

Kistolmács Község Önkormányzata
4/2001. (II.7.) számú rendelete

A KISTOLMÁCS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
(módosítással egységes szerkezetben)

Kistolmács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. A rendelet területi hatálya Kistolmács község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
3. A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság - jegyző - csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

2.§

Az engedélyezés általános szabályai

Engedélyhez kötött építési munkák: a képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

3.§

Az építési engedély kérelmekhez a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve a helyi építészeti értékek védelméről szóló 25.§-ban foglaltakat.

4.§

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

- építészeti tervek elkészítését megelőzően el kell végezni a tervezett új beépítésű területek felszínmozgás veszélyességének megállapítását geotechnikai és mérnök-geológiai feldolgozással, amelynek eredményeit a helyi építési szabályzatba folyamatosan be kell építeni,
- központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető,
- a Magyar Geológiai Szolgálat közreműködése szükséges az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, Önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén,
- a Magyar Geológiai Szolgálat Területi Hivatalával egyeztetés szükséges a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (KG) és egyéb ipari gazdasági (IG) terület beépítése előtt készítendő talajmechanikai vizsgálatokról.

5.§

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

1. Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ 1/b. bek.).

2. Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

3. Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat, csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, vagy átalakítani.

4. Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

A korábbi előírásoknak megfelelő elhelyezkedésű és magasságú épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építmény-magasságnál esetleg már nagyobb építmény-magasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építmény-magasság növelését;
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

5. A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b.) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építtető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építtető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

6. Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

7. Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

8. Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet, és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

9. Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

6.§

Telekalakítási rendelkezések

1. Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.

2. Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobboknak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

3. A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg,

4. A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedélyt adott az építésügyi hatóság. 1 ha-nál nagyobb földrészleteknél az illetékes körzeti földhivaltaltól meg kell kérni az érintett területek más célú felhasználásának engedélyezését is.

7.§

Közterületek használata

1. A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

2. A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges,
3. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
4. A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.
5. A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

8.§

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

1. A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
2. A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkor hatályos előírások mérvadók.
3. A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
4. A 24/1994. (IX.29.) KHVM rendelettel kötelezővé tett MSZ 7478 számú szabvány előírása szerint a távközlési hálózat részére biztosított területsávot szabadon kell hagyni, valamint betartandók a 9004/1982. (Közi. Ért. 16.) KPM-IPM számú együttes közlemény 4. számú szabályzatában és a 30/1994. (XI.8.) IKM rendelettel kötelezővé tett MSZ 151. sz. szabványban foglaltak.

9.§

Az építmények elhelyezése, kialakítása

1. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztzárnyal is bővíthetnek.
2. Oldalhatáron álló beépítési mód és legfeljebb 5,0 m-nél nem nagyobb egymást átfedő oldalhomlokzatok esetében az oldalkert mérete legalább 4,0 m.
3. Kialakult állapot - 4,0 m-nél kisebb oldalkert - esetében új épület a régi épület kontúrján belül létesíthető.

4. Ikres beépítési mód esetében a közös telekhatárt építési vonalnak kell tekinteni, és az épületeket erre a vonalra kell kötelezően elhelyezni.

5. Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.

Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott. Kerülni kell a mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregtetők alkalmazását az új lakóterületeken.

6. A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - legfeljebb 3,0 m építménymagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

10.§

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

1. Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi. Az állattartási rendelet korszerűsítését - jelen szabályozási rendelettel párhuzamosan, azzal szinkronban - el kell végezni.

2. A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.

3. Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a 41/1997. (V.28.) FM számú rendeletben, valamint az Országos Tisztifőorvosi Hivatal által kiadott OTH 3003/98. számú levelében foglaltakat kell figyelembe venni (lásd: melléklet a HÉSZ 10.§-ához).

11.§

Járművek elhelyezése

1. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó várakozóhelyek száma idényszerű használat esetében 30%-kal csökkenthető.

2. Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.

12.§

Tűzvédelem

1. A 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 36.§ (2) bekezdése a.) pontjában megfogalmazottak alapján, ha a kialakult állapot indokolja, az építmények közötti (tűz)távolságot a meglévő állapotnak megfelelően csökkenteni lehet, de ehhez ki kell kérni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

2. A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

3. A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

II. TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13.§

Településszerkezet, terület-felhasználás

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel;
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

14.§

A beépítésre szánt terület-felhasználási egységre vonatkozó előírások

A község beépítésre szánt területén építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (FL),
- b.) üdülőterület (ÜÜ, HÜ),
- c.) különleges terület (KÜ).

(A terület-felhasználási egységeket, határaikat, és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

Megjegyzés:

- a táblázatokban a telkekre és építmény-magasságra vonatkozó értékek tervezett épületre értendők,
- a K jel a kialakult állapotra utal.

15.§

Falusias lakóterület (FL)

1. A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
2. A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre - mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény - vonatkozó szabályok:
 - 2.1. A gazdálkodási célú épület - ha a telken lakóépület is van - nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.

