

**Gyód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2008(VI.30) sz. rendelete**

**a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Gyód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - 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 kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet hatálya Gyód közigazgatási területére terjed ki.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a mellékleteként szereplő TT-0617 jelzszámú, véglegesített (1:10.000 m.a. V-1 jelű, 1:2000 m.a. V-GY-2 jelű és 1:4000 m.a. V-GY-3 jelű) szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a külön jogszabályban (a továbbiakban OTÉK) rögzítettek szerint kell eljárni.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozási elemek értelmezése

2.§

(1)A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
- b) az építési övezeti és övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti jellemzőket,
- c) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- d) a védőterületeket,
- e) a közigazgatási és a belterületi határvonalat.

(2)Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a szabályozási terv, vagy a vonatkozó övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(3)A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet.

(4)Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül változtatható szabályozási elemek

- a) A helyi védettségű épületek törlése, vagy újabbak védetté nyilvánítása jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, önálló

önkormányzati rendelettel történhet az Önkormányzati Főépítész, ennek hiányában az illetékes Állami Főépítész szakvéleménye alapján. A helyi védettség településrendezési eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét az örökségvédelmi hatóságnak tájékoztatásul meg kell küldeni.

b)A sajátos jogintézmények törlése, vagy újabbak bevezetése (az építésjogi követelmények és a telekalakítás kivételével) jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, önálló önkormányzati rendelettel történhet.

c)A szabályozási tervlapokon beépítésre szánt területként jelölt területek jelen rendelet módosítása nélkül belterületbe vonhatók.

d)Hírközlési magaslétesítmény (adótorony) elhelyezése jelen rendelet 3.§ (3) bekezdése figyelembevételével jelen rendelet módosítása nélkül engedélyezhető.

e)Amennyiben a védőterületek határvonala (kiterjedése) jogszabályi változások következtében a szabályozási terven jelölttől eltér, az jelen rendelet módosítása nélkül, szakhatósági eljárás keretében pontosítható.

f)Általános mezőgazdasági területen belüli művelési ág váltás, valamint általános mezőgazdasági terület erdősítése jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, szakhatósági eljárás keretében engedélyezhető. Építésjogi szempontból az adott területen a tulajdoni lapra bejegyzett művelési ág szerinti előírások érvényesek.

(5)A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

- a)**az irányadó telekhatár,
- b)**a tervezett utak tengelyvonala.

(6)Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, ill. a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(7)Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

a)Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az építési övezeti és övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

b)A tervezett utak tengelyvonala, hossz- és keresztmetszvényei az engedélyezési tervek készítése során pontosítandók.

(8)Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a)Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b)Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az utcason kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a telek nyugati oldalhatárára tapadjon.

(9)Az övezeti előírásokban szereplő **épületszélesség** fogalom értelmezése:

a)Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b)Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

(10)Az övezeti előírásokban szereplő **homlokzatmagasság** fogalom értelmezése:

- a)**A homlokzatmagasság az építmény egyes homlokzatai terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
- a1)**a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
 - a2)**a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél továbbbi (hátrább álló) építményrészeket,
 - a3)**a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú
 - tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,
 - a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,
 - a4)**a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga, vagy sátoztető alakú építmények homlokzatmagasságát, ha az a
 - 12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,
 - 12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

(11)Az építési övezeti előírásokban szereplő **utcai épület** és **udvari épület** fogalom értelmezése:

a)Utcái épület az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkciójának (itt lakó, vagy intézményi funkció) megfelelő funkciójú épület.

b)Udvari épület az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

(12)Az építési övezeti előírásokban szereplő **áttört kerítés** fogalom értelmezése:

a)Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábátának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§

Engedélyhez kötött építési munkák

(1)Többlépcsős engedélyezési eljáráshoz kötött építések

Lf-4 jelű építési övezetben

-1.lépcső (elvi telekalakítási terv településtervező bevonásával): a területet érintő változatos terepadottságok miatt az illetékes államigazgatási szerv (Pécsi Bányakapitányság) bevonásával vizsgálni kell az igénybevett köztér állapotát. A tervben a konkrét igények és lehetőségek ismeretében, a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével határozandók meg a beépítésre szánt – nem szánt területek, ezeken belül a majdani telekalakulatok (belső feltáró utak szélessége és nyomvonalvezetése, az ehhez igazodó építési telekstruktúra). Mindezekhez a bevonásra kerülő államigazgatási szervek által előírt szakági alátámasztó munkarészeket el kell készíteni (várhatóan geodéziai felmérés, mérnökgeológiai és geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvélemény).

