

Biharnagybajom Község Önkormányzatának

8/2005. (VI. 15.) rendelete

a helyi építési szabályzatról

Biharnagybajom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2005. (VI. 15.) rendelete

a helyi építési szabályzatról

Biharnagybajom Község Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg és hagyja jóvá az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Biharnagybajom település egész közigazgatási területére.
- (2) Jelen rendelet mellékleteivel együtt érvényes.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK – 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet – előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (4) Irányadó szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy javasolt határvonala, mely az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

Engedélyhez kötött munkák

2. §

- (1) Építési engedély
Az építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (1) bekezdés j) pontjában kapott felhatalmazás alapján a jelen paragrafus a) és b) pontjában szereplő munkák is engedélykötelesek.
 - a) a védett területeken (műemléki környezet, helyi természeti értékvédelmi területek) a fenti KTM rendelet a) pontjában kivételként említett munkák,
 - b) a védett területeken (műemléki környezet, helyi természeti értékvédelmi területek) a homlokzatot vagy a tömeget érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések – pl. vezetékek, antennák – elhelyezése).

- (2) Elvi építési engedély
Építési szándék esetén elvi építési engedélyt kell kérni a törvényben előírt tartalommal
a) kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeken a beépítési lehetőség vizsgálatára,
b) beépített telek esetén az újabb épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.
- (3) Közterület-rendezési terv
a) Közterület-rendezési terv készítése kötelező a 8. § (2) bekezdésében említett esetben továbbá valamennyi közparkban és közlekedési területen folytatott növénytelepítés, építés, köztárgy elhelyezés esetében.
b) A közterület-rendezési 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.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei

3. §

- (1) Lakóterületek
a) Falusias lakóterület (halmazos) (Lf-1)
b) Falusias lakóterület (szalagtelkes) (Lf-2)
- (2) Vegyes területek
a) Településközponti vegyes terület (Vt-1)
- (3) Gazdasági területek
a) Kereskedelmi, szolgáltató terület - 1 (Gksz-1)
b) Egyéb ipari terület - 1 (Gip-1)
c) Egyéb ipari terület - 2 (Gip-2)

Beépítésre nem szánt területek és ezek építési övezetei

4. §

- (1) Különleges területek
a) Sportterület (Ksp)
b) Temető (Kte)
c) Kegyeleti park (Kkp)
d) Vásártér, piac (Kvt)

- | | | |
|-----|--|----------------|
| (2) | Közlekedési és közműelhelyezési területek | |
| a) | Utak | (Köu) |
| b) | Vasútterület | (Kök) |
| (3) | Zöldterületek | |
| a) | Közpark építési lehetőség nélkül | (Zkp-1) |
| b) | Közpark építési lehetőséggel | (Zkp-2) |
| (4) | Erdőterületek | (E) |
| (5) | Mezőgazdasági területek | |
| a) | Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| b) | Korlátozott használatú mezőgazdasági terület | (Mák) |
| c) | Belterületi mezőgazdasági terület | (Mb-1) |
| d) | Kertes mezőgazdasági terület | (Mk-1) |
| (6) | Vízgazdálkodási területek | |
| a) | Folyóvizek, állóvizek, árkok, csatornák medre és parti sávja | (V) |
| b) | Vízbeszerzési terület - vízműkút | (Vk) |

III. FEJEZET

A TELEKALAKÍTÁS, ÉS AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSAI

A telekalakítás és beépítés általános szabályai

5. §

- (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.

