

Fűzvölgy Község Önkormányzat

7/2008. (XI.18.) számú rendelete

Fűzvölgy Helyi Építési Szabályzatáról (F.HÉSZ)

Fűzvölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§. (3). bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja Fűzvölgy Építési Szabályzatát.

I.FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1.§

A rendelet hatálya Fűzvölgy közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

A RENDELET ALKALMAZÁSA

2.§

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az épített környezet alakításával területet felhasználni, telekalakítást végrehajtani, létesítményt elhelyezni, építési tevékenységet folytatni, illetve arra építési, hatósági engedélyt adni, az általános érvényű építési előírásoknak e rendelet, valamint a vonatkozó településrendezési tervek együttes alkalmazásával lehet.

(2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját meghatározó településrendezési terv:

- az M=1:8000 méretarányú külterületi szabályozási terv
- az M=1:4000 méretarányú belterületi szabályozási terv.

(3) - a szabályozási tervet (továbbiakban SzT) és Fűzvölgy község helyi építési szabályzatát (F.HÉSZ) együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

3.§

(1) A szabályozás elemei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) számú kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) és e rendeletben meghatározott szabályozási eszközök területi alkalmazásával jönnek létre.

- (2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (3) **Kötelező szabályozási elemek:**
- a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal)
 - az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
 - a szabályozási tervben meghatározott terület-felhasználási kategória, terület-felhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
 - a legnagyobb beépítettség mértéke,
 - a megengedett építménymagasság felső határa,
 - a minimális telekméret,
 - a kötelező beépítési mód,
 - kötelező építési vonalak,
 - építési hely határa és területe.
- (4) **Irányadó szabályozási elemek:** az azonos övezeten belüli telekosztás, telekhatárok.
- (5) A szabályozás elemei módosíthatók. A kötelező szabályozási elemek módosítása képviselő-testületi rendelettel történhet. Ezek módosításához a településszerkezeti terv, szabályozási terv és a helyi építési szabályzat egyidejű módosítása szükséges.
- Az irányadó szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azok az építésügyi eljárás folyamán, megfelelő tervezői alátámasztással változtathatók meg.
- (6) Ahol a szabályozás előírja, a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt, az engedélyezéshez az illetékes területi főépítész állapítja meg.
- (7) A szabályozási terven jelölt meglévő telekhatár és irányadó telekhatár terület-felhasználási egységen belül a telekre és a beépítésre vonatkozó szabályozás figyelembevételével akkor változtatható meg a településrendezési tervek módosítása nélkül, ha a környezet beépítéséhez való illeszkedés a telekegyesítés vagy telekosztás során megvalósul.

II. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Közigazgatási határ, bel- és külterület 4.§

- (1) A terület közigazgatási határvonalát a településszerkezeti terv rögzíti.
- (2) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a településszerkezeti tervben foglaltak szerint határozza meg.
- (3) Területet belterületbe vonni kizárólag a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igényeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt ingatlan-nyilvántartási eljárásoknak megfelelően lehet.

A területek lehatárolása, tagozódása, terület-felhasználása, kialakítása

5.§

- (1) A területegységen elhelyezhető létesítmények meghatározását ezen rendelet tartalmazza.
- (2) A belterületi és egyéb **beépítésre szánt** terület-felhasználások:
- a) lakóterület
 - 1. falusias lakóterület jele: Lf
 - b) vegyes terület
 - településközpont vegyes terület jele: Vt
 - c) gazdasági területek
 - 1. kereskedelmi, szolgáltató terület jele: Gksz
 - d) különleges terület
 - jele: Kü
 - 1. jelentős zöldfelületű közintézmény jellegű területek
 - ı sportolási célú jele: Kü-sp
 - ı temetkezési célú (temető, kegyeleti park) jele: Kü-t
- (3) A terület **beépítésre nem szánt területei** az építési használat szerint lehetnek:
- a) Közlekedési terület
 - 1. közúti közlekedési terület jele: Kö,
 - b) Zöldterület
 - 1. közpark, közkert jele: Zkp
 - c) Erdőterület
 - 1. erdőterület jele: E
 - d) Mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági övezetei:
 - 1. jellemzően szántóművelésű terület jele: Má-1
 - 2. jellemzően gyepgazdálkodási terület jele: Má-2
 - e) Egyéb terület: vízgazdálkodási terület
 - 1. vízmeder övezet jele: V

III. FEJEZET

ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területegységek építési használatának általános szabályai

6.§

- (1) Az övezetek és övezeten belüli jelölések (az OTÉK szabályozását kiegészítő) leírását a rendelet II. számú melléklete tartalmazza.

