

SZUHAFŐ Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2013.(IX. 13.) önkormányzati rendelete
Szuhafő Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

SZUHAFŐ Község Önkormányzatának Képviselő testülete Magyarország Alaptörvényének A helyi önkormányzatokról szóló 32. cikk (1) bekezdése alapján, továbbá Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ -a hatáskörben eljárva az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket az alábbi rendelet módosításban állapítja meg, SZUHAFŐ Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) és Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) melynek elfogadásával elrendeli annak alkalmazását az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§. (3) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljárva:

a hatályos jogszabályban előírt véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed SZUHAFŐ teljes közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

2. §

(1)A beépítésre szánt területre vonatkozó tervlapon jelölt:

Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

Kötelező szabályozási elemek:

- a közterület és egyéb terület felhasználási egységek határvonala
- építési határvonal
- az eltérő terület felhasználási egységek határvonalai
- a terület felhasználási kategóriák, a terület felhasználási besorolás, övezeti besorolás
- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret

- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások

3. §

(1)A beépítésre nem szánt területen vonatkozó tervlapon jelölt kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület felhasználási egységek határát,
- a terület felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb telek (földrészlet) nagyságát,
- a terület felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

(3)A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról a hatályos jogszabályok rendelkeznek.

I. Fejezet

A közigazgatási területfelhasználási egységeinek tagozódása

4.§

(1)A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2)A beépítésre szánt terület az alábbi terület felhasználási egységekre (építési övezetek) tagozódik:

- a) **Lf-1, Lf-2**, falusias lakóterületek övezetei
- b) **Vt-1**, településközpont vegyes terület övezetei
- c) **Gksz** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
- d) különleges beépítésre szánt területek
 - Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
 - Ksz** szabadidő terület övezete
 - Kszt** szennyvíztisztító terület övezete
 - Kmn** megújuló energiaforrás napelem park övezete,
 - Kmt** megújuló energiaforrás, termásvíz hasznosítására szolgáló terület övezete
 - Ktu** turisztikai célú terület övezete,

(3)A beépítésre nem szánt terület a következő terület felhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:

- a) Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

- | | | |
|----|---------------------|---|
| | Kktu | turisztikai célú terület övezete |
| | Kkt | temető területének övezete, |
| | Kkmt | megújuló energiaforrások termásvíz hasznosítására szolgáló terület övezete |
| b) | | közúti közlekedési területek |
| | KÖu-3 | országos mellékút |
| | KÖu-5 | kiszolgáló út |
| | KÖu-6 | kerékpárút |
| d) | Ev | védelmi rendeltetésű erdőterület övezetei |
| e) | Má-I, Má-E | általános mezőgazdasági rendeltetésű terület (intenzív használatú szántó, extenzív használatú rét, legelő) |
| | Má-Ix, Má-Ex | korlátozott használatú mezőgazdasági rendeltetésű területek |
| | Mk | kertes mezőgazdasági területek övezetei |
| f) | V-1, V-2 | vízgyűjtőterületi területek övezetei (patak, vízmű üzemi terület) |
| g) | Tk | természetközeli területek övezete |

A belterületi határ módosítása

5.§

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek az előző tervhez képest visszamódosulnak.

II. Fejezet

A környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1)A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2)Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.

(3)Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(4)A zajtól védendő helyiségekben, ill. a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.

(5)A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.

(6)Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(7)Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(8)A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

(9)A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(10)Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszertároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.

(11)Kommunális hulladék, állati hulla, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.

(12)Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(13)A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(14)Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

(15)Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.

(16)A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül, ill. előkezelés után vezethetők a közcsatornába.

(17)A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

(18)A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon - ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi - háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

(19)A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig meg kell valósítani, annak hiányában használatbavételi engedély nem adható ki. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum két vegetációs időszak alatt pótolni kell.

