

Cserépfalu Község Önkormányzatának
5/2003. (IV.15.) számú önkormányzati rendelete
Cserépfalu Község Általános Rendezési Terve

CSERÉPFALU község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében kapott felhatalmazása 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 kiterjed CSERÉPFALU teljes közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

2. §

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
 - a) Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

Kötelező szabályozási elemek:

- a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- építési határvonal
- az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai
- a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás
- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret
- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások

3. §

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt

- a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- 2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)
- a.) A külterületi szabályozás terven kötelező szabályozási elemének kell tekinteni:
- a szabályozási vonalakat,
 - a területfelhasználási egységek határát,
 - a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
 - a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
 - a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb telek (földrészlet) nagyságát,
 - a területfelhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
 - a belterület bővítés határát.
- b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.
- 3.) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. rendelkezik.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

4. §

1.) Engedélyhez kötött építési munkák

A képviselő-testület 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 bővíti az alábbiak szerint.

1 m-nél kisebb reklámhordozó
védett épületek átfestése, illetve színezése, díszei, rakott- kőfal bontása
klímaberendezések épület homlokzatra szerelése esetén
pince vágása

5. §

1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni.

- védett épület esetén a részletes színezési terv
- reklámhordozó, illetve a klímaberendezés vonatkozó terveit
 - távlati fotó (a domboldalról)- a tervezett épület belerajzolásával – diszponált építési helyre telepítés esetén.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

6. §

- 1.) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- 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.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosíthatók, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- 4.) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- 5.) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

A közigazgatás területfelhasználási egységeinek tagozódása

7. §

- 1.) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- 2.) A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.
- 3.) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
 - a.) falusias lakóterületek
 - b.) településközpont vegyes terület
 - c.) kereskedelmi, ipari gazdasági terület
 - d.) különleges terület
 - e.) üdülőterületek
- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) közlekedési és közműterület,
 - b.) zöldterület
 - c.) erdőterület
 - e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
 - f.) egyéb rendeltetésű terület

A belterületi határ módosítása

8. §

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kitzzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- 2.) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.
- 3.) Belterületbe vonandó területek (a külterületi településszerkezeti terv szerinti lehatárolással) a tartalék lakó és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek.

II. Fejezet

A környezet védelmére vonatkozó előírások

9. §

- 1.) A környezet védelméről szóló 1995. évi XIII. törvény alapján a helyi környezetvédelmi programot el kell készíteni.
- 2.) A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

a.) Levegőtisztaság védelem:

Levegőtisztaság védelmi szempontból a 21/2001.(II. 14.) Korm rendelet, továbbá e jogszabály utasításainak (10/2001.8IV.19.) KöM rendelet és a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet , valamint a 17/2001. (VIII. 31) KöM rendelet előírásainak megfelelően a levegőminőségi határértékek biztosítandók. E szerint levegőminőségi övezeteket kell kialakítani. A település belterülete az általános levegőminőségi övezetbe fog tartozni, a BÜKKI NEMZETI PARK területe pedig az ökológiailag érzékeny területi kategóriába kerül besorolásra.

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

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

Kétirányú széljárást kell figyelembe venni.

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

- Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő a 152/1995. (XII. 12.) Korm. sz. rendelet alapján.

- A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak.

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

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

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b.) Zajvédelem:

Zajvédelmi szempontból a 8 /2002. (III. 22.) KöM-EüM előírásai szerinti határértékek alapján

Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

nappal (6-22 óra) 50 dB
éjjel (22-6 óra) 40 dB

Építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

1 hónapnál kevesebb időtartam
nappal (6-22 óra) 65 dB
éjjel (22-6 óra) 50 dB

1 hónap fölött 1 évig
nappal (6-22 óra) 60 dB
éjjel (22-6 óra) 45 dB

1 év fölött
nappal (6-22 óra) 55 dB
éjjel (22-6 óra) 40 dB

A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

Autóút mellett
nappal (6-22 óra) 65 dB
éjjel (22-6 óra) 55 dB

Gyűjtőút mellett
nappal (6-22 óra) 60 dB
éjjel (22-6 óra) 50 dB

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

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

c.) Vízvédelem:

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

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

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

A település „A” érzékeny területek, intézkedési szennyezettségi határértéke $C_i=C_1$

Vízügyi előírások

Telekalakításhoz, illetve építési engedélyek nem adhatók a patak partétől számított 6 m-es parti sávjában. Ezen parti sávon ideiglenes építményeket, kerítéseket sem szabad elhelyezni. (a Bem úton 2,5 m lehet)

Kutak nem tömhetők be.

d.) Földvédelem, tájvédelem:

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

A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természetes Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után a BNP előírása érvényes.

