

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. február 23-i ülésének 14. napirendi pontjához

Tárgya: Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

Előadó: Szabóné Nyigrényi Judit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkárának TER-1/1922/2/2015. számú utasítása alapján a fővárosi és a megyei kormányhivatalok 2016. május 31. határnappal átfogó vizsgálatot végeznek a helyi önkormányzatok építésügyi tárgyú rendeletei tekintetében, kiemelt figyelemmel a helyi építési szabályzat önkormányzati rendeletben történő szabályozására.

Az ellenőrzés célja annak vizsgálata, hogy az építésügyi tárgyú rendeletek, illetve a települési önkormányzatok helyi építési szabályzatai összhangban állnak-e a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel, különös tekintettel arra, hogy a helyi önkormányzatok nem terjeszkedtek-e túl a törvényben biztosított hatáskörükön.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése szerint:

„16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.”

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2010. (VI. 10.) Ök. határozatával fogadta el a Településszerkezeti Tervét, valamint A Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2010. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét, mely rendeletet jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A fentiekből megállapítható, hogy a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatára, áttekintésére tűzött határidőn még belül vagyunk, viszont a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata nem történt meg, ezt most pótolni kell.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Nagykarácsony, 2016. február 17.



Szabóné Nyigrényi Judit
jegyző

NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
6/2010 (VI.10.) SZ. RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Nagykarácsony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. (Ötv.) 16. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében Nagykarácsony Helyi Építési Szabályzatáról az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és jóváhagyja az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet.

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2) Jelen rendelet mellékleteivel együtt érvényes.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK - 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (4) Irányadó szabályozási elem a Különleges Idegenforgalmi övezethez vezető hidak, bekötő utak, parkolók helye, mely a telekalakítási eljárás során növelhető vagy a közút mentén eltoltan áthelyezhető.
- (5) A bejelentési kötelezettség alapján vagy a bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységet is csak jelen rendelet előírásai alapján lehet végezni.

2. § Eljárási szabályok

- (1) Közterület rendezés
 - a) Kertépítészeti terv alapján kell a 8. § (1) bekezdésében, 18. §-ban említett tevékenységeket továbbá valamennyi közparkban és közlekedési területen folytatott növénytelepítést, építést, köztárgy elhelyezést végezni.
 - b) A kertépítészeti terv tartalmazza – meglévő állapot/tervezett állapot bontásban - a tervezési terület geodéziai felmérését, a növényzetet, a burkolatokat, a köztárgyakat, felszín alatti és felszín feletti közműveket, műtárgyakat, a szomszédos telkeken álló építményeket és a telkek bejáratait.
A terv léptéke: 1:500 vagy 1:1000.
- (2) Telekalakítás
 - a) A szabályozási tervben telekalakítási egységnek jelölt területen legalább a jelölt területre ki kell terjednie a telekalakításnak.
 - b) A telekalakítás során az eltérő övezetek, építési övezetek határvonalán telekhatárt kell kijelölni.
- (3) Elvi építési engedélyezés, összevont építésügyi hatósági eljárás
Falusias lakóterület - 3 és a Különleges idegenforgalmi építési övezetekben új épület létesítését megelőzően a konkrét tervezési program ismeretében az egész tömbre vagy övezetre kiterjedő a beépítési, települési és építészeti követelmények tisztázására irányuló (terep- és zöldterület-rendezési tervvel alátámasztott) elvi építési engedélyezési eljárást vagy összevont építésügyi hatósági eljárást kell kezdeményezni az építtetőnek.

II. FEJEZET: TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

3. § Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei

- | | | |
|-----|--|----------|
| (1) | Lakóterületek | |
| a) | Falusias lakóterület – 1 (általános) | (Lf-1) |
| b) | Falusias lakóterület – 2 (hagyományos) | (Lf-2) |
| c) | Falusias lakóterület – 3 (egyedi) | (Lf-3) |
| d) | Kertvárosias lakóterület – 1 (új beépítés) | (Lke-1) |
| (2) | Gazdasági területek | |
| a) | Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - 1 | (Gksz-1) |

4. § Beépítésre nem szánt területek és ezek építési övezetei

- | | | |
|-----|--|----------|
| (1) | Közlekedési és közműterületek | |
| a) | Utak | (KÖu) |
| b) | Vasútterület | (KÖk) |
| (2) | Zöldterületek | |
| a) | Közpark - 1 | (Z-1) |
| (3) | Erdőterületek | (E) |
| (4) | Mezőgazdasági területek | |
| a) | Általános mezőgazdasági terület - 1 | (Má-1) |
| b) | Általános mezőgazdasági terület - 2 | |
| | korlátozott használat építési lehetőség nélkül | (Má-2) |
| c) | Általános mezőgazdasági terület – 3 | |
| | korlátozott építési lehetőség | (Má-3) |
| d) | Kertes mezőgazdasági terület – 1 - építési lehetőség nélkül | (Mk-1) |
| e) | Kertes mezőgazdasági terület – 2 - építési lehetőséggel | (Mk-2) |
| (5) | Vízgazdálkodási területek | |
| a) | Folyóvizek, állóvizek, árkok, csatornák medre és parti sávja | (V) |
| b) | Vízbeszerzési terület - vízműkút | (Vm) |
| (6) | Természetközeli területek | (Tk) |
| (7) | Különleges területek | |
| a) | Különleges idegenforgalmi terület - 1 | (Kkid-1) |
| b) | Különleges terület - temető | (Kkte) |

