

BIRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

5/2006. (VI.15.) önkormányzati rendelete

a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

A képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. §

A rendelet hatálya

A rendelet hatálya¹

- (1) E rendelet hatálya a település igazgatási területére terjed ki.
- (2) A tervezési területen építési tevékenységet végezni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény valamint az e törvény (a továbbiakban Étv.) alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 36/2002. (III.7) Kormányrendelettel és a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelettel módosított (a továbbiakban OTÉK) előírásai alapján, az 1990. LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörben, ugyanezen törvény 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben és az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben eljárva az érvényes egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a Városerégió Bt. 06/2014. tervszámú, Szabályozási Terv és a Nyírségterv T-3.b rajszámú szabályozási tervlapja,² és jelen Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.
- (3) A Helyi Építési Szabályzat alatt jelen rendeletet és a Szabályzat 1-8. mellékletében foglaltakat (továbbiakban: HÉSZ) kell érteni.
- (4) A Helyi Építési Szabályzat a fentiekben felsorolt jogszabályok és az OTTrT előírásainak figyelembevételével készült (OTTrT egyezőséget igazoló munkarész).

A terv területének felhasználása

2. §

A terület-felhasználási módok és szabályozási jelek, elemek

- (1) A terv által érintett területen az általános és sajátos építési használat szerint a következő terület-felhasználási egységek lehetnek:
 - a.) beépítésre szánt területek
 1. lakó-, falusias lakó-, (Lf)
 2. vegyes-, településközpont vegyes-, (Vt)
 3. gazdasági-, kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz), ipari-, (Gip)
 4. különleges-, temetők (KT1)
 - b.) beépítésre nem szánt területek:
 1. Közlekedési- közmű – elhelyezési, hírközlési-, Országos mellékút (forgalmi út) (Köu/2), Helyi gyűjtőutak (Köu/3), Kiszolgáló út (lakóutak) (Köu/4), Kötőpályás közlekedési terület (KÖK)
 2. zöld-, közparkok

¹ A 6/2014. (VIII.20.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2014.09.20.

² HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

3. erdő-, Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (Ee)
 4. mezőgazdasági-, (M), Parcellázott illetve kertés (Mk), Egyéb művelés (M), Védett mezőgazdasági területek
 5. Vízvédelmi területek
- (2) A Szabályozási Terv elemei:
- művi értékvédelem, táj- és természetvédelem, kiállítás- és látványvédelem, környezetvédelem, határai;
 - a tervezett szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet, elválasztó vonal);
 - az építési övezetek határai;
 - az építési övezet alakítható legkisebb telekterület mértéke (és HÉSZ-ben);
 - az építési vonal (táblázatban és HÉSZ-ben);
 - az előkert legkisebb mértéke (HÉSZ-ben)
 - a telken belüli minimális zöldterület nagysága (táblázatban és HÉSZ-ben);
 - a maximális építménymagasság;
 - a közlekedési és közmű-elhelyezés területei legkisebb szélessége;
 - az építési övezetek határa;
 - az építési övezet legkisebb alakítható telekterületének mérete
 - a különleges területek célja és beépítési előírásai;
 - a beépítésre szánt területek (közterületnek nem minősülő), telkek, építési telkek beépítési módja;
 - lakóterületek.
- (3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók: a szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

3. §

Az építés engedélyezése

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően – a tervvel megegyezően – engedélyezhető.
- (2) A különleges gazdasági, település-központi vegyes övezetek területén az övezetnek megfelelő építményre kiadott építési engedély után használatba vételi engedélyt csak a feltáró utak, parkolók megépülésével és annak forgalomba helyezésével együtt (vagy utána) lehet kiadni.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken a szerkezeti terv felhatalmazása alapján az OTÉK és jelen szabályzat előírásait kell alkalmazni.

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

4/A. §

A lakóterületek³

- (1)
 - a) Lakóterületek Biri település esetén a beépítésre szánt területek Lf és Lf2 tömbszámú területei. A lakóterületeket a terv kötelező szabályozási elemekkel meghatározott előírásai szerint kell kialakítani és felhasználni.
 - b) Lakóterületek a beépítésre szánt területek azon részei, ahol lakóépületeket lehet elhelyezni. A falusias lakóterület legfeljebb Lf övezetben 4,5 m-es, Lf2 övezetben 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,

³ A 6/2014. (VIII.20.) önkormányzati rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2014.09.20.

