

ELLEND község Önkormányzata Képviselőtestülete

7/2003. (VIII.7.) rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Ellend község Önkormányzatának Képviselőtestülete 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 (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 sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

1. A rendelet területi hatálya Ellend község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
3. Önkormányzati rendelettel változtatható a Szabályozási Terv módosítása nélkül a 27. §-ban szereplő helyi védelemben részesült építmények címlistája építészeti szakvélemény alapján (törlés, új védettség), és a 35.§-ban foglalt egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere.
4. A rendelet az AEDIS KFT 12/2001. munkaszámú dokumentációjának V-1, V-2, V-3 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

I. FEJEZET

Az engedélyezés általános szabályai

2.§

1. A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
2. A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

3.§

Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve a helyi építészeti értékek védelméről szóló 29.§ 3. bekezdésében foglaltakat.

4.§

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

- a Vasas – Belvárdi vízfolyás keleti mederoldala felszínmozgásos terület. A területen építmények elhelyezése csak a terület építésföldtani adottságait feltáró mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva lehetséges. (Lásd: Melléklet: Felszínmozgásos területek nyilvántartó lapja 1-2-3.).
- központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető,
- a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye szükséges a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor,
- az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, Önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

1. Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§ 1/b. bek.).

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

3. Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

4. A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - b.) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékkéssé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építtető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építtető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
5. Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
6. Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
7. Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Telekalakítási rendelkezések

6.§

1. Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.
2. Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
3. A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
4. A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedélyt adott az építésügyi hatóság. 1 ha-nál nagyobb földrészleteknél az illetékes körzeti földhivaltaltól meg kell kérni az érintett területek más célú felhasználásának engedélyezését is.

Közterületek használata

7.§

1. A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
2. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
3. A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el. Az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdető és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
 - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás,
 - közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

4. A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

8.§

1. A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
2. A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.
3. A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
4. A 24/1994. (IX.29.) KHVM rendelettel kötelezővé tett MSZ 7478 számú szabvány előírása szerint a távközlési hálózat részére biztosított területsávot szabadon kell hagyni, valamint betartandók a 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-IPM számú együttes közlemény 4. számú szabályzatában és a 30/1994. (XI.8.) IKM rendelettel kötelezővé tett MSZ 151. sz. szabványban foglaltak.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

9.§

1. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztzárnyal is bővíthetnek.
2. Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott. Keresztcsűrök zárt sorúan is építhetők, fenntarthatók, újjáépíthetők.
3. A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
4. Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerint bárhol létesíthető, de:
 - a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
 - b.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint,
 - c.) a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület sűrűségi mutatóban figyelembe kell venni,
 - d.) terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia, és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince- és üregviszonyait,
 - e.) jelentős bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit.
5. Lakóterületen lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.
6. Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.

7. Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód félig, vagy teljesen zárt sorú beépítési módra változott, és az oldalhatáron álló hagyományos gazdasági épületek esetében, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfalas kialakításúak.
8. 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen nem telepíthető.

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen 10.§

1. Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi. Az állattartási rendelet korszerűsítését – jelen szabályozási rendelettel párhuzamosan, azzal szinkronban – el kell végezni.
2. A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.
3. Betartandó a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1 sz. mellékletében foglaltak, mely az állattartó telepek építése, vagy felújítása során figyelembe veendő előírásokat tartalmazza.
4. Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a 41/1997. (V.28.) FM számú rendeletben, valamint az Országos Tisztifőorvosi Hivatal által kiadott OTH 3003/98. számú levelében foglaltakat kell figyelembe venni (lásd: melléklet a HÉSZ 10.§-ához).

Járművek elhelyezése 11.§

1. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó várakozóhelyek száma idényszerű használat esetében 30%-kal csökkenthető.
2. Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.
3. Az OTÉK 42.§-a által előírt, illetőleg az (1) bekezdés szerint csökkentett számú várakozóhelyek 30%-a – az Önkormányzattal kötött szerződés alapján – a kapcsolódó közterületen is megépíthető.
4. Az építési engedély kiadásának feltétele, hogy az építető a szerződésben megállapított építési költséget az Önkormányzat elkülönített számlájára előzetesen befizesse.
5. A várakozóhelyek használatára és fenntartására külön szerződést kell kötni.