Az épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) Előkert
 - a) Kialakult beépítés esetében az előkert az adott tömbön belül jobbra, balra a tömbhatárig eső legfeljebb öt-öt 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 a telek közterületi határának (utcafrontjának) szélessége 18 méter alatt van és kisebb, mint a telek szélessége annak belsejében (a mélységében bővülő, nyúlványos jellegű telek esete a község hagyományos halmazos beépítésű belső részén - Lf-1 építési övezet), nincs kötelezően előírt előkert.
 - d) Amennyiben sem az a), sem a b), sem a c) bekezdés nem alkalmazható, úgy az előkert mérete 5-6m.
- (2) Az oldalkert
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 6 m,
 - b) szabadon álló beépítés esetén: 3 m.
 - c) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert 4,5 méterre csökkenthető, amennyiben a szomszédos telken álló épület magasságát is figyelembe véve a két épület között legalább "h" távolság marad.
- (3) Oldalhatárra épülő épület esetében 60 cm csurgótávolságot kell tartani.
- (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-2 lakóterületen a telek hosszirányában a közterülettől mérve legfeljebb 60 m mélységben helyezhető el épület, legfeljebb 30 m mélységig helyezhető el lakóépület, állattartó épület csak 30 m-en túl helyezhető el. (meglévő állattartó épületek csak azok újjáépítéséig, bővítéséig maradhatnak fenn, amennyiben nem felelnek meg jelen bekezdés előírásának).
- (6) Lf-2 lakóterületen több rendeltetési egység esetében mindig a fő rendeltetésű épületet kell a közterülethez közelebb elhelyezni.
- (7) A fő rendeltetésű épület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló út (meglévő vagy tervezett) koronaszintjéhez képest legalább + 0,3 m-re kell kialakítani.
- (8) Terepszint alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe.
- (9) Lakó funkció esetében fedetlen vízmedence (úszómedence) létesítése esetén alapterülete 75 %-kal, legfeljebb 75 m² értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.

- (10) Fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50 %-kal a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75 % -áig beszámítható.
- (11) Állattartó épület
- a) Belterületen az állattartó épületek közül csak a család önellátására szolgáló épületek helyezhetők el.
 - b) Az állattartó épület tömegformájában a főépülettel egyező legyen, mérete nem lehet annál nagyobb.
 - c) 500 m²-nél kisebb területű telken állattartó épület nem építhető.

Az épület kialakítására vonatkozó előírások

7. §

- (1) Az épületformára vonatkozó előírások
- a) Lakóterületen, Vegyes területen, Zöldterületen oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 7 méter lehet.
 - b) A tető hajlásszöge:
 - oromfal esetében 35 és 45 fok között lehet.
 - kontytető esetében 20 és 45 fok között lehet.
 - lapostető, enyhelejtésű tető legfeljebb a beépített alapterület 25 %-án alakítható ki.
 - toronyjellegű épületrész építése csak belterületen és 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 15 méternél távolabb a kiegészítő használati módú épület építménymagassága legfeljebb 6,5 m-ig emelhető, amennyiben az épület vonalában a szomszédos telek szélessége 14 m fölött van
- (2) Tetőfelépítmények
- a) Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
 - b) Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
 - c) Tetőfelépítmény csak nyílás vagy nyílászáró kialakítása céljából építhető, zárt térbővület nem létesíthető
 - d) A gerincet függőlegesen mért 80cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
 - e) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz hosszának legfeljebb 50 %-a lehet.

- f) 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.
 - g) Nyeregtető esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb másfél méterre közelítheti meg.
 - h) Kontytető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb egy méterre közelítheti meg.
 - i) A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
 - j) 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.
 - b) Tetőfedésre megjelenésében csak kiselemes- vagy nádfedés használható:
 - lakóövezetben a szabályozási vonaltól számított 30 méteren belül,
 - vegyes övezetben,
 - zöldterületen.
 - c) Homlokzaton fémlemez-, műanyag burkolat nem használható kivéve a már korábban ilyen módon kialakított szerkezetek felújítása esetében.

Közterületek kialakítása, használata

8. §

- (1) A közterületek használatát az Önkormányzat önálló rendeletben szabályozza.
- (2) A közterületen a világítás, szemétyűjtés, utcabútorok, a reklámhordozók egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését egy közterületi egység (utcahossz, tér) egészére egyszerre készülő terv – közterület rendezési terv (2. § (3) bek.) - alapján összehangoltan lehet engedélyezni.

Hirdetőtáblák

9. §

- (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 2 m² felületű reklámtábla elhelyezése engedélyezhető.
Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
- (4) A hirdetőtáblák anyaga, tartószerkezete fém, fa lehet.