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény,
- h) üzemanyagtöltő.

Falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

(3)

- a) Lakóterületen (Lf) alkalmazott építési övezeti előírások:

Övezet jele:	Lf
Beépítési mód:	oldalhatáron álló (szabadon álló)
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	4,5 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Legkisebb telekterülete:	900 m ² (kialakult helyzetben 800 m ²)
Legkisebb telekszélesség (m):	14 m (O), 18 m (SZ)
Legkisebb telekmélység (m):	30 m

- b) Lakóterületen (Lf2) alkalmazott építési övezeti előírások:

Övezet jele:	Lf2
Beépítési mód:	oldalhatáron álló (szabadon álló)
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m, kizárólag lakófunkció esetén 6,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Legkisebb telekterülete:	2000 m ²
Legkisebb telekszélesség (m):	16 m
Legkisebb telekmélység (m):	50 m

- a) Olyan építési teleken, ahol a kialakult (jelenlegi) beépítési mód szabadon álló, az építési telek szélessége (SZ > 18 m.) lehetővé teszi a helyben szokásos, döntően az oldalhatáron álló beépítéstől való eltérést, az oldalkert, illetve lakóházak közötti távolságokra vonatkozó tűzvédelmi előírások betartathatók, a szabadon álló beépítés továbbra is engedélyezhető.

(4)

- a) Az alkalmazható beépítési határvonal távolságok (Lf övezetben) az utcafronti kerítésektől mérve

Építési telek mélysége:	építési vonal távolság:
25 m-es telek	19 m
30	22 m
35	25 m
40	28 m
45	30 m
50	35 m
60 m felett	40 m
70	45 m
80	50 m
90	60 m
100 m	60 m
150 m-ig	85 m
150 m felett	max. 110 m
(200 m)	(110 m)

Lf2 övezetben a kötelező elő- oldal- hátsókerti távolságok betartása mellett az épületeket szabadon lehet elhelyezni.

- b) Lf övezetben az építési vonalak meghatározott mértéke és a megengedett legkisebb telekterület mellett a 30%-os beépítés teljesíthető. A minimális telekterületnél nagyobb telkek beépíthetőségének számítási módja:

- minimális telekterület: 30 % 270 m²
- fennmaradó területre: 15 % x
- összes beépíthető terület: (270 + x) m²