III. FEJEZET: TELEKALKÍTÁS, ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

5. § Telekalakítás, beépítés

- (1) Lf-1, Lf-2 és Lke-1 lakóterületen telekalakítás esetében a kialakítandó telek mérete nem lehet nagyobb az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszeresénél.
- (2) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek, kialakult beépítés esetében nem kötelező a szabályzatnak megfelelő állapot létrehozása, amennyiben az építési tevékenység:
 - a) belső átalakítás,
 - b) olyan homlokzat átalakítás, mely megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - c) olyan bővítés, mellyel az összes beépítettség nem lépi túl jelen rendelet előírásait,
 - d) olyan tetőtérbeépítés melynek során az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak vagy nem növekszik,
 - e) olyan beavatkozás, melynek eredményeként a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot.
- (3) Újjáépítés, bontás és új építés esetében jelen szabályzat előírásait kell érvényesíteni.

6. § Az épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Előkert
 - a) Lakóterületen kialakult beépítés esetében az előkertet az adott tömbön belül jobbra, balra a tömbhatárig eső három-három beépített telek átlagával számolva kell kialakítani, melytől az építendő épület előkertje legfeljebb egy méterrel térhet el.
 - b) Amennyiben a SZT építési vonalat jelöl, úgy az épületek elhelyezése során azt kell figyelembe venni.
 - c) Amennyiben sem az a), sem a b) bekezdés nem alkalmazható, úgy az előkert mérete 5-6m lakóterületen.
 - d) Gazdasági területen az előkert legalább 10 méter.
 - e) Egyéb esetekben az előkertre nincs megkötés.
- (2) Az oldalkert
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén: legalább 6 m, de nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben érvényes megengedett legnagyobb építménymagasság,
 - b) szabadon álló beépítés esetén: legalább 3 m, de nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben érvényes megengedett legnagyobb építménymagasság fele,
 - c) 16 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert a legnagyobb megengedett építménymagasság mértékéig csökkenthető,
 - d) az oldalkert semely esetben, semely részén nem lehet kisebb az adott helyen mérhető (tervezett) építménymagassági értéknél.
- (3) Csurgótávolság
 - a) Oldalhatáros beépítés esetében legalább 50, legfeljebb 100 cm csurgótávolságot kell tartani.
 - b) 16 méteres telekszélesség alatt a csurgótávolság 0 cm-re csökkenthető.
- (4) Saroktelek
 - a) Saroktelken a hosszirányban fekvő (a keresztutca felé néző) előkert méretét nem kötelező az (1) bekezdés szerint megállapítani, amennyiben az oldalkert, az épület és a telekszélesség mérete csak kisebb előkertet teszi lehetővé.
- (5) Lf-1, Lf-2 lakóterületen a telek hosszirányában a közterülettől mérve legfeljebb 50 m mélységben helyezhető el épület, legfeljebb 25 m mélységig helyezhető el lakóépület, állattartó épület csak 25

m-en túl helyezhető el. (meglévő állattartó épületek csak azok újjáépítéséig, bővítéséig maradhatnak fenn, amennyiben nem felelnek meg jelen bekezdés előírásának).

- (9) Fedetlen vízmedence (úszómedence), fedetlen sportpálya létesítése esetén legfeljebb alapterülete 75%-áig, legfeljebb 75 m² értékben a zöldfelületi minimum előírt mértéke csökkenthető.
- (10) Állattartó épület
- a) Lf-1 lakóterületen az állattartó épületek közül csak a család önellátására szolgáló épületek helyezhetők el.
 - b) Lf-2 lakóterületen, Kid különleges idegenforgalmi területen legfeljebb kislétszámú állattartásra szolgáló épület helyezhető el. (lásd a függelék útmutatóját)
 - c) Gksz-1 gazdasági területen, Má-1 általános mezőgazdasági területen a szakhatóságok által előírt védőtávolság biztosításával bármely állattartó épület elhelyezhető.
 - d) A fent említett építési övezeteken kívül nem helyezhető el állattartó épület.
 - e) Lf-1, Lf-2 lakóterületen az állattartó épület tömegformájában a főépülettel egyező legyen, mérete nem lehet annál nagyobb.
 - f) 500 m²-nél kisebb területű telken állattartó épület nem építhető.