- (5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem helyezhető el.
- (6) Műemléki környezetben, csak az (1) pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útbaigazítás jellegű, legfeljebb negyed m² felületű tábla helyezhető el.
- (7) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT 2-1.140:1998 számú "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

Kerítések

10. §

- (1) Belterületen - a Gazdasági övezetek kivételével - 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, téglá, fa tömör kerítés vagy fa, fém áttört kerítés építhető.
- (3) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Szárazon rakott kő, rönkfa vagy faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,5 m magas nagy lukbőségű drótháló kerítés építhető. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedély-kérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (4) Mk kertés mezőgazdasági övezetben és az Mb belterületi kertekben legfeljebb 1,8 m magas drótfonatos kerítés, illetve élő sövény létesíthető.
- (5) Szántó területeket nem szabad körülkeríteni.
- (6) Külterületen az előző – (2), (3), (4) – pontokban nem említett és mezőgazdasági övezetbe nem tartozó övezetek határán faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,0 m magas nagy lukbőségű drótháló kerítés építhető.

Védőterületek

11. §

- (1)
 - a) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából
 - a természetes vízfolyások (patakok),
 - mesterségesen kialakított tározók, belvíz- és öntözőcsatornákpartja mentén 6m vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó, melyen belül a kezelő szabad mozgását gépjárművel is tűrni kell.
 - b) Természetes vízfolyások partjától számított 50 méteren belül épület nem építhető.
- (2) A temető védőterülete:
 - a temetőkön 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 nagy létszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve
 - a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét, idegenforgalmi célú épületet (szállás, vendéglátás),
 - a szabályzat hatályba lépésekor már kialakított telken, ha azon a védőtávolságon kívül építési hely nem marad.
- (5) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter.
- (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 m, melyen belül lakóépület – szakhatósági vélemény alapján – csak akkor építhető, ha a szabályzat hatályba lépésekor a telket már kialakították és a védősávon túl nincs elegendő hely a beépítés megvalósítására.

Közművek

12. §

- (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 10 m – 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 csak Általános mezőgazdasági övezetben, legalább 250 m B.f. szinten létesíthető.
- (10) A kismélységű kutakat csak kéttraktusos kivételben lehet megépíteni.

Terepalakítás

13. §

- (1) Lakóterületen tereprendezés esetében a telekhatárhoz képest egy méteren belül a szomszédos telek szintjéhez képest legfeljebb 80 cm-es szintkülönbség alakítható ki.
- (2) 1 méternél magasabb feltöltés esetében a megengedett legnagyobb építménymagasságot a feltöltés teljes mértékével csökkenteni kell.
- (3) A terepalakítással érintett telek esővizét saját telken belül kell hatástalanítani, illetve saját telken belül kell a közterületi befogadóba elvezetni.

IV. FEJEZET

ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK EGYEDI ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterületek – Lf

14. §

(1) Falusias lakóterületek - Lf-1, Lf-2

Ebbe az övezetbe tartoznak a község általánosan jellemző lakóterületei.

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
 - lakóépület
 - ~ 700 m²-es telekméret alatt legfeljebb egy épület, legfeljebb egy lakás,
 - ~ 700 m²-es telekméret fölött legfeljebb két lakás
 - legalább 700 m²-es telken egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
 - legalább 700 m²-es telken a lakóövezetre előírt környezetterhelési határértékeket nem túllépő, legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, mezőgazdasági üzemi építmény,
 - legalább 700 m²-es telken egyéb épületek a fő rendeltetésű létesítmény kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egy-idejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület.

Nem helyezhető el olyan létesítmény, melyhez az OTÉK előírása szerint 6 gépkocsinál több parkoló létesítése lenne szükséges.

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek:

a kialakítható legkisebb telekterület-méret: 700 m²

kivéve a telekegyesítés, telekhatár-rendezés eseteit.

- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
de egy épület legnagyobb beépített alapterülete nem lehet több, mint 300 m²
- e) Terepszint alatti építmények: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

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

- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %
- h) Lf-1 építési övezetben gazdasági használati módra, tárolásra szolgáló épület oldalkertben és hátsókertben is elhelyezhető, amennyiben nyílás nincs a szomszédos telekhatár felé néző homlokzatán, egy méteres csurgótávolság biztosítható, az eresz nem éghető anyagú és/vagy nem éghető burkolatot kap.

Vegyes területek – Vt

15. §

(1) Településközpont vegyes terület - Vt-1

- 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 telekterület-méret: 1000 m²
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 % kivéve, ha más jogszabály ettől alacsonyabb értéket állapít meg
- e) Terepszint alatti építmények: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-6,5 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %
- (2) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (3) Beépítés közművesítettség feltételei: részleges közművesítettség.