- c) Olyan tömböknél, ahol azok meghatározott részén (szabályozási terv) vizes – mélyfekvésű, azaz nem beépíthető telekterület van jelölve; a telkek méretét az utcafronti kerítés és a beépítést tiltó szabályozó vonal közötti távolság szerint kell megállapítani és a határvonalat az ennek a telekméretnek megfelelő mértékben meghatározni.
- d) Magas talajvízállású területen pincét létesíteni nem lehet.
- (5) Az alkalmazható előkert mélységek: $EK = K$,
 $EK = 5,0 \text{ m}$
Szabályozási terven jelölt mérték
K: Kialakult, beépített útszakaszoknál a 0-5 m előkert nélküli építési hely szabályait kell alkalmazni.
- (6) A lakóterületi zöldterület aránya minimum: 40% (Lf1) vagy 50% (Lf2)
- (7) A lakóterületek Lf építési övezeteinek új építési telkei funkcionális terület felhasználását is a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar-gazdasági udvar- kert elrendezés szerint kell alakítani. A gazdasági udvart a kerttől vizuálisan le kell választani (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés stb.). Ezt olyan esetekben még szigorúbban be kell tartani, ahol a kertvégek közterületről láthatók, mert a melléképületek – (gazdasági udvar) látványa zavaró, településképet rontó lehet.
- (8) Lakóterületen, 3,5 t-át meghaladó súlyú tehergépjármű parkoló terület, tároló nem létesíthető.
- (9) Utcai garázs (földszinten, vagy pinceszinten) nem létesíthető (karakterszabályozás).
- (10) A lakóházak magastető hajlásszöge $25^{\circ} 40 \pm 5$ fok lehet, de figyelembe kell venni az adott hajlásra vonatkozó előírásokat is.
- (11) Kontyolt és oromfalas tetők egyenként váltakozó alkalmazását nem lehet megengedni. Egy-egy tetőformát (pl. kontyolt) minimum 6-10 szomszédos épületnél kell alkalmazni, a váltást pedig átmeneti (pl. álkonty) tetőformálással összekapcsolni (minimum 3-4 épület, mindkét irányban) (karakterszabályozás). A megfelelő utcakép érdekében a tetőformálásokat is harmonizálni kell (karakterszabályozás).
- (12) A lakóépület és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni. Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképületek a következők: járműtároló, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag, mezőgazdasági tárolás), állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet – pavilon, árnyékszék. A melléképületek a főépület funkcióit kiegészítő, ahhoz csatlakozó, vagy attól különálló építmények.
- (13) A részleges közművesítettség feltételei: villamos energia, vezetékes ivóvíz, zárt közműpótlós szennyvíz-elhelyezés (nem szikkasztó!), nyílt v, zárt csapadékvíz-elvezetés.
- (14) Terepszint alatti építmények az előkertben, az építési határvonal és telek hátsó telekhatára között nem létesíthetők. Terepszint alatti építmények azok, melyek a terep szintből földdel fedve is maximum 1,0 m-el emelkednek ki. A szerkezeti önálló építménynél gondoskodni kell a megfelelő állékonyságról (alapozás, földnyomás, víznyomás) vízszigetelésről és szellőzésről, valamint a biztonságos megközelítésről (lépcső, rámpa).

5. §

A vegyes területek

- (1) a) A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet foglalhat magában. A lakóterületen kívül elhelyezhetők az OTÉK 16. § (2) bekezdésében foglaltak, kivéve:
- parkolóház,
 - üzemanyagtöltő,
 - gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény
- b) Településközponti vegyes területen a beépítettség mértékét a szabályozási terv meghatározza. Intézményi rendeltetés esetén a terület beépítettsége az övezetben szabályozotthoz képest 5-10%-kal növekedhet, ha az OTÉK szerinti (nem telken belüli) gépkocsi parkolók elhelyezési kötelezettsége biztosítható.
- (2) Településközponti vegyes területen intézményi rendeltetésűnek számít az épület (építmény), ha a szintterület legalább 60%-a intézményi funkciójú.
- (3) Az övezetben közterület felől garázs, sőt ügyfélparkoló sem épülhet. Lakásépítés esetén a telken belüli

⁴ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

- épületben kell biztosítani a lakásonkénti gépkocsi tárolót.
- (4) Településközponti vegyes területen a környezetterhelő kibocsátások határértékeit az érvényes egyéb szakági előírások szerint kell figyelembe venni.
 - (5) A vegyes területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:
 - a) az alkalmazott övezeti jelek: Vt.
 - b) az alkalmazott övezeti előírások: 0-30/6,0-700 kialakult helyzetben, más országos előírás miatt indokolható esetben: SZ-30/6,0-900
 - (6) Vegyes területeken a zöldterületek aránya minimum 20%, beültetési kötelezettség 1 év.
 - (7) Vegyes területek funkcionális tagozódása az előírt szabadon álló beépítési jellegének megfelelően alakítható. A hátsókert minimális méretét 10 m-ben kell megállapítani.
 - (8) A településközponti vegyes területen (Vt.) a minimális telekterület nagysága: 700 m², de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv az irányadó, de ez a térmérték tovább nem osztható.
 - (9) A közművek kivételével a terepszint alatti építmények beépítésének mértéke nem lépheti át az övezetre megadott értéket.
 - (10) A vegyes területeken teljes közművesítést kell létesíteni.
 - (11) A tartalékterületek átmeneti hasznosítása: a jelenlegi (építési használat szerinti) terület-felhasználási funkció szerint történhet.