- 2.lépcső: az elvi telekalakítási terven alapuló telekalakítási terv
- 3.lépcső: a kialakult telekstruktúra ismeretében a vonatkozó övezeti előírásokat alapul vevő építési engedélyezési terv

(2)Az építésügyi hatósági engedély megkérése előtt a külön jogszabályban rögzített eseteken túlmenően a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni a következő esetekben:

a)a várható magas talajvízállás hatásainak kiküszöbölésére mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken, továbbá a szabályozási terven V-1 övezeti jellel jelölt vízfolyások és árkok medertengelyétől számított 30-30 m-en belüli építési igény esetén,

b)A későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében, az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására azokban az esetekben, ha a tervezett építmény 2 m magasságot meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett falat, vagy 45 foknál meredekebb rézsút 10 m-en belül megközelít, továbbá amennyiben az eredeti terep 15 foknál meredekebb dőlésű, vagy bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt.

(3)A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a hatályos jogszabályok és a vonatkozó szabványok előírásain túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

a)Adótorony a település belterületén, valamint külterületi, természeti értéket képviselő földrészleten (ld. 3. sz. melléklet) nem helyezhető el.

4.§

(1)Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:

a)Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén gazdasági területen és birtokközpont területén az építési övezeti előírások figyelembevételével a terület térhatároló és belső növényesítését meghatározó kertépítészeti tervet kell csatolni.

b)a magasabb rendű jogszabályban rögzített telepítési távolságot el nem érő beépítés esetén - a kialakult állapotra való tekintettel – lakóterületen, a történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetében a kialakult telepítési távolságok megtartása érdekében, az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélykérelemhez tűzvédelmi szakértői véleményt kell csatolni.

(2)Az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően helyi egyedi védelem alatt álló építmény esetében az építési hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság elrendelheti

a)az Önkormányzati Főépítész, ennek hiányában a Megyei Főépítész eseti véleményének megkérését,

b)az építmény(ek)en még meglévő, illetve rontott homlokzat esetén az eredeti homlokzati tagozatok, részletek, valamint az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,

c)meghatározhatja az építmény homlokzati burkolatát, színezését.

(3)Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmények elhelyezési igénye esetén az építésügyi hatóság az építési övezeti előírásokban előírt

építménymagasságnál megengedőbb értéket is megállapíthat technológiai és műszaki indoklás alapján.

(4)A növény- és talajvédelmi hatóság

a)szakhatóságként működik közre:

Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez, valamint a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez.

b)engedélyező hatóságként működik közre:

Bármilyen külterületi mezőgazdasági művelési ágba tartozó földrészleten történő mezőgazdasági célú tereprendezés esetén

(5)A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal területi szervét az építési engedélyezési eljárásba a következő esetekben kell bevonni:

a)1 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),

b)ezen túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

(6)A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal területi szerve szakhatósági állásfoglalása szükséges a termőföldről szóló törvényben meghatározott ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési és vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

(7)A műemléki környezetben, illetve bármilyen fokú régészeti védettségű területen lévő építmények építési hatósági ügyeibe az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.

(8)Erdőterületen lévő építmények építési hatósági ügyeibe az erdészeti hatóságot véleményező szakhatóságként be kell vonni.

(9)Termőföld más célú hasznosításához a területileg illetékes Földhivatal engedélye szükséges.

(10)Sérülékeny vízbázis területén tervezett építmények építési hatósági eljárásaiba a környezetvédelmi hatóságot be kell vonni.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

(1)Építés, illetve telekalakítás a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor 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 (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé,

c)a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot költségesebbé teszi ugyan, de az

építető meghatározott időre vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét és ezt az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyzi.

(2)Ha a szabályozási terv a telken tervezett szabályozási vonalat jelöl, a telket érintő telekalakítást, illetve építést engedélyezni a szabályozási vonallal csökkentett építési telek paramétereinek figyelembevételével szabad. Ezen engedélyek kiadásának nem feltétele a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtása.