(20)Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező összátmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)

(21)Az utcafásítást kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

(22)A védő zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

(23)A zavaró hatást kibocsájtó létesítményeknél a telken belül biztosítani szükséges a zavaró hatás gátlására alkalmas védő létesítmények elhelyezését (zaj gátló fal, védőerdő).

(24)A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 8. számú függeléke tartalmazza.

(25)Kijelölésre kerültek az országos ökológiai hálózat elemei, megkülönböztetésre kerültek az ökológiai hálózat magterületei, ökológiai folyosók.. Lehatárolásukat a szabályozási terv és a HÉSZ 8. számú függeléke tartalmazza.

(26)Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az

(27)A természetes vízfolyások mentén az ökológiai folyosó övezetében külterületen 50 m-en belül új épület nem helyezhető el.

A települési környezet védelme

7. §

(1)Kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre és azok környezetére.

(2)Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére, vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(3)Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

(4)A település szennyező forrásait meg kell szüntetni.

(5)Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeletetési egységek településszerkezeti terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.

(6)A településszerkezeti terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(7)A muzeális emlékek, régészeti lelőhelyek védelméről külön jogszabályok rendelkeznek. A még beépítetlen területeken a terület jelenlegi használatának megváltoztatásában érdekeltek terhére el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, azok anyagának megfelelő elhelyezését.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az egyes terület felhasználási egységekre vonatkozó előírások Általános építmény elhelyezési előírások

8.§

(1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közútról, közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(2) Amennyiben a telek nagysága nem éri el az övezetre jellemző kialakítható legkisebb telekterület méretét, illetve közterületről, közútról, vagy magánútról nem közelíthető meg, az nem minősül építési teleknek.

Magánút céljára legalább 2 építési telek megközelítésére külön helyrajziszámon magánút lejegyezhető, melynek minimális szélessége 8 m.

A település beépítésre szánt területeinek általános előírásai

9.§

A területfelhasználási egységek övezetein belül az általános épület elhelyezés szabályai a magasabb rendű jogszabályokból következően tájképvédelmi és világörökségi várományos települési övezetben

(1) Épületekre vonatkozó szabályok

1. Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy vakolt felület és egyéb igényes anyag használható fel, kivéve a tájidegen soros takarású kő világos színű ciklop jellegű porózus tufa.

2. Falfelület képzésnél

Általában vakolt felületek, helyi karaktertábla szerinti helyeken és jelleggel vakolat architectura elemekkel,- nyílás keretezések esetén körbefutó vakolatdísz alkalmazható, vagy tömör kő keret.

Színezés –színterv szerint.

3. Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

4. Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oszttás nélküli ablak utcai homlokzaton nem építhető be.

Utcai homlokzaton bejárat nem létesíthető amennyiben a hagyományos utcaképben jelenik meg az épület.

A hosszhomlokzati bejáraton, sem az utcai homlokzaton torony építmény nem helyezhető el. A tornácból legfeljebb a tornác szélességét meg nem haladó méretű előtető nyúlhat ki.

Utcai homlokzatra parabola antenna, és klíma berendezés lehetőleg ne kerüljön.

5. Tetőszerkezet kialakításánál

Égetett agyagcserép, természetes pala, előpatinázott fém síklemez fedés.

Tetősíkek ablak elhelyezhető.

A tetőidom utcára merőleges kontyolt, vagy csonkakontyolt az utcaféképi illeszkedés szerint, (kismélységű telek esetén utcával párhuzamos is lehet) hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett, manzard tető nem építhető.

a) A tetőfelületen a helyi hagyományok szerinti tetőablak építhető (Ld. Szénabedobó nyílások formavilága szerint), egyedi, vagy összefogott formában, oldalfalakkal, tető héjalással fedett formában. 10 m-es szakaszonként hosszú házon legfeljebb 3 db építhető. Utcafronton tetőablak akkor építhető, ha ennek hagyománya van.

b) Kémény építés vonatkozásában, ún. szerelt kémény nem alakítható ki.