6. §

Gazdasági területek építési övezetei

- (1) a) A gazdasági területek építési övezete gazdasági építmények elhelyezésére szolgál. Ezek lehetnek Gksz, Gip területek.
 - b) Kereskedelmi-gazdasági (Gksz) területeken nem helyezhetők el a következő építmények: Igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő.
 - c) Jelentős mértékben nem zavaró hatású ipari gazdasági területen nem helyezhetők el a következő építmények: Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
 - d) Jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen a bűzös, nagy zajjal járó, gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el. Bizonyos esetekben a 152/1995. (XII.12.) Kormányrendelet 1. számú melléklet (módosítva 102/1996. (VII.12.) Kormányrendelettel) szerint kell környezetvédelmi hatásvizsgálatot végezni, a létesítmények megfelelő elhelyezéséhez.
- (2) A gazdasági területek építési használatának megengedett határértékei, illetve az alkalmazott övezeti előírások:
 - a) az alkalmazott övezeti jelek: Gksz, Gip
 - b) az alkalmazott övezeti előírások: Gksz: SZ-30/6,0-2000; Gip: SZ-30/6,0-5000
- (3) Gazdasági építményeknél az építmények előtti előkert mélységek:
 - a) kereskedelmi – gazdasági építmények: 10 m
 - b) nem zavaró ipari építmények: 15 m
 - c) jelentősen zavaró hatású ipari építmények: 20 m
- (4) Gazdasági területeken a zöldterületek minimális aránya: (háromszintes zöld felület)
 - kereskedelmi-szolgáltató létesítmények: 10%
 - ipari létesítmények: 25%
 - zavaró hatású ipari létesítmények: 40%
 - beültetési kötelezettség: 1 év
- (5) Gazdasági területeken a kereskedelmi-ipari létesítményeket szabadon álló beépítési módban kell elhelyezni, a (4) pontban meghatározott előkertekkel. A hátsókertek minimális mélysége 20 m, figyelembe véve az áruakadási feltételek biztosítását.
- (6) Gazdasági területen a minimális telekterület nagysága: Gksz: 5000 m²; Gip: 2000 m², de a megosztásnál a telekalakítás általános szabályait figyelembe kell venni. Az ezt a mértéket el nem érő térmérték el nem érő térmérték esetén a Szabályozási Terv övezeti jelében meghatározott mérték az irányadó, ami tovább nem osztható.
- (7) A levegőtisztaság védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet 2. számú mellékletében foglaltakat fokozottan figyelembe kell venni.
- (8) Terepszint alatti építmény csak a felszíni építmény alatt helyezhető el, azzal együtt építve. Az

állékonyságot, megfelelő vízszigetelést, szellőzést és a biztonságos megközelítését biztosítani kell.

- (9) A tervezett ipari területek esetében ügyelni kell arra, hogy a levegő védelemmel kapcsolatos egyes szabályokról szóló, többször módosított 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet 2. számú mellékletében meghatározott tevékenységek esetén, a meghatározott védelmi övezetek kialakíthatók legyenek.

7. §

Különleges területek

- (1) A különleges területek közé azok a területek tartoznak, amelyeket a rajtuk elhelyezett építmények különlegessége miatt ide kell sorolni.
- (2) A település különleges területei építési használatának alkalmazott határértékei, illetve övezeti előírásai:
- a) az alkalmazott övezeti jelek: KT
b) az alkalmazott övezeti előírások: KT.1: SZ-3/4,5-x (x = tényleges terület)
- (3) Az építési övezet alakítható legkisebb telekterület mérete:
- K.1.: kialakult
K.2.: 9000 m²
K.3.: kialakult
Ennél kisebb telekméretnél a Szabályozási tervben foglaltakat kell figyelembe venni azzal az adott térmértékek tovább nem oszthatók.
- (4) A minimális zöldterületi fedettség: 40%, ami az intézményi célú hasznosításnál értelmezhető.