Tűzvédelem 12.§

1. A 253/1997.(XII.20.), valamint a 36/2002.(III.7.) Kormányrendeletben a tűzrendészetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével mellett, ha a kialakult állapot indokolja, az építmények közötti (tűz)távolságot a meglévő állapotnak megfelelően csökkenteni lehet a HÉSZ 9.§ 6. bekezdése alapján, de ehhez ki kell kérni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.
2. A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

3. A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

II. FEJEZET

A belterületi határ megállapítása

13.§

A község belterületét növelni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően lehet a község északkeleti részén lakóterület céljára az 5611-es számú út keleti oldalán.

A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten történhet.

A község belterületének csökkentésére – kertövezetbe csatolására – a terv ajánlja a község délnyugati, valamint északnyugati részén lévő területeket.

Településszerkezet, területfelhasználás

14.§

A szabályozási terv

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

15.§

A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (falusias lakóterület),
- b.) gazdasági terület (mezőgazdasági üzemi terület),
- c.) különleges terület.

16.§

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület,
- b.) zöldterület,
- c.) erdőterület,
- d.) mezőgazdasági terület,
- e.) vízgazdálkodási terület.

Településrendezési eszközök

17.§

1. A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a szabályozási vonalat (közterület szabályozási vonal),
 - a különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalat,
 - az építési övezet határvonalát,
 - a területek rendeltetését,
 - a beültetési kötelezettséget,
 - az övezeti jellemzőket,
 - az építési hely közterület felőli határát.
2. A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
3. Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
4. A szabályozási terven irányadó elemek:
- irányadónak jelölt szabályozási vonalak,
 - telekalakítások javasolt határa,
 - létesítendő zöldfelületi elemek,
 - magánutak.
5. Az irányadó szabályozási elemek építési engedélyezési eljárás keretében módosíthatók.
6. A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:
- az építmények egyes homlokzatzfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre osztottak. (A területfelhasználási egységeket, határait, és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

Megjegyzés:

- a táblázatokban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek tervezett épültre értendők,
- a **K** jel a kialakult állapotra utal.

Falusias lakóterület (Lf)

18.§

1. A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
2. A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
- 2.1. A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
- 2.2. Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
- 2.3. A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
- a.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
 - b.) a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészén – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőzőberendezést meg kell szüntetni.

2.4. A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.

2.5. A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar végén keresztbefordítottan is elhelyezhető, ez esetben is biztosítani kell a hátsókertbe való bejárást.

3. A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

4. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Lf-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 450	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Lf-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-	K – 60	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 3,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Lf-3 jelű építési övezet (új lakóterület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	18	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-	50	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

A területen az építési hely határát – az építési engedélyezési eljárás során – úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása biztosított legyen, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.

5. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szinterület sűrűség 0,3.

Településközpont (vegyes) területe (Vt)

19.§

1. A területen az OTÉK 16.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

2. E területfelhasználási egységbe (területbe) a községek központ és környezetének területe tartozik.

3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Vt jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 450	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
mélységi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	25	%

4. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5.

Gazdasági jellegű területfelhasználási egység Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg) 20.§

1. A területfelhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási, valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.
2. A területen nem helyezhető el:
 - egészségügyi, szociális épület, roncsautó tároló és bontó épület.
3. E területfelhasználási egységbe az igazgatási területen kialakult (a 6511-es számú út nyugati oldalán illetve a halastavak déli oldalán található) mezőgazdasági üzemek területe tartozik.
4. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gmg jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

5. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.