Parapet szellőző nem létesíthető a település egész területén.

c) Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (a homlokzat hosszának 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

d) Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapos tető lakóépületen nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható főépületeken

e) Műanyag előtető nem építhető főépületen

f) Napelemek tetőre szerelésénél, illetve annak az udvaron történő elhelyezését a visszatükröződést vizsgálni kell.

6. Kerítésekre vonatkozó előírások

Lehet sövény, élőszövény kerítés, vagy természetes építőanyagból készített. A lábazat anyaga kő, tégl. A kerítés mező lehet fa, kovácsoltvas. Telek elválasztásra drótfonatos kerítés is alkalmazható. Magassága nem haladhatja meg az 1,80 mt

(2) Az épületek színezésének általános szabályai

Lehetőleg pasztellszínek kerüljenek alkalmazásra. Harsány rikító színek nem alkalmazhatók.

(3) A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. A látvány feltárulást a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

(4) Tájvédelmi előírások:

a) A felszínformákat, terepfelszínt az ingatlan építése és használata során lehetőség szerint egyaránt meg kell őrizni.

b) Tájképvédelmi okokból az építési telken történő terepalakítás 10 % alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0 m 10-20 % közötti tereplejtésnél legfeljebb 1,5 m

20 %-ot meghaladó tereplejtésnél 2,0 m lehet az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra került rézsúk 2'-nál meredekebbek nem lehetnek.

c) Közművezetékek felszín alatti nyomvonal vezetését kell előtérbe helyezni, különös tekintettel a villamos energia, és távközlés vezetékeit földkábelbe helyezése vonatkozásában.

d) Az épületek, építmények környezetének rendezése során meg kell őrizni és ápolni kell a gyepes felületeket, erdei tisztásokat, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invázív őshonos növényekkel történhet.

e) Nyilvántartott régészeti lelőhely a települést nem érintett, de amennyiben földmunkák végzése során régészeti lelet kerül elő, akkor a hatályos jogszabályok szerint gondoskodni kell a leletmentésről.

Kialakult állapot

10. §

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
- b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

(2) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

- a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- b) az oldalkert mérete el kell, hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet.)
- c) a hátsókert mérete el kell, hogy érje a min. 6 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 6,0 m lehet)
- d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely hátsó vonalának mélysége nem haladhatja meg a 40 m-t.
 - sem az övezetre előírt telekmélységet,
 - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építmény-magasság mértékével csökkentett értéke.
- e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg

- sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét
- sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékeit.
- sem a 20,0 m-es telekmélységet.

(3)Az illeszkedés általános szabályai

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

(4)Az építési vonal a kialakult telektömbben

a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb szabály ettől eltérő előírást ír elő.

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

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

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

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

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

(6)Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága a következőképpen illeszthető:

- a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg
- legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 30 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

A falusias lakóterület övezetei
Lf-1, Lf-2

11. §

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,

(2) Üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

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

(5)Az épületek, építmények környezetének parkosítása kizárólag tájba illő, nem invázió ös honos növényekkel történhet.

Vegyes területek
Településközpont vegyes terület
Általános előírásai
Vt

12. §

(1)A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (pl. piac)
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

(3)Üzemanyagtöltő; kivételesen sem helyezhető el.

(4)A településközpont vegyes területen az hatályos jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

(5)A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6)Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, illetve lemezhasas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése.

A településközpont vegyes terület övezetei

Vt-1

13.§

(1) A településközpont vegyes terület övezetei:

Vt-1 - településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezet

(2)Az övezetre vonatkozó értékeket 1.számú melléklet II. TÁBLÁZAT tartalmazza

(3)Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése, építhető hagyományörző módon, falazott lábazat és oszlop létesítésével.

(4)Az intézményekhez telken belül az előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(5)Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

(6)Egyéb előírások:

a)terepszint alatti létesítmény (indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján építhető, mely tartalmazza az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz elleni szigetelés feltételeit)

b)környezetvédelmi besorolások

-levegőminőség: a hatályos levegőminőségi határértékek szerint

-zajvédelmi és rezgésvédelmi határértékek: vegyes területekre vonatkozó határértékek

c)közművesítés: teljeskörű, zártszelvényű csapadékvíz csatorna és vezetékes gáz kivételével

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

Különleges beépítésre szánt területek övezetei

K- 14. §

(1)A különleges beépítésre szánt területbe azok az övezetek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúrajelentős intézményei.

