

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

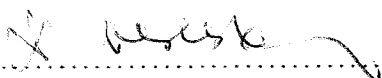
Mezőszemere Község településrendezési tervéhez

Melléklet: T-5 rajkszámú külterületi szabályozási terv M=1:10000

Melléklet: t-6 rajkszámú belterületi szabályozási terv M=1:2000

- I. Fejezet: Általános előírások
- II. Fejezet: Településrendezési követelmények
- III. Fejezet: Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása
- IV. Fejezet: A település környezetvédelmi előírásai
- V. Fejezet: Az épített környezetvédelem előírásai
- VI. Fejezet: A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények
- VII. Fejezet: Záró rendelkezések

Összeállította:

.....


Eger, 2005. november hó.

Dr. Veres Zoltán

okl. építészmérnök, műszaki doktor
vezető építésztervező (É1-10-03/10-0026)
vezető településrendező (TT1-10-0026/2001)
építész igazságügyi szakértő (3505)

3300 Eger, Pacsirta u. 12. sz. tel.: 36/322-956

Mezőszemere Község képviselőtestületének

Mezőszemere Község...../..... számú rendelete Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ területre vonatkozó előírásainak megállapításáról

A képviselőtestület az Épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (módosítva az 1999. évi XCV. törvénnyel) 6.§ (3) bekezdés a., pontjában és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvényben kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet Általános előírások

1.§ A rendelet hatálya

- 1) E rendelet hatálya Mezőszemere Község igazgatási területére terjed ki.
- 2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a környezetvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi III. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (módosítva az 1999. évi XCV. törvénnyel), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII.20./ számú kormányrendelet /módosítva a 36/2002./III.7./ számú kormányrendelettel/, - a továbbiakban OTÉK- előírásai, valamint a T-5 jelű külterületi szabályozási terv, a T-6 belterületi szabályozási terv és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.

2.§ Belterületi határmódosítás

- 1) A szabályozás belterületi határmódosítást . . . irányoz elő, szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- 2) A belterületbevonás ütemezetten is végrehajtható.
- 3) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a szabályozási tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

II. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3.§

A terv területének felhasználása

1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint:

a. **Beépítésre szánt területek,**

1. Lakóterület, ezen belül,
 - 1.1. Falusias lakóterület, L_f
2. Vegyes terület
 - 2.1. Településközponti vegyes terület, V_t
3. Gazdasági terület, ezen belül,
 - 3.1. Kereskedelmi szolgáltató terület, G_{ksz}
4. Különleges terület (K), ezen belül,
 - 4.1. Sport és rekreációs területek,
 - 4.2. Temető,
 - 4.3. Különleges mezőgazdasági területek,

b. **Beépítésre nem szánt területek**

1. Közlekedési és közműterületek,
2. Zöldterületek,
3. Erdőterületek, ezen belül,
 - 3.1. Véderdő E_v ,
 - 3.2. Gazdasági erdő E_g
4. Mezőgazdasági területek, ezen belül,
 - 4.1. Kertes mezőgazdasági terület M_k ,
 - 4.2. Általános mezőgazdasági terület M_a ,
 - 4.3. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület.
5. Vízgazdálkodási terület V ,

Kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják el.

4.§ Szabályozási elemek

- 1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeinek jelmagyarázatát a szabályozási terv tartalmazza.
- 2) Kötelező szabályozási elemek:
 - A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal,
 - Szabályozási szélesség,
 - Övezeti határ,
 - A terület-felhasználási és övezeti besorolás,
 - Funkcionális korlátozások,
 - Övezeti előírások, ezen belül:
 - * Beépítési mód,
 - * Megengedett legnagyobb beépítettség,
 - * A telekre vonatkozó legkisebb telekterület, szélesség, mélység, zöldterület,
 - * A megengedett építménymagasság
 - A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
 - Elő,- hátsó,- és oldalkertek méretei, építési hely,
 - Kötelező építési vonal,
 - Lakótelkek zónái,
 - A közművesítés előírásai,
 - Környezetvédelmi előírások.
- 3) Irányadó elemek:
 - Az azonos építési övezeten belüli telekosztás és telekhatárok,
- 4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosulnak:
 - A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbi:
 - i. Az építési övezet és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalkítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését és nem haladja meg az érintett ingatlan vagy övezet területének 20%-át.
 - ii. Az irányadó szabályozási elemek módosítása:
 - a rendezési terv módosítása nélkül akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi kívánalom teljesülésre kerül,
 - a meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalkítás, melyet kötelező szabályozási vonal vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani,
 - a telekösszevonások esetén is be kell tartania szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket: legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal.