7. § Az épület kialakítására vonatkozó előírások

- (1) Az épületformára vonatkozó előírások
- a) Lakóterületen, Zöldterületen ormfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 7 méter lehet.
 - b) A tető hajlásszöge:
 - ormfal esetében 35 és 45 fok között lehet.
 - kontytető esetében 20 és 45 fok között lehet.
 - lapostető, enyhелеjtésű tető (20 foknál kisebb lejtés) legfeljebb a beépített alapterület 25%-án alakítható ki.
 - toronyjellegű épületrész építése csak funkcionális céllal engedélyezhető. Ez az épület beépített területének legfeljebb 15 %-ára terjedhet ki.
 - c) Belterületen a kiegészítő használati módú épület (tároló, műhely) nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél, amennyiben 15 méternél közelebb van a szabályozási vonalhoz, a szabályozási vonaltól legalább 15 méterre lévő kiegészítő használati módú épület építménymagassága legfeljebb 6,5 m-ig emelhető, amennyiben az épület vonalában az oldalhatár felé eső szomszédos telek szélessége 14 m fölött van.
 - d) Egy méternél nagyobb feltöltés esetében a megengedett legnagyobb építménymagasságot az egy méteren felüli mérettel csökkenteni kell.
 - e) A legnagyobb megengedett építménymagasságtól legfeljebb annak felével lehet eltérni az épület bármely részén kivéve a b) pontban megengedett torony jellegű épületrészt.
 - f) Lakóterületen a szomszédos oldalkert felé néző homlokzatra számított építménymagasság nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb építménymagasságot. Ilyen homlokzaton ormfal sem építhető.
- (2) Tetőfelépítmények
- a) Tetőfelépítmény csak nyílás vagy nyílászáró kialakítása céljából építhető, zárt térbővület nem létesíthető
 - b) A gerincet függőlegesen mért 80cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
 - c) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető ereszt hosszának legfeljebb 50%-a lehet.
 - d) A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25%-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
 - e) Nyeregterület esetében a tetőfelépítmény az ormfalat legfeljebb másfél méterre közelítheti meg.
 - f) Kontytető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb egy méterre közelítheti meg.
 - g) A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.

- h) Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (3) Anyaghasználat
- a) Belterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni. Az előírás turbó kazánok szerelvényére nem vonatkozik.
- b) Tetőfedésre megjelenésében csak kiselemes- vagy nádfedés használható (az enyhe lejtésű és lapostetős részek kivételével)
- Lf-1, Lf-2 lakóövezetben a szabályozási vonaltól számított 25 méteren belül,
 - zöldterületen
 - különleges övezetben.
- c) Homlokzaton fémlemez-, műanyag burkolat nem használható kivéve a már korábban ilyen módon kialakított szerkezetek felújítása esetében.
- (4) Épületgépészeti berendezést tető- és homlokzatsíkon kívül csak hátsókerti homlokzaton, tetőfelületen lehet létesíteni, és csak ott, ahol hátsókertek határosak egymással. Napelemek elhelyezésére az előírás nem vonatkozik.
- (5) Tetőantennát (parabolaantennát) épületenként egyet lehet létesíteni.
- 8. § Közterületek kialakítása, használata.**
- (1) A közterületen a világítás, szemétygyűjtés, utcabútorok, a reklámhordozók egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését egy közterületi egység (utcahossz, tér) egészére egyszerre készülő terv – kertépítészeti terv (2. § (1) bek.) - alapján összehangoltan kell megvalósítani.
- 9. § Hirdető-, cég- illetve reklámtáblák**
- (1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter felületű hirdetőtábla.
- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként legfeljebb egy, legfeljebb 2m² felületű reklámtábla helyezhető el.
A közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 100cm kiállású lehet az épületen elhelyezett tábla.
- (4) Helyi értékvédelmi területen – a telken belül is elhelyezhető (6) pont alatti információs táblákon kívül - csak az (1) pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épület falsíkján.
- (5) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT 2-1.140:1998 számú "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.
- 10. § Kerítések**
- (1) Belterületen a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melynek lábazata sehol sem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 cm-t. E fölött csak áttört kerítés alkalmazható kivéve a fakerítést, mely tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2m² alapterületű szeméttároló egybeépíthető. A kerítésoszlopokra és kapugyámokra a magassági korlátozás nem vonatkozik.
- (2) Gazdasági övezetekben és külterületi állandó ott-tartózkodás céljára is felhasznált területen legfeljebb 2m magas kő, tégl, fa tömör kerítés vagy fa, fém áttört kerítés építhető.
- (3) Mk-2 kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 m magas drótfonatos kerítés létesíthető.
- (4) Szántó területeket nem szabad körülkeríteni.
- (5) Külterületen az előző – (2), (3), (4) – pontokban nem említett területek határán faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,0 m magas nagy lukbőségű drótháló kerítés építhető.