- (2) A különböző célú közterületek, továbbá a területegységek közhasználatra kijelölt egyéb területei, a területegységek, valamint a területegységek övezeti lehatárolását, azok sajátos felhasználását, építési használatuk módját a szabályozási terv jelöli.
- (3) Az övezetekben meghatározott, az építménymagasságra, a telekterületre, beépítési százalékra és a zöldterületi fedettségre vonatkozó alsó és felső határértékek csak a településrendezési terv módosításával változtathatók meg.
- (4) Új épület, építmény létesítése csak akkor engedélyezhető, ha a zöldterületi fedettség előírt mértéke a területen biztosítható.
- (5) Az élő vízfolyással érintett új telekosztás és beépítési előfeltétele a szabályozási terv szerinti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.
- (6) *A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb 90 napon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető, a közcsatorna megvalósításáig átmenetileg, illetve indokolt esetben, a távlatilag sem csatornázott területeken a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezéseket kell alkalmazni.*
- (7) A zöldterületeken 10m²-nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.
- (8) A kialakított telkek szélessége nem haladhatja meg a 40 m-t, térmértéke pedig az 1800 m²-t.
- (9) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetők. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező, építési tevékenység nem végezhető, és funkcióváltásukra építésügyi hatósági engedély nem adható.

A területegységek építési használatának különleges szabályai

7.§

- (1) A beépítési feltételeket a jelen rendelet tartalmazza.
- (2) A beépítésre szánt területek beépítési feltétele a részleges (legalább villany, víz) közművesítettség.
- (3) A helyi értékvédelmi területen belül az ingatlanok egyedi beépítési, településképi és építészeti követelményeinek tisztázása – azok kiemelt településképi jelentősége miatt – csak a helyben illetékes főépítész véleményezése alapján történhet.
- (4) A település területén
 - a) a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el.
 - b) A terület-felhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozókat elsősorban a terület-felhasználáshoz, építményhez tartozó építési telken belül kell biztosítani.
 - c) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belüli kialakítása nem
 - d) biztosítható, úgy az építési hatóság a terület-felhasználást, építést akkor is engedélyezheti, ha az építető a tervezett terület-felhasználástól, épülettől
 - lakásfunkció esetén legfeljebb 200 m-es
 - nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 m-es
 távolságon belül a szükséges várakozóhely-szám más építési telken belüli kiépítését – az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet

csökkentése nélkül – egyidejűleg megoldja. Az építéshatósági engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra és melyek azoknak a tervezett üzemeltetési rendszere. Ugyancsak szükséges a parkolók kiépítésével érintett ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata.

Építményekre vonatkozó szabályok

8.§

Műemléki környezetben és a külön rendeletben meghatározott helyi értékvédelem alá tartozó építmények területhatárán belül a következő munkák csak építési engedély alapján végezhetők:

- közterületről látszó épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése,
- bármely utcaképi elem (útszegély, utca-berendezési tárgyak, világító testek, zászlótartók, utca és házszám táblák, bármilyen hirdető-berendezés, kirakat, nyílászáró, stb.) elhelyezése, kicserélése, módosítása, pótlása, a homlokzatok és tetőfedés anyagának, színezésének bármilyen díszítő elemének megváltoztatása.

A helyi védelem alatt álló épület homlokzatfestése, tetőhéjazatának cseréje is csak építési engedéllyel végezhető.

A telek közterület felőli határvonalain kerítést csak építési engedély alapján lehet építeni.