(3)Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, köz- és magánterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(4)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

a)A település beépítésre szánt területein az építési telkek teljes közművesítettség esetén építhetők be.

b)Azokon a területeken, ahol azt külön jogszabály lehetővé teszi, a szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló alkalmazandó.

c)Szennyvíz-csatornával rendelkező területen az építési engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(5)Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(6)A település területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműtárolót, parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

(1)A belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

(2)A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek belterületbe vonását a belterületi építési lehetőségek kimerülése után, a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül, a konkrét építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

(3)Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

a)a település igazgatási 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,

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.

(4)A település igazgatási területének beépítésre szánt területei a következők:

- a)**lakóterület
falusias lakóterület,
- b)**gazdasági terület
ipari terület,
- d)**különleges terület
temetkezési célra,
sportolási célra.

(5)A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a)**közlekedési és közműterület,
- b)**zöldterület,
- c)**erdőterület,
- d)**mezőgazdasági terület,
- e)**vízgazdálkodási terület.

(6)A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a szabályozási tervek mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7.§

(1)Környezetterhelési határértékek

- a)**Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- b)**Élővízbe és közcsatornába bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.
- c)**Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.
- 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.
- e)**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.
- f)**Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

(2)A terepszint alatti építmények

a)Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok, illetve ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

c)Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.

d)Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

e)Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

Falusias lakóterület**8.§**

(1)A területen üzemanyagöltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerinti építmények, és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ² (a jóváhagyás időpontjáig kialakult, ennél kisebb területű telek megtarthatók, a legnagyobb beépítettség eléréséig beépíthetők)
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult 9 m újonnan kialakítható 16 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de max. 400 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint (ld. 4.§ (1) bekezdést i)
hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m (a hátsókerti területsávban a jóváhagyás időpontjában meglévő épületek megtarthatók, eredeti helyükön gazdasági funkcióval átépíthetők)
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom az utcában kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és

	színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

b) Az „Lf-1” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
előkert	4 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen. Az utcai homlokzaton kontyolás nem engedélyezhető.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

c) Az „Lf-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	14 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezt az utcai homlokzat magassága külön sem haladhatja meg)

előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen. Az utcai homlokzaton kontyolás nem engedélyezhető.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés

d) Az „Lf-3” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezt az utcai homlokzat magassága külön sem haladhatja meg)
előkert	5 m
oldalkert	4 m
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 35-42 fok hajlásszöggel, utcafrontra merőleges tetőgerinc esetén az utcai homlokzaton kötelező kontyolással, vagy az utcafronttal párhuzamos tetőgerinccel.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés.

Egyéb megkötések	
szennyvíz elhelyezés	A zárt szennyvíztárolókat az előkert területsávjában kell elhelyezni.
felszíni víz elvezetés	Az övezetben keletkező felszíni vizeket úgy kell elvezetni, hogy azok a szomszédos, mélyebben fekvő Lf-K övezet állagát és használhatóságát ne akadályozzák.

e) Az „Lf-4” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 1 db
épületszám	építési telkenként 1 db
engedélyezhető telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	20%, de legfeljebb 300 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 5,00 m (a megengedett maximumot a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
előkert	5 m
oldalkert	6 m
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 60%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 30-40 fok hajlásszöggel
tetőhéjalás	égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9,0 m
utcai kerítés	legfeljebb 1,5 m magas élősövény

A területhasználat megváltozásának következtében fellépő biológiai aktivitásérték hiányt az építési övezeten belül kell pótolni.

f) Az „Lf-5” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 4 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
előkert	4 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag

épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

(2) Udvari épületek elhelyezése:

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

c) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

d) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

d1) Kialakult épületek átépítése

A történetileg kialakult épületek az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel eredeti helyükön átépíthetők, a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazandó szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárás során tűzvédelmi szakértői véleményt kell beszerezni.

d2) Új épületek elhelyezésének feltételei

-legalább 20 m telekszélesség

-oldalhatáron álló beépítés

-legalább 20 m előkert

-OTÉK szerinti oldalkert

e) Lakóépülettel szembeni melléképületek szabályozása

e1) Kialakult épületek átépítése

A történetileg kialakult épületek az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel eredeti helyükön átépíthetők, a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazandó szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárás során tűzvédelmi szakértői véleményt kell beszerezni.

e2) Új épületek elhelyezése

Nem engedélyezhető.