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

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

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

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

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

e.) Hulladékelhelyezés:

A (2) bekezdés szerinti rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani.

A veszélyes hulladékszállítást és kezeléséről a 102/1996. (VII. 12.) Korm. számú rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.

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

f.) Környezetbiztonság

A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók:

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

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

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

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

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

10. §

Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

- 1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- 2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- 3.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet „. számú melléklete szerint a község a „A” (fokozottan érzékeny) kategóriába sorolható, intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_1$.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások

Lakóterületek általános előírásai

11. §

- 1.) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
 - termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m²
 - beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek
 - sportlétesítmény
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció homlokzatmagasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építmény-magassága 3,5 m lehet.
- 3.) Az (építmények elhelyezése) építési hely feleljen meg:
 - a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
 - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
 - a levegőminőségi előírásoknak,
 - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
 - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

- 4.) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokoltá, illetve szükségessé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan.
- 5.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület és trágyatároló ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.
- Cserépfaluban 10 m.
- 6.) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
- 7.) Különálló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti távolság betartandó,
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, - úgy hogy a főfunkció létesítményével szemben lévő telekhatártól az épületek között előírt távolság betartható legyen, illetve
 - Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
 - A telekhatártól való távolsága azonban nem lehet kisebb ennek 3 m-rel csökkentett mérete.
- 8.) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény eseti elbírálással, a faluképi szempontok figyelembevételével mellett az előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületek között előírt legkisebb távolságok betarthatók.
- 9.) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
 - Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.
- 10.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.
- 11.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- 12.) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű (zöld, kék) tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg. Nem engedhető meg továbbá a hullámpala-fedés sem.

- 13.) A helyi védelemre kijelölt területeken utcafronton falazatként fa anyag nem jeleníthető meg, csak fehér sima vakolt felület.
- 14.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.
- 15.) Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.
- 16.) Az épületek jó karbantartása érdekében a szomszéd köteles túrni évente legalább két alkalommal az oldalhatáron álló falazat és tetőszerkezet javítása időszakában a munkálatok elvégzése miatti átjárást.
- 17.) Épületre használatbavételi engedélyt, csak külső vakolás megléte esetén adható
- 18.) Védett környezetbe épülő épület esetén az engedélyezési tervben meg kell határozni az épület színezését, mely a környezetből kirívó nem lehet!
- 19.) Manzart tetős épület nem építhető!

Kialakult állapot

12. §

- 1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:
 - a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
 - b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
 - c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterület figyelmen kívül kell hagyni.
- 2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
 - a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
 - b) az oldalkert mérete el kell, hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet.)
 - c) a hátsókert mérete el kell, hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet)
 - d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg a 40 m-t.
- sem az övezetre előírt telekmélységet,

-sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéke.

- e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg
- sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét
 - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
 - sem a 20,0 m-es telekmélységet.

f) Egyedi esetben (foghíjak beépítésénél) 40 % (sarokteleknél) 50. % beépítés engedélyezhető.

3.) Az illeszkedés általános szabályai

- a) A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

4.) Az építési vonal a kialakult telektömb

- a. foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő szabályozást ír elő.
- b. ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

5.) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság foghíj esetében nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát
- sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított –utcaképi átlagos homlokzatmagasságot.

saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
- sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,

6.) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága - általában - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé.