Különleges területek (K) 21.§

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

Közlekedési, közműelhelyezési, terület

22.§

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
3. A közutak, vasutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
4. A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútfajai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
5. Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.
6. Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.
7. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
8. A község meglévő és tervezett úthálózatának osztályba sorolása (Útügyi műszaki előírás szerint):

	Jelenlegi	Távlati	Szabályozási szélesség
5611-es számú összekötő út	K.V.B B.V.c.C	K.V.B B.V.c.C	kialakult kialakult
kiszolgáló út	B.VI.d.C	B.VI.d.C	kialakult
gyalogút	-	B.X	3 m - OTÉK szerint
fontosabb külterületi dűlőút	-	-	kialakult

Zöldterület

23.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
2. A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
3. A közparkokat külön kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
4. A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
5. A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
6. A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

Erdőterület

24.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) gazdasági (**Eg**) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
2. Az állami pénzeszközből megvalósuló erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
3. A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.
4. A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, többszinten kialakítani.
5. Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
6. Az erdősítési programokat gyenge minőségű gyepterületeken, vagy alacsony aranykorona értékű szántókon kell megvalósítani.

Vízgazdálkodási terület

25. §

1. E területfelhasználási egységben (**V**) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
2. A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Kormányrendeletben foglaltakat be kell tartani.

Mezőgazdasági terület

26. §

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
2. A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.
3. Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.
4. A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közlekedési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
5. Gyepterületek megszüntetése és létesítése csak szakhatósági vélemény alapján engedélyezhető.
6. A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:
 - általános (szántó és gyepterület) **Má**
 - kertövezet **Mk**
 - házikert **HK**
7. Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
8. Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):
 - a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó (**Má-1**), gyepterület (**Má-2**) művelési ágak területei.

- b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.
- c.) A gyepterület művelési ágú földrészletek nem beépíthetők, kivéve az 5611-es számú út nyugati oldalán délre a halastavak környezetében meglévő gyepterületeket. E területeken a gyepfelület maximum 3%-a építhető be, az épület maximum 4,5 m építménymagasságú lehet.
- d.) Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 100 000 m²-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
- e.) Az **Má** jelű övezetben a d.) pontban jelölt földrészleteken a maximális beépítettség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.
Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni.
Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 35-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek. A tetőgerinc a hosszoldallal párhuzamos legyen.
Az épületek szélességi mérete a 12 m-t nem haladhatja meg.
A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.
- f.) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

9. Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

- A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.
- A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
- A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.

10. A kertövezet a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.

Az övezetre vonatkozó előírások:

- a.) A kertövezetben állattartásra szolgáló építmény nem építhető.
- b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:
 - A kertövezetben csak 900 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 15 m.
 - A földrészleteken egy, a 3% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület szabadonálló módon helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
 - A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.
 - Az előkert mélysége minimálisan 5,00 m.

- A telken garázs nem létesíthető.
- c.) A gazdasági épület előírásai:
- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület használatba vételi engedélyének megadásáig maradhat fent.
 - A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,50 m-es építménymagasságú és 6,50 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
 - Az épület 40-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes jelleget adó bitumenes zszindely lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható.
 - Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.
- d.) Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
 - A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.
 - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.
11. A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.
12. Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.
13. Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.
14. A „házikert” (HK) a település belterületén elhelyezkedő, jelenleg is kertként művelt ingatlanok. A telken épület, építmény – pince kivételével – nem helyezhető el.
15. Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

III. FEJEZET Értékvédelem

Helyi védelemre javasolt épületek 27.§

A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelemben (HV) kell részesíteni:

RK templom	Petőfi u. 33.	Hrsz.: 16
Lakóépület	037 közl. út	Hrsz.: 035
Lakóépület + gazdasági épület	Petőfi u. 14.	Hrsz.: 76
Lakóépület + gazdasági épület	Petőfi u. 24.	Hrsz.: 88
Lakóépület	Petőfi u. 34.	Hrsz.: 101
Lakóépület	Petőfi u. 46.	Hrsz.: 109
Lakóépület	Petőfi u. 48.	Hrsz.: 110
Lakóépület	Petőfi u. 76.	Hrsz.: 130
Lakóépület	Kossuth u. 22.	Hrsz.: 348