5. §

A telkek beépítésének feltételei

- 1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- 2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- 3) A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület-felhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy magánútról biztosítani kell.
- 4) A külterületen lévő beépítésre nem szánt, elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és megközelítési rend szerint történjen. Ilyen esetben –a kialakult rend szerint- egyes terület-felhasználási egységek, illetve ezen belüli földrészletek magánterületről is megközelíthetőek.
- 5) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ szerint mégis épület építésére kerülne sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5.§ (3) bekezdés szerint kell biztosítani.
- 6) Az egyes építési övezetekben, belterületen és beépítésre szánt területen építési engedélyt kiadni csak legalább részleges közműhálózat kiépítése vagy az azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet. A falusias lakóterületeket, különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem szabad.
- 7) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni, és vízzáróságát jegyzőkönyvvel igazolni kell.
- 8) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának a kötelezettsége.
- 9) A használat és az építés során keletkező hulladék elszállítása, vagy ártalommentes elhelyezése és a szemétszállítás szerződésének megkötése az építési,- illetve a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- 10) Valamennyi övezetben elhelyezhetők: a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok kereti között a köztárgyak, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló építménynek nem minősülő építmények, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- 11) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) 5 hektárnál nagyobb összefüggő területek régészeti telephelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

6.§ Építéshatósági eljárások

- 1) A közterületen elhelyezni kívánt pavilonra és egyéb építményre építési engedélyt kell kérni.
- 2) Állattartó épület építése az egyes építési övezeteken belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges. Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni.
- 3) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- 4) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- 5) Az újonnan kialakítandó, összefüggő lakó-és településközponti vegyes területek esetében és lakóparkok kialakításakor telekalakítási tervet kell készíteni (a 85/2000./XI.8./FVM rendelet szerint), melyet beépítési tervjavaslat egészítsen ki.

7.§ A telekalakítás szabályai

- 1) A terület-felhasználási egységeken és övezeteken belüli telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat, egyéb jogszabályok, valamint telekalakítási terv alapján végezhetőek.
- 2) A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz,- illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
- 3) Az előirányzott terület-rendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, majd a szabályozási tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően a telekalakítások elvégezhetőek. A képviselő testület az Építési törvényben kapott felhatalmazás alapján a közterület kialakítást és annak költségmegosztását, támogatását külön rendeletben szabályozza.
- 4) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
- 5) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- 6) A szabályozási terven jelölt telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket, út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8.§

A területre vonatkozó általános előírások

- 1) A terv területén telket alakítani a terv és a HÉSZ 4.§ (2) bekezdés vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- 2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- 3) Terepszint alatti építmény – a közművek és építmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 métert nem haladja meg.
- 4) Falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve), egyébként több épület létesítése is megengedett.
- 5) Tetőtérbeépítés esetében csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- 6) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való be,-és kihajtás biztosítása – 3 méter – megtartása mellett.
 - a. Elő,- és oldalkertben:
 - közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 méteres magassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 méteres szélességgel),
 - b. Oldal,- és hátsókertben:
 - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,
 - kerti víz,- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely, lugas,
 - kerti szabadlépcső és lejtő,
 - c. Hátsókertben:
 - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,
 - kerti víz,- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely, lugas,
 - kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

7) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a. Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló,
- b. A háztartással, lakófunkciókkal kapcsolatosan:
 - nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 - az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
 - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
 - a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
 - fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház),
 - pince, pince felépítménye,
 - előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

8) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása, építési hely:

a. Előkertek:

- az előkertek méretét a kialakultak szerint kell meghatározni,
- újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b. Oldalkertek:

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

- amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélesség miatt az épület 6 méteres oldalkerti méretének a betartása esetén nem építhető be racionálisan (legalább 7 méter széles épület) és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kisebb 4 méternél.

c. Hátsókertek: a hátsókert megállapítása általában OTÉK szerint történik.

9) A lakóterületek saroktelkein – és minimálisan 18 méter telekszélesség esetén – az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.

10) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet övezeti szabályozása határozza meg.

11) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön állattartási rendelet határozza meg.