(2)A különleges területek terület felhasználási mód szerinti tagozódása:
Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek övezetei:

Kmg mezőgazdasági üzemi terület övezete

Ksz szabadidő terület övezete

Kszt szennyvíztisztító területének övezete

Kmt megújuló energiaforrás, termálvíz hasznosítására szolgáló terület övezete

Kmn megújuló energiaforrás, napenergia hasznosítására szolgáló terület övezete - napelempark

Ktu turisztikai célú terület övezete

(3)Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületek és építmények helyezhetők el.

(4)Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet III. TÁBLÁZAT tartalmazza

(5) Kmg övezetben tájképvédelmi megjelenítést a HÉSZ 9. §-a szerint kell betartani az alábbi kiegészítéssel:

- az épület legmagasabb pontja nem érheti el a 278 mBf magasságot
- tetőfedésre kizárólag natúr vörös színezetű cserép használható

(6) A Ktu övezetben tájképvédelmi megjelenítést a HÉSZ 9. §-a szerint kell betartani az alábbi kiegészítéssel:

- az épület legmagasabb pontja nem érheti el a 278 mBf magasságot
- műanyag nyílászáró nem helyezhető el
- üvegezett (panorámás) falszakasz, télikert, a a fal síkjából kilógó terasz nem létesíthető
- az épületet színe csak csak fehér, vagy halvány pasztelszínű lehet
- tetőfedésre kizárólag natúr vörös színezetű cserép használható
- osztás nélküli ablak a völgy és a település többi része felé néző oldalakon nem helyezhető el
- a tetőn napelem, napkollektor a völgy és a település felőli oldalon nem helyezhető el
- közművezeték csak felszín alatt lehet vezetni

(6)Egyéb előírások:

a)terepszint alatti létesítmény (indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján építhető, mely tartalmazza az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz elleni szigetelés feltételeit)

b)környezetvédelmi besorolások

-levegőminőség: a hatályos levegőminőségi határértékek szerint

-zajvédelmi és rezgésvédelmi határértékek: különleges terület határértékei szerint

c)közművesítés: teljeskörű, zártszelvényű csapadékvíz csatorna és vezetékes gáz kivételével

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

Gazdasági területek övezetei

15. §

(1)A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület övezete, ezen belül

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**

A kereskedelmi szolgáltató terület övezeteinek általános előírásai Gksz

16. §

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

(2) Az övezetben az alábbi tevékenységek nem folytathatók

- alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- élőállat nagykereskedelem
- nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- energiahordozó nagykereskedelem
- fém-, érc, nagykereskedelem
- fa, építőanyag-szaniter nagykereskedelem
- vasárú szerelvény nagykereskedelem
- egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- hulladék nagykereskedelem

(3)Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye

(4)Üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény

- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

(5) Mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(6) Terepszint alatti építmények

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

(7) Az övezetben a (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan gazdasági jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

(8) A teljes közművesítettség (zárt rendszerű csapadékvíz csatorna és vezetékes gázhálózat kivételével) a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

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

(10) Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet IV.TÁBLÁZAT tartalmazza

(11) Egyéb előírások:

- terepszint alatti létesítmény (indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján építhető, mely tartalmazza az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz elleni szigetelés feltételeit)
- Környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: a hatályos levegőminőségi határértékek szerint
 - zajvédelmi és rezgésvédelmi határértékek: gazdasági terület határértékei szerint
- Közművesítés: teljeskörű zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és gázhálózat kivételével
- Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.
- A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Különleges beépítésre nem szánt területek 17.§

(1)A különleges beépítésre nem szánt területbe azok az övezetek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületek és építmények helyezhetők el.