A területegységen elhelyezhető létesítmények

1. Építési övezetek beépítésének feltételei:

1.1. Lakóterület:

Építési övezet: Falusias lakóterület (Lf)

A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, oktatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény, üzemanyagtöltő, a következő feltételekkel

Beépítés módja: oldalhatáron álló

a) Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m²

Meglévő telekstruktúra esetén: 800 m²

b) Legnagyobb beépítettség: 30%

c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

- d) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség (villany, víz). Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- e) Elő-, oldal- és hátsókert előírásait a külön jogszabályban meghatározott előírások alapján kell kialakítani.

A falusias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lf	O	900	20	40	30	30	0,35	50	3,5	4,5
Lf-k	K	800								

1.2 Településközpont vegyes terület (Vt)

A településközpont vegyes területén lakó-, és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportlétesítmények, valamint lakások helyezhetők el. A településközponti vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt	O-SZ	K	K	K	K(35)	K	K(1,3)	K(35)	K(4,0)	K

A településközpont vegyes területénél az alábbi, a beépítésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni:

- Az új épületek tetőkialakításánál a meglévő beépítést és tetőidomot figyelembe kell venni.
- A területen tetőtér beépítés engedélyozhető.

- Előkert csak a kialakult állapot, a szabályozási terv, a külön jogszabályban meghatározott előírások szerint engedélyezhető.

A beépítettség legnagyobb mértékét a szabályozási terv jelöli. Azokon a telkeken, ahol a jelenlegi beépítés meghaladja a legnagyobb beépítettség mértékét, épületbontás esetén az előírt beépítettséget kell alkalmazni.

1.3. Gazdasági területek:

1.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi szolgáltató területen a külön jogszabályban meghatározott, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

A település külterületén az alábbi építési övezet került meghatározásra:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagassága	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Gksz	SZ	4000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5

1.4. Különleges területek (Kü)

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

- Jelentős zöldfelületű különleges intézményterületek
 - Kü-sp jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek
 - Kü-t jelű temetkezési célú különleges területek: köztemető.

A jelentős zöldfelületű, temetkezési célú különleges intézményterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság a	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Kü-sp	SZ	K	50	-	15	10	0,4	40	3,5	8,0
Kü-t	SZ	K	-	-	15	10	0,4	50	3,5	8,0

1.5. A beépítésre nem szánt területek

IV. FEJEZET

A KÖZTERÜLETI ÉPÍTÉS FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

9.§

A) KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSRE SZOLGÁLÓ TERÜLETEK:

az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) közúti közlekedési övezet jele: Kö,

A közúti közlekedési területek a Terven a Kö jellel, megkülönböztetett területek.

A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- igazgatási épület

A község területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

A település meglévő és tervezett közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- 1) 74. sz. főút külterületi szakasza: **K.IV.A**
- 2) 75132 bekötőút külterületi szakasza **K.V.B**, belterületi szakasza **B.V.c.B**
- 3) belterületi kiszolgáló-lakóút **B.VI.d**
- 4) tervezett Gksz terület kiszolgáló útja **K.VI.d**
- 5) tervezett bekötőút (Magyarszentmiklós felé) **K.V.B**

A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:

- 74. sz. országos másodrendű főút védőtávolsága 100-100m, ezen belül beépítés 50 m-re, kerítés 30m-re helyezhető el.
Alsóbbrendű országos közutak mellett a védőtávolság 50-50m, ezen belül kerítés 20 m-re, építmény 30 m-re helyezhető el.
- Külterületi önkormányzati közutak, mező és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

Új út létesítése esetén:

- a) lakóterületen az út szabályozási szélessége legalább 12 m szélességű, kétirányú forgalom esetén legalább 6m széles szilárd burkolattal és legalább egyoldali, min. 1,5m széles járdával
- b) gazdasági és különleges területen az út szabályozási szélessége legalább 12m, legalább 6m széles szilárd burkolattal és legalább egy oldalon minimum 1,5m széles járdával, továbbá legalább egy oldalon minimum 1,5m széles fásított zóldsávval

Lakó- és gazdasági területen létesítendő új utak közforgalom számára megnyitott magánútként is létesíthetők a közúti műszaki előírások biztosításával. A magánutak minimális szélessége 8m.

Új utak, utcák nyitáskor az építetőknek kétoldali fasor létesítésének feltételeiről gondoskodni kell. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közműadottságok lehetővé teszik útfelújítás esetén, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

A külterületi Kö jellel jelölt feltáró mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

A külterületi közutak szabályozási szélessége a SZT eltérő jelölése hiányában legalább 12 m.