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

8. §

Közlekedési területek⁵

- (1) A terv közlekedési területei a Szabályozási terv szabályozási vonalai által meghatározott közterületei a közpark és egyéb területek kivételével.
- (2) A közlekedési területek a terv beépítésre szánt területei, melyet felhasználni, építésre igénybe venni, csak a szabályozási tervnek, jelen Szabályzatnak, és az OTÉK előírásainak figyelembevételével lehet. Az útlejegyzés és kisajátítási eljáráshoz a terv digitális állománya is igénybe vehető, az útterület méretét számítógépes méréssel is meg lehet állapítani.
- (3) A tervben alkalmazott övezeti jelek a következők: KÖu2-KÖu5; ez utóbbi jelentősebb külterületi utat jelöl.
- (4) A település forgalmi útjai: Fő út, gyűjtőútjai: Kossuth út, Szabadság utca, Dózsa Gy. utca, Bessenyei utca. A további utak lakóutak. Az utak szabályozási szélességeit a szabályozási terv szerint kell kialakítani, illetve biztosítani, figyelembe véve a mintakeresztszelvényeket. Az utak konkrét tervezésénél, építésénél, közművel elhelyezésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények létesítmények megvalósításánál felújításánál biztosítani kell (külön jogszabály alapján) az elektronikus hírközlési és postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét.
- (5) Amennyiben kerékpárút létesítése, vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a környező építmény, telek rendeltetésszerű használata, a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét, vagy teljes egészét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

9. §

Helyi értékvédelem

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen helyi értékvédelmi kategórián belül (lásd még 1. számú melléklet)
- a) településszerkezeti védelemre kijelölt terület: nincs
b) helyi védelemre kijelölt épület: Kállay kastély

⁵ A 6/2014. (VIII.20.) önkormányzati rendelet 3. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2014.09.20.

- c) helyi védelemre kijelölt táji értékek: a szerkezeti terven jelölt területek
 - d) természeti területek: szerkezeti terven megjelölt területek.
 - e) a védelem alá tartozó területeket helyi rendelettel kell szabályozni.
- (2) Amennyiben az igazgatási területen nagyobb földmunkával járó beruházásokra kerül sor és felmerül a régészeti kutatás igénye, a kutatás lehetőségét biztosítani kell. A kutatás igényét a Megyei Múzeumok Igazgatóságának kell bejelenteni. A kutatás lehetőségét az igazgatóság kezdeményezése esetén is biztosítani kell.
 - (3) A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése során Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Irodájának megkeresése szükséges.
 - (4) Az épített környezeti értékekre, természeti értékekre vonatkozóan önálló rendeletet kell alkotni, melyhez az értékeket részletesen kell leírni és dokumentálni.

10. §

Zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszkertek.
- (2) A zöldterületek övezeti jelei: Z. Az övezeti szabályozás SZ-2/4,5-x (x = tényleges terület)
- (3) A zöldterületen nem helyezhető el az OTÉK 27.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti építmény.

11. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterületek az OTÉK szerint meghatározott, különböző célú területek, melyeket a szerkezeti terv felhatalmazása szerint kell figyelembe venni.
- (2) Az erdőterületek alkalmazott övezeti jelek szerint: Külterületeken: Ee; Belterületeken: nincs
- (3) Az erdőterületek elhelyezkedését a meglévő és az új telepítések vonatkozásában a szerkezeti terv tartalmazza, azok behatárolásával egyetemben (övezeti terv szerint).

12. §

Mezőgazdasági területek

- (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermesztést, állattenyésztést, továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló területek.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) M: döntően szántó művelésű terület
 - b) Mk: kertes művelésű területek
 - c) Védett mezőgazdasági területek
- a) M: döntően szántó művelésű terület:
 - 1. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – mindenhol 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.
 - 2. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
 - 3. Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3%-os beépítésével lehet.
- b) Mk: kertes művelésű területek:
 - 1. Ezek zöme szőlő, kisebb részben gyümölcsös művelésű területekből áll.
 - 2. A kertes művelési águ területeken csak 12 m² térmértékű gazdasági épületek építhetők.
- c) Védett mezőgazdasági területek:

1. Mezőgazdasági ugyanakkor védelem alatt álló területekről van szó.
2. Az adott területeken semmilyen épület sem helyezhető el, még gazdasági célból sem, kivéve a kutatással és védelemmel összefüggő építményeket.

