

	<p>NYÍR-MARK-KER BT. 4400 Nyíregyháza, Kalevala stny. 50. Tel: 06 30 249-6144, Fax: (42) 599-589 E-mail: dalyaine.zsuzsa@gmail.com</p>
	<p><i>Településtervezés, építészeti tervezés</i></p>

CIMLAP

Nyírmeggyes község Településrendezési Tervéhez

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Nyíregyháza, 2010. március 29.

ALÁÍRÓ LAP

Tervezői csoport

Nyírmeggyes község településrendezési terve

TSZ. 1/2009

Településtervező:



Dályai Józsefné
építésmérnök, településtervező oki.
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök TT-15-0022

Társ-településtervező:



Hofferné Dályai Ágnes
építésmérnök

Közlekedés:



Szabó József
településrendezési közlekedési tervező
K1-d-1

Energia-közművek:



Angyal András
településrendezési energia-közmű tervező
TE-T

Hírközlés:



Ádám Veress Ferenc településrendezési
hírközlési tervező TH-T

Vízi-közművek:



Bíró Károly
vízi- közmű tervező VZ-T
- TV-T

Zöldfelület és tájrendezés:



Pataky Orsolya
településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési tervező TK-05-0430/07

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírmeggyes község Településrendezési Tervéhez

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT:

- **Címlap**
- **Aláírólap**
- **Leírás**
- **Térkép, melléletek**

RAJZI MUNKARÉSZEK:

- 1. Külterület szabályozási terve M=1:10000 S-2**
- 2. Belterület szabályozási terve M=1:2000 S-1**

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

NYÍRMEGGYES KÖZSÉG

**Településrendezési Terve Helyi
Építési Szabályzat**

I. Fejezet Általános előírások	6 old.
II. Fejezet Terület-felhasználási egységek övezeti szabályozása	7
III. Fejezet Beépítésre szánt területek előírásai	11old.
IV. Fejezet Beépítésre nem szánt területek előírásai	17old.
V. Fejezet Értékvédelem	23 old.
VI. Fejezet Környezet és természetvédelmi előírások	24 old.
VII. Fejezet A településrendezés sajátos jogintézményei	28 old.
VIII. Fejezet Záró-rendelkezések	29 old.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: védettség alatt álló épületek, ingatlanok**

NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

3/2010. (III.29.) sz. rendelete

a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában és, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében foglalt meghatározott feladatkörében valamint a 16. §. (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló többször módosított 253/1997 (XII.20.) Korm. sz. rendelet 2.§. (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve Nyírmeggyes község képviselőtestületének 23/2010 (III.29) sz. településszerkezeti terv megállapításáról szóló határozata értelmében Nyírmeggyes község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terveiről az alábbi rendeletet alkotja.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Nyírmeggyes község teljes igazgatási területére terjed ki.**
- (2) A településrendezési terv készítésére felhatalmazó jogszabályok:**
 - 1990 évi LXV.tv. 8§ (1) bek.**
 - 1990 évi LXV.tv. 16§ (1) bek.**
 - 1997 évi LXVIII.tv. 7§ (3) bek.**
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi LXXVIII. törvény, valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint az 1/2009 törzsszámú szabályozási terv (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.**
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.**

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

2. §.

Településszerkezet, terület-felhasználás, általános építési szabályok

(1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.

beépítésre szánt terület és építési övezete:

- <u>falusias lakóterület</u>	Lf
- <u>falusias lakóterület</u>	Lf 1
- <u>kisvárosias lakóterület</u>	Lk
- <u>kisvárosias lakóterület</u>	Lk1

gazdasági terület

- ipari	Gip
- kereskedelmi-szolgáltató	Gksz

különleges terület

- temető terület	Kü-t
- kegyeleti park	Kü-kegy
- szabadidős, rekreációs terület	Kü-r
- honvédelmi terület	Kü-l
- sportterület	Kü-s
- mezőgazdasági üzemi célú	Kü-m

