagyobb értéket sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja)
előkert	0 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 40% a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni
közterület felőli kerítés	épített jellegű, tömör, hagyományos anyagú és díszítésű, legfeljebb 2,0 m magas kerítés, vagy legfeljebb 2,0 m magas élősövény

b)A „Khu” jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra – szennyvíztelep

közművesítettség	legalább részleges közművesítettség
legkisebb telekterület	5000 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	40%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m / 4,50 m

előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%
közterület felőli kerítés	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közműterület
17.§

(1)A település közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területei az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2)A közúti közlekedési területek („Köu-„)

a)A település közúti hálózatának elemei

Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
6534. j. összekötő út 65168. sz. györei bekötő út	KÖu-1	meglévő (14-20 m) meglévő (~16 m)
Mezőgazdasági utak	KÖu-2	meglévő (4-12 m)
6534. j. út átkelési szakasza (Felszabadulás utca, Bonyhádi utca) Ifjúság utca Kossuth L. utca Széchenyi utca	KÖu-3	meglévő (10-22 m)
Meglévő kiszolgáló utak Tervezett kiszolgáló utak	KÖu-4	meglévő (7-20) m 10-16 m

b)Országos közút tengelyétől számított 50 m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

c)Közlekedési terület fásítása

c1)A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.

c2)Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat kell alkalmazni.

c3)Utcai fasor a 4. sz. függelék figyelembevételével telepíthető.

c4) Személygépkocsi parkolók kizárólag fás-cserjés zöldsávokkal tagolt kialakításban létesíthetők. A parkolók az OTÉK előírásai szerint fásítandók.

(3) A kötőpályás közlekedési területek („**Kök**„)

a) A város kötőpályás közlekedési hálózatának elemei

a1) Dombóvár-Bátaszék vasúti mellékvonal

b) Közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) Közmű létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

a) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

b) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, hő- és gázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

c) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. Használaton kívüli légvezeték (villamos, távközlési) a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.

d) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

e) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a faluképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(5) Hírközlési magaslétesítmény (antenna, adótorony) elhelyezésére vonatkozó előírások

a) Adótorony a település belterületén és kertes mezőgazdasági területein nem helyezhető el.

b) Külterületi, természeti értéket képviselő földrészleteken (ld. 3.sz. melléklet) adótorony a külön jogszabályban előírtak szerint helyezhető el.

(6) A „**Kö**” jelű övezetbe a szennyvíz átemelők területe tartozik.

(7) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

Zöldterület - Z

18.§

(1) A település zöldterületei az állandóan növényzettel fedett közterületek (közparkok).

(2) A közparkok területére vonatkozó általános előírások:

a) Területrendezés, növényfelújítás előnevelt faanyaggal, min 12/14-es méretben

történhet.

b)Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.

c)Az öntözés lehetőségét biztosítani kell.

d)A köztéri berendezések, bútorok egységes karakterűek legyenek.

(3)Építési szabályok

a)Az övezetben épület nem építhető.

(4)A meglévő közparkok felújítása, valamint a tervezett közparkok kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

(5)A telepítendő növényállomány kiválasztásakor az allergén fajok alkalmazását kerülni kell.

Erdőterület - E

19.§

(1)A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű** – „Eg”, **védelmi rendeltetésű (védett)** – „Ev-1”, valamint **védelmi rendeltetésű (védő)** – „Ev-2”jelű erdők.

(3)Építési lehetőségek **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten, az erdészeti hatóság bevonásával helyezhető el a következő előírások szerint:

a)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás a használatbavétel idejére biztosított legyen.

b)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

c)A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.

d)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

e)Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

f)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,0 m építménymagasságú lehet.

g)Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(4)A **védelmi rendeltetésű erdők** telepítése az erdészeti hatóság engedélyével, elsősorban őshonos, lombhullató fafajok alkalmazásával, erdőtelepítési terv alapján történhet.

