

TARTALOMJEGYZÉK – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	1
I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	1
A rendelet hatálya	1
Szabályozási elemek	1
Sajátos jogintézmények	2
Fogalom meghatározás	2
Telekalakítás általános szabályai	3
Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	3
Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok	4
A szabályozási terv területfelhasználási egységei	5
II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	5
Falusias lakóterület	5
Településközpont vegyes terület	7
Gazdasági terület	9
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10
Mezőgazdasági üzemi terület	10
Különleges területek	11
Sportterület övezete	11
Rekreációs területek övezete	12
Temető területe	13
III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	13
Zöldterületek	13
Erdőterület	14
Mezőgazdasági területek	15
Korlátozott tájhasználatú mezőgazdasági övezet	16
Általános árutermelő mezőgazdasági övezet	16
Vízgazdálkodási terület	17
IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	17
Közlekedési és közmű területek	17
Közművek létesítményei	18
V. KÖRNYEZETVÉDELEM	19
Általános előírások	19
Levegőtisztaság-védelem	19
Talaj- és földvédelem	20
Felszíni és felszín alatti vizek védelme	20
Hulladékkezelés	21
Környezeti zaj elleni védelem	21
VI. ÉRTÉKVÉDELEM	22
Régészeti lelőhelyek védelme	22
A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei	22
Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai	22
A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások	23
Élővilág, táj, természet védelme	23
A település zöldfelületeinek védelme	23
VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	24
Záró rendelkezések	24

BEZI Község Önkormányzata képviselő-testületének**19/2004 (XI. 3). sz. ökt. rendelete****BEZI KÖZSÉG
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Bezi Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**A rendelet hatálya****1.§**

- (1) Jelen előírások területi hatálya Bezi község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni területet felhasználni, továbbá telket alakítani, 1,00 m szintet meghaladóan terepet rendezni, épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-K és SZ-B jelű szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek**2.§**

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) bel- és külterület határa,
 - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
 - d) területfelhasználási egység határa,
 - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, az ebben a paragrafusban szereplő esetek kivételével.
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

- (4) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek.
- (5) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés¹: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A szabályozási terven jelölt helyen és mértékben a telek egy részére növénytársulás telepítendő. A növénytelepítést három szintű (gyep, cserje, lombkoronaszint) növényzet ültetésével kell biztosítani. A terület 60%-án cserjék, lombos és örökzöld fák telepítendőek.

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkorai telekhatárhoz képest kell értelmezni.
- c) Rendezett telek: a szabályozási vonallal érintett telekalakításának végrehajtása az építési jog feltétele.
- d) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- e) Kertépítészeti terv: épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- f) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban² foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni³.
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkció épület, építmény.
- i) Házikert: lakótelek kerthasználatú része, amelyen sem épület, sem építmény nem helyezhető el, hátsókertnek tekintendő.

¹ Lásd: Étv. 27.§

² 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

³ ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

- j) Kialakult, beépített terület: a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

Telekalakítás általános szabályai⁴

5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (6) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.
- (7) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni a környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény környezetterhelési értékeit (pl.: zaj-, légszennyezés) is meg kell határozni.⁵
- (2) A belterületen, meglévő telkek esetén, a csatornahálózat kiépítéséig új épületet csak megfelelő zárt, vagy szakszerű közműpótló berendezés megléte vagy létesítése esetén lehet elhelyezni (szikkasztani tilos).
- (3) Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos épület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni,

⁴ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról

⁵ A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén 5.0 m-t kell meghatározni.

b) Az oldalkert szélessége:

- szabadonálló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 4,5 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
- a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
- 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen,
- 80 m feletti telekmélység esetén, a közterületi határtól mért 60 m-en túli telekterület hátsókertnek tekintendő (házikert).

(4) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

(5) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

(6) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(7) A település lakó-, vegyes és rekreációs célú különleges területein nem engedélyezhető a telepengedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység⁶.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7.§

(1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- e) kulturális épületek (közhatalmatú épület),
- f) távbeszélőfülke.