- a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.
- b) félig (hézagosan) zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlan tűzfalait és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának

hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb mint 45 fok, a csatlakozás módját esetleg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

A lakóterület övezetei FL-IV építési övezet

13. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épület tömegben történő megjelenítéssel.
 - b) az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés megengedhető, a hajlított házak kisvárosi karakterének átmenetének segítésére.
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a kiegészítő mellékfunkció építményénél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

I. TÁBLÁZAT FL-IV

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-IV O	900	16	50	30	4,5
Szabadon álló	FL-IV SZ	900	16	50	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-III építési övezet

14. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb négy lakásos lehet, de legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be)

II. TÁBLÁZAT KEL—III

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-III O	700	16	40	30	4,5
Szabadon álló	FL-III SZ	700	16	40	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-II építési övezet

15. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épület tömegben történő megjelenítéssel

- b) az övezetben zárt sorú beépítés (hézagosan zárt sorú beépítés) megengedhető.
- c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
- d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 400 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

III. TÁBLÁZAT FL-II

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-II O	400	16	40	30	4,0
Szabadon álló	FL-II SZ	400	16	40	30	4,0

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

Levegőtisztaságvédelmi övezet
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-I építési övezet

16. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. táblázatban előírtaknak.
 - a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épület tömegében történő megjelenítéssel.
 - b) az övezetben hézagosan (félig zárt sorú) beépítés megengedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 800 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

IV. TÁBLÁZAT FL-I

Az építési telek

Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-I O	800	16	30	30	4,0
Szabadon álló	FL-I SZ	800	16	30	30	4,0

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KL-T építési övezet

17. §

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

a.)az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 9,5 m építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál.

b.)a mellékfunkció építményei a főépülettel egységben, vagy csoportosan helyezhető el.

c.) az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31 §. (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével

- igazgatási
- sport
- szálláshely szolgáltató épület, illetve rendeltetési egység, (melynek beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m²-t)

d.) az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület, illetve garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és szállító járművek számára.

Az övezet kialakult, úgynevezett úszótelkes kialakítású, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetők el.

Az övezet egy területegységet alkot, melyre a továbbfejlesztés részleteit kidolgozó részletes beépítési terv készítenő. A csatlakozó épületekhez illeszkedő építészeti kialakítással lehet a kiegészítő funkciójú építményeket elhelyezni. Magastetős kialakítással, a meglévő épületekkel egységes utcaképet eredményező építészeti kialakítás szükséges. Ez esetben a tetőtéri beépítés megengedhető.

V. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KL-T SZ	K	K	K	30% normatív	K(12,5)

Beépítési % normatív szabályozása:

200 m²-ig 30 %

200-300 m²-ig 120 m² + a 200 m² feletti rész 40 %-a

300 m² felett 170 m² + a 300 m² feletti rész 50 %-a

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Vegyes terület

18.§

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

2.) A vegyes terület lehet

- a.) településközpont vegyes terület

Településközpont vegyes terület

Általános előírásai

19. §

- 1.) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 2.) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 - a.) lakóépület
 - b.) igazgatási épület
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - f.) üzemanyagtöltő; kivételesen sem helyezhető el.
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
 - a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - b.) Termelő kertészeti építmény
- 4.) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- 5.) A régi nyári konyhák átalakíthatók kiskereskedelmi és vendéglátói helyiségekké és hasonló paraméterekkel az illeszkedés szabályainak figyelembevételével előkertben is elhelyezhető kiskereskedelmi egység.

A településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

**TV1
20. §**

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:
A területen sport létesítmény 1 ha terület nagyságig elhelyezhető

VI. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m ²	Min. kial. Telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Max. építm. magasság m
TV1	K	K	30	4,5
TV1 O(SZ)	400*	16	30	– 4,5 – intézményi épület esetén – 6,5

--	--	--	--	--

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

Hézagosan (félig zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

- 2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú (félig zárt sorú) beépítés megengedhető.
- 3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető, hagyományőrző módon, falazott lábazat és oszlop létesítésével.
- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb építmény magassága 4,0 m lehet.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- 7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

Levegőtisztaság: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

A településközpont vegyes terület, dominánsan alacsony szintű intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

TV2

21. §

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Az övezetben sport létesítmény 1
ha-os területig elhelyezhető

VII. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m ²	Min. kial. Telekszélesség m	Max. beép. % %	Max. építm. magasság m
TV2	K	K	40	6,5
TV2 O(SZ)	800*	20	40	6,5 lakóház esetén 4,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

Hézagosan (félig zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félig (hézagosan) zárt sorú beépítés megengedhető.