(3)A különleges területek terület felhasználási mód szerinti tagozódása:
Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek övezetei:

Kkt - temető

Kkmt – különleges megújuló energiaforrás, termásvíz hasznosítására szolgáló terület övezete

Kktu - különleges turisztikai célú terület övezete

(4)Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet V.TÁBLÁZAT tartalmazza

(5)Egyéb előírások:

a)környezetvédelmi besorolások

-levegőminőség: a hatályos levegőminőségi határértékek szerint

-zajvédelmi és rezgésvédelmi határértékek: különleges terület határértékei szerint

b)közművesítés: részleges

A közlekedési területek általános előírásai

18. §

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

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

(2)A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:
Közlekedési létesítmények
Közművek és hírközlési létesítmények

(3)Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat és szabványokat.

(4)A közutakat az alábbi övezetekbe kell besorolni
KÖu-3- országos mellékút
KÖu-5- kiszolgáló út, lakóút
KÖu-6- kerékpárút

(5)A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó (parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó –(parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

Közműlétesítmények, közműellátás

19. §

(1)A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél a hatályos jogszabályok vonatkozó előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2)A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(3)Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4)A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(5)Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6)A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.

(7)A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.

(8)Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(9)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10)Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükségés egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11)Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(12)A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzöten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(13)A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

(14)A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

(15)Az állami kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

(16)A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(17)Villamosenergia ellátás

a)A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. b)A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

c)A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(18)Gázellátás

a)Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

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

(19)Távközlés

a)A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

b)A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

c)A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén a természetvédelmi és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

20. §

(1)A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2)A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3)A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

a)Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,

b)Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése

c)Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése

d)Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése

e)Távbeszélőfülke elhelyezése

f)Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése

(5)Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(6)A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Erdőterületek

21 .§

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a külterületi szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A településen található erdőterületek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
Ev Védett /védő erdő övezete
- (3) Az övezetre vonatkozó előírások:
- a)Az övezetben lévő erdőterületek természeti védettség (ökológiai hálózat magterülete, tervezett természetvédelmi terület, NATURA 2000-Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület stb.) alatt álló területek.
 - b)Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
 - c)Védett erdőben (lehatárolása a természeti védettség szerint) mőtárgyat csak a természetvédelmi kezelési tervben kijelölt területeken, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal lehet elhelyezni.

V. Fejezet

Mezőgazdasági területek Általános előírások

22. §

- (1)A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2)A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- Má-E** Általános mezőgazdasági terület jellemzően gyep, legelő, vagy kispárcellás szántó művelésű terület - extenzív terület
 - Má-I** Általános mezőgazdasági terület jellemzően nagypárcellás szántó művelésű terület – intenzív terület
 - Má-Ex** Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület jellemzően gyep, legelő, vagy kispárcellás szántó művelésű terület - extenzív terület
 - Má-Ix** Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület jellemzően nagypárcellás szántó művelésű terület – intenzív terület
 - Mk** Kertes mezőgazdasági terület kertgazdálkodásra szolgáló terület, építési lehetőséggel
- (3)A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelésű terület - extenzív terület
Má-I

23. §

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

(2)A termőföldön történő beruházásokat úgy lehet engedélyezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházáshoz szükséges védőterületet saját területen (telken) belül kell biztosítani, és az ártalom kiküszöböléséről az ártalomkeltőnek kell gondoskodnia.

(3)A mezőgazdasági terület övezeteiben az épületek építészeti kialakítása során az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak és az illeszkedés szabályainak érvényesülnie kell.

(4)Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet VI. TÁBLÁZAT tartalmazza

(5)Tanya épület, lakóház és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

(6)Az övezetben elhelyezhetőek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépület a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére *(ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg)*.

(7)Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 3 ha fölött a telek területén max. 3%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, lakóépületeknél maximum 4,5 m, gazdasági épületeknél max. 7,5 m építménymagassággal, tömbösített formában helyezhetőek el. 3 ha alatti terület nem beépíthető.