Gazdasági területek

16. §

(1) Kereskedelmi szolgáltató 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 telekterület-méret: 2500 m²
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható, amennyiben a jelen bekezdés i) pontja alatti előírás teljesül
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:
- vezetékes szennyvízellátás esetében: 40 %
 - szennyvíztárolás esetében: 30 %
- e) Terepszint alatti építmények: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-6,5 m,
külterületen: 9 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %

- h) Építési hely
 - előkert: legalább 10 m
- 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.

(2) Egyéb ipari terület - Gip-1

- a) Telkenként elhelyezhető létesítmények:
 - OTÉK 20.§ (4) bek. és (5) bek. 1. pont szerinti építmények
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
 - a kialakítható legkisebb telekterület-méret: 2500 m²
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
 - a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható, amennyiben a jelen bekezdés i) pontja alatti előírás teljesül
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
- e) Terepszint alatti építmények: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-9,0 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
- h) Építési hely
 - előkert: legalább 10 m
- 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) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.

(3) Egyéb ipari terület – 2 – Gip-2

- a) Telkenként elhelyezhető létesítmények:
 - OTÉK 20.§ (4) bek. és (5) bek. 1. pont szerinti építmények, irodaépület.
 - A meglévő állattartó telepek, mezőgazdasági feldolgozó üzemek jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően a kialakult állapotra tekintettel megtarthatók, technológiájuk korszerűsíthető, épületeik felújíthatók, - de nem bővíthetők. Bővítésük, rendeltetésük állattartó telepként, mezőgazdasági feldolgozó üzemként nem módosítható, csak, ha egyidejűleg birtokközponttá alakítják őket. Új állattartó telep, mezőgazdasági feldolgozó üzem csak mezőgazdasági terület birtokközpontján létesíthető.

- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
a kialakítható legkisebb telekterület-méret: 2500 m²
a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható, amennyiben a jelen bekezdés i) pontja alatti előírás teljesül
- c) Beépítési mód: szabadon álló
d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
e) Terepszint alatti építmények: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m
g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
h) Építési hely
– előkert: legalább 10 m
- i) Környezetterhelési határérték:
– ha a szomszédos lakóövezetek a védőtávolságon belül fekszenek legalább 30 méteres védőerdősávot kell létesíteni a terület határán, a védőtávolságot szakhatósági eljárásban kell megállapítani,
– ha a szomszédos lakóövezetek a védőtávolságon kívül fekszenek legalább 5 méteres zöldsávot kell létesíteni a terület határán,
– a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő állapot esetében a fenti előírás teljesítésére határidőt írhat elő a hatóság, az előírás teljesítéséig bővítés, állatállomány növelés nem valósítható meg.
- j) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.
- (4) Gazdasági területen egy épülettömeg legfeljebb 1000 m² lehet, e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömrege bontva kell kialakítani.

Különleges területek

17. §

(1) Különleges temetői terület - Kte

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: ravatalozó, templom, temetői fenntartó épület, gépkocsitároló, sírkert
- b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatár-rendeztés esetét
- c) Beépítési mód: szabadon álló
d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: nincs korlátozás
f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %
g) Építési hely: telekhatártól mért 10 m
h) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.

(2) Különleges sportterület - Ksp

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: sportpálya, sportolást kiszolgáló létesítmények (lelátó, öltöző, vendéglátóhely), szociális, karbantartó létesítmények.
- b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatár-rendezés esetét
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
- e) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %, melybe a sportpálya beszámítható
- g) Környezetterhelési határérték: a szomszédos lakóövezetekben biztosítani kell a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket.
- h) A beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.

(3) Különleges terület - kegyeleti park - Kkp

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: emlékmű, emlékhely, ismeretterjesztést, idegenforgalmat szolgáló építmény
- b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatár-rendezés esetét
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
- e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: nincs korlátozás
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %
- g) Építési hely: telekhatártól mért 10 m

Közlekedési területek , parkolás

18. §

- (1) Elhelyezhető építmények: az OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1. pontja szerint.
- (2) A parkolóban 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
- (3) Belterületen, az országos közút mellett gazdasági, vendéglátó-ipari, egyéb szolgáltatási célú építmények építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén közútkezelői és közlekedés szakhatósági véleményt kell kérni.
- (4) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 12 m-es távolságon belül kerítés, 25 m-es távolságon belül épület nem létesíthető.