3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

5.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

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

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Gazdasági területek

22. §

- 1.) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási Kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület, ezen belül

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- KG jelű terület

A Gazdasági terület általános előírásai

KG, IG

23. §

- 1.) A kereskedelmi, szolgáltató területen [KG] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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

- 51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.53 Fa, építőanyag-szaniter nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi árú nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

- 2.) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

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

mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

3.) Terepszint alatti építmények

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

4.) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 50 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

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

6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

VIII. TÁBLÁZAT

KG Kereskedelmi gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	KG	1000	25	25	60	4,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

IX. TÁBLÁZAT

IG Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		M ²	m	m	%	m
Szabadon	IG	1000*	25	50	40	6,5

álló (SZ)						
-----------	--	--	--	--	--	--

Egyéb előírások:

- max 15 méter egységes síkú tetőfelület építhető.
- legkisebb zöldfelület 25 %
- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

* Normatív szabályozás

Terület	beépíthető szintterület
1250 m ²	500 m ²
1500 m ²	600 m ² és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m ²	1000 m ² és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 40 % lehet.

7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR EU megfeleltetés szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózzgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfárgyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizáló mű

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösizap tároló

- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

**IG-M építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználás**

24. §

- 1.) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.
- 2.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.)
- 3.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 4.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.

X. TÁBLÁZAT IG- M

Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG-M	1000*	50	25	40	6,5

- Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv alapján kell meghatározni.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény

- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Különleges területek

25. §

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), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

2.) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető KÜ(T)
- b.) sporttelep KÜ(SP)
- c.) camping KÜ(C)
- d.) pinceudvar KÜ-PI

XI. TÁBLA

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
KÜ – (T)	Működő temető	Csak kiszolgáló épület(SZ)	K 1000*	10	4,5
KÜ(SP)	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Stadion (SZ)	K* 1000	10	4,5
KÜ(C)	Camping	SZ	1000	20	4,5
KÜ (PI)	Pince, présház	O (SZ)Z	K (0-200)	80-100	2,2-2,5

1. K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

A pincés területekre vonatkozó külön előírások:

- a „ pinceudvarok ” területe, kt. minősítés közteret, vagy közutat jelent, amely csak önkormányzati tulajdon lehet.

- A pinceudvarokon a beépítés a kialakult helyzet alapján egyedileg határozható meg
- új pince létesítése bányageológiai szakvélemény alapján létesíthető
- a szomszéd tulajdonos pincéje alá üreget létesíteni tilos, ha 1,5 m takarás nem biztosított
- új pincevájás és mindenféle pinceépítési tevékenység engedély köteles, az engedélyezési tervnek környezet ábrázolást tartalmaznia kell. (fotó melléklet, térkép, utcakép melléklet)
- legalább 1,4 m-es tufatakarás biztosítása szükséges új pince létesítése esetén , ennek hiányában statikai szakvéleménnyel kell igazolni az építmény állékonyságát.
- a prэшház max 5 m mély, 6 m széles és 5 m hosszú lehet.
- a közterületi pincék előtt a korlátozottan forgalomképes területek prэшházépítésre eladhatók
- a közterületi pincéken földtakarás biztosítása szükséges, felépítmény közterületi pincékre nem építhető, a bejárati homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető.
- a pincék „zárt sorúan” összeépíthetők , vagy szabadonállóan is építhetők a kialakult állapotnak megfelelően. Szabadonálló beépítés esetén min.1m távolság betartandó.
- kerítés nem építhető
- szellőzőkürtőt a felső telken tűzni kell !
- tájidegen anyagok beépítése tilos !

Üdülő területek

Az üdülő területek általános előírásai

26. §

- 1.) Az üdülőterületen elsősorban üdülő épületek helyezhetők el
- 2.) Az üdülőterületen
 - Üdülőházas terület (ÜÜ)
 - Hétfégi házas terület (HÜ)
 kerül kialakításra
- 3.) Üdülőházas területen az OTÉK 22.§.(1) bekezdés szerinti üdülő épület, üdültáborok és kempingek helyezhetők el.
- 4) A hétfégi házas területen elhelyezhető üdülőépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- 5.) Az üdülőterületen kivételes jelleggel lakóépület, a terület rendeltetésével összefüggő építmények, sport-, és kerti építmények, valamint vízmedencék is elhelyezhetők
- 6.) Az üdülőterületen egyebekben az OTÉK 21. §. (3) bekezdés szerinti építmények nem helyezhetők el.
- 7.) Az üdülőterületen a terület igényei szerint a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb járművek számára parkoló helyezhető el. Gépjárműtárolók önálló építményként a területen nem alakíthatók ki.