A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság m	-	3,0-4,0
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	20	20
A zöldfelület legkisebb mértéke %	60	60

A HÜ-1 jelű építési övezetben az előkert minimális szélessége 5 m, az oldalkert minimális szélessége 6 m, a hátsókert szélessége az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti érték.

HÜ-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	-	700
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete m	-	20
méllyégi mérete m	-	35
A beépítési mód	-	szabadon álló
A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság m	-	3,0-4,0
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	20	10
A zöldfelület legkisebb mértéke %	60	70

A HÜ-2 jelű építési övezetben az előkert minimális szélessége 5 m, az oldalkert minimális szélessége 6 m, a hátsókert szélessége az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti érték.

18.§ Különleges terület (KU)

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.

2. KÜ-T jelű övezet: temető

KÜ-T jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület méret kikötés m ²	-	nincs
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete m	-	nincs kikötés
méllyégi mérete m	-	nincs kikötés
A beépítési mód	-	szabadon álló
A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság m	-	3,0-4,5
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	40	10

20.§

Közlekedési, közmű-elhelyezési, hírközlési terület (K)

1. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével - engedélyezhető.
3. A közutak, vasutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani .
4. A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
5. Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélesség e a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.
6. Közút területét - szélességben, vagy hosszúságban - ütemezve kialakítani nem szabad.
7. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

21.§

Zöldterület (KP)

1. E terület-felhasználási egységbe (területbe) a közparkok (KP), a védő- takaró fásítások tartoznak.
2. A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
3. A közparkokat külön kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
4. A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
5. A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
6. A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

22.§ Erdőterület (E)

1. E terület-felhasználási egységbe (területbe) a védelmi (VE) és gazdasági (GE) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
2. Az állami pénzeszközből megvalósuló erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
3. A területen - a kilátótornyok kivételével - építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők kivonással.
4. A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60-70 %-os borítottsággal kell beültetni, több szinten kialakítani. E területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények helyezhetők el.
5. Ahol az erdő adott létesítmény védelmét szolgálja (VE), ott bekerítése engedélyezhető. A védőerdő létesítése és fenntartása az adott létesítmény tulajdonosát terheli.
6. Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
7. Az erdősítési programokat gyenge minőségű gyepterületeken, vagy alacsony aranykorona értékű szántókon kell megvalósítani.

23.§ Egyéb (vízgazdálkodási) terület (VT)

1. E terület-felhasználási egységben (területen) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
2. Az egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).
3. A területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.
4. A csapadékvíz elvezetés vízművel történő megoldása vízjogi engedély köteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelemnek, illetve mellékletének ki kell elégíteni a 18/1996. (IV.13.) KHVM rendelet vonatkozó előírásait.

24. § Mezőgazdasági terület (M)

1. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

2. A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőrétteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.

3. Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.

4. A területen - a földterületek művelése érdekében - a művelési ág változtatása megengedett, az erdősítés támogatandó.

5. A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

6. A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

- Általános (hagyományos árutermelő) M-Á
- gyepterület M-GY
- szőlőhegyi kertövezet M-K
- természeti területek M-T

7. Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

8. Általános mezőgazdasági övezet (**M-Á**):

a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szántó, gyümölcsös, gyepterület művelési ág területei.

b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.

c.) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet területe 3000 m².

- 10 000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad.

- A 10 000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén - melynek szélessége minimum 50 m – maximum 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű, az adott terület művelésével összefüggő gazdasági épület helyezhető el legfeljebb 4,5 m-es építmény magassággal.

- Ezen építési lehetőségeken belül lakóépület is létesíthető, maximum 1 %-os beépítettséggel és legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, a tetőtér beépíthető. Lakás önállóan nem építhető.

d.) Az övezetben az átlagos építmény magasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

e.) Az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.

f.) Az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.

9. Szőlőhegyi övezet (**MK**):

a.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- A kertövezetben csak 2000 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 14 m.

- A 720 m²-t meghaladó földrészleteken a 3% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként

csak pince és közműótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.

- A telken maximum 2 épület létesíthető. Az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhetők.

- Az épületekben a szőlő- és borkultúrához kapcsolódó vendéglátás megengedhető, melynek feltétele: ivóvíz, villany, zárt szennyvíz-gyűjtő közműótló berendezés,

- Az épületek a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.

- Az előkert mélysége minimálisan 8 m, az oldalkert és hátsókert minimálisan 6 m, figyelembe véve az OTÉK 35-36.§-ában foglaltakat.

b.) A gazdasági épület előírásai:

- A területen új épület építése, a meglévők bővítése csak építési engedély alapján végezhető.

- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.

- A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 4,00 m-es építménymagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.

- Az épületet 35-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes fedési jelleget adó bitumenes zsindegy lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható.

- Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, dróttüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.

- A nyílászárókat a biztonsági követelményekre való tekintettel fatáblával, vagy zsalukkal célszerű védeni.

c.) Pince, kerítés, támfal:

- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.

- A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.

- Az egyes földrészleteket elhatárolni huzallal erősített élősövényvel, illetve maximum 1,50 m magasságú drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is.

- A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező.