- (5) Ahol a szabályozási szélesség és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását honos fajokból, vagy gyümölcsfákból.
- (6) A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell építeni.
- (7) A tömegközlekedés létesítményeinek állandó karbantartásáról gondoskodni kell.
- (8) Új épület építése, járda építése, felújítása esetén az esővizet épületről csak a járda alatt lehet az árokba bevezetni.
- (9) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott útépitési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (10) A közlekedési területek övezeti besorolása (építési feltételek az országos szabályok szerint):
 - a) Országos főút Köu-1
 - b) Helyi gyűjtőút Köu-2
 - c) Kiszolgáló utak Köu-3
 - d) Gyalogutak Köu-4

Zöldterületek

19. §

- (1) **Zöldterület - Közpark - nem beépíthető - Zkp-1**
Az övezetben csak gyalogutak, köztárgyak helyezhetők el.
A kialakítható legkisebb telekterület-méret: 1000 m²
- (2) **Zöldterület - Közpark - építési lehetőséggel - Zkp-2**
 - a) a kialakítható legkisebb telekterület-méret: 1000 m²
 - b) a beépítési mód: szabadon álló
 - c) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2 %
 - d) terepszint alatti építmények: 5%
 - e) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3 m
 - f) az építési hely határai: a telekhatártól mért 5 m
 - g) elhelyezhető építmények: OTÉK 27. § (4) szerint
- (3) A meglévő közcélú zöldterületek fenntartásáról, megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.
- (4) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását.

- (5) Közparkok kialakítása csak engedélyezett közterület-rendezési tervek alapján lehetséges.
- (6) Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról a következő tenyészidőszak végéig gondoskodni kell, legalább az 1 m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával.
- (7) Az oktatási és szociális intézmények kivételével közcélú intézmények közterülettel közvetlenül érintkező parkját közönségforgalomra korlátozottan megnyitva kell kialakítani és a 2. § (3) bekezdése szerinti közterület-rendezési terv alapján kell kialakítani.

Erdőterületek - E

20. §

- (1) A község külterületén az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában megkülönböztetett rendeltetésű erdők találhatók.
- (2) Új erdőt telepíteni csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján lehetséges.
- (3) Az erdő művelési ágban lévő területeken minden beavatkozás csak az Erdőfelügyelet engedélyével végezhető.
- (4) Létesítmények elhelyezése az OTÉK 28. § (3) (4) bekezdése szerint lehetséges.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m, kivéve a kilátó épületet, melynek magassága nincs korlátozva.
- (6) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegendő erdő keletkezzen.
- (7) Tarvágás nem, csak fokozatos fajcsere engedélyezhető, mielőbbi pótlás előírásával, annak érdekében, hogy az érintett erdőterület minél kevesebb ideig legyen korlátozva funkciója betöltésében.
- (8) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (9) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.

- (10) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10m. Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (11) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa- és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (12) Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (13) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (14) Az erdőnek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

Mezőgazdasági területek

21. §

- (1) **Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági terület - Má, Mko**
 - a) elhelyezhető építmények: Má övezetben: OTÉK 29. § (1) bek. szerint és szélérőmű
 - 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: pinceszint fölött legfeljebb 5 %
 - f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m
 - g) a beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség, de az energia és vízszolgáltatás is biztosítható egyedi közművel
 - h) az építési hely határai: a telekhatártól mért 10 m
 - i) silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
 - j) A beépíthető legkisebb telekméretek:

szántó művelési ág esetében:	10 ha
gyep művelési ág esetében:	5 ha
szőlő művelési ág esetében:	1 ha
gyümölcsös művelési ág esetében:	2 ha

nádas művelési ág nem építhető be
 - k) Lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 200 m²
gazdasági épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet.
 - l) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen (**Mko**)
 - épület nem építhető,
 - a művelési ág csak rétre, legelőre változtatható,
 - 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.

(2) Belterületi mezőgazdasági terület - Mb-1

- a) elhelyezhető építmények: tárolási célú épület
- b) a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség: 700 m²
- c) a