- a) Védő erdőben (**Ev-2**) építmény nem helyezhető el.
b) Védett erdőben (**Ev-1**) építményt csak a természetvédelmi kezelési tervben kijelölt területeken, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal lehet elhelyezni.
c) Védett erdőterületen bármilyen tevékenység, különösen ami a terepfelszín megbontásával, fa- vagy cserjekivágással, illetve –irtással, vízrendezéssel jár, csak a táj- és természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása alapján, a vízrendezés kivételével az erdészeti hatóság hatósági engedélye szerint végezhető.

(5) A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók. Erdő megszüntetése az erdészeti hatóság engedélyével, az abban rögzített feltételek betartásával történhet.

(6) Vízparti sávban (állandó vízfolyás medertengelyétől számított 50-50 m-en belül) elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben a körzeti erdőterv előírásainak betartása mellett törekedni kell a folyamatos erdőborítás biztosítására.

(7) Új erdő telepítésénél a külön jogszabályban előírtak szerint kell eljárni.

(8) Fentiekén túlmenően a vonatkozó országos rendelkezéseket, valamint az OTÉK 28.§-ban előírtakat kell megtartani.

Mezőgazdasági terület 20.§

(1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el

(2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

(3) A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A humuszos termőréteg letermelésével, megmentésével, hasznosításával, továbbá az érintett termőföldek helyreállításával kapcsolatos munkálatokat – a külön jogszabály szerinti talajtani szakvéleményre alapozottan – a beruházás engedélyezése céljából készített terveknek tartalmazniuk kell.

(4) Általános mezőgazdasági területen a végleges máscélú hasznosítás, termelésből kivonás a vonatkozó, hatályos jogszabályok szerinti hatósági eljárás keretében történhet a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság engedélye alapján.

(5) Tájképvédelmi területen található mezőgazdasági területen törekedni kell a művelési ágak kialakult arányának megtartására. A művelési ág megváltoztatása, illetve más célú területhasználat csak a település belterületének egyéb területen már nem biztosítható növelése, az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, a tájkarakter erősítése, valamint közmű építése érdekében engedélyezhető.

(6) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

(7) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.

Kertes mezőgazdasági terület - Mk 21.§

(1)A terület lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)Az „Mk” jelű övezet

a)Az övezetben beépíthető földrészek területé legalább 720 m², szélessége legalább 12 m. Újonnan kialakítható telek legalább 1000 m², és legalább 18 m széles legyen.

b)Az övezetben építmény az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el

c)Az építési előírások a következők:

c1)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

c2)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

c3)Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján a megközelítő út tengelyétől számított 10 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert és 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

c4)Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse.

c5)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

c6)Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

d)Terepszint alatti építmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.

(3)Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

(4)A területen meglévő szőlő és gyümölcsültetvények megtartandók.

Általános mezőgazdasági terület - Má 22.§

(1)Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és művelési ágak jelölését a szabályozási terv tartalmazza.

(2)Szántó művelési ágú területen betartandó előírások

a)A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.

b)A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

b1)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen

túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

b2)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tároló, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

b3)Az épületeket szabadonállóan, 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

b5)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet

b6)Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

(3)Gyep, rét, legelő művelési ágú területen betartandó előírások

a)A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

b)Művelési ág váltás feltételei:

b1)A területen művelési ág váltás a külön jogszabályban rögzítettek szerint engedélyezhető.

c)Telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

d)Építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4)Birtokközpont, vagy a birtokközpontozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a)Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 22.§ (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b)A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 31.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 31.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

Vízgazdálkodási terület - V

23.§

(1)A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok, vízmű területek).

(2)A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(3)A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei (pl. szivattyúház, stb.) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

a)oldalhatáron álló beépítési mód

- b) legfeljebb 5% beépítettség
- c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság
- d) tájbaillő tömegformálás és színezés
- e) legalább 0 m-es elő-, és hátsóker, OTÉK szerinti oldalkert

Természetközeli terület - Tk

24.§

- (1) Természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészelei.
- (2) Természetközeli területen épületet elhelyezni nem szabad.