A Kö jelű külterületi utakat a SZT szerinti szabályozási szélességgel és módon kell kialakítani útépités, útkorszerűsítés (pl. közművesítés) esetén.

Az SZT-n Kö jellel nem jelölt, egyéb külterületi közhasználatú utak szabályozási szélessége legalább 10 m, amit útszabályozás esetén a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.

A SZT-n jelölt külterületi útszabályozásokat a következő esetben kell végrehajtani:

- a.) az út akár részleges felújításakor
- b.) az érintett útszakaszon a határos területek funkcióváltására, beépítésére, átépítésére kerül sor.

A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építés a fenti szabályozási szélességek kialakítását nem teszi szükségsszerűvé.

A közúti közlekedési hálózat elemeit és a számukra biztosítandó szabályozási szélességet a szabályozási terv tartalmazza.

Az építési telkek közművesítését közterületről kell megoldani.

A település közlekedési hálózathoz tartozó közterületek keresztmetszetét a településrendezési tervben megjelölt forgalmi besorolás, a közművek helyszükséglete és védőtávolsága, továbbá a jelölt szakaszokon a védőfásítás helyszükséglete figyelembevételével kell méretezni.

Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület (pavilon) az illetékes főépítész szakvéleménye alapján az önkormányzat jegyzőjének jóváhagyásával létesíthető. Közforgalmú közlekedési területet érintő beruházások esetén – a közútkezelő előzetes állásfoglalása után – az útügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása is szükséges.

Az 5 m² felületet meghaladó reklámhordozók egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a közlekedési terület szabályozási szélességénél.

B) ZÖLDTERÜLETEK

A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei.

a Zkp jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott területek

A Zkp jelű közpark övezetben elhelyezhetők:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszótér
- vendéglátó, valamint
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
- a terület használói számára kialakított parkolók.

A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható új telek telekterülete m ²		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m ²)	Beépítettség %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megen- gedett legna- gyobb építmény magasság (m)
	Legkisebb	Legnagyobb		Terepszint					
				Alatt	Felett				
Zkp	-	-		2	2	0,02	85	50	4,5

A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.

A zöldterületi övezet felhasználása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

C) ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, de azzal a kitéttel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az Evt-ben meghatározottak a mérvadóak.

a) az E jelű övezet területei védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

Az E jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:

- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, állattetők, vadles, stb.)
- b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeállók, kilátó)
- c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- e) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a jelen szabályzatban - F.HÉSZ 11§ - meghatározott tartalmú engedély alapján az erdészeti hatósággal mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Evt. és Vhr-ének. vonatkozó szakaszaira.

Az erdőövezetben az építési helyet és azon belül az építmény helyét az építési hatóság az erdészeti szakhatósággal együttesen jelölheti ki.

Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

D) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- *Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,*
- *Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol gyepgazdálkodás folytatása a jellemző,*

Az *Má-1* és *Má-2* jelű övezetekben jellemzően elhelyezhető építmények:

- *a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges, az övezet művelési ágának*

megfelelő építmények (jellemzően terménytárolók, szárítók, állattartó épületek, géptárolók, -javítók, trágyatárolók)

- a külterületen élők ellátását szolgáló kereskedelmi- és szolgáltató célú, kivételesen – csak az Má-1 jelű övezetben lakócélú - építmények.

Üdülőépület (-egység) mezőgazdasági övezetben nem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.

A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Má-1 jelű, jellemzően szántóföldi övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény-magassága (m)	
				felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület vagy lakó+gazdasági épület (tanya) építése esetén		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Má-1	SZ	100.000	-	1,0	1,0	6,0	6,0

A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésznének csak a 10 %-a vehető figyelembe;

Má-2 jelű, jellemzően gyepgazdálkodási övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény-magassága (m)	
				felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület építése esetén		gazdasági épület	-
Má-2	SZ	50.000	-	0,5	0,5	3,5	-

A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésznének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

A mezőgazdasági területek övezeteire a F.HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló törvények és jogszabályok előírásait is érvényesíteni kell.