11. § Védőterületek

(1)

- a) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából
- a természetes vízfolyások (patakok),
 - mesterségesen kialakított tározók, belvíz- és öntözőcsatornák
- partja mentén 6m vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó, melyen belül a kezelő szabad mozgását gépjárművel is tűrni kell. 3 méter széles gépjárművel járható sávon kerítés nem építhető.
- (2) A temető védőterülete:
- a temetőn kívül a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyelet-sértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
- (3) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (4) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve
- a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét, idegenforgalmi célú épületet (szállás, vendéglátás)
- (5) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 20 méter. Csak zárt tárolás engedélyezhető.
- (6) A gazdasági övezetekben a közterület felé és a kisebb környezetterhelési határértékű övezet felé eső telekhatáron, telken belül, a kerítés mentén 10 méteres védelmi célú zöldsáv telepítendő.
- (7) A vasút védőtávolsága 50-50 m, melyen belül lakóépület – szakhatósági vélemény alapján – csak akkor építhető, ha a szabályzat hatályba lépésekor az építési telket már kialakították és a védősávon túl nincs elegendő hely a beépítés megvalósítására.
- (8) A 6211 számú közút védőtávolsága külterületen 50-50 méter, melyen belüli építési tevékenység esetében a közútkezelő szakhatósági véleményét kell kérni és figyelembe venni.
- (9) A Nagykárolyi vízfolyás mentén a szabályozási terven jelölt be nem építhető területeket (legalább 10 méteres sáv), a korlátozott mezőgazdasági területeket (Má-2) ökológiai védősávként kell fenntartani. Kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos növényfajok ültethetők, burkolt felület nem létesíthető.

12. § Közművek

- (1) A település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása. A meglévő szikkasztókat fel kell számolni.
- (2) Beépítésre szánt területen a lejtésviszonyok miatt a telken már el nem helyezhető csapadékvizet a telekről zárt csatornában az ingatlan előtti árokba kell vezetni.
- (3) A közműkiváltások során a használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- (4) A gázvezetékek MSZ 7048/3 szabványban meghatározott biztonsági övezetét be kell tartani. A gáznyomás szabályozó állomások MSZ 11414 szabványban meghatározott védőtávolságát – mely nagy középnyomású berendezéseknél közutak útpályájának szélétől és épületektől 10m - be kell tartani.
- (5) A középnyomású gázhálózatról táplált házi nyomásszabályzókat a kerítés belső oldalán, takartan kell elhelyezni.

- (6) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.
- (7) A transzformátorokat épületen belül kell elhelyezni, közterületről történő közvetlen megközelítésüket a szolgáltató számára biztosítani kell.
- (8) A létesülő közterületi elektromos és hírközlő hálózatokat földkábeles megoldással kell kialakítani, légkábelek cseréje esetén azokat földkábelrel kell kiváltani.
- (9) Antennatorony értékvédelmi területen sehol nem létesíthető. Belterületen vagy annak 1500 méteres körzetében csak meglévő építményen (víztorony) létesíthető. Egyéb területeken a szakhatóságok állásfoglalása alapján létesíthető.
Lakó- és egyéb az övezeti előírásban meghatározott építménymagasságú épületeken csak a legnagyobb, illetve a tényleges építménymagasságnál legfeljebb három méterrel magasabb antenna létesíthető.
- (10) A kismélységű kutakat csak kéttraktusos kivitelben lehet megépíteni.
- (11) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell létesíteni. A tűzcsapok helyét úgy kell megválasztani, hogy az 100 méternél távolabb ne essen a védendő létesítménytől.

13. § Terepalakítás

- (1) Lakóterületen tereprendezés esetében a telekhatárhoz képest egy méteren belül a szomszédos telek szintjéhez képest legfeljebb 80 cm-es szintkülönbség alakítható ki.

IV. FEJEZET: ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK EGYEDI ELŐÍRÁSAI

14. § Falusias lakóterületek - Lf

(1) Falusias lakóterületek - Lf-1

Ebbe az övezetbe tartoznak a község általánosan jellemző lakóterületei.

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület

- ~ 1000 m²-es telekméret alatt legfeljebb két lakás, legfeljebb egy épülettömeg,

- ~ legalább 1000 m²-es telekméret fölött legfeljebb két lakás, legfeljebb két épülettömeg

- legalább 1000 m²-es telken a lakóövezetre előírt környezetterhelési határértékeket nem túllépő egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, kisipari, mezőgazdasági üzemi építmény, legfeljebb két épülettömeg

- tárolóépület, műhely, állattartó épület legalább 1000 m²-es telken a fő rendeltetésű létesítmény kiegészítéseként, önálló épületben is, 1000 m²-nél kisebb telken a fő rendeltetésű épülettel egybefüggő tömeget alkotva helyezhető el.

Nem helyezhető el olyan létesítmény, melyhez az OTÉK előírása szerint 10 gépkocsinál több parkoló létesítése lenne szükséges.

- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

- a kialakítható legkisebb telekterület: 1000m²

- kivéve a telekegyesítés, telekhatár-rendezés eseteit.

- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20m

- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló

- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

de egy épület legnagyobb beépített alapterülete nem lehet több, mint 300m²

- e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

Kivéve a 7. § (1) c. pont alatt említett esetet

- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

- h) Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

(2) Falusias lakóterületek - Lf-2

Ebbe az övezetbe tartoznak a község hagyományos kialakítású lakóterületei (Szőlőhegy helyi településszerkezeti védelmi terület, lásd: 23. § (2)).