Különleges beépítésre nem szánt terület - Kk

25.§

- (1) A „Kk-B” jelű különleges terület bányászati célokat szolgál, ahol a „Máza I - agyag” védnevű bányatelek fő funkciójához köthető funkciójú építmény helyezhető el a következő előírások betartásával:

beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	2%
legnagyobb építménymagasság	8,50 m

V. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Kulturális örökségvédelem

26.§

- (1) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások:

a) A jelen rendelettel helyi védetté nyilvánított értékeket a HÉSZ 1.sz. függeléke tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

b) A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.

c) Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

c1) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

c2) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

c3) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

c4) Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

c5) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület

felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.

d) Helyi területi (utcaképi) védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

d1) A területen a történetileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megőrzendők.

d2) Az épületek tömegaránya, tetőformája, anyaghasználata, az utcai kerítés a környezetükben lévő hagyományos épületekhez és kerítésekhez illeszkedjen, homlokzatszélességük, párkány- és gerincmagasságuk a történetileg kialakult mértéket ne haladja meg.

d3) Az épület bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregteretűvel fedhető.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

a) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a HÉSZ 1. sz. melléklete tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

b) Általános előírások

b1) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

b2) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

b3) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt az örökségvédelmi hatóság hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

b4) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

c) Nyilvántartott régészeti lelőhelyen és környezetében

c1) Minden, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyep feltörése, vagy tuskózás) esetében az örökségvédelmi hatóság előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.

c2) A beruházás feltételeként előírt régészeti feltárás költségei a beruházót terhelik.

c3) A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.

c4) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeum, illetve az örökségvédelmi hatóság nyilatkozatát kell kérni a további teendőkről.

d) Régészeti érdekű területen

d1) A területen a beruházásokhoz szükséges engedélyezési terveket az örökségvédelmi hatósággal véleményeztetni kell.

d2) A munka megkezdéséről az örökségvédelmi hatóságot tájékoztatni kell.

d3) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

Az élővilág, a táj és a természet védelme

27.§

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

a)A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.

b)Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

(2)A település területén található országos védeltséget élvező természeti értékek listáját a HÉSZ 2.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

a)Védett természeti területen (Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet) a kezelési tervben előírtak szerint kell eljárni.

b)A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.

c)Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területen az Országos Területrendezési Tervben, valamint a természetvédelmi törvényben előírtak szerint kell eljárni.

(3)Tájképvédelmi övezetbe tartozó területen törekedni kell a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzésére. Új épület építése esetén a tájba illesztésre fokozottan figyelni kell.

(4)Fa és cserje a település területén a HÉSZ 4. sz. függelékében rögzített előírások betartásával telepíthető.

A környezet védelme

28.§

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a HÉSZ 5. sz. függeléke tartalmazza)

(1)Általános követelmények

a)A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

c)Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

e)Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi kis-szennyvíztisztító berendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

f)A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első

fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

g)A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

h)A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

i)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

j)Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

k)A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigenyes tevékenységeket.

(2) Környezetterhelési határértékek

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

b)Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c)Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

d)Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

e)Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

f)Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

(3) Speciális eljárási szabályok

a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b)Máza a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

c)Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

- d)**Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- e)**A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- f)**Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- g)**A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.
- h)**A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.
- i)**A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j)**A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
- k)**Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

Tűzvédelmi rendelkezések

29.§

(1)A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban OTSZ) szerint kell biztosítani.

(2)A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.

(3)Az újonnan építendő, illetve meglévő, de felújítandó közlekedési utak esetén az OTSZ vonatkozó előírásait figyelembe kell venni (szélesség, teherbírás, fordulási sugarak, stb.).

(4)A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét az OTSZ 5. rész I/6. fejezete alapján a tűzvédelmi tervfejezetben kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteit.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

30.§

(1)Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. A tevékenységek végzéséhez a bányászati és földtani hatóság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén szakhatósági állásfoglalása szükséges.

Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

31.§

(1)A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a HÉSZ és az SZT keretein belül az építési törvény 17.§ - ában felsorolt sajátos jogintézmények működtethetők.

(2)Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

a)Elővásárlási jog

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be a 3. sz. mellékletben felsorolt, és a szabályozási terven lehatárolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

b)Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

Az építésügyi hatóság az 2. sz. függelékben felsorolt ingatlanok szabályozási terven jelölt területsávját tervezett kiszolgáló utak létesítése, szélesítése céljából az önkormányzat javára lejegyzi.