A mezőgazdasági területeken történő építések építési engedélyezési eljárásába a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.

A mezőgazdasági övezetekben mindennemű építés hatósági engedélyhez kötött. Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+ gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.

A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.

Az Má-2 jelű mezőgazdasági övezetben csak a gyepgazdálkodási tevékenység folytatásához szükséges funkciójú gazdasági épületek építhetők.

A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:

- a) nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30° - 45° között lehet. Lapos tetős épület vagy ennél kisebb hajlásszögű tető építését az építésügyi hatóság az engedélyezés során a településkép védelme érdekében megtilthatja. Csak környezetbarát, tájba illő anyagok alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az épületek szerkezetét és a közterület felé látszó anyagok használatát a táj- és településkép védelme érdekében az elvi engedélyben az engedélyező hatóság meghatározhatja.
- b) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- c) A villamosenergia-hálózat kisméretű (20 kV alatti) vezetékeit a településkép védelme érdekében a SZT-ben jelölt táj- és településkép-védelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. Az SZT-ben nem jelölt egyéb területeken a vezetékek légvezetékként is vezethetők, amelyek tartóoszlopai fából készülhetnek.
- d) Az SZT-ben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- e) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló új épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el. A Hosszúvölgy külterületén lévő – Fűzvölgy belterületével határos – major helyi, meglévő adottságú, itt az előírt védőtávolság a kialakult állapot miatt nem tartható. Ezért szükséges a major lakóterület felőli oldalán a szélső épület vonaláig a részben meglévő erdősáv bővítése kötelező telepítéssel.

E) EGYÉB TERÜLETEK: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:

- A Fűzvölgyi patak medre,
- a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a F.HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok,

Az övezete jele: **V**

A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.

A vízgazdálkodási övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek						Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Legkisebb kötelező zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség a legkisebb zöldfelület arányában (%)	Megengedett legnagyobb magassága
			legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	felett (%)	alatt (%)			
Vízmedrek	V	-	-	-	-	-	-	-	-

A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

V. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Védett és védőterületekkel összefüggő általános szabályok

10.§

- (1) Azokon a területeken, ahol a meglévő létesítmény üzemeléséhez előírt védőtávolság a területegységen belül nem biztosítható, ott további szennyezést okozó, a meglévő szennyezettséget növelő tevékenység nem engedélyezhető.
- (2) Az engedélyezési tervben fel kell tüntetni a tervezett építmény környezetében lévő, védőtávolság biztosítását igénylő létesítményeket.
- (3) A védőterületek beépítésének vagy egyéb módon történő felhasználásának feltételeit, a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján az építésügyi hatóság állapítja meg.

A föld védelme

11.§

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasonosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környeztkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (4) Termőföldet érintő mezőgazdasági célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. A termőföldet érintő 0,10 m-t meghaladó terepszint-változással járó nem mezőgazdasági célú tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye, valamint a talajvédelmi hatóság hozzájárulása is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldecs, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (7) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.

- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

A levegő védelme

12.§

- (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
- a) tevékenységet folytatni
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (2) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (3) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.
- A védőtávolságok mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.
- (5) Olyan esetben, amikor a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikro-klimatikus adottságokat az új beépítés megváltoztathatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt), az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.
- (6) Az utak szabályozási szélességén belül szabadtéren növényi ételalapanyag, étel, ital árusítása tilos.

A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

13.§

- 1) A területen a kisvízfolyás, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- 2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat

feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

- 3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- 4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező. A közcsontra kiépítését követő 90 napon belül kötelezni kell a kapcsolódó ingatlanokat a hálózati rákötésre, a 6.§ (6) bek. előírásaival összhangban.
- 5) A természetes vizek védelme érdekében is folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- 6) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- 7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

A területek zaj- és rezgésvédelme

14.§

- (1) A saját hatósági jogkörbe tartozó új tevékenységek engedélyezése során zajvédelmi szakvélemény készítenendő.
- (2) A zajvédelemre vonatkozó jogszabályok előírásait /a zaj és rezgésvédelemről szóló 12/1983 (V.12.) MT rendelet, a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet/ be kell tartani.
- (3) A forgalmi utak mentén új lakószoba létesítése csak zajszigetelő nyílászáró beépítésével engedélyezhető.
- (4) A környezetbe zajt illetve rezgést kibocsátó, és a zajtól illetve rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja a megengedett zaj illetve rezgésterhelési határértéket.