általános közlekedési területek

- gyorsforgalmi út tervezett	Köu-a
- főút	Köu-f
- települési gyűjtőút	Köu-gy
- fontosabb mg-i feltáró út	Köu-mg
- hagyományos kiszolgálóút	Köu-k
- kerékpárút	0000 oooo Kök
- kötőtpályás közlekedési terület	Kök
- gyalogút	Kögy

zöldterületek

- közpark, zöldterület **Z**
- védelmi erdő **Ev**
- gazdasági erdő **Eg**
- egészségügyi, turisztikai, szociális **Ee**

mezőgazdasági területek és építési övezeteik

- általános mezőgazdasági területek **Má**
- kertes mezőgazdasági terület **Mke**

természetközeli terület **Tk**

vízgazdálkodással összefüggő területek

- közcélú nyílt csatornák **V**

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértéke:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek			Legnagyobb beépítettség %	Megengedett max. építmény magasság m
			Legkisebb alakítható terület m ²	Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb zöldfelület %		
Falusias lakó	Lf	0	1100	14	50	20	-5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	900	14	50	25	-5,5
Kisvárosias lakó	Lk	0	900	14	40	30	-5,5
Kisvárosias lakó	Lk 1	0	700	14	30	40	-7,5
Gazdasági ipari	Gip	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Gazdasági keresk. szolg.	Gksz	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Különl.terület temető	Kü-t	Sz	(K)	(K)	40	5	- 4,5
Különl.terület Kegyeleti park	Kü-kegy				(K)		
Különl.terület rekreáció	Kü-r	Sz	2000	40	40	3	7,5
Különleges ter. honvédelmi	Kü-l	Sz	5000		30	10	7,5
Különl.terület sport	Kü-s	Sz	(K)	(K)	40	1	4,5
Mezőgazdaság i Üzemi terület	Kü-m	Sz	2000	40	30	30	4,5

(K) Az Étv. 18. §. (2) szerint meghatározott ép. övezeti paraméter

3. §.

Általános építési szabályok

- (1) Az egyes terület-felhasználási egységen belüli épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.**
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.**
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magas-tetős épületek tetőtereinek beépítése és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is.**
- (4) Meglévő korábban kialakított telek az egyéb övezeti (pl. beépítettség) és vonatkozó szakági szabályok betartásával beépíthető.**
- (5) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani.**
- (6) Ha a telek szélessége meghaladja a 16 m-t, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 m széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.**

- (7) Az előkert mérete a beépült utcákon 3 méter míg az új utcákon 5 méter. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is.**
- (8) Lakóterületen belül az oldalkertek mérete min. 6 méter.**
- (9) Lakóterületen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 m.**
- (10) A Bajcsy Zsilinszky Endre út és a Lenin út Felhő úti csatlakozásáig az utak mentén az építési engedély részeként homlokzatszínezési tervet kell készíteni a meglévő épület felújításához illetve új épület építéséhez egyaránt. Az utcai homlokzaton reklám jellegű festés nem alkalmazható. Az utcai**

homlokzaton sem antennák, sem klímaberendezések közterületről látható módon nem helyezhetők el. Csak környezethez illő anyaghasználat engedélyezett. Utcai homlokzaton garázskapu nem helyezhető el.

- (11) Közművezetékek fölött, vagy alatt új építési telek nem alakítható ki.**
- (12) Közterületen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára épület, pavilon nem létesíthető. Köztárgyak a jogszabályok előírásai szerint elhelyezhetők.**
- (13) Közművesítési fokozatok teljes, részleges, hiányos, közművesítetlen terület. Nyírmeggyes község egész területén legalább részleges közművesítettség szükséges. Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges, melynek vízzárósági próbáját kötelezően el kell végezni, és a használatbavételi engedély csak a vízzárósági próba megfelelése esetén adható ki.**
- (14) Ahol szennyvízcsatorna van a kapcsolódó közterületen a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.**

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

4. §.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) **Nyírmeggyes település lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:
a község falusias lakóterületei (Lf, Lf 1), elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére
kisvárosias lakóterület (Lk 1) a községközpont közvetlen környezetében lévő területek
kisvárosias lakóterület (Lk) a községközponthoz kapcsolódó területek**
- (2) **Lakóterületen , építési teleknek a főépület elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított maximum 30m telekrész.**
- (3) **A lakóterületeken a melléképítmények a gazdasági sávban helyezhetők el, amely a legfeljebb 70m mélységig terjedő teleksáv a telek utcai frontjától számítva.**
- (4) **A gazdasági sávban kell elhelyezni a mezőgazdasági építményeket, az állattartási, önkormányzati helyi rendeletben előírtak figyelembevételével, melynek építménymagassága legfeljebb 5,0 m lehet.**
- (5) **Az oldalkertek legkisebb szélessége az OTÉK 35. §. előírásai szerinti.**
- (6) **Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem létesíthető.**
- (7) **A lakóterületek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:**