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület
 - ~ 1000 m²-es telekméret alatt legfeljebb két lakás, legfeljebb egy épülettömeg,
 - ~ legalább 1000 m²-es telekméret fölött legfeljebb két lakás, legfeljebb két épülettömeg
- legalább 1000 m²-es telken a lakóövezetre előírt környezetterhelési határértékeket nem túllépő egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, kiskereskedelmi, mezőgazdasági üzemi építmény, legfeljebb két épülettömeg
- tárolóépület, műhely, állattartó épület legalább 1000 m²-es telken a fő rendeltetésű létesítmény kiegészítéseként, önálló épületben is, 1000 m²-nél kisebb telken a fő rendeltetésű épülettel egybefüggő tömeget alkotva helyezhető el.

Nem helyezhető el olyan létesítmény, melyhez az OTÉK előírása szerint 10 gépkocsinál több parkoló létesítése lenne szükséges.

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

- a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000m²
kivéve a telekegyesítés, telekhatár-rendezés eseteit.
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 16m

c) Beépítési mód: oldalhatáron álló

d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 20%

de a vetítési alapba erdőövezetbe sorolt telekrész nem számít bele,
de egy épület legnagyobb beépített alapterülete nem lehet több, mint 300m²

e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m

Kivéve a 7. § (1) c. pont alatt említett esetet

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

h) Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

i) Az épületeket a kialakult előkertnek megfelelő építési vonalra kell telepíteni. L. alaprajzi forma kialakítható a 23. § (2) d) pont szerint.

j) Amennyiben a telken két épület elhelyezhető (lásd a) pont) a második épület a telek belsejében elhelyezhető, de az erdőövezetbe nem nyúlhat bele.

(3) Falusias lakóterületek - Lf-3

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület legfeljebb 6 lakással,
- igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek

- a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m²
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30m

c) Beépítési mód:

- 30 méteres telekszélesség alatt: oldalhatáron álló
- legalább 30 méteres telekszélesség esetében: szabadon álló

d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-6,5 m

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

h) Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

(4) Kertvárosias lakóterületek – Lke-1

Ebbe az övezetbe tartoznak a község új beépítésű lakóterületei.

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
- a fő rendeltetésű létesítmény kiegészítéseként: tárolóépület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- legfeljebb egy épülettömeg

Nem helyezhető el olyan létesítmény, melyhez az OTÉK előírása szerint 10 gépkocsinál több parkoló létesítése lenne szükséges.

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

- a kialakítható legkisebb telekterület: 1000m²
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20m

c) Beépítési mód: oldalhatáron álló

d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

de egy épület legnagyobb beépített alapterülete nem lehet több, mint 300m²

e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

h) Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

15. § Gazdasági területek

(1) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - Gksz-1

a) Telkenként elhelyezhető létesítmények:

OTÉK 19. § (2) bek. 1,2,3 szerinti építmények

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek

- a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2500m²
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30m

c) Beépítési mód: szabadonálló

d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9m

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

h) Építési hely

- előkert: legalább 10m

i) Környezetterhelési határérték:

- a szomszédos lakóövezetekben biztosítani kell a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket.
- a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő állapot esetében a fenti előírás teljesítésére határidőt írhat elő a hatóság.

j) Beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

16. § Különleges beépítésre nem szánt területek

(1) Különleges idegenforgalmi terület - Kkid

a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

mindenfajta építmény, mely része az idegenforgalmi fejlesztési koncepciónak, nevezetesen a Mikulásfalva projektnek és a környező lakóterületekre nem jelent a lakóterületi normáknál nagyobb terhelést.

b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: csak telekösszevonás, telekhatárrendezés lehetséges

c) Beépítési mód: szabadonálló

- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 5%
- e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 5%
- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
torony jellegű épületrész ezen felül kialakítható
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%,
mely a sportpálya, állatkifutó, szilárd burkolattal el nem látott út területével csökkenthető.
- h) Környezetterhelési határérték: a szomszédos lakóövezetekben biztosítani kell a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket.
- i) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.
- j) Vízfolyástól számított 10 méteren belül épület, burkolt terület nem létesíthető.
- k) Tűzvíz tárolás céljára egy darab, természetes jellegű parttal kialakított látványtó létesíthető.

(2) Különleges terület - temető - Kkte

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: ravatalozó, templom, temetői fenntartó épület, gépkocsitároló, sírkert
- b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: csak telekösszevonás, telekhatárrendezés lehetséges
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 5%
- e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 5%
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: nincs korlátozás
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
- h) Építési hely: telekhatártól mért 10 m
- i) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.