Kommunális hulladék elhelyezése

15.§

(1) Hulladék ártalmatlanítás

- a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető (a környezetvédelmi jogszabályokban definiált) termelési hulladékot továbbra is a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.
- b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.

- c) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával bányagödrök, mélyfekvésű területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához felhasználható.
- d) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- e) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- f) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

(2) A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell betartani:

- a) tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése,
- b) tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni,
- c) a veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon, és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni.

Táj- és természetvédelem, az élővilág védelme

16.§

- (1) A helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel összefüggő rendelkezéseknek, illetve követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során érvényt kell szerezni.
- (2) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve.
- (4) A terület felhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület felhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (6) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. Meglevő nemes fát, illetve közterületen minden fás szárú növény kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad. Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.

- (7) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának feladata.
- (8) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (9) A pótolandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese.
- (10) A környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi szempontból érzékenynek minősülő terület telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból lehet választani.
- (11) Az építésügyi hatóság a meglevő növényzet védelme érdekében az elvi építési, illetve építési engedélyben az építmény helyét az építési helyen belül meghatározhatja.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének.
- (13) A országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő (a szabályozási szélességen belül, az út burkolatától lehető legtávolabb).
- (14) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védő zöldsávot, zöldfolyosót kell létesíteni.
- (15) Az e rendelet függelékében is felsorolt, Natura-2000 hálózathoz tartozó területek védelmét és használatát külön jogszabály által meghatározott előírások szerint kell biztosítani.

Az épített környezet értékeinek védelme, *kulturális örökségvédelem*

17.§

- (1) A külön rendeletben meghatározott helyi védettségű területeken, építményeken az alábbi előírásokat kell alkalmazni:
 - a) A meglevő épület akár részleges felújítása esetén az épület felújítás előtti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérést kell készíteni, beleértve a részletes homlokzاتفelmérést, a tetőzet, a nyílászárók, a tagozatok részletteveit is.
 - b) A felújítás előtti állapotot felmérési terven és dátummal ellátott fotókon dokumentálni kell.
 - c) Az épületek utcai homlokzatai eredeti állapotukban állítandók helyre.
 - d) Új épületszárny létesítése esetén azt a meglevő épülettel összhangban kell kialakítani.

- (2) A régészeti érdekű területekre, az előkerülő régészeti leletekre vonatkozó rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.

Települési környezet- és táj- védelem, látványvédelem

18.§

- (1) A területen fokozottan kell védeni a természeti és épített környezet kialakult együttesét, annak jellegzetes látványát. A területhasználat során biztosítani kell a táj jellegzetességeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek megóvását.
- (2) A terület, illetve területrészek helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti, anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók.
- (3) A tetők tömegének (idomának) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni.
- (4) A magastetők fedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű fedőanyag lehet - a terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag nem alkalmazható. Tűzveszélyes anyag (pl. nád, zsopp) alkalmazása esetén a területileg illetékes tűzoltóság engedélye szükséges.
- (5) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építésügyi hatóság az engedély megadását a meglévő településképbbe, vagy környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
- (6) Védett épületen hirdetés, reklám nem helyezhető el.
- (7) A településközponti vegyes területen a speciális beépítési és építészeti előírások a következők:
 - a) A kialakult földszintes beépítésű területen meglévő emeletes épülethez való csatlakozás esetén az emeletes épület főpárkányát, illetve gerincvonalát max. 50-100 cm-el megközelítő csatlakozó új épületrész létesíthető, az új földszintes épület homlokzati hosszának 1/3-áig.
 - b) Az épületek homlokzatképzésénél a helyi építészeti hagyományokat figyelembe kell venni.