ÜÜ-VI.építési övezet építési övezet

27. §

- 1.) Az övezetbe azok a tömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XII. táblázatban előírtaknak. A terület elsősorban üdülőépületek, legfeljebb camping elhelyezésére szolgál
- 2.) Az övezetben állattartó épület kivételesen sem helyezhető el

XII. TÁBLÁZAT ÜÜ-VI.

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m ²	m	m	%	M
Oldalhatáron álló	ÜÜ-VI-K O	700	16	30	10	4,5
Szabadon álló	ÜÜ-VI-1 SZ	700	16	30	10	4,5
	ÜÜ-VI-K	700	K	K	10	K

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
 - terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy , trágyalé tároló építmény
 - süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
 - környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tető fedőanyag használata is kerülendő.

HÜ-VII. építési övezet

28. §

1.)Az övezetbe azok a tömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XIII. táblázatban előírtaknak. A terület elsősorban üdülőépületek, elhelyezésére szolgál. Az övezetben 1000 m²-nél nagyobb sportlétesítmény nem helyezhető el.

2.)Az övezetben állattartó épület kivételesen sem helyezhető el

XIII.. TÁBLÁZAT HŰ-VII

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	HŰ-VII O	360	10-12	35	25	4,5
Szabadon álló	HŰ-VII SZ	550	10- 12	35	25	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 60 %
- terepszint alatti létesítmény : zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaságvédelmi övezet
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Az épületek utcára merőleges kontyolt nyeregtetővel építhetők meg. A tető hajlásszöge 38-45 fok. Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tető fedőanyag használata is kerülendő.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

29.§

1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos mellékutak esetén	30 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

- 2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:
 - Közlekedési létesítmények
 - Közművek és hírközlési létesítmények
- 3.) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.
- 4.) Figyelembe kell venni továbbá az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
 - az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
 - a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet.

Közműlétesítmények, közműellátás

30. §

- 1.) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2.) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- 3.) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- 4.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- 6.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.
- 7.) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek

elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

- 8.) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 9.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
 - c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
 - d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
 - e.) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
 - f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.
 - g.) Az áteresz min $\phi 40$ cm a híd minimum 120 cm nyílt átfolyó felületű legyen
- 12.) Villamosenergia ellátás
 - a.) A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
 - b.) A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.
- 13.) Gázellátás
 - a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A

középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

14.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANP és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

31. §

- 1.) A település igazgatási területen közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani. Ezek kizárólag önkormányzati tulajdonúak legyenek.
- 2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- 3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
Távbeszélőfülke elhelyezése
Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
- 5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni 8 m védőtávra.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint

az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

8.) Min. 1 m útpadkát szabadon kell hagyni

9.) A kapubejárók elé növényzetet telepíteni nem szabad.

10.)Fateleptés

esetén legalább 2 m védőtávolság biztosítandó

Zöldterületek (Z)

Általános előírások

32. §

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

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

Közparkok területe

33. §

1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

3.) Az övezetbe elhelyezhető:

Kút, kerti műtárgy

A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.)

Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely

A terület fenntartásához szükséges épület

Erdőterületek E

Általános előírások

34. §

1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.

2.) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján

E1 védelmi célú erdő

E2 gazdasági célú erdő

E3 természetvédelmi célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

E-1 övezet
Védelmi rendeltetésű erdők

35. §

- 1.) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- 2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

E-2 övezet
Gazdasági erdők

36. §

- 1.) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2.) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3.) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

E-3övezet
Természeti Területek erdői

37. §

- 1.) A természetvédelmi területekre a BNP ütemterve szerinti funkciók épületei helyezhetők. Az épületek és építmények kialakítását az építési hatóság (egyeztetéssel, zsűrivel) határozza meg.

Mezőgazdasági területek
Általános előírások

38. §

- 1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
MG-I (döntően) szántó művelésű terület – intenzív terület
MG-E (döntően) gyeplő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
KE kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények
- 3.) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

MG-I
(döntően) Szántó művelésű terület

39. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek, azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

XIV.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény – max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-I	3 ha	3	4,5

- 2.) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlási kötelezettsége.

MG-E

(döntően) Gyep, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület

40.§

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

XV.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-E	3 ha	3	4,5

- 2.) Tanya és farmgazdaság esetén építési telek kialakítására legalább 6 ha nagyságot elérő terület birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével.