17. § Közlekedési területek , parkolás

- (1) Elhelyezhető építmények: az OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1. pontja szerint.
- (2) Minden pakolóban 4 gépkocsinként legalább egy nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
- (3) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 12m-es távolságon belül kerítés, 25 m-es távolságon belül épület nem létesíthető.
- (4) Ahol a szabályozási szélesség és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását honos fajokból, vagy gyümölcsfákból
- (5) A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell építeni.
- (6) Új épület építése, járda építése, felújítása esetén az esővizet épületről csak a járda alatt lehet az árokba bevezetni.
- (7) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott útépítési tervek figyelembevételével történhet.
- (8) A közlekedési területek övezeti besorolása:
 - a) Országos főút Köu-1
 - b) Helyi gyűjtőút Köu-2
 - c) Kiszolgáló utak Köu-3
 - d) Gyalogutak Köu-4

18. § Zöldterületek

- (1) **Zöldterület - Közpark - 1** **Z-1**
 - a) a kialakítható legkisebb telekterület: csak telekhatárrendezés lehetséges
 - b) a beépítési mód: szabadonálló
 - c) beépítettség legnagyobb mértéke: 2%
 - d) terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 5%
 - e) a megengedett legnagyobb építménymagasság

- épület esetében: 3,5m
 köztárgy esetében: nincs korlátozás
- f) az építési hely határai: a telekhatártól mért 5m
- g) elhelyezhető építmények: OTÉK 27. § (4) szerint
- (2) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását.
- (3) Közparkok kialakítása csak a 2. § (1) bekezdés szerinti közterület-rendezési terv alapján lehetséges.
- (4) Az oktatási és szociális intézmények kivételével közcélú intézmények közterülettel közvetlenül érintkező parkját közönségforgalomra korlátozottan megnyitva kell kialakítani és a 2. § (1) bekezdése szerinti közterület-rendezési terv alapján kell kialakítani

19. § Erdőterületek - Ev, Et

- (1) A község külterületén az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában megkülönböztetett rendeltetésű erdők találhatók.
- (2) Létesítmények elhelyezése az OTÉK 28. § (3) (4) bekezdése szerint lehetséges.
- (3) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m, kivéve a kilátó épületet, melynek magassága nincs korlátozva.
- (4) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 28m, minimális területe: 1 ha.
- (6) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (7) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (8) Az erdőnek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (9) Ev-1 övezet előírásai
- a) a területen csak telekösszevonás, telekhatárrendezés lehetséges
- b) az Lf-2 lakóterület telekhatárral leválasztható
- c) a területen épület nem helyezhető el

20. § Mezőgazdasági területek

- (1) **Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági terület - Má-1, Má-2, Má-3**
- a) elhelyezhető építmények:
- Má-1 övezetben: OTÉK 29. § (1) bekezdése szerint
- Má-2 övezetben: nem helyezhető el épület
- Má-3 övezetben: fedett nyitott építmények (pihenő, bemutató) elhelyezhetők
- b) a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség: 10000 m² / 20 m
- c) a beépítési mód: szabadonálló
- d) beépítettség legnagyobb mértéke: 3%, de a beépíthető legkisebb telekméretnél nagyobb területrészt nem vehető számításba (lásd: a j) pontban)
- e) terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 5%
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m, Má-3-ban: 3,0 m
- g) a beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíztárolás, a szennyvíztisztítás, az energia és vízszolgáltatás is biztosítható egyedi közművel,
- h) az építési hely határai: a telekhatártól mért 10m
- i) silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- j) A beépíthető legkisebb telekméretek:
- szántó művelési ág esetében: 10ha
- gyep művelési ág esetében: 5ha
- szőlő művelési ág esetében: 1ha

- gyümölcsös művelési ág esetében: 2ha
 nádas művelési ág nem építhető be
- k) Lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 200m²
 gazdasági épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet.
- l) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen (Má-2, Má-3)
 – a művelési ág csak rétre, legelőre változtatható,
 – 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.
- m) A Mikulásfalva beépítéshez kapcsolódóan, a nagykarácsonyi vízfolyás mentén a 16. § (1) k) szerinti látványt az Má-2 területre kiterjedően is megvalósítható.
- (2) **Kertes mezőgazdasági terület - Mk-1**
 a) elhelyezhető építmények: tárolási célú épület
 b) a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség: 1000 m²
 c) a beépítési mód: oldalhatáron álló
 d) beépítettség legnagyobb mértéke: legfeljebb 6m²
 e) terepszint alatti építmények: nem helyezhető el
 f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 2,5m
 g) a beépítés közművesítettségi feltétele: nem szükséges
 h) A beépíthető legkisebb telekméret: 1000 m²
- (3) **Kertes mezőgazdasági terület - Mk-2**
 a) elhelyezhető építmények: tárolási és átmeneti tartózkodási célú épület
 b) a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség: 1000 m²
 c) a beépítési mód: oldalhatáron álló
 d) beépítettség legnagyobb mértéke: 3%, legfeljebb 50m²
 e) terepszint alatti beépítettség: nem lehetséges
 f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0m
 g) a beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség
 h) a beépíthető legkisebb telekméret: 720 m²
 i) csak téglalap alaprajzot közelítő, nyeregtetős épület építhető, az oromfalas homlokzat szélessége legfeljebb 5m lehet.
- (4) A régészeti területeken és a régészeti érdekű területeken (1. Függelék) művelési ág váltás esetében a KÖH szakhatósági véleményét be kell szerezni.
- (5) Az állattartó telepeken keletkező hígtrágyát és almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (6) A nagyüzemi állattartó telepek körül a védőtávolságot az érintett szakhatóságok állásfoglalása alapján az építési hatóság határozza meg.
- (7) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.
- (8) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és a tó környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
 – vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédőszerrel 200m-en belül,
 – vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédőszerrel 50m-en belül,
 – vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédőszerrel 20m-en belül,
 – vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédőszerrel 5m-en belül.
21. § **Vízgazdálkodási terület - V, Vm**
 (1) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető létesítmények:
 a) vízkár elhárítási építmények a V jelű övezetben, vízgazdálkodási létesítmények (kút, tározó) a Vm (Vízmű) övezetben, közlekedési célú létesítmények, közművek bármely vízgazdálkodási területen annak hosszirányára merőleges vezetéssel.
 b) A Mikulásfalva beépítéshez kapcsolódóan, a nagykarácsonyi vízfolyás mentén a 16. § (1) k) szerinti tó megvalósítható.