Közművek - általános előírások

19.§

- (1) A területen közmű, távközlési és adatátvételi hálózatokat és létesítményeket a legkorszerűbb technológiák felhasználásával úgy kell kialakítani, hogy azok fenntartása, illetve javítása a lehető legkisebb közterületi munkával, forgalomkorlátozással járjon.
- (2) A közüzemi közművek, a termékvezetékek, az adatátvitel-hálózatok építményeit közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől csak értékvédelmi okból lehet eltérni.
- (3) A területen közüzemi hálózatokat és egyéb vezetékeket terepszint alatt kell elhelyezni, kivéve azon légvezetékeket, amelyek létesítése rendkívül indokolt esetben, általában kivitelezési munkákkal összefüggésben, ideiglenes jelleggel meghatározott időre megengedett.

- (4) A meglévő közműlétesítmények biztonsági védőtávolságait a létesítésnél, vagy átalakításnál, felújításnál figyelembe kell venni.
- (5) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (6) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
- (7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. *A kiváltandó, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, vagy, amennyiben a bontás a környezet aránytalan rombolásával járna, kitisztítást követően le kell zárni a felhagyott vezetéket.*
- (8) A területen építési engedély csak akkor adható, ha legalább a részleges közművesítettség biztosított. A szennyvízközmű kiépítéséig a keletkező szennyvíz ártalommentes gyűjtését és elhelyezését kell biztosítani, közműpótló megengedett.
- (9) A beépítésre nem szánt külterületen lakás céljára szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha egészséges ivóvízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a Szabályzatban előírtaknak megfelelően biztosítható.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Közműmunkálatok a veszély, illetve hibaelhárítás kivételével csak ütemezetten, egységes koncepció alapján végezhető.
- (12) A földalatti közműhálózatok burkolatfelbontás nélküli továbbépíthetősége érdekében a közművezetékeket a burkolat végétől mérten legalább 50 cm-rel hosszabbra kell építeni.

Vízellátás - tűzvédelem

20.§

- (1) A beépítésre nem szánt külterületen új épület elhelyezése vagy funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás – ÁNTSZ által is igazolt – biztosítható.
- (2) A magas talajvízállásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.
- (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területre építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- (4) A mértékadó oltóvíz szükségletet a 35/1996 (XII.29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján a hálózat tervezőjének és építőjének kell biztosítani, az ivóvíz-hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (5) A már meglévő, vagy beépítendő ingatlanon elhelyezhető építményektől legfeljebb 100 m távolságra kell tűzcsapot biztosítani. A vízvezeték átmérője körvezeték esetén legalább NÁ 80, egyirányú betáplálás esetén legalább NÁ 100 legyen.

Vízelvezetés

21.§

- (1) Közvetlen az élőfolyásba a gazdasági területekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel vezethető be.
- (2) A kisvízfolyások mentén a vízügyi előírások szerinti sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.
- (3) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új, valamennyi beépítésre javasolt területen csak zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (4) A külterület beépítésre nem szánt területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása - az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:
 - a szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetése
 - a szennyvíz ellenőrzöttén vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtése és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítása.

Villamos energia ellátás

22.§

- (1) Beépítésre szánt területen - kivéve a külterületi lakott helyeken -, valamint esztétikai-tájképvédelmi szempontból érzékeny, illetve védett területeken új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (2) A beépítésre szánt terület burkolat nélküli utakkal feltárt területrészein a burkolt út kialakításáig, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást vagy ártó fényhatást okozni nem szabad.
- (4) A nagy- és közép-feszültségű, oszlopokra épített villamoshálózatokról szóló előírásokat be kell tartani, az ágazati szabványban rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

Földgázellátás

23.§

- 1) Középnomású földgázellátású területeken a hálózat építőjének telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni.
- 2) Gázelosztó és csatlakozó vezeték csak földalatti létesítéssel vezethető.
- 3) Homlokzati – közterületről látszó – gázvezeték nem létesíthető.