Lakóterület			Alakítandó telek		Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb beépítettség %	Megengedett Max. Építmény magasság (m)
Sajátos építési használat	Alkalmazható építési övezet (beépítési mód)		Legkisebb alakítható terület méret (m ²)	Legkisebb alakítható szélesség (m)			
Falusias lakó	Lf	0	1100	14	50	20	-5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	900	14	50	25	-5,5
Kisvárosias	Lk	0	900	14	40	30	-5,5

lakó							
Kisvárosias lakó	Lk 1	0	700	14	30	40	-7,5

- (8) **A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázati határozzák meg.**
- (9) **A lakóterületen csak legalább részleges közművesítettséggel lehet épületet építeni.**
- (10) **Az utcai kerítések az épített jelleggel, faszerkezettel vagy tömör falazott lábazattal kell kialakítani. A kerítésmezők kitöltéséhez fa és fém oszlopos rács változatok alkalmazhatók. A kerítés magassága max. 2,0 m lehet.**

Lakóterületen elhelyezhető:

- **lakóépület,**
 - **mező-és erdőgazdálkodási üzemi építmény**
 - **kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,**
 - **szálláshely szolgáltató épület,**
 - **helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,**
 - **a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület)**
- (11) **A telek utcai építési sávjában főépület földszinti padlószintje nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.**
- (12) **Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető: közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktároló legfeljebb 2 m-es belmagasságú, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, terepszintnél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz) kerti víz, fürdőmedence, napkollektor, épített kerti tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldség verem, kerti szabadlépcső (tereplépcső, és lejtő). Szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.**

5. §.

Kisvárosias lakóterület

(1) A kisvárosias lakóterületen Lk 1 területen elhelyezhető:

- lakóépület, maximum 4 rendeltetési egységig
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi épület
- egyházi, oktatási , egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény
- **Nem helyezhető el:**
 - parkolóház
 - termelő kertészeti építmény

(2) A kisvárosias lakóterületen Lk területen

- lakóépület, maximum 2 rendeltetési egységig
- igazgatási épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény

(3) Az övezetet teljes területen teljes közművesítéssel kell ellátni.

(a szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel)

(4) A kisvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos. használati rend szerint	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek				Legnagyobb % Beépítettség	Legnagyobb építmény magasság m
			Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb alakítható Mélysége m	Legkisebb alakítható Területe m ²	Legkisebb zöldfelület %		
Kisvárosias lakó	Lk 1	0	14	40	700	40	40	-7,5*
Kisvárosias	Lk	0	14		900		30	

lakó				40		30		-5,5
-------------	--	--	--	-----------	--	-----------	--	-------------

***magas építményrészek: egyházi épület templomtornya, kilátó
építménymagassága 30 m.**

- (5) Közterület felől garázsbejárat nem nyílhat (de üzletbejárat és portál azonban több is).**
- (6) Az intézményi rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként lakás.**
- (7) Intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható**
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód előírásai esetén az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerint előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.**

6. §.

Gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint ipari, gazdasági célú (Gip), (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató területei.**
- (2) Az ipari célú területen (Gip) iparterületen elhelyezhető építmények: olyan egyéb építmények amelyek más beépített területen nem helyezhetők el.**
- (3) Építmények építési határvonala a területen a 30 m.**
- (4) A Gksz jelű területen elhelyezhető:**
 - kereskedelmi célú. nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi építmények**

- a tulajdonos használó személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási egyéb irodaépületek,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportlétesítmény.
- Nem helyezhető el egyházi, egészségügyi és szociális épület.

A területen az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos. használati rend szerint	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek				Legnagyobb % Beépítettség	Legnagyobb építmény magasság m
			Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb alakítható Mélysége m	Legkisebb alakítható Területe m ²	Legkisebb zöldfelület %		
Ipari gazdasági Gazd.ter	Gip	Sz	40	50	2000	30	30	-7,5*
Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	Sz	40	50	2000	30	30	-7,5

Sz = Szabadonálló

a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény 25m.

- (5) Az ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 20 m szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, a zöldterület részeként megvalósítva, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani.

7. §.

Különleges területek

(1) A különleges területek sajátos használat szerint temető terület.