(2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezeti, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

⁶ e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

8.§

(1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:

- | | | |
|---|--|----------------|
| a) Lakóterületek: | | |
| falusias lakóterület | | Lf-1 – Lf-4, |
| b) Vegyes területek: | | |
| településközpont vegyes terület | | Vt-1, Vt-2, |
| c) Gazdasági területek: | | |
| kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | | Gksz-1, Gksz-2 |
| mezőgazdasági üzemi területek | | Gm-1, Gm-2 |
| d) Különleges területek: | | |
| temető területe | | Kt |
| rekreációs terület | | Kr |
| sportterület | | Ks |

(2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:

- | | | |
|---|--|------------------------|
| a) Közlekedési és közműterületek: | | |
| Közút területe | | KÖu |
| b) Zöldterületek | | Z |
| c) Erdőterületek | | |
| Védelmi (védett és védő erdő) | | Ev-1, Ev-2 |
| Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő | | Ee |
| Gazdasági erdő | | Eg |
| d) Mezőgazdasági területek: | | |
| általános mezőgazdasági terület | | Má-1, Má-2, Má-3, Má-4 |
| e) Vízgazdálkodási területek | | V |

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterület

9.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető⁷:

⁷ OTÉK szigorítás: üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- a) telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
 - b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
 - c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Abban az esetben ha több telekhatár érintkezik úttal, és a telek használata azt megköveteli, minden úthoz kapcsolódhat behajtó.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, a kialakult telkek beépíthetők. Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakóterületein, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (4) A lakótelek beépítési százaléka számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m²- 3500m² közötti terület fél területtel vehető figyelembe, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (5) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően, határozzák meg a beépítési módot.
- a) Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. A kötelező előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
 - b) Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telkek szabadonállóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. Amennyiben az épület szabadonálló módon is elhelyezhető, legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (6) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- a) Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
 - b) Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
 - c) Építési helyen belül a lakófunkciójú épületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (7) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítésmű építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (8) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet.
 - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal nem lehet).
 - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlamezfedés nem alkalmazható), terrakotta – barna színek használatával (világos zöld, kék, fekete szín nem alkalmazható).

- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (9) A lakóterületen elvi építési engedély⁸ alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, gazdasági, kereskedelmi szolgáltató épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (10) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- Az utcafronton új tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt, illetve látszó téglafalazat, deszkázás),
 - valamint áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
 - Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, zsalukő nem lehet.
- (11) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Lf- 1 – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.
 - Lf- 2 –szabályos, az utcával szöglet bezáró telekosztás, fűrészfogas oldalhatáron álló beépítés,
 - Lf – 3 – szabályos telekosztás, nagyobb méretű telkek, oldalhatáron álló beépítés,
 - Lf – 4 – tervezett lakóterület, oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítési móddal.

(12) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező			legnagyobb		
Lf	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-1	1000	14	40	O	0	55	25	4,5	0,5
Lf-2	700	12	50	O	I	50	30	4,5	0,6
Lf-3	1200	16	50	O	I	55	25	4,5	0,5
Lf-4	800	16	40	O,SZ	5	50	30	4,5	0,6

Településközpont vegyes terület

10.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.

⁸ Lásd: Étv. 35.§ és a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről (3-4.§)

- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épület⁹,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - lakóépületek,
 - játszóterek, közkertek, sportépítmények,
 - önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőséget közterületen kell biztosítani.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
 - meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni. Az építési engedély mellékleteként az utca szakaszon, a szomszédos 2-2 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni.
 - Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, vagy oromfalas kialakítású).
 - Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható), terrakotta – barna színek használatával (világos zöld, kék, fekete szín nem alkalmazható).
 - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (7) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepáccsal történő borítása.
 - a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként

⁹ OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb ill. gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

(8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

a) **Vt –1** a Szabadság utca intézményei és központi részei

b) **Vt – 2** a major felé eső, beépítetlen terület¹⁰.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Vt	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt-1	600	14	35	O, SZ	0	30	40	K, 5,0	0,6
Vt-2*	800*	18	40	SZ	5	50	25	6,5	0,5

*önálló új üzemi gazdasági létesítmény esetén a minimális telekterület 1500 m².