13. §

Vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30. §-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezet jel: V).
- (2) Vízvédelmi és vízgazdálkodási célokra fenntartott parti sáv a községet érintő vízfolyások esetében 6-6 m-ig, közcélú vízi létesítmények (pl. belvíz-, öntözőcsatornák) esetében 3-3 m-ig terjed, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva.
- (3) A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalhaló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajtechnikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

14. §

Közművesítés és a közművek létesítményei

- (1) A tervezési területen a terv szerinti teljes közművesítettséget kell megvalósítani. Átmenetileg a 4. § (14) bekezdésben foglalt részleges közművesítettségi feltételeket kell biztosítani.
- (2) A meglévő és megmaradó közműlétesítmények védelmét, átépítését a rendezési terv előírásai szerint kell eleget tenni.
- (3) A területigényes közmű műtárgyak (transzformátor állomás, szennyvízáttemelő, gázátadó, gáznyomás-szabályozó) helyigényét, amennyiben azok nem közterületbe esnek, az alépítmények miatt biztosítani kell (lásd 4. bekezdés).
- (4) A közművek biztonsági sávjai a következők:

20 kV elektromos távvezeték	5-5 m
120 kV elektromos távvezeték	13-13 m
200 kV elektromos távvezeték	18-18 m
Transzformátor épület	6-6 m
Középnomású gázelosztó vezeték	4-4 m
Nagyközép nyomású gázelosztó vezeték	7-7 m
Nagynyomású szénhidrogén szállító vezeték	15-15 m
Szennyvízáttemelő	3-3 m
Gázátadó, gáznyomás szabályozó	6-6 m

- (4/a) A gázelosztó vezeték védőtávolságának meghatározásánál a 6/1982. (V.6.) IPM rendelet és MSZ 7048-3:1983. számú szabványban foglaltakat kell figyelembe venni.
- (5) A lakóterületet, valamint a Vt, Gksz, K területeket érintő nagyfeszültségű légvezetéseket ki kell váltani (földkábel). Gazdasági területeken a szükséges védősávokat biztosítani kell.
- (6) Meg kell valósítani a korábban megépült belvízelvezető rendszer rekonstrukcióját (újrakotrás, mélyítés, stabilizálás, átereszek, áttemelők, zsilipek).
- (7) Az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltés lábvonaltól számított 10-10 m védősávon belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, ami a talajszerkezetet, talajszilárdságot megbontja, vagy elszennyeződését eredményezné.
- (8) Hullámteri oldalon 60 m, mentett oldalon 110 m-en belül anyagnyerő helyet nyitni, talajmechanikai vizsgálat és a szakhatóság hozzájárulásával felszerelt építési engedély birtokában lehet.

- (9) Új utcánk megnyitásánál, telekosztások során a csapadékvíz megoldásáról gondoskodni kell.
- (10) Élő vízfolyásba szennyezett víz nem kerülhet. A felszíni vízbe történő bevezetésnél a 220/2004. (VIII.21.) Kormányrendelet és a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait kell betartani.
- (11) A belvízelvezető csatornák mellett a szakfeladatok ellátásához 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni és 10 m-en belül végleges jellegű épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