Nyírmeggyes településen a különleges területek sajátos használatuk szerint:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • működő temető területe | Kü-t |
| • szabadidős terület, sportolás | Kü-s |
| • lezárt temető területe | Kü-kegy |
| • honvédelmi terület | Kü-l |
| • rekreációs terület | Kü-r |
| • mezőgazdasági üzemi célú terület | Kü-m |

A különleges területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos haszn.rend. szerint	Alkalmazható			Az alakítandó telek		
	Beépítési Mód	Építési övezet jele	Legnagyobb Beépítettség %	Legnagyobb Építm. mag. (m)	^A legkisebb zöldterület %	Legkisebb alakítható terület m ²
Temető	Szabadonálló	Kü-t	5	*3,5	20	-
Szabadidős, sportolási	Szabadonálló	Kü-s	1	4,5	20	K
Kegyeleti park	Nem beépíthető				K	K
Honvédelmi terület	Szabadonálló	Kü-l	10	7,5	30	5000
Rekreációs terület	Szabadonálló	Kü-r	3	7,5	40	2000
Mezőgazdasági üzemi terület	Szabadonálló	Kü-m	30	4,5	30	2000

*** A technológiailag szükséges nagyobb építmény magasság nem számítandó be. K kialakult telekméret**

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

8. §.

Közlekedési és közműterület

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók) járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, közműforgalom, vasutak, vízi és légi-közlekedés, továbbá közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (3) Országos közúttal érintkező telken építmény csak külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (4) Sajátos tagozódások szerint az alábbiak:

Neve, jele	szabályozási szélesség
- gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala tájékoztató jelleggel Köu-a	60 m
- főút Köu-f	40 m
- országos mellékút Köu-m	22 m
- belterületi gyűjtőút Köu-gy	16 m
- a település egyéb utcái, kiszolgáló utak Köu-k	12 m
- jelentősebb külterületi feltáró és	

- | | | |
|---|--|-------------|
| | mezőgazdasági utak Köu-mg | 12 m |
| - | kerékpárutak oooo oooo Kök | 3 m |
| - | kötőtpályás közlekedési terület Kök | |
| - | gyalogút Kögy | 3 m |
- (5) A közlekedési területek szélességét a szabályozási terv és az útminta keresztmetszvényekben foglaltak s szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozottan az úthasználati értékét.
Külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területek szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani.**
- (6) A gyorsforgalmi út esetében 250m-es a védősáv, főút esetében 50m a védősáv, a közforgalmi vasútvonal szélső vágányától 50m.**
- (7) A közutak védősávjában kijelölt beépítésre szánt gazdasági területeken nem építhetők hulladékkezelő építmények, nyersanyag kitermelés építményei.**
- (8) Gyorsforgalmi út esetében az úttengelytől számított 100 m-es, főút esetében 50m-es védősávon belül nem alakítható ki egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő.**
- (9) A vasútvonal védőtávolságán belül csak vasúti létesítmények helyezhetők el, a hatályos vasúti szabályozások figyelembevételével.**
- (10) Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, ennek helyszükségletét biztosítani kell.**
- (11) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.**
- (12) Közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását.**
- (13) Közterületen épület nem helyezhető el.**

(14) A rálátási háromszög területén az út és vasút szintjétől 50 cm- nél magasabb növényzetet ültetni nem szabad.

9. §.

Zöldterületek

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.**
- (2) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció közpark, övezete jele Z. A közpark területén pihenőhely, növényzet, utca és térbútorok helyezhetők el.**
- (3) Épület nem helyezhető el.**

10. §.

Erdőterületek

(1) A terv erdőterületi rendeltetésük szerint:

- védőerdő	Ev	övezeti	jellel
- gazdasági erdő	Eg	övezeti	jellel

- (2) A védőerdő övezetében épületet elhelyezni nem lehet.**
- (3) Gazdasági erdőterületen építményt elhelyezni 10 ha-t meghaladó területen, 0,5 %-os beépítettséggel lehet, az erdő rendeltetésének megfelelő építménnyel. Az építmény magassága max. 5,0 m lehet, kivéve a magasles építményt, mely építménymagassága 10,0m. Anyaghasználat fa, kő, természetes építőanyagok.**

11. §.

Mezőgazdasági területek

(1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá termékfeldolgozó és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagozódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

(2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má) az övezetbe a természetvédelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

Az övezetbe eső telkeken növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint.

A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, birtokközpont telkén 45 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m² építhető be.

Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki. Építési anyaghasználat fa, kő, természetes anyagok.