Gazdasági terület

11.§

(1) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

b) A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókertben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.

c) A gazdasági területeken az eltérő területfelhasználású területtel (kivéve a gazdasági területeket átszelő, ill. feltáró utakat) érintkező telekhatárok mentén legalább 10,0 m széles, többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

d) A b) és c) pont szerinti telekhatár menti növényzet kialakításakor a mellékletben meghatározott honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók.

e) Telken belül a parkolók és a burkolt manipulációs terek fásítva alakítandók ki: 3 parkolóhelyenként, illetve ezzel egyenértékben a burkolt felület/75m²-ként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A burkolt felületeket kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

(2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység¹¹ megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségtől kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

¹⁰ 138/1 hrsz.-ú terület

¹¹ e tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
 - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épületek¹².
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Gksz	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz-1	3000	50	-	SZ	15,12	40	30	5,0	0,5

Mezőgazdasági üzemi terület

13.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Gm) az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló koncentrált hasznosítású terület.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területek az elhelyezhető épületek, építmények, valamint a területek elhelyezkedése szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- Gm-1,
 - Gm-2.
- (3) A Gm-1 övezetben:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek,
 - terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavító,
 - biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - komposztáló telepek építményei,
 - a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

¹² OTÉK 31.§ (2) bekezdés alapján

- (4) A Gm-2 övezet az ökológiai gazdálkodáshoz, a természetközeli élőhelyek megőrzését (gyepterületek fenntartását), a kultúrtáj rehabilitációját célzó gazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi méretű mezőgazdasági termelés (állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenység) területe.
- (5) A Gm-2 övezet területén a (3) bekezdésben meghatározott épületek, építmények – kivéve az e), g) és k) pontokat – valamint a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos, az ökológiai gazdálkodás bemutatását szolgáló épület helyezhetők el.
- (6) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, ill. felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, továbbá magastetős, 25°-35° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (7) A mezőgazdasági üzemi területek övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Gm	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gm-1	3000	50	-	SZ	10	40	25	7,5*	0,3
Gm-2	K	K	-	SZ	10	40	25	5,5	0,3

*technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el a telkeken belül

- (8) A mezőgazdasági telephelyek területén létesítmények jelen rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
 - a volt állattartó telepeken a talaj és talajvíz állapotát a terület hasznosítása, átalakítása esetén meg kell vizsgálni. Talajszennyeződés feltárása esetén a kárelhárítást a létesítmények használatba vételi engedélyének megkéréséig el kell végezni. A használatba vételi engedély kizárólag abban az esetben adható meg, ha a feltárt talajszennyezés felszámolása megtörtént.
 - a mezőgazdasági üzemi területeken a lakóterületek közelsége miatt nagy-létszámú állattartás¹³ nem folytatható.

Különleges területek

14.§

- (1) A különleges területek területfelhasználási egységbe a sportpálya területe, a rekreációs területek, valamint a temető területe tartoznak.

Sportterület övezete

15.§

- (1) Az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon sportterületként (Ks) lehatárolt területen a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár, konditerem), vendéglátó létesítmények, továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el a terület legfeljebb 5 %-os beépítettségével.

¹³ a nagy létszámú állattartásnak minősülő állatlétszámot az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 11. pontja, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 7.2 pontja tartalmazza

(2) A sportterület övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
K	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Ks	K	K	K	SZ	5	70	5	7,5	0,3

(3) A sportterület övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyeppráccsal történő borítása.
- a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a parkoló kivételével gyephezagos burkolat közül a gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb szilárdított (pl. kavics), ill. gyephezagos burkolat (pl. gyephezagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

Rekreációs területek övezete

16.§

(1) Az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon rekreációs területként (Kr) lehatárolt területek a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló területek.

(2) A rekreációs terület övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
K	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Kr-1	4000	-	-	SZ	10	75	5	5,5	0,05
Kr-2	600	16	30	SZ	5	50	25	5,5	0,5

(3) A Kr-1 övezetben a pihenést, szabadidő szórakozást szolgáló épületek, építmények – pl.: vendéglátó létesítmények, szabadidő színpad, zenepavilon, pihenőhely - alakíthatók ki az Sz-2 jelű szabályozási terven jelölt építési helyen belül.

(4) A Kr-1 övezetben tó kialakítható, melynek megvalósítása vízjogi engedély alapján történhet.

(5) A kialakítandó tó vízminőség-védelme érdekében az alábbi környezeti feltételek tartandók be:

- a tó bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- a tóba szennyvizek, összegyűjtött csapadékvizek nem vezethetők.
- a tóparti sávot a szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozására úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadékvíz a tóba ne jusson be.