(8)Terepszint alatti létesítmények a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetőek.

(9)Állattartó telepek létesítése csak 3,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével megengedett. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is létesíthető.

(10)Az övezetben új lakás, lakóépület csak akkor építhető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(11)A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

**Általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelésű terület - extenzív terület
Má-E**

24. §

(1)Az övezet telkein lakóépület nem építhető, csak a gyepgazdálkodáshoz vagy állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2)Beépíthetőség max. 3 %, építménymagasság max. 4,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben ennél több is lehet.

(3)Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 10,0 m.

(4) Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet VII. TÁBLÁZAT tartalmazza

(5)Állattartó telepek létesítése csak 5,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével megengedett. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 5,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.

(6)Terepszint alatti létesítmények a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.

**Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezete
Má-lx, Má-Ex**

25.§

(1) Ökológiai hálózat övezetén belül, nem helyezhető el újonnan létesíthető nagyfeszültségű távvezeték, mobil átjátszó torony sem szélerőmű, sem napelem park.

(2) Vízmű védőidom területén sem mezőgazdasági üzemi terület, sem birtokközpont nem létesíthető.

**Kertes mezőgazdasági terület övezete,
Gyümölcsös terület
Mk**

26. §

(1)Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2)A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².

(3)Az I. kategóriájú gyümölcskataszterbe tartozó területek építési feltétele

(4)Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(5)Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú gyümölcs ültetvényeken nem létesíthető.

(6)Földbevájt pince létesíthető.

(7)Az övezetre vonatkozó értékeket az 1.számú melléklet VIII. TÁBLÁZAT tartalmazza

(8)Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

(9)A völgyekben nem építhetők sem szerszámtárolók, sem lakó- pihenő jellegű építmények.

**Vízgazdálkodási terület övezetei
V-1, V-2, övezetek
27. §**

(1) a vízgazdálkodási terület övezetei:

V-1- patak, árok

V-2 - vízmű üzemi terület

(2)V-1 jelű övezetbe tartozik, a Szuha -patak, és partja és közvetlen környezete.

(3)V-2 jelű övezetbe tartozik a vízmű területe

(4)Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

Természetközeli területek övezete

Tk 28. §

- (1) Természetközeli területek övezetébe tartoznak a védett lápok.
- (2) Természetközeli területek övezetében épület nem helyezhető el.

IV. Fejezet

A térségi szabályozás elemei BAZ Megye Területrendezési Terve alapján

29. §

- (1) A település igazgatási területének térségi övezetei
 1. ökológiai hálózat: magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezetei,
 2. kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
 3. országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
 4. kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
 5. vízerózióknak kitett terület által érintett övezete
- (2) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások
 1. Magterület, és ökológiai folyosó övezet, ezekre BAZ Megye Területrendezési Tervének előírásai vonatkoznak.
 2. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 3. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület és történeti jelentőségű település övezete:
 - a) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ 9.§. tartalmazza.
 - b) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
 - c) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - d) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.

4. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezetében
- a) Az övezet területén különös figyelmet kell fordítani a szennyvíz-elvezetés, -tisztítás és elhelyezés mielőbbi megoldására, a teljes szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését meg kell valósítani.
 - b) A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosításának elősegítése.

5. Vízérózióknak kitett terület által érintett övezetben gondoskodni kell a vízmosások megkötéséről a vízelvezetés környezetkimélő megoldásáról.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

30.§

(1) Ez a rendelet 2013. szeptember 13. napján kerül kihirdetésre, és a kihirdetés napjától számítva 30 nap múlva lép hatályba.

(2) A hatályba léptetéssel egyidejűleg hatályát veszti Szuhafő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szuhafő Község településrendezési tervéről szóló 16/2001./XI.27./ számú rendelete.

(3) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Szuhafő, 2013. szeptember 12.


.....
Szalóczy Gyuláné polgármester




.....
dr. Takács Krisztina aljegyző