2.1. Gazdasági épület elhelyezésének feltételei:

2.1.1. Szőlő-gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén, ha a termőkert legalább 1 hektár,

2.1.2. Szántó kert, legelő (gyep) művelési ág esetén ha a telekterület legalább 5 hektár,

2.1.3. Nádas, rét vízállásos művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2.2. Lakóépület elhelyezésének feltételei:

2.2.1. Szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2.2. Szántó, kert legelő (gyep) művelési ág esetén, ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.2.3. Rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

(3) Mezőgazdasági kertes (Mke) övezet

3.1 Az övezetbe korábban zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.

Az övezet területén a növénytermesztés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:

3.1.1 720 m² -t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.

3.1.2 720-1500m² közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és az egy terepszint alatti pince helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.

3.1.3 Az 1500m²-t meghaladó területű telken legfeljebb két gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha telek szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

3.1.4 Az övezetben lakóépület nem építhető.

3.1.5 Szántó, gyeper, nádas, művelési ágú telek vagy telekrész nem építhető be.

12. §.

Természetközeli területek

- (1) A természetközeli területeken telekalakítás, létesítmény elhelyezése nem megengedett.**
- (2) A lápos, mocsaras vagy nádas területek feltöltése illetve lecsapolása, ezzel az élőhely jellegének megszüntetése nem megengedett.**

13.§.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei, a közcélú nyílt csatornák, medre és parti sávja.**

- (2) A település területén beépíteni csak vízrendezett területeket lehet, azokon a területeken ahol nem lehet a feltöltést a belvízelvezetést telkenként megoldani, a belvízrendezés bekövetkezéséig nem építhető be.**
- (3) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 3-3 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét - legelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltés lábtól mért 110m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.**

V. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELEM

14. §.

- (1) A HÉSZ melléklete 1.sz. tartalmazza a közigazgatási területen lévő védett építményeket.**
- (2) A helyi védelem alá helyezésről, a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségéről, a kedvezmények mértékéről külön önkormányzati helyi értékvédelmi rendeletben kell intézkedni.**
- (3) A régészeti leletek esetében a hatályos törvényi előírásokat kell betartani. A régészeti lelőhelyeket amelyek jelenleg is védettséget élveznek a HÉSZ 1.sz. mellékletében szerepelnek. Minden földmunkával járó beruházás előtt a régészeti területeken a szakhatósági engedélyezési eljárást el kell végeztetni.**
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti területek határait a régészeti kutatásoknak megfelelően terv karbantartáskor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.**

VI. FEJEZET

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

15. §.

Felszín alatti vizek, felszíni vizek, ivóvízbázisok

- (1) Vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni.**
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.**
- (3) Tilos a természetes és természetközeli állapotok vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 m-en belül a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.**
- (4) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtárgyat, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzárt szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.**
- (5) Bármilyen szilárd, folyékony, vagy gázüzemű anyagot a víz közelében tárolni, vagy kezelni csak olyan intézkedések megtétele mellett szabad, amelyek a víz szennyezését kizárja. A vizek szennyezését előidéző üzemet csak szennyvíztisztító berendezéssel szabad építeni és üzemben tartani.**
- (6) Öntözőtelepet csak ott szabad létesíteni, ahol:
Az öntözés a talaj termékenységére káros folyamatokat nem idéz elő, illetve ezeknek egyidejűleg elejét veszi, továbbá feltárt, vagy hidrogeológiai vizsgálattal megállapítottan szabad, vagy szabaddá tehető vízkészlet van.
A vízmennyiség elegendő minőségileg - a szükséges tározást is figyelembe véve megfelelő.**

A terület vízrendezése megtörtént, vagy az öntözés bevezetésével egyidejűleg megtörténik.

Az öntözéses termelési technológia feltételei biztosítottak.

Szennyvízöntözést csak előtisztított szennyvízzel szabad.

Az öntözött területeken a szennyvizet szétosztó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az öntöző telepen pangó szennyvíz ne keletkezzen. Az öntözőtelepről szennyvíz a szomszédos területre, talajvízbe, vagy befogadóba nem juthat. Közegészségügyi korlátozással felhasználható szennyvizet, továbbá hígtrágyát használó öntözőtelep elhelyezésénél védőtávolságot kell megállapítani, védőterületeket kell kialakítani.