(7) A Kr-2 övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹⁴,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- lakóépületek,

¹⁴ OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- e) játszótéri berendezések,
f) önálló üzemi gazdasági funkció nem létesíthető.
- (8) A rekreációs területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a vízfelület 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- d) növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.
- e) a Kr-1 övezetbe tartozó rekreációs terület zöldfelületének kialakítása, ill. átalakítása kertépítészeti engedélyezési terv, a Kr-2 övezetbe tartozó rekreációs területek zöldfelületeinek kialakítása az engedélyezési terv részét képező kertépítészeti terv alapján történhet.

Temető területe

17.§

- (1) Az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon temetőként (Kt) lehatárolt területen a temetkezés céljait szolgáló, valamint azt kiegészítő épületek, építmények - ravatalozó, kápolna, a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények, szerszámtároló, biztonsági okokból szükséges őrházak helyezhetők el.
- (2) A temető övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
K	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Kt	K	K	K	SZ	-	40	10	5,5	0,1

- (3) Az izraelita temető telkén¹⁵ épület nem helyezhető el.
- (4) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt balesetveszély elhárítása, vagy a fa rossz egészségi állapota teszi szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- b) a temetők telekhatára mentén legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzóna létesítendő.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek

18.§

¹⁵ 08/1 hrsz-ú terület

- (1) A zöldterületek az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon „Z” szabályozási jellel jelölt közterületi zöldfelületek, közparkok, közkertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
- (3) A zöldterületeken kizárólag
 - a pihenést és testedzést szolgáló építmények: sétaút, pihenőhely, játszótér, zenepavilon, valamint
 - köztárgyak, műtárgyak: pl. szobor, emlékmű, díszkúthelyezhetők el. A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (4) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (6) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

Erdőterület

19.§

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk, ill. elsődleges rendeltetésük szerint:
 - a) Ev-1: védett
 - b) Ev-2: védő
 - c) Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai és
 - d) Eg: gazdaságirendeltetésűek.
- (2) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterületen kizárólag olyan vonalas létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épületek nem alakíthatók ki.
- (3) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) a (2) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű létesítmények - pihenőhely, erdei tornapálya, sportpálya, játszótér stb. - helyezhetők el. Épületek nem helyezhetők el.
- (4) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen az OTÉK-ban meghatározott feltételekkel¹⁶ kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl. erdészház, közösségi vadászház) helyezhetők el, 0,5%-os beépítési mértékig, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- (5) Az erdőterületeken kialakításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, színezésűek lehetnek.
- (6) A védett erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Erdőtelepítés, erdőfelújítás során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Védett erdőterületeken erdőfelújítás, gazdálkodás, építmények kialakítása a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet.
- (7) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.

¹⁶ OTÉK 28.§. (4) bekezdés

- (8) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetészerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához a természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Mezőgazdasági területek

20.§

- (1) Az Sz-1 jelű szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek használatuk jellege szerint általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, 30°-45° tető hajlásszögű magastetővel létesíthető.
 - A gazdasági épületek egy max. 20 m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
 - Az egyes építmények kizárólag az OTÉK 36.§-ában előírt távolságok betartásával helyezhetők el.
 - A vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyeperővel művelésű területhasználat megőrizendő
 - A külterületi mezőgazdasági területeken elhelyezésre kerülő kerítések kizárólag áttört, lábazat nélküli, tájba illő építészeti kialakításúak, színezésűek és anyaghasználatúak lehetnek (pl. fa, cserjesávval takart drótfonat). Tömör kerítések a mezőgazdasági területeken nem létesíthetők.
- (3) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
- Má-1: korlátozott tájhasználatú mezőgazdasági övezet,
 - Má-2: általános árutermelő mezőgazdasági övezet,
 - Má-3: általános árutermelő, kialakult tanyagazdasági övezet,
 - Má-4: belterületi kertek mezőgazdasági övezet.
- (4) Az egyes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Má	terület m ²	szélesség m		építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m
Má-1	G 200.000 (20ha) T: nem alakítható ki	100	SZ	10	-	0,1 (max 500 m ²)	5,5	-
Má-2	G 50.000 (5ha) T: 200.000 (20ha)	50 100	SZ	10	-	0,2 (max 500 m ²) 0,2 (max 1000 m ²)	5,5	-
Má-3	G: 50.000 (5ha) T: 50.000 (5ha)	100	SZ	10	-	2	5,5	-
Má-4	-	-	-	-	-	-	-	-