(3) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése Lf-1 és Lf-2 építési övezetben nem engedélyezhető, Lf-K építési övezetben a helyi egyedi védelem alatt álló épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

(4) A területen napkollektor, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Gazdasági terület
Ipari gazdasági terület
9.§**

(1) A terület olyan gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más

beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2)A terület a szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület az OTÉK 20.§ (4) szerinti tevékenységek számára

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 7,00 m ld. 4.§ (3) bekezdést is
előkert	10 m (az előkertben legfeljebb 15 m ² beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
oldalkert	6 m
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 25%
utcai kerítés	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

(3)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

Az építési telkek telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 24.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján legalább 1 sor, a szabályozási terven jelölt esetekben az ott jelölt szélességű, három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 24.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

(4)A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Különleges területek

10.§

(1)A különleges területek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A „Kte” jelű különleges terület a település temetője.

a)A területen betartandó építési előírások a következők:

-A területen szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 200 m² telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangláb, harangtorony) a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el.

-A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.

-A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertészeti tervek alapján el kell végezni.

-A területet legfeljebb 2,0 m magas élősövényvel körül kell keríteni.

(3)A „Ksp” jelű különleges terület sportolási célokat szolgál, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	8.000 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	2%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,50 m / 5,00 m
előkert	10 m
oldalkert	10 m
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 80%

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közműterület
11.§

(1)A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel:

Út	Közlekedési terület jele	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
5818. sz., M60-5801 sz. utak közti összekötő út	KÖu-2		külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)	min. 20 m
Szöke-5818 sz. út közti összekötő út	KÖu-2	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)	min. 22 m
58101. sz. gyódi bekötőút	KÖu-3	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	meglévő (14-16 m)
Fő utca	KÖu-4	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (12-28 m)
04/20 hrsz. út	KÖu-4	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	20-28 m
70 hrsz. út	KÖu-4	belterületi kiszolgáló út (B.VI.d.B.-D.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (14 m)
Zártkerti utak	KÖu-3	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	meglévő (4-10 m)
58106. sz. Keszüi bekötőút (Petőfi S. utca)	KÖu-4	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (14-36 m)

Út	Közlekedési terület jele	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
Új lakó és kiszolgáló utak	KÖu-5		(B.VI.d.A.-D.)	10-20 m
Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-5	(B.VI.d.B.-D.)	(B.VI.d.B.-D.)	meglévő (6-16 m)
Önálló gyalogút	KÖu-6		belterületi gyalogút (B.X.)	min. 4 m

(2)A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3)Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4)A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.

(5)Az újonnan kialakításra kerülő utcák fásítását a telekosztással egyidőben el kell végezni.

(6)Közlekedési terület fásításához, új fasor létesítéséhez legalább kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni, amelyet az illetékes építésügyi hatósághoz kell engedélyezésre benyújtani. A tervet a területen illetékes közműszolgáltatókkal egyeztetni kell. Az egyeztetésről szóló emlékeztető, vagy jegyzőkönyv a tervezési dokumentációhoz csatolandó

(7)Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat kell alkalmazni.

(8)Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési tőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

(9)Személygépkocsi parkolók kizárólag fás-cserjés zöldsávokkal tagolt kialakításban létesíthetők. A parkolóban 3-6 gépkocsi-állásonként 1 db közepes termetű fa ültetése kötelező.

(10)A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.

(11)Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

Zöldterület 12.§

(1)A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

a)A „Z” jelű övezet a településen található közparkok, játszóterek, rekreációs funkciók elhelyezésére szolgáló terület.

a1)A meglévő közparkokat legalább kertépítészeti engedélyezési terv alapján fel kell újítani.

a2)A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését kertépítészeti engedélyezési és kiviteli tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

a3)Az övezetben épület nem helyezhető el.

Erdőterület 13.§

(1)A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg” és védelmi rendeltetésű – „Ev”** jelű erdők.

(3)Építési lehetőségek **gazdasági rendeltetésű (Eg)** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten, az erdészeti hatóság bevonásával helyezhető el a következő előírások szerint:

a)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

b)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

c)A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.

d)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 10 m-es elő-, oldal- és hátsó kert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

e)Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

f)Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.

g)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

h)Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 8,0 m-t nem haladhatja meg.

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(4)A **védelmi rendeltetésű erdők** kialakítása az erdészeti hatóság engedélyével, elsősorban őshonos, lombhullató fafajok alkalmazásával, erdőtelepítési terv alapján történhet. Védő erdőben építmény nem helyezhető el.

(5)A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtümbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók. Erdő megszüntetése az erdészeti hatóság engedélyével, az abban rögzített feltételek betartásával történhet.