A települési önkormányzat az érintett területeken, a közérdek megvalósítása érdekében a lejegyzés eszközt - az építési törvény vonatkozó előírásai szerint – a szabályozási terven jelölt szükséges legkisebb mértékben és csak akkor alkalmazza, ha a közérdekű cél megvalósítására más lehetőség nincs.

c)Településrendezési kötelezettségek

c1)Beépítési kötelezettség

Az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az 3.sz. függelékben

felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

c2) Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az 3. sz. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

**VI. Fejezet
Záró rendelkezések
32.§**

(1) Ez a rendelet a kihirdetéséről számított második hónap első napján lép hatályba, egyidejűleg az 5/2001.(IX.28.) Kt. sz. rendelet hatályát veszti.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Máza, 2010. február 24.

Pecze Gábor s.k.
polgármester

Szalmáné dr. Keszler Teréz s.k.
jegyző

Záradék: A jelen rendelet 2010. február 17. napján kihirdetésre került.

Máza, 2010. február 24.

Szalmáné dr. Keszler Teréz s.k.
jegyző

**1.SZ. MELLÉKLET:
RÉGÉSZETI VÉDELEM**

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS KÖRNYEZETE

1. Koromszó

Érintett helyrajzi számok: 0261/7.

KÖH azonosító: 23172.

2. Téglagyár

Érintett helyrajzi számok: 0298. 0299, 2201/15.

KÖH azonosító: 23171.

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

(talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület)

1. Koromszó

2.SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET – Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet

0201, 0202 hrsz-ből 35,6 ha (0202a, 0202b, 0202c, 0202d), 0203, 0204 hrsz-ből 11,4 ha (0204a, 0204b), 0205, 0206, 0207, 0208, 0209 hrsz-ből 22,9 ha (0209a, 0209b, 0209c, 0209d), 0210, 0211, 0212, 0213 hrsz-ből 30,7 ha (0213a, 0213b, 0213c, 0213d), 0214, 0215, 0216 hrsz-ből 35,7 ha (0216a, 0216b, 0216c, 0216d), 0217, 0218, 0219, 0220, 0221 hrsz-ből 13,7 ha (0221a, 0221b), 0222, 0230/2, 0231/1, 0231/2, 0232/1, 0232/2 hrsz-ből 42,4 ha (0232/2a, 0232/2b, 0232/2c, 0232/2d), 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239/1, 0239/2, 0240/1, 0242/10 hrsz-ből 86,8 ha (0242/10a, 0242/10b, 0242/10c, 0242/10d, 0242/10f, 0242/10g, 0242/10h, 0242/10j, 0242/10k, 0242/10l), 0243, 0244, 0245 hrsz.

NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

Különleges madárvédelmi területek, HUDD 10007

0201, 0202/a, 0202/b, 0202/c, 0202/d, 0203, 0204/a, 0204/b, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209/a, 0209/b, 0209/c, 0209/d, 0210, 0211, 0212, 0213/a, 0213/b, 0213/c, 0213/d, 0214, 0215, 0216/a, 0216/b, 0216/c, 0216/d, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221/a, 0221/b, 0222, 0223/1, 0223/2, 0223/3, 0223/4, 0225, 0226, 0227, 0229/5, 0229/8, 0229/9, 0230/2, 0231/1, 0231/2, 0232/1, 0232/2a, 0232/2b, 0232/2c, 0232/2d, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239/1, 0239/2, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242/10a, 0242/10b, 0242/10c, 0242/10d, 0242/10f, 0242/10g, 0242/10h, 0242/10j, 0242/10k, 0242/10l, 0243, 0244, 0245, 0250/2, 0250/3, 0250/9, 0250/11, 0250/12, 0250/13, 0250/14, 0250/15, 0250/16, 0250/17, 0253/12 hrsz.

Kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területek, HUDD 20030

0201, 0202/a, 0202/b, 0202/c, 0202/d, 0203, 0204/a, 0204/b, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209/a, 0209/b, 0209/c, 0209/d, 0210, 0211, 0212, 0213/a, 0213/b, 0213/c, 0213/d, 0214, 0215, 0216/a, 0216/b, 0216/c, 0216/d, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221/a, 0221/b, 0222, 0230/2, 0231/1, 0231/2, 0232/1, 0232/2a, 0232/2b, 0232/2c, 0232/2d, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239/1, 0239/2, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242/10a, 0242/10b, 0242/10c, 0242/10d, 0242/10f, 0242/10g, 0242/10h, 0242/10j, 0242/10k, 0242/10l, 0243, 0250/14, 0250/16 hrsz.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

Lehatárolás a szabályozási terven az OTRT alapján

3.SZ. MELLÉKLET: ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztet be a területet érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a következő ingatlanokra:

- 1981/12 és 0250/19 hrsz. lakóterület fejlesztés érdekében
- 2066 hrsz. településközpont bővítése érdekében
- 2044/3 hrsz. temető területébe ékelődő zárvány megszüntetése érdekében
- 2312/4, 5, 11-14, 17, 18 és 2312/20 hrsz. gazdasági funkciók elhelyezése érdekében

1.SZ. FÜGGELÉK: HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

HELYI EGYEDI VÉDELEM

H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

- | | | |
|---------------------------|---------------|--------------------------------|
| • Római katolikus templom | 2084 hrsz. | |
| • Kossuth Lajos u. 17. | 1733/1 hrsz. | lakóépület |
| • Kossuth Lajos u. 19. | 1734 hrsz. | lakó- és gazdasági épület |
| • Kossuth Lajos u. 28. | 2108-09 hrsz. | lakóépület |
| • Kossuth Lajos u. 36. | 2082 hrsz. | lakóépület |
| • Kossuth Lajos u. 39. | 1744 hrsz. | lakó- és gazd. épület, kerítés |
| • Kossuth Lajos u. 41. | 1745 hrsz. | lakó- és gazd. épület, kerítés |
| • Kossuth Lajos u. 43. | 1746/1 hrsz. | lakóépület |
| • Kossuth Lajos u. 89. | 1792 hrsz. | lakó- és gazdasági épület |
| • Kossuth Lajos u. 131. | 1823 hrsz. | lakóépület |

HELYI TERÜLETI VÉDELEM

Helyi védettségű utcaszakaszok

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| • Kossuth L. u. 17-31. | 1733/1, 1734-36/1, 1737-40 hrsz. |
| • Kossuth L. u. 121-127. | 1818-21 hrsz. |

2.SZÁMÚ FÜGGELÉK: KISZOLGÁLÓ ÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

- 0248/1, 0248/5-12 hrsz. ingatlanok déli területsávja kiszolgáló út építése céljából

3.SZÁMÚ FÜGGELÉK: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK

BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg az önkormányzat által értékesített építési telkekre.

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden újonnan beépítésre kerülő gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

4.SZÁMÚ FÜGGELÉK: ÜLTETÉSI SZABÁLYOK

1. Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között:

- Szőlő, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 1,0 m
- 3,0 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb cserje, valamint bármilyen fa esetében 2,0 m

2. Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között:

- gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte (egres), ribiszke-, josta- és málnabokor, valamint 1,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) esetében 0,8 m
- minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) és – a c) pontban nem szereplő – fa esetében 2,0 m
- kajszi- és cseresznyefa, valamint vadlányra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
- 3,0 m-nél magasabbra növegyümölcs- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5,0 m-nél magasabbra növegyümölcs- fa esetében 5,0 m

3. Közút területén az építési területük határai és a növények között, a fentiekől eltérően:

- cserjék és 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- fák esetében 1,5 m
- 3,0 m-nél magasabbra növegyümölcs- fák esetében 2,5 m

5.SZÁMÚ FÜGGELÉK: A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

(1) Általános követelmények

- a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- d) A követelményeket a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a

vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

- f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellátási rendszerek fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.
- j) A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.
- k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

(2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.
- c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetés szerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési

határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdő védelméről szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-a és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008.(IV.29.) FVM rendeletben lévő „helyes mezőgazdasági gyakorlat” kötelező előírásait.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- k) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.