Távközlés

24.§

- (1) A beépítésre szánt területen burkolt utak építésekor, illetve rekonstrukciójakor a távközlési hálózatot földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve, föld alatt vezetve kell építeni. A beépítésre szánt területeken burkolatlan utak mentén a burkolt út kialakításáig, valamint a beépítésre nem szánt területen a távközlési vezeték földfeletti vezetése egyelőre fennmaradhat, de a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel, lakóépülettől legalább 200 m távolságban helyezhetők el.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

25.§

- 1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez az illetékes Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

VI. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

ALKALMAZÁSI RENDELKEZÉSEK

26.§

- (1) A kijelölt új telekalakítások pontos helyét a kialakult állapot, a tereptárgyak, és az értékes növényzet figyelembevételével telekalakítási tervben kell megállapítani.
- (2) Az épület homlokzatához csatlakozó 5 méter széles teleksávon belül legfeljebb 3 méter mélységig a terepszint süllyesztésével (bevágás, angolakna) kialakuló építménymagasság értéke az előírások alkalmazása szempontjából figyelmen kívül hagyható.
- (3) Ahol a telek területe több övezetre esik, a megengedett beépítések értékei az adott övezetnek megfelelő területre számítandók.
- (4) A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál az építmény felett kialakított zöldfelületet (tetőkert) a tetőkerten lévő termőréteg vastagságától függően - a kötelező zöldfelületi fedettség részeként - az alábbiak szerint lehet számításba

venni:

a) legalább 20 cm termőréteg esetén a tetőkert területének 20 %-a vehető számításba,

b) minden további 10 cm vastag termőréteg biztosítása esetén, a kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál figyelembe vehető tetőkerti területrész további 10-10 %-kal növelhető.

(5) A kötelező zöldfelület (zöldfelületi minimum) számításánál teljes területi értékkel csak a növényzet telepítésére alkalmas, legalább 100 cm termőtalaj vastagságú, burkolatlan felületeket lehet figyelembe venni. A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közúzalék, kavics) sem vehetők figyelembe.

A falra futtatott összefüggő zöldfelület 15 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető. A vízfelületek 70 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.


27.§

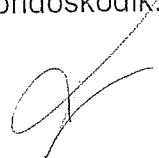
A belterületbe javasolt ingatlanok jegyzékét a III. számú melléklet tartalmazza.

28.§

(1) Fűzvölgy Építési Szabályzata 2008. december 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.


(2) A Szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.


Schmidt István
Polgármester


Pintér Csilla Judit
körjegyző

A rendelet 2008. november 18. napján kihirdetve.

Fűzvölgy, 2008. november 18.


Pintér Csilla Judit
Körjegyző

III számú melléklet

A belterületbe vonásra javasolt ingatlanok jegyzéke:

Hrsz	terület /m ² /	műv. ág	Ak.	tulajdonos	terület- felhaszn.
013/3	12352	gyep, árok, szántó	29,36	magán	park
013/4	2190	gyep-rét	5,38	magán	park
013/5	2051	szántó, árok	4,98	magán	park
013/6	2810	szántó	6,83	magán	park
013/7	2131	szántó	5,18	magán	park
013/8	2775	szántó	6,74	magán	park
013/9	2024	szántó	4,92	magán	lakó
013/10	2312	szántó	5,62	magán	lakó
013/11	1313	szántó	3,19	magán	lakó
013/12	1984	szántó	4,82	magán	lakó
013/13	2380	szántó	5,78	magán	lakó
013/14	14565	szántó	3,54	magán	lakó
013/15	2518	szántó	6,12	magán	lakó
013/16	3182	szántó	7,73	magán	lakó
013/17	1101	szántó és árok	2,20	magán	lakó
013/18	1243	erdő	0,65	magán	lakó
013/19-28-ig	22184	szántó és árok	47,21	magán	lakó
összesen	79115		150,25		

Javaslat belterületből külterületbe vonásra:

A terv javasolja a 36/1 hrszú – a település igazgatási területének északnyugati sarkán – a Fűzvölgyi patak mellett fekvő – mintegy 0,2 ha, háromszög alakú terület, valamint a mellette fekvő patakszakasz külterületbe vonását.

FÜGGELÉK:

A NATURA-2000 hálózathoz¹ tartozó Fűzvölgyi területek jegyzéke:

Szénváz-Principális (HUBF20045)

013/1, 013/2, 014, 015, 016, 019/2, 019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 021/2, 021/4, 021/6,
021/8, 021/9, 021/10, 022, 023, 024, 025/1, 025/2, 026/1, 026/2, 027 hrsz.

¹ Meghatározta a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet; hrsz. közzététel: 2005.06.16-n