G: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

T: tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdaság területe

**technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el a telkeken belül*

Korlátozott tájhasználatú mezőgazdasági övezet

21.§

- (1) Az övezetbe az SZ-1 jelű szabályozási tervlapon "Má-1" szabályozási jellel jelölt, tájképi, természetvédelmi, kultúrtörténeti szempontból értékes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés, ill. a kultúrtáj-rehabilitáció megvalósítása érdekében szabad.
- (3) Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható. Az övezetben a gyepterület művelési ág megváltoztatása, ill. közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (4) Az övezetben található fasorok, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.
- (5) Az övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartásával, továbbá a visszaállítandó folyógazdálkodással – ártéri gyepgazdálkodás, tógazdaság – kapcsolatos növénytermesztés, állattenyésztés, halászat, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el.
- (6) Az övezetben halastavak a Tóköz térségére készülő folyógazdálkodási, ill. kultúrtáj-rehabilitációs tervnek megfelelően, a vízügyi és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával alakíthatók ki.

Általános árutermelő mezőgazdasági övezet

22.§

- (1) Általános árutermelő mezőgazdasági övezetbe tartoznak a szabályozási terven Má-2 jellel jelölt mezőgazdasági területek.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
- (3) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (gazdasági épületek), építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (4) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni (udvar), amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m²-t.
- (5) Tanyagazdaság lakóépületének alapterülete a megengedett beépítési % által elfoglalt terület felét, de legfeljebb 250 m²-t nem haladhatja meg.
- (6) A tájképi változatosság és a biodiverzitás védelme miatt az övezetben található gyepterületek, fasorok, mezővédő erdősávok megtartandók.

Általános árutermelő, kialakult tanyagazdasági övezet

23.§

- (1) Az általános árutermelő, kialakult tanyagazdasági övezetbe a Szabályozási terven Má-3 jellel jelölt meglévő tanya és kapcsolódó területe tartoznak.

- (2) Az övezetben telekalakítás, épületek, építmények elhelyezése esetén az általános árutermelő mezőgazdasági övezet előírásait (22.§. (2)-(6) bekezdések) kell figyelembe venni.
- (3) Az övezetben új épület építése, meglévő épület bővítése, átépítése kizárólag az övezetre meghatározott beépítési feltételek teljesülése esetén engedélyezhető, a feltételeknek nem megfelelő telken kizárólag a meglévő épületek felújítása, állagmegóvása engedélyezhető.

Belterületi kertek mezőgazdasági övezet

24.§

- (1) Belterületi kertek mezőgazdasági övezetbe tartoznak a belterületen található, Má-4 szabályozási jellel jelölt kertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a kialakult telekstruktúra megőrzendő.
- (3) Az övezetben építési tevékenység nem engedélyezhető, épületek, építmények, kerítések nem létesíthetők.

Vízgazdálkodási terület

25.§

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a csatornáké 3-3 m mélységben szabadon tartandó a vízminőség védelme és karbantartás céljára.
- (3) A parti sávban kizárólag gyeperdő vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (4) Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (5) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetők.

IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

26.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút, a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
 - a) A tervezett M85 gyorsforgalmi út térségében 60 m,

- b) A tervezett M85 gyorsforgalmi út csomópontjának térségében a csomópont által elzárt teljes terület, és a csomóponttól kifele eső 20 m-es terület,
- c) Országos mellékút: 8417 és 85104 j. összekötő út: meglévő 16-56 m között változó,
- d) Külterületi feltáró út: 16 m,
- e) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 12-16 m,
- f) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
- g) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad. A védőtávolság:
- gyorsforgalmi út esetén az úttengelytől mért 100-100 m,
 - országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
- h) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) Járművek elhelyezése
- A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
 - Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 10 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.
- (6) A tervezett M85 sz. elkerülő út engedélyezési tervének az út menti növénytelepítésre, az út környezetbe illesztésére vonatkozó kertészeti tervet kell tartalmaznia.
- (7) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei

27.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) A térség közcsatorna hálózatának kiépítésig, a szennyvizeket, ellenőrzöttén zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsatornahálózat kiépítését követően építési engedély, csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel

takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)

- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően rendszert alkotóan, nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános előírások

28.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

Levegőtisztaság-védelem

29.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek¹⁷.
- (2) A közigazgatási terület a 10. zónába (az ország 1-9 zónába és a kijelölt városok területébe nem tartozó területei) tartozik, melyben az egyes légszennyező anyagokra meghatározott zónacsoportok az alábbiak:
 - a) kén-dioxid: F
 - b) nitrogén-dioxid: F
 - c) szénmonoxid: F
 - d) szilárd (PM₁₀): E
 - e) benzol: F¹⁸

Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot.

- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység¹⁹ kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, vagy rekreációs célú területet nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhetők el.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek belterületen nem folytathatók. A külterületi gazdasági területeken diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia) a légszennyező anyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható.

¹⁷ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

¹⁸ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

¹⁹ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

Talaj- és földvédelem

30.§

- (1) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

31.§

- (1) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minőségét érintő egyes tevékenységekről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerinti "B" érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban²⁰ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a "B" érzékeny besorolású területre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) A közcsatorna-hálózat kiépítését követően épületek, létesítmények létesítésének feltétele a közcsatorna-hálózatra való rákötés.
- (3) A csatornahálózat kiépítéséig a meglévő beépítésre szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kisberendezés (korszerű csatorna-közműpótló) létesítése esetén lehet. Szippantott szennyvíz kizárólag kijelölt szennyvíztisztító telepre szállítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
- (4) A csatornahálózatba be nem kapcsolható külterületi beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési, szennyvíztisztító kisberendezés létesítése esetén lehet.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell²¹.

²⁰ 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

²¹ a közcsatornába vezethető szennyvizek határértékeit a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet, valamint a 203/2001. (X.26.) Korm. Rend. tartalmazza

- (6) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornákba, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - a) állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
 - b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható²².
- (8) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (9) Felszíni vízi környezetbe kizárólag a 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet 3. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.
- (10) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.
- (11) A felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítandó a belterület külvizek és belvizek elleni megfelelő védelme.

Hulladékkezelés

32.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A volt agyaggödör²³ területén folytatott illegális hulladéklerakást a telek tulajdonosának fel kell számolni, a területet rekultiválni kell, a terület utóhasznosítása védelmi erdő.
- (3) Veszélyes hulladékokat²⁴ eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (4) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban²⁵ előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (5) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

33.§

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben²⁶ a területre, illetve az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Az üzemi létesítményektől származó környezeti zajszint
 - lakóterületen nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40 dB
 - vegyes területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB

²² 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5.sz. melléklete

²³ 033/9 hrsz-ú terület

²⁴ 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet

²⁵ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

²⁶ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben

- gazdasági területen nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A közlekedéstől származó környezeti zajszint egyes területfelhasználási területeken megengedett határértékeit az útkategóriáktól függően országos érvényű jogszabály²⁷ tartalmazza.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme²⁸

34.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei

35.§

- (1) (1) A műemlék római katolikus templom műemléki környezetének lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

36.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arcualatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
 - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
 - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.

²⁷ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

²⁸ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- (3) A helyi értékévé váló nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást²⁹ vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

37.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
 - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
 - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
 - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
 - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
 - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
 - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
 - g) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

Élővilág, táj, természet védelme

38.§

- (1) A közigazgatási területeken található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon jelölt, a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság által nyilvántartott természeti területekre, a Natura 2000 területekre és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeire, valamint a vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A tájkép védelme és a biológiai sokféleség megőrzése érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, ill. a HÉSZ mellékletében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.

A település zöldfelületeinek védelme

39.§

²⁹ a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (3) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (4) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

40.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg Bezi község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló, Bezi Önkormányzatának 13/1996 (XI. 20.) számú rendelete a hatályát veszti.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetve: 2004.

.....

Kovács György polgármester

.....

P.H.

.....

Dr. Papp László körjegyző

VIII. MELLÉKLETEK

I. Régészeti terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1.) 068/3-6, 13-16
- 2.) 04/5-8
- 3.) 09/7-9
- 4.) 014/11-29, 36
- 5.) 047/4-5
- 6.) 040/1-2; 048/9-10
- 7.) 032/7-12
- 8.) 016/4-6
- 9.) 033/5-9
- 10.) 049/5; 051
- 11.) 092/1-2

- régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek egy része nem lokalizálható teljes bizonyossággal, azokat a területeket, ahol ezek, továbbá a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni. Ezek jelen ismereteink szerint a térképen régészeti érdekűnek jelölt területek (04/15-18; 024/7-8), de ide kell sorolni minden, az egykori és mai vízfolyások és nagyobb árkok mentén fekvő lankás domboldalak területét is.