9.§ Falusias lakóterületek

- 1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- 2) A falusias lakóterületeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerint, kivéve az 5., 6., 7., 8., pontot.
- 3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú egyedi építési telek alakítható ki.
- 4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.
- 5) A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak:

Lakó és gazdasági udvar zónája:

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna:

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva. A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Falusias lakótelek szabályozása:

- Minimális telekszélesség 12 méter (új telekalakítás esetén),
- Minimális teleknagyság : terv szerint (új telekalakítás esetén),
- Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve terv szerint, illetve 8.§(9)bek. szerint,
- Előkert, oldalkert, hátsókert 8.§ 9. pont szerint,
- Max. építménymagasság: 4,5 m,
- Min. zöldfelület: 40%.
- Max. szintterület-sűrűség: 0,5; beépítettség: max. 30%,
- Csak magastető létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45°. Szürke síkpala és hullámpala alkalmazása tilos! A tető jellemző gerinc iránya és idoma igazodjék a környezetében lévőkhöz (2 közvetlen és 3 szemközti szomszédhoz!),
- Utcai kerítés kialakítása igazodjék a két szomszédhoz. A kerítés max. 1,50 m magas és áttört hatású legyen. Lábazata max. 50 cm.

10.§

A nyugdíjas otthon /HRSZ 39/1/ építési előírásai

- 1) A HRSZ 39/1 egy részén nyugdíjas otthon (kb. 84 fős) létesül. A terület felhasználási kategóriája: településközponti vegyes terület. V_t jelű.
- 2) A telep egy építési telek (kialakultak a telekméretetek).
- 3) A beépítési mód: szabadonálló.
- 4) A max. Beépítettség: 30%.
- 5) A max. építménymagasság: 7,50 m.
- 6) A min. zöldfelület: a be nem épített terület 50%-a (OTÉK 25. § szerint).
- 7) Max. szintterület-sűrűség: 0,6.
- 8) Építmények közötti legkisebb távolság: OTÉK 36. § szerint.
- 9) Elő,- oldal,- és hátsókert mérete: OTÉK 35. § szerinti.
- 10) A telep részleges közművesítéssel látandó el: OTÉK 8. § (2) pont szerint.
- 11) A szükséges parkolókat a telken belül kell elhelyezni: OTÉK 4. sz. melléklete szerint!
- 12) A területen lévő értékes fákat meg kell őrizni.
- 13) A telken belül a csapadékvíz elvezetést zárt rendszerűen kell megoldani.
- 14) A telken belül az u.n. lakóegységeken felül elhelyezhető: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, egészségügyi, szociális, oktatási, egyházi, kézműipari, gépjármű-tároló épület is.
- 15) Kerítésépítés a szomszédos lakóterületre vonatkozó előírás szerint lehetséges.
- 16) A földházhasználati technológia alkalmazásánál be kell tartani az OTÉK 57. § (2), (3), továbbá az OTÉK 85. § (5) pont alatti előírásait.

11.§

Településközponti vegyes területek

- 1) A szabályozási terven V_t jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- 2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint, kivéve a 6. pontot. A 7. pontban felsorolt üzemanyag-töltő csak parkolóházakban létesíthető.
- 3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 16. § (3) bekezdésében felsorolt létesítmények.
- 4) A településközponti vegyes tömbök lakótelkeire a 9. § előírásai vonatkoznak.
- 5) A telekméret vagy kialakult vagy igény szerint alakítandó ki.
- 6) A beépítési mód a terv szerinti.
- 7) Beépítettség: terv szerinti.
- 8) Építménymagasság: terv szerinti.
- 9) Elő,- oldal,- hátsókert az OTÉK 35., 36. § szerinti.
- 10) Minimális zöldfelület: 10%.
- 11) Max. szintterület-sűrűség: 0,7.
- 12) A magastető kötelező. A tetőhajlásszög 35-45° (új létesítésnél). A tetőidom a szomszédos épületekéhez igazodó legyen. Szürke síkpala, hullámpala-fedés nem alkalmazható.
- 13) Utcai kerítés, mint 9. § (6) pont 9. bekezdése alatt.

12.§ Gazdasági területek /G_{ksz} jelű övezet/

- 1) A község gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (G_{ksz}).
- 2) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen, az állattartás fenntartható.
- 3) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető.
- 4) Telekfelosztás esetén telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni. Csak részletes szabályozási terv jóváhagyása után építhető be.
- 5) A telek mérete a funkció és a bővítési lehetőség szerinti legyen.
- 6) A beépítési mód szabadonálló
- 7) Elő,- oldal,- hátsókert mérete az OTÉK 35. §-a szerinti, az építmények közötti távolság az OTÉK 36. §-a szerinti
- 8) A területen az OTÉK 19. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális és szórakoztató épületek.
- 9) Beépítettség: max. 30%.
- 10) Minimális zöldfelület: 40%. A terv szerinti védőerdő-sáv létesítése a tulajdonos feladata: ezt a területet a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
- 11) Építménymagasság: max. 7,50 m.
- 12) Szintterület-sűrűség: 1,0.