III. ÉRTÉKVÉDELME

25.§

Helyi építészeti értékek védelme

A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján

1. Helyi védelemben (HV) kell részesíteni:

Béke u.-248 hrsz.-ú út sarok

hrsz.: 251

Béke u.-248 hrsz.-ú út sarok

hrsz.: 251 (Szent család szobor)

Fő u. 1.

hrsz.: 247

26.§

1. A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

27.§

1. Helyi védelem alatt álló épület belső korszerűsítését - mint az épület fennmaradásának, használhatóságának legjobb garanciáját -, engedélyezni és szorgalmazni kell.

2. A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácós) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében az első fokozatú védelem tárgya - nem változhat.

3. Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztszárnyal az udvari részen történhet. A keresztszárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.

4. A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

5. Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

28.§

1. A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarbantartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.

2. Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.

3. A védett épületek elsősegély jellegű állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

29.§

A település történeti település sziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.

30.§

1. Egyedi tájértékként védendő: település bel- és külterületén található - a szabályozási terven ábrázolt - kereszttek.

Az egyedi tájértékek megtartását a település rendezése során biztosítani kell, a beépítés során mint adottság kezelendő.

2. Helyi védelemre javasolt zöldfelület: a temető egész területe.

3. A településen helyi kataszterezés alapján minden 50 évesnél idősebb fát szakmai véleményezéssel védelem alá kell helyezni. A védendő fák a szabályozási terven szerepelnek.

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Környezet- és tájvédelem

31.§

1. Általános követelmények

a.) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik. A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

b.) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység (jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet) csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

c.) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő beépített területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

d.) A vízhasználat csak a csatornahálózat egyidejű fejlesztésével bővíthető.

e.) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennymentes vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

f.) A vizek és közcélú vízi-létesítmények fenntartását biztosítani kell [jelenleg a 46/1999. (III.18.) Korm.rendelet és a 120/1999. (VIII.6.) Korm.rendelet].

g.) A telkek területeinek - az övezeti előírásokban - meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.

h.) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

- i.) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.
- j.) A területen agresszív pollentermelő növényeket (pl. kanadai nyárfát) ültetni tilos.

2. Környezetterhelési határértékek

- a.) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket [jelenleg az 5/1990. (XII.6.) NM rendelet alapján az MSZ 21854-1990. országos szabvány] és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket [jelenleg a 21/1986. (VI.2.) MT sz. rendelet és a végrehajtására kiadott 4/1986. (VI.2.) OKTH sz. rendelkezés „védett-I.” területi kategória szerint].
- b.) Élővízbe illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani [jelenleg a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés VI. területi kategória szerint].
- c.) Zaj kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket [jelenleg a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1. sz. mellékletében foglaltak].
- d.) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jelenleg a határértékeket a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 3. sz. melléklete határozza meg.]
- e.) Szórakoztató- és sportlétesítmények hangosító berendezéseire vonatkozó zajterhelési határértéket külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni, illetve a tevékenység, működés során a helyi szabályokat és határértékek betartását meg kell követelni.

3. Speciális eljárási szabályok

- a.) Jelentős környezeti hatást okozó tevékenységekre környezeti hatásvizsgálat alapján környezeti hatástanulmányt kell készíteni a vonatkozó rendelet szerint [jelenleg a 152/1995. (XII.12.) Korm. rendelet mellékletei szerint], és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni - az elvi engedélyezést kivéve - más engedélyezési eljárásokat megelőzően.
- b.) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az érintett területeken az engedélyezéseket lefolytatni [jelenleg a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint].
- c.) A beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni [jelenleg az 1994. évi LV. törvény 70.§].
- d.) A telephely-engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése [jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet szerint] a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- e.) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról [jelenleg a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet szerint].

32.§

1. Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a.) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m;
- b.) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetében 2,0 m.

2. Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a.) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte- (egres-), ribiszke-, josta és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m;
- b.) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) és - a c.) pontban nem szereplő - fa esetében 2 m;
- c.) kajszi- és cseresznyefa, valamint vadlányra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m;
- d.) 3 m-nél magasabbra növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növény fa esetében 5,0 m.

3. Közút területén az építési területük határai és a növények között - az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a.) cserjék és 3 m-nél magasabbra nem növény fák esetében 1,5 m;
- b.) 3 m-nél magasabbra növény fák esetében 2,5 m.

IV. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

33.§

1. A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében - azok aktualitása esetén - az Etv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

2. Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

2.1. Építésjogi követelmények:

a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:

- a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,

- közérdeket nem sért,

- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

2.2. Elővásárlási jogi követelmények:

a.) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a terv szerinti új közterületek területeire,

- a terv szerinti közterület szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak.

b.) Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

2.3. Helyi közút céljára történő lejegyzés:

a tervezett út létesítésére kijelölt területsáv.

2.4. Településrendezési kötelezések:

a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Helyi építészeti értékek esetében

b.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

34.§

Záró rendelkezés

1. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2001. február hó 7. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Kistolmács, 2001. február 7.

Marton Miklós
polgármester

Szabóné Dr. Csányi Mariann
mb. városi jegyző