- (2) A gyepek, a nádasok, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, ill. természetszerű növényzatos területek megőrzendők, más művelési ágba nem sorolhatók.

22. § Természetközeli terület - Tk

- (1) A nádas, mocsaras területek védelmét biztosítani kell.
(2) Épület, építmény nem helyezhető el.

V. FEJEZET: ÉRTÉKVÉDELME

23. § A település védelemre javasolt művi értékei

- (1) A régészeti területek felsorolását a 1. Függelék tartalmazza.
- a) A régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanokon a földmunkával járó beruházások (beleértve az erdőtelepítést ill. fasorok létesítését is) illetve telekalakítási engedélyeztetési eljárás során a régészeti örökség védelme (régészeti örökség elemei, régészeti lelőhelyek) tekintetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) területileg illetékes Regionális Irodája szakhatóságként működik közre.
- b) Ha régészeti lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másuttal nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen – megelőző feltárás keretében – fel kell tární.
- c) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalat értesíteni kell.
- d) Nagyberuházás esetében (500 millió forintos értékhatár felett) terepbejárási dokumentációt tartalmazó örökségvédelmi hatástanulmány kötelező.
- (2) Helyi védelem alá tartozó területek, építmények felsorolását a 1. Függelék tartalmazza.
- a) A helyi településszerkezeti védelem alá tartozó területen:
meg kell őrizni
a telekstruktúrát (szalagtelkek),
a beépítési módot (utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés),
az épületkaraktert (nyeregteret, tornác vagy nyeregteret, verandás).
- Alkalmazható anyagok, formák:
Héjazat: cserépfedés (betoncserép, bitumenes zsindely, táblás fedések nem alkalmazhatók), hagyományos, korcolt fémlapfedés, zsindely, természetes pala, nád, zsúp
Homlokzat: vakolat, nyerstégla
Nyílászárók: csak faanyagú, csak álló téglalap formájú (kivéve a technológiai szükségletből adódó formákat - pl. garázkapu)
Tetőforma: csak nyeregteret és kontyteret létesíthető
- A következő használati módok (funkcióváltás) engedélyezhetők:
lakás,
szálláshely-szolgáltatás,
kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
állattartás,
terménytárolás,
személygépkocsi tárolás,
gazdasági tevékenységek közül: csak kisipari, háziipari jellegű, hagyományosan kialakult, lakóterületi terhelési határértéknél nem nagyobb környezeti terhelést okozó.

- b) A helyi védettség alá tartozó utcakép területén:
meg kell őrizni
az építési vonalat,
a telekszélességet.
- c) A helyi védettség alá tartozó utcakép területén és a helyi védelem alatt álló építmények esetében:
meg kell őrizni az építési vonaltól számított 6 méteren belül:
az építménymagasságot,
az oldalkert és az épület méretét.
Az épület hagyományos formáit:
páros álló ablakok,
tornác,
tornácbejárat,
oromfal,
tetőhajlás,
díszítés -
meg kell őrizni vagy, ha azokat időközben átalakították, építkezés esetében vissza kell állítani.
- d) Az utcai homlokzattól számított 6 méteren túli bővítmény (kereszt szárny) párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.
- e) Az állékonyágukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókert felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől illetve annak hagyományos formáitól.
A d) pont alatti bővítés ebben az esetben is megvalósítható.
- f) Kerti építményt (lábon álló tetőt, stb.) a közterülettől 10 m-es távolságban lehet elhelyezni (a telek hosszirányában értelmezve a korlátozást)
- g) Épületenként legfeljebb egy antenna helyezhető el.
- h) Portál, kirakatszekrény nem létesíthető, ilyen célra csak a hagyományos nyílászárók használhatók.
- i) Bármely kerítés tömören csak fából építhető. A lábazat 50 cm magasságig más (szilikát) tömör szerkezetből is építhető.
- (3) A helyi védelem biztosítását a 66/1999. (VII.13.) FVM rendeletben foglaltak alapján kell elrendelni.