Gazdasági épület	Petőfi u. 4.	Hrsz.: 68
Kukorica góré	Petőfi u. 31.	Hrsz.: 17
Gazdasági épület	Petőfi u. 60.	Hrsz.: 121
Gazdasági épület	Petőfi u. 88.	Hrsz.: 142
Lakóépület	Petőfi u. 18.	Hrsz.: 78
Lakóépület	Petőfi u. 38.	Hrsz.: 104
Lakóépület	Petőfi u. 44.	Hrsz.: 108
Présház	kertövezet	Hrsz.: 1319
Présház	kertövezet	Hrsz.: 1300
Présház	kertövezet	Hrsz.: 1056

28.§

1. A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

29.§

1. A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.

2. Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztzárnyal az udvari részen történhet. A keresztzárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.

3. A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

4. Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

30.§

1. A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.

2. Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.

3. A védett épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

Egyedi tájértékek, régészeti lelőhelyek védelme

31.§

1. Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken az ismert régészeti lelőhelyeken talajbolygatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A Hivatal az engedély megadását kötheti előzetes kutatáshoz.

2. Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kifejezetten kívánatos), azonban ezt is a Hivatal előzetes engedélyéhez kell kötni.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi szabályok

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Környezet- és tájvédelem

32.§

A környezetvédelem általános követelményei:

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jóváhagyáskor: A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.]
- (2) 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. [Jóváhagyáskor: A „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokozaton eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (5) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jóváhagyáskor: a vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (6) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [Jóváhagyáskor: a 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- (7) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jóváhagyáskor: a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint.]

Környezetterhelési határértékek:

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaságvédelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 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 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.]

- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: a határértékeket a 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg, melyet a jogszabályban előírtak szerint fokozatosan vált fel a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet. A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet szerint 2003. január 01-től kell a határértékeket megállapítani és alkalmazni.]
- (3) A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: a küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- (4) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. [Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]
- (5) 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. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- (6) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.]

A környezetvédelem speciális eljárási szabályai:

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- (2) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jóváhagyáskor: A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (3) Ellend a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „C” kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a fel-

szín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet. [Jóváhagyáskor: a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet szerint].

- (4) A telephely-engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése [Jóváhagyáskor: a 80/1999. (VI.11.) Kormányrendelet szerint] a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet az (1) bekezdés c) pontja és a szakhatóságok előírásai szerint.
- (5) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jóváhagyáskor: 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 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.]

Növénytelepítési előírások

33.§

I. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

1. Az ingatlan déli és nyugati határától:

- a.) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
- b.) 3m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs-és egyéb fa esetében 1,0 m;
- c.) 3 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint a d.) és e.) pontban szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
- d.) cseresznyefa esetében 2,5 m;
- e.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;

2. Az ingatlan északi és keleti határától:

- a.) 1 m-nél magasabbra nem növényöző bokor (éiős gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében esetében 0,8 m;
- b.) 2 m-nél magasabbra nem növényöző bokor (élősövény) esetében 1,2 m;
- c.) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;
- d.) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
- e.) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;
- f.) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszifa esetében 4,0m;
- g.) cseresznyefa esetében 5,0 m;
- h.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m;

II. Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között — az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

a.) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;

b.) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

34.§

1. A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

2. Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

V. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

35.§

1. A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

2. Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

2.1. Építészeti követelmények:

a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:

- a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telkek területe nélkül nem idegeníthetők el.

2.2. Településrendezési kötelezések:

a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében

b.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

2.3. Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

2.4. Újjonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

VI. FEJEZET
Záró rendelkezés
36.§

1. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2003. szeptember hó 01. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
2. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 13/1986. számú tanácsi rendelet.

Ellend, 2003. augusztus 1.

HORNUNG GYÖRGY
polgármester

HENDZSELNÉ PAPP ILONA
körjegyző

Záradék:

Jelen rendelet Ellend község területén kihirdetésre került.

Ellend, 2003. augusztus 7.

Hendzselné Papp Ilona
körjegyző