13.§ Különleges területek

- 1) A szabályozási terven „K” jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- 2) **Sportterület (K_{sport} jelű):** a területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani (gyep, fásított terület). A területén a sportot kiszolgáló építmény helyezhető el.
- 3) **Temető terület (K_{tem} jelű):** a területére parcellázási tervet kell készíteni a vonatkozó jogszabályok és a helyi rendelet alapján. A temetőt körbe kell keríteni, annak mentén 30 m szélességben örökzöld növény ültetendő. A temetőhöz parkolót kell létesíteni.
- 4) **Mezőgazdasági (volt TSZ majorok) K_{mg} jelű:** a korábban létrejött majorok területén a nagyüzemi állattartás épületei, gépszínek, gépjavító műhelyek stb. változatlanul működtethetők. Ezekben az épületekben (funkció változásként) a gazdasági területre vonatkozó használat (Gksz jelű övezet) megengedhető, illetve ilyen újabb létesítmény elhelyezhető a gazdasági területre vonatkozó előírás szerint (lásd 12. §). Amennyiben az előbbi két funkcióféleséget (mezőgazdasági és gazdasági) egyidőben kívánják működtetni, a zavaró hatás függvényében lehet csak engedélyt adni (védőterületek!).
- 5) A bányatelek művelés alá vonását a jogszabályok betartása mellett kell végrehajtani. A művelésbe vonásig ezen a területen csak a Bányakapitányság hozzájárulásával lehet építési engedélyt kiadni.

Az épületek csak a bányászathoz szolgálóak lehetnek (építménymagasság max. 4,50 méter, szabadonálló beépítés, magastető). A bányatelek területén történő létesítéshez a bányavállalkozó hozzájárulását be kell szerezni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14.§

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- 1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- 2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- 3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- 4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- 5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat lehet:
 - a. Hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b. Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c. Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak,
 - d. Szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e. Távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f. Építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - g. Zöldfelületek, fasorok,
 - h. Közművek felépítményei,
 - i. Egyéb önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- 6) A közterületek eredeti rendeltetéstől eltérő használatának időtartamát a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa – esetenként a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó- külön rendeletben szabályozza.
- 7) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy a közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- 8) A közterületen az akadálymentesítés érdekében minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is (gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb.).
- 9) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább egy kerekes-székkal is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.
- 10) Közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a szerint lehet. A beépítési mód szabadonálló. Egyéb építési előírás a csatlakozó (szomszédos) építési területével azonos.

15.§ Közlekedési és közműterületek

- 1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározottak.
- 2) A közterületek, közlekedési területek szabályozási szélességét a terv jelöli.
- 3) A meglévő és a tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- 4) A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművek helyezhetők el.
- 5) A belterületi utakra rendszeresen forgalomtechnikai terv készítendő.
- 6) A belterületi úton legalább az egyik oldalon járdát kell készíteni, kivétel a vegyes forgalmi utat.
- 7) Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni (OTÉK 42.§).
- 8) A külterületi közút tengelyétől számított 50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez kő, kavics, agyag, homok, és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez az útkezelő hozzájárulása szükséges (1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) pont.)
- 9) Az utak és közművek létesítésénél a közcélú távközlő eszközök elhelyezését meg kell oldani (1992. évi LXXII. Tv.: a távközlésről).
- 10) A község területén lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

16.§ A közművesítés területei és létesítményei

- 1) A rendelet hatálya alá eső területet részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- 2) Az egyes terület-felhasználási egységekben a vízi közmű kiépítés mértéke:
 - a. A vezetékes ivóvíz, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a terület-felhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezeték rendszerben épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
 - b. A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
 - c. A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával, indokolt esetben zárt rendszerű csapadék csatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni
- 3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni. A községi szennyvízcsatorna-hálózathoz való rákötést követően a meglévő szennyvízgyűjtő műtárgyakat szakszerűen fel kell számolni (kitisztítás, fertőtlenítés, természetes anyaggal való feltöltés).
- 4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.