24. § A település természeti, táji értékei

- (1) A települést érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat illetve annak részeként a Natura 2000 hálózat területe.
- (2) A Nemzeti Ökológiai Hálózat területén közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

- (3) A mező- és erdőgazdasági területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (4) A területen csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- (5) Természetes anyaghasználat jelentése: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
- (6) Egyszerű tömeg jelentése: alaprajzában legfeljebb két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.

VI. FEJEZET: KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

25. § Levegőtisztaság védelem

- (1) A légszennyező létesítmények megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (2) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

26. § A felszín alatti vizek és a talaj védelme

- (1) A községben területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (2) Bontási és mélyépítési munkálatok során a terület korábbi ipari funkciója esetén meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét.
- (3) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- (4) A meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni.
- (5) A földmozgatással járó munkavégzések során a humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni, a humuszos szintet kiporzás ellen védeni kell takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel, építési tevékenység után a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni, feleslegben maradó humuszos feltalajt csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet a helyszínről elszállítani.
- (6) A művelés alóli kivonásokat csak szakaszosan, a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, a kivonásig az eredeti művelési ág szerint kell a területet hasznosítani.
- (7) A belterületi csapadékvíz elvezető csatornák befogadóba való bevezetési pontjai előtt iszap- és olajfogót kell elhelyezni.

27. § A felszíni vizek védelme

- (1) A Gazdasági területekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.
- (2) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (3) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a vízfolyások kiegyenesítése, medrének szilárd burkolattal való ellátása tilos, a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.

28. § Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A mindenkor hatályos zaj- és rezgésvédelmi jogszabályokban foglalt határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik.

29. § Természetvédelem

- (1) A természetvédelmi területeken (Natura 2000 hálózat) és az azt övező 100 méteres védő pufferzónán belül csak természetvédelmi, ismeretterjesztési célú építmény helyezhető el.
- (2) Az (1) pont alatti területen csak extenzív gazdálkodás folytatható.
- (3) A vizes élőhelyek mentén feltöltését, burkolását végezni nem szabad.

30. § Zöldfelületek

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elemei:
 - a) elsődleges elemek:
 - zöldterületek (közparkok, játszó-kertek)–önálló övezetben;
 - erdők - önálló övezetben;
 - rét-legelő és időszakosan víz borította nádas területek,
 - jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek (temető, sportpálya)
 - közlekedési területekhez kapcsolódó zöldfelületek (fasorok)
 - b) másodlagos elemek:
 - a lakótelkek fennmaradó növényzettel fedett részei.
- (2) A zöldfelületek védelme céljából a zöldmezős fejlesztésekkel szemben előnyben kell részesíteni a meglévő foghíj telkek beépítését, illetve a rossz állapotú épületek rehabilitációját.
- (3) Közterületen, különleges területen új zöldfelület létesítését (a terület-felhasználás jellegéből adódóan) kertészeti, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell végezni.
- (4) Külterületi utak, dűlőutak mellett, a mezőgazdasági ingatlanon belül fasorokat kell ültetni, honos fajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
- (5) A hiányos fasorokat ki kell egészíteni.
- (6) A belterületen, ahol azt a szabályozási szélesség, és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Különös figyelmet kell fordítani a falu-központ fásítására. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényrel kell kiváltani.
- (7) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell.
- (8) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100m²-e után 1db honos nagy lombot növelő fa ültetendő.
- (9) A gazdasági területeken előírt ültetési kötelezettség esetén háromszintes növényállomány alakítandó ki tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával.
- (10) A település zöldfelületi rendszerében a meglévő növényzet állapotát folyamatosan vizsgálni kell. Rehabilitáció keretében az idős, elöregedett fák ifjításáról, eltávolításáról, valamint egy éven belül az eltávolított fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (11) A legalább 12 méter szabályozási szélességű utak mellett biztosítani kell fasorok kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni.
- (12) Zöldfelületek rehabilitációja favédelmi, kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján készülhet.

31. § Élővilág védelme

- (1) A meglévő erdő, gyeper, rét-legelő és nádas művelési ágban lévő, valamint a kopáros kivett területek használati módjának intenzívebbé módosítása tilos.
- (2) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (3) A 20 ha-nál nagyobb egybefüggő táblákat gyepsávok, fasorok és egyéb élőhelyként is funkcionáló ökológiai folyosókkal kell kisebb egységekre tagolni.

VII. FEJEZET: EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

32. § Településrendezési eszközök használata

- (1) Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Nagykarácsony egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.

VIII. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

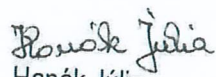
33. § Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2010. július 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.

Nagykarácsony, 2010. június 03.


Scheier Zsolt
polgármester




Hanák Júlia
jegyző