15. §

A környezet védelme

- (1) Levegőtisztaság védelmi szempontból a település levegőminőség besorolásánál az 1/2005. (I.13.) KvVM rendelettel módosított 4/2002. (X.7.) KvVM rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A zaj-, rezgés- és levegőszennyezés csökkentése, érdekében fejlesztések során a szükséges intézkedéseket, a védelmi célú műszaki-technikai kötelezéseket (indokolt esetben – pl. 10.000 m² beépített szinterület fölött – környezetvédelmi szakhatóság előírásai szerint) a létesítmények használatba vételéig el kell végezteni, illetve végre kell hajtani.
- (3) Lakóterületen, Gksz, Vt, K és Gip területeken telekátalakítás, tereprendezés, feltöltés és építési engedélyezés előtt környezetvédelmi és környezetföldtani vizsgálatokat kell készíteni, melyek alapján az építési hatóság az engedélyben köteles előírni, hogy feltöltések csak ellenőrzött minőségű, legális anyagnyerőhelyről szállított anyagokkal lehet elvégezni. A tereprendezés során intézkedni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a talaj eredeti rétegződés szerinti visszatöltéséről, a megmaradó talaj szakszerű elhelyezéséről.
- (4) Állattartás szabályaira a HÉSZ-szel összhangban külön rendeletet kell alkotni. (Lásd: még a HÉSZ 4. számú mellékletét).
- (5) Egyéb környezetvédelmi előírások: Természeti területet (kijelölt, vagy törvény szerinti pl. gyep) attól függetlenül, hogy országosan, vagy helyileg védett, ne lehet beépíteni. Természeti területek: Rudolf dűlő és környéke külterületi ingatlanok kijelölve.
- (5/a) Az exlege védett lápok, Natura 2000 és Ramsari területek esetében alkalmazni kell a 8005/2001. (ML 156) KÖM tájékoztatóban, a 2/2002. (I.23.) KÖM-FVM rendeletben, a 8004/2003 (K.Ért.11) KvVm tájékoztatóban, valamint a 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben foglaltakat.
- (6) A felszíni vizektől (folyó, tó, tározó) mért 1000 m-es sávon belül agrár kemikáliák, növényvédő szerek alkalmazása tilos, illetve azt egyeztetni kell a környezetvédelmi és vízügyi hatósággal. A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni. Közüzemi szennyvízcsatornával jelenleg nem ellátott területek csak zárt, vízzáró kivitelű szennyvízgyűjtő aknák engedélyezhetők.
- (7) A környezethasználatot úgy kell tervezni, hogy az túlzott környezetterhelést, szennyezést és károsítást ne okozhasson. Amennyiben ilyen mégis bekövetkezne, rendellenes környezethasználatot okozót kell rehabilitációra kötelezni. A településen keletkező szennyvizek, lúgtrágyák, összegyűjtött csapadékvizek szállítása során a termőföldre jutást meg kell akadályozni. A termőföldön történő elhelyezésnél az 1994. évi LV. törvény 69. §-ának előírásait be kell tartani.
- (8) a) A föld védelme érdekében az erdőterületeken környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, a talajeróziót megfelelő növénytelepítésekkel csökkenteni, megállítani.
b) Defláció által érintett területen agrárvédekezést (növényzettel) kell alkalmazni (szélfogó erdősáv, talajstabilizálás). A szennyezésnek kitett (ipar, raktározás, közlekedés, állattartás) területeket, úgy kell kialakítani, hogy szennyező anyag a talajba, felszín alatti vizekbe ne kerülhessen. Használaton kívüli kutakba hulladékot, csapvizet, szennyvizet elhelyezni tilos. Kismélységű kutak csak kétrakatos kivitelben készíthetők. Ilyen és egyben jó minőségű, összetételű vizekkel történő locsolás csökkenti a trágyázás, műtrágyázás szükségletét.
- (9) Műtrágyázást csak úgy szabad végezni, hogy az más növényi kultúrákat ne károsítson és a talaj ásványi anyag tartalma ne haladja meg az egyensúlyi értékeket (pl. túlzott felhalmozódás, kémhatások).
- (10) Meg kell oldani a települési kommunális hulladékok elszállításáról azokon a helyeken, ahol az elszállítás még nem rendszeresített. Az illegális lerakókat meg kell szüntetni.
- (10/a) A települési hulladékgazdálkodásra vonatkozóan figyelembe kell venni a 2000. évi XLIII törvény és végrehajtási rendelet előírásait, a kapcsolódó jogszabályok közül, a 213/2001. (XI.14.) Kormányrendelet és a 22/2001. (XI.10.) KÖM rendelet előírásait. Az illegális hulladéklerakók megszüntetése, elhagyott települési hulladékok kezelésének hatósági jogköre a település jegyzőjééi.
- (10/b) Az építési és bontási munkák hulladékának kezelése részletes szabályait a 45/2004. (VII.26.) BM-

KvVM együttes rendelet tartalmazza.