(6)Vízparti sávban (állandó vízfolyás medertengelyétől számított 50-50 m-en belül) elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben tarvágás nem engedélyezhető, a véghasználat fokozatosságára kiemelt hangsúlyt kell fordítani.

(7)Új erdő telepítésénél a külön jogszabályban előírtak szerint kell eljárni.

(8)Fentiekén túlmenően a vonatkozó országos rendelkezéseket, valamint az OTÉK 28.§-ban előírtakat kell megtartani.

Mezőgazdasági terület

14.§

(1)A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el

(2)A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

(3)Általános mezőgazdasági területen a végleges máscélú hasznosítás, termelésből kivonás a vonatkozó, hatályos jogszabályok szerinti hatósági eljárás keretében történhet a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság engedélye alapján, a természetvédelmi hatóság előzetes megkeresésével.

(4)Tájképvédelmi területen található mezőgazdasági területen törekedni kell a művelési ágak kialakult arányának megtartására. A művelési ág megváltoztatása, illetve más célú területhasználat csak a település belterületének egyéb területen már nem biztosítható növelése, az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, a tájkarakter erősítése, valamint közmű építése érdekében engedélyezhető. Egyebekben művelési ág váltási igény esetén ld. jelen rendelet 2.§ előírásait is.

(5)Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

(6)A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.

Kertes mezőgazdasági terület

15.§

(1)A kertes mezőgazdasági területek („Mk”) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. A területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m², szélessége legalább 14 m legyen. Telekösszevonás eredményeként legfeljebb 10.000 m² telekterület alakítható ki.

b)Az övezetben az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén lakóépület építhető a következő előírások szerint:

b1)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen

túlmenően a vízellátás közművezetéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

b2)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

b3)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0 m-es előkert (ezen belül az utcai építési vonal az utcai telekhatártól legfeljebb 10 m-re lehet), OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

b5)Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.

b6)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

b7)Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

c)Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az előző pontban szereplő b1)-b7) alpontok betartásával alakítható ki.

d)Terepszint alatti létesítmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.

Általános mezőgazdasági terület

16.§

(1)Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és művelési ágak jelölését a szabályozási terv tartalmazza.

(2)Szántó művelési águ területen betartandó előírások

a)A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.

b)A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

b1)Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

b2)A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

b3)Az épületeket szabadonállóan, 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

b5)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet (ld. még 4.§ (3) bekezdést is).

b6) Lakóépület kialakításának feltételei:

- Az épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.
- Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

(3)Gyep, rét, legelő művelési ágú területen betartandó előírások

a)A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

b)Művelési ág váltás feltételei:

b1)A területen művelési ág váltás a jelen rendelet 2.§ (4) bekezdés f) pontján túlmenően a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

c)Telekalakítás feltételei:

c1)A területen telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

d)Építmény elhelyezésének feltételei:

d1)A területen építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4)Birtokközpont, vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a)Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 16.§ (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b)A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 24.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 24.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

(5)Mocsár művelési ágú területen betartandó előírások

a)A területen a jelenlegi művelési ág megváltoztatása, és építmény elhelyezése tilos.

Vízgazdálkodási terület**17.§**

(1)A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok, vízmű területek).

(2)A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3)A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(4)A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei (pl. szivattyúház, stb.) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

a)oldalhatáron álló beépítési mód

b)legfeljebb 10% beépítettség

c)legfeljebb 4,0 m építménymagasság

- d)tájbaillő tömegformálás, építőanyag-használat és színezés
- e)0 m-es elő-, és hátsóker, OTÉK szerinti oldalkert

Közterületek kialakítása és használata

18.§

(1)A közterületek kialakítását és használatát a település külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

(2)A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a)Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

b)A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

c)Zöldterületen épület a jelen rendelet 12.§ előírásai szerint helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

19.§

(1)Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások:

a)A jelen rendelettel helyi védetté nyilvánított értékeket a HÉSZ 1.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

b)A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.

c)Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bárminemű építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

c1)Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

c2)Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaépi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregterővel fedhető.

c3)A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

c4)Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

c5)Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően (ld. 2.§ (4) a) pontját is).

d)Helyi területi védettségű utcaszakaszon álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bárminemű építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

d1)A területen a történetileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megőrzendők.

d2)Az épületek tömegaránya, tetőformája, anyaghasználata, az utcai kerítés a környezetükben lévő hagyományos épületekhez és kerítésekhez illeszkedjen, homlokzatszélességük, párkány- és gerincmagasságuk a történetileg kialakul mértéket ne haladja meg.

d3)Az épület bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztszárnnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztszárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

d4)Mindezeket az építési engedélyezési tervben a legalább két-két szomszédos épületet is ábrázoló utcaképi fotómontázzsal, vagy látványtervvel kell igazolni.