Tógazdaságot elsősorban olyan vízzáró talajon kell létesíteni, amely talajjavítás és vízrendezés után sem alkalmas szántóföldi művelésre és egyúttal az előírt minőségű víz rendelkezésre áll. A halastavakat a talajvízszint káros megemelkedésének, illetve a szomszédos területeken keletkező károknak a megakadályozására az elvezető hálózatba bekötött szivárgókkal kell körbevenni. A halastavak feltöltésére és táplálására csak olyan vizet szabad felhasználni, amely különösen a lebegő anyag-, vegyi anyag-tartalom, valamint a mikrobiológiai szennyezettség szempontjából megfelelő. Szennyvizet csak a külön erre a célra kialakított, vagy felkészített halastóba szabad bevezetni. Rothadó állapotú szennyvizet halastóba vezetni tilos.

Természet és tájvédelem

(7) Meg kell akadályozni a természeti és a természetközeli területek túlhasználatát, szennyezését, terhelését.

(8) Az adventív, invazív fajok (akác, gyalogakác, keserűfű, selyemkóró) terjedésének megakadályozása, csak az őshonos fafajok telepítése (tölgy, hazai nyár, fűz, szil) engedélyezhető.

Az erdőtelepítéseket a törvényi előírások betartásával kell végezni.

(9) Természeti területen a szakhatóságok közreműködése szükséges a:

- termőföld más célú hasznosítására, művelés alól kivett terület újrahasznosítására készített ingatlanügyi hatóság által történő jóváhagyására irányuló földhivatali engedélyezési eljárásban,**
- a bányászati szakigazgatással kapcsolatos eljárásokban**

- **halgazdálkodási terv jóváhagyására, illetve a jóváhagyott halgazdálkodási terv módosítására, illetve a halgazdálkodási tervtől való eltérésre irányuló engedélyezési eljárásban.**

Zöldterületek

- (10) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz.
Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.**

Zajterhelés

- (11) A község területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott zajterhelés mértéke nem haladja meg a 27/2008(XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai szerinti határértéket. A levegőterhelés nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályokban a többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásait.**

Csendes övezet: a temető, közpart, szabadidős területek. Átlagos érzékenységgű övezet: minden más települési terület.

- (12) A vasútvonal környezetében a nyomvonalától számított védendő terület a 27/2008(XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet 3.sz. mellékletében szereplő zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.**

Állattartás

- (13) Az állattartásra szolgáló építmények elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.**

- (14) Az igazgatási területen csak olyan állattartó telep üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.**

- (15) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával gyűjthető és tárolható.**
- (16) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepre szállításáról.**
- (17) A kibocsátási határértékre vonatkozó előírásokat a szerkezeti terv alátámasztó munkarésze tartalmazza. A Korm. rendeletben foglalt határértékek betartása kötelező.**

VII. FEJEZET

16.§

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

- (1) A gyorsforgalmi út nyomvonalának véglegesítéséig beépítésre nem szánt területként kell kezelni a gyorsforgalmi út tájékoztató jelleggel feltüntetett tervezett nyomvonal sávjába eső újonnan kijelölt ipari területet, különleges területet, vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat, zöldterületeket.**

- (2) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli a tervezett szabadidős és rekreációs területeket. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki- fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.**

- (3) Az ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 20 m szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, a zöldterület részeként megvalósítva, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani.**

VIII. FEJEZET

17.§

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- 1.) E rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.**
- 2.) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/2006. (XII. 31.) sz. rendelet hatályát veszíti.**

**Ertsey Géza Péter sk.
polgármester**

**Dr. Papik Tamás sk.
jegyző**

1. sz. melléklet

Műemléki védettségű épület a református templom 1141 hrsz

környezete műemléki környezet

Helyi védettségű: a katolikus templom 626/1 hrsz

a Rákóczi úti óvoda 20 hrsz 1142

Baptista imaház hrsz

Helyi védelemre javasolt :

az I. világháborús emlékmű 719 hrsz

a II. világháborús emlékmű 1138/3 hrsz

Településszerkezeti védettségre javasolt:

Bajcsy Zs.u - Rákóczi u orsós szerkezete

A település régészeti lelőhelyei: általános védelem 0182/5, 0182/1, 0167, 0162, 0168/5, 0168/3, 0125, 0120/1 hrsz-ú ingatlanok

területi érték : 1141,1138/2, 1138/3, 719, 1139, 676, 718, 937, 1137,1104, 1144/1 1145, 1142, 1146, 380, 625 hrsz-ú

ingatlanok.