- (11) Veszélyes hulladék szeméttelrepre nem kerülhet, ilyen tárolás a település igazgatási területén nem létesíthető.
- (12) A zaj és rezgésvédelemre vonatkozóan a 47/2004. (III.18.) Kormányrendelettel módosított 12/1983. (V.12.) MT rendelet 25. § (1) bekezdése részletezi az I. fokú hatósági jogkört.
- (13) A szórakoztató elektronikák hangosító berendezéseinek használatát önkormányzati rendelettel kell szabályozni (a 8/2002. KÖM-EÜM rendelet 1. számú mellékletében foglaltak figyelembevételével).
- (14) A gazdasági területek üzemi zajszennyezésére a 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdés és az 5. §-ában bekezdésében foglaltak az irányadók, melynek alapján a vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (15) A felszíni vizek védelme érdekében a (6) foglaltakon túl gondoskodni kell arról, hogy a gazdálkodással esetleg turisztikai hasznosítással összefüggésben a környezetterhelés az ökológiailag megengedhető mérték alatt maradjon. Hullámterekben csak a meder használatával; folyó, vízfolyás fenntartásával összefüggő vizilétesítményt, kikötői – rév – kompátkelőhelyi – vízrendészeti építményt szabad elhelyezni. Községi, vízisport, sporthorgászati létesítmények csak jelen szabályzat és szabályozási terv alapján helyezhetők el. A magassági elhelyezésnél az eddig előfordult legmagasabb vízszint +1,0 m biztonságának megfelelő mértékadó szintet kell figyelembe venni.
- (16) A település vízbázis védelem szempontjából a 10-50 év kategóriába sorolható. Ez nem vonatkozik a védőidommal ellátott területre, melyet külön kell kezelni.
- (17) A levegőtisztaság-védelem érdekében elsősorban a forgalmi és gyűjtő-utak mentén, a közlekedés okozta por és kémiai szennyezést jól tűrő, vagy azt lekötő fafajták telepítését kell előírni.
- (18) Felszíni folyóvizektől (annak partjától számított) 50-50, állóvizektől 100 m távolságon belül építmények nem helyezhetők el.
- (19) Lakóterületen a szikkasztó rendszerű szennyvíztárolást meg kell szüntetni. Meg kell valósítani a szippantott szennyvizek tisztítóba juttatását.
- (20) Egyéb előírások: Lakóterületen a hőigény ellátására vezetékes gáz vagy elektromos energia vehető figyelembe. Különösen a nagyobb forgalmú utak mentén, legalább egy, de inkább kétsoros faállomány telepítés indokolt, melyet a külterületi összekötő utaknál is meg kell valósítani. Az előkerteket úgy kell kialakítani, hogy az utcai forgalom füstgáz és porterhelése ellen hatékony védelmet biztosítson. A növényzet összetételében a füstgáztűrő, a tájjelleg és az örökzöld lombtömeg is kapjon helyet. A porterhelés mérséklését szolgálja az is, hogy a lakó utak legyenek szilárd burkolatúak.

16. §

Építési tilalmak, korlátozások, egyéb előírásokat

- (1) A település igazgatási területére határozattal közzendő építési tilalmat, korlátozást nem kell elrendelni.
- (2) Egyéb rendelkezések: jelen rendelet mellékletét képezik:
 1. számú melléklet: örökségvédelmi hatástanulmány, helyi értékvédelem;
 2. számú melléklet: út mintakeresztszelvények;
 3. számú melléklet: tűzvédelmi fejezet;
 4. számú melléklet: segédlet az állattartási rendelethez
 5. számú melléklet: ütemezési javaslat, sajátos jogintézményekA felsorolt mellékletekben foglaltakat a rendelettel együtt kell alkalmazni (Helyi Építési Szabályzat és annak 1-4. mellékletében foglaltak). A helyi és tájvédelemre külön szabályrendeletet kell alkotni, melyet részletes szakértői vizsgálatokkal kell megelőzni. Ugyancsak rendeletalkotás vonatkozik az állattartás szabályainak megállapítására. A HÉSZ mellékleteiben foglaltakat csak irányadónak kell tekinteni.
- (3) Az újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő, vagy a természeti adottsága miatt védett, védelemre kerülő (pl. helyileg, vagy országosan védett természeti terület) külterületi területekre; külterületi szabályozási tervet kell készíteni.
- (4) A meglévő hulladéklerakóhoz telekalakítási és építési tilalmat kell elrendelni, és a területet rekultiválni kell.

17. §

Záró rendelkezések

Jelen rendelet 2006. június 15-én lép hatályba.