(3) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

a)A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a HÉSZ 2. sz. melléklete tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

b)Általános előírások

b1)Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

b2)Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

b3)Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

b4)A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

c)Nyilvántartott régészeti lelőhelyen és környezetében

c1)Minden, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperőssítés, vagy tuskózás) esetében az örökségvédelmi hatóság előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.

c2)A beruházás feltételeként előírt régészeti feltárás költségei a beruházót terhelik.

c3)A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.

c4)Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeum, illetve a örökségvédelmi hatóság nyilatkozatát kell kérni a további teendőkről.

d)Régészeti érdekű területen

d1)A munka megkezdéséről a örökségvédelmi hatóságot tájékoztatni kell.

d2)Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

IV. Fejezet

Az élővilág, a táj és a természet védelme

20.§

(1)A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

a)A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.

b)Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

(2)A település területén található védett természeti értékek listáját a HÉSZ 3.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

a)Természeti területen az erdőterületek kivételével a művelési ág megváltoztatása a természetvédelmi hatóság engedélyével, erdőterületen az erdőszeti hatóság engedélyével történhet.

b)Tájképvédelmi övezetbe tartozó területen a vonatkozó övezeti előírások szerint kell eljárni.

A környezet védelme

21.§

(1)Általános követelmények

a)A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b)Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

d)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok) során a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

e)Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a részleges közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig az övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

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

g)A nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

h)A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

i)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

j)Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

k)A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(2)Speciális eljárási szabályok

a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b)Gyód a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

c)A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

d)Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

e)A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

f)Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

g)Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

h)A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes gazdálkodási gyakorlat" szabályait.

i)Gyód településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

j)A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

k)Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

Tűzvédelmi rendelkezések

22.§

(1)A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban OTSZ) szerint kell biztosítani.

(2)A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.

(3)Az újonnan építendő, illetve meglévő, de felújítandó közlekedési utak esetén az OTSZ vonatkozó előírásait figyelembe kell venni (szélesség, teherbírás, fordulási sugarak, stb.).

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

23.§

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

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

24.§

(1)A település beépítésre szánt területein épület csak építési telken helyezhető el.

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

- a)**a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- b)**közérdeket nem sért,
- c)**az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

(3)Elővásárlási jog

A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósítása érdekében elővásárlási jogot állapít meg a következő ingatlanokra:

- a 04/21-22 és a 055/10 hrsz. ingatlanokra gazdasági és lakóterület céljára
- a 04/23-24, 04/17-18, 055/11, 055/13, 053/6, 053/4 és 051/2 hrsz. ingatlanokra lakóterület céljára.

(4)Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

a)A települési önkormányzat a szabályozási terven KÖu-5 övezeti jellel ellátott utak szabályozási vonallal lehatárolt részét kiszolgáló út céljára lejegyzi.

b)A települési önkormányzat az érintett területeken, a közérdek megvalósítása érdekében, a lejegyzés eszközét - az építési törvény vonatkozó előírásai szerint - csak akkor és csak olyan mértékben alkalmazza, amikor és amennyiben a közérdekű cél megvalósítására más lehetőség nincs.

(5)Településrendezési kötelezések

a)Beépítési kötelezettség

A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az alábbi beépítetlen lakóterületekre a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg:

- Az Lf-1 és Lf-3 jelű építési övezetekben

b)Beültetési kötelezettség

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

c)Településrendezési kötelezéssel érintett területeken az építési törvény vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések
25.§

(1)Ez a rendelet 2008. július 1 lép hatályba, egyidejűleg a 4/2003(III.20.)rendelet hatályát veszti.

(2)Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni, de az építető kérésére a hatálybalépés napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Gyód 2008. június 10.

.....
Schmidt Ferenc
polgármester

.....
Lukácsiné dr. Barta Zsuzsa
körjegyző

Záradék: A jelen rendelet 2008. június 30. –án kihirdetésre került.

Gyód 2008. június 10.

.....
körjegyző