**Kertgazdálkodásra szolgáló terület,
szőlőültetvényes terület**

KE

41. §

- 1.) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- 2.) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².
- 3.) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele
 - a.) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
 - b.) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.
 - c.) Földbevéjt pince létesíthető, oromfallal.

XVI.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettség	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	KE 1	1500	3	3,5
SZ	KE-2	3000	3	4,5

G elsősorban gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület

- 4.) Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása. Az épület tájba illő, hagyományhű legyen. 80 % ültetvényezés kötelező.

Védelmi célú területek

A BÜKKI NEMZETI PARK területe

42. §

- 1.) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló BNP területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.
- 2.) A BNP területére a nemzetközi előírások szerinti zónabeosztási terv készítenendő, melyet az illetékes természetvédelmi államigazgatási szerv készíttet az alábbi nemzetközileg előírt lehatárolások irányelvei szerint
 - „A” Természetes állapotú zóna
 - „B1” Természetközeli állapotú zóna (Kezelt természetközeli állapotú zóna, extenzív hagyományos területhasználattal, javarészt szikes gyepek.)
 - „B2” Erdőtelepítések elsősorban természetvédelmi, védett faj megőrzési céllal.
 - „B3” Védett terület intenzív agrárterület.
 - „C” Védett területi szántók és a turizmus kiemelt területei kevesebb korlátozással
 - „D” Pufferzóna a védett területek körül.

3.) A BNP területén a művelési ágak az alábbi zónába sorolhatók:

- | | |
|----------------------|------|
| - A gyepes | - B1 |
| - A szántó területek | - C |
| - Erdőtelepítések | - B2 |

övezetként kerültek besorolásra. A „D” jelű védőterület (puffer zóna).

A területre a BÜKKI NEMZETI PARK REGIONÁLIS ÉS TÁJRENDEZÉSI TERV előírásai vonatkoznak.

A település az ún TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZETBE tartozik, melynek sajátos előírásai a panoráma pontok környezetében a következő:

A panoráma ponton feltáruló látvány elépítése nem engedhető meg.

A panoráma pont környezetében 200 m-en belül elhelyezendő építmény engedélyezéséhez fotódokumentációval kell igazolni a tájba illeszthetőséget.

Harsány színek alkalmazása épület színezések esetén nem engedhető.

A tetőfedő anyaga hullámpala nem lehet (kék, zöld színek alkalmazása tilos).

Az építmény anyaga természetes alapanyagú ,a környezethez illeszkedő legyen.

Az építmény magassága , 4,5 m-nél magasabb nem lehet (kivétel kilátó pont).

Egyéb területek

VT-1, VT-2 VT-3 övezetek

Vízgazdálkodási terület

43. §

- 1.) VT-1 jelű övezetbe tartozik, a HÓR– patak, a Cseresznyés pataki víztározó és partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.
- 2.) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.
- 3.) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók
- 4.) . Területükön építmények nem helyezhetők el.
- 5.) VT-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek

Tartalék területek

T-1 és T-2 területek

44. §

- 1.) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:
 - a.) T-L Tartalék kereskedelmi gazdasági terület (átmeneti hasznosításként belterületi kertségként jelölve)
 - b.) T-ü Tartalék üdülő terület(átmeneti hasznosításként mezőgazdasági területként , vagy kertségként jelölve
- 2.) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

45. §

- 1.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
 - a) külső vakolás nélküli épületre használatbavételi engedély nem adható.
- 2.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
 - a) a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - b) közérdeket nem sért, az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.
- 3.) Az épületek karbantartását az oldalhatár felőli szomszédok túrni kötelesek (évi 2 alkalommal).

46. §

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

Beültetési kötelezettség szükséges a 3-as számú főközlekedési út, illetve tervezett (M 30-es autópálya) mentén fekvő ingatlanok mellett. A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

47. §

Telekalakítás szabályai

1. Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.

2. Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
3. A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

48. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket és a beépítésmód korlátozást az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

49. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

50. §

Záró rendelkezések

- 1.) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- 2.) Hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1/1995.(II.13.) számú önkormányzati rendelet
- 3.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Cserépfalu, 2003. április hó 15 nap

Kósik István sk.
polgármester

Farmosi Zoltán sk.
köryegző