II. Építészeti értékek

Műemléki védelem alatt álló művi érték:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Római katolikus templom	Rákóczi Ferenc u. 18.	88

Műemléki környezetben lévő ingatlanok:

Rákóczi Ferenc u 25-27, 16-20.

hrsz: 48, 49, 87, 89, 90.

Műemléki védelemre javasolt művi érték:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Evangelikus templom	Arany János utca	6

Helyi védelemre javasolt művi értékek

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Siklósi család kriptája	<i>temető</i>	08/2
Népi lakóház	Arany János u. 16.	10
Népi lakóház	Szabadság u. 84.	213, 211
Népi lakóház	Arany János u. 1.	38
Népi lakóház	Szabadság u. 67.	104
Népi lakóház	Rákóczi Ferenc u. 2.	79
Népi lakóház	Szabadság u. 68.	197/2
Népi lakóház	Arany János u. 5.	34
Hajlított ház	Rákóczi Ferenc u. 3.	71/1

III. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek³⁰

„ Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott azon tájalkotó elemek – beleértve az emberi tevékenység során hasznosított természeti elemeket is – amelyek történelmi, kultúrtörténeti, vagy

³⁰ az MI-13-25:1991 szerinti csoportosításban

esztétikai szempontból valamely közösség számára jelentőssé váltak, ugyanakkor nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt.”³¹

Településsel kapcsolatos emlékek:

Faluhely:

- a település korábbi helye

Vallási emlék:

- a temetőben található kőkereszt

Temetkezési emlék:

- a 08/1 hrsz-ú izraelita temető
- Siklósi Szabó Péter, Győr megye táblabírája, követe és alispánja síremléke

Kertépítészeti emlék:

- a hét vezér emlékére a Millennium idején telepített kocsányos tölgyek 2 példánya az evangélikus templom szomszédságában
- a temetőben található idős szomorú gyertyán

Termeléssel kapcsolatos emlékek:

Vízgazdálkodási emlék:

- csatornák maradványai és azokat kísérő fasorok

Természeti emlékek:

Facsoport, idős fa:

- az Enesei út mellett, a mezőgazdasági majorba vezető út becsatlakozásánál található 2 idős nyár

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Gyorsforgalmi út: M85 (tervezett) K.I.A
- Országos mellékút: 8417 j. összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C, 85104 j. bekötőút (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Gyalogút B.X.

V. Honos fa- és cserjefajok

Az ártér magasabb térszintjén:

fafajok:

fehér nyár (*Populus alba*)
 kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
 magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*)
 mezei juhar (*Acer campestre*)
 simalevelű mezei szil (*Ulmus minor*)
 vadalma (*Malus sylvestris*)
 vénic-szil (*Ulmus laevis*)
 zselnicemeggy (*Padus avium*)

cserjefajok:

borostyán (*Hedera helix*)
 cseregalagonya (*Crataegus laevigata*)
 csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
 hamvas szeder (*Rubus caesius*)
 kányabangita (*Viburnum opulus*)
 kutyabenge (*Frangula alnus*)
 mogyoró (*Coryllus avellana*)
 tatár juhar (*Acer tataricum*)
 varjútövis benge (*Rhamnus catharticus*)

³¹ az MSZ 13-195 fogalom-meghatározásának MI-13-25:1991 által kiegészített változata

vörösgyűrűsom (*Cornus sanguinea*)
vörös ribiszke (*Ribes rubrum*)

Vízfolyások környezetében, mélyfekvésű területeken:

fafajok:

fehér fűz (*Salix alba*)
fehér nyár (*Populus alba*)
fekete nyár (*Populus nigra*)
magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*)
mézgás éger (*Alnus glutinosa*)
rezgő nyár (*Populus tremula*)
szőrös nyír (*Betula pubescens*)
törékeny fűz (*Salix fragilis*)
vénic-szil (*Ulmus laevis*)
zselnicemeggy (*Padus avium*)

cserjefajok:

csigolyafűz (*Salix purpurea*)
fűzlevelű gyöngyvessző (*Spiraea salicifolia*)
hamvas szeder (*Rubus caesius*)
kányabangita (*Viburnum opulus*)
kosárkötőfűz (*Salix viminalis*)
kutyabenge (*Frangula alnus*)
mandulafűz (*Salix triandra*)
rekettyefűz (*Salix cinerea*)
vörösgyűrűsom (*Cornus sanguinea*)
vörös ribiszke (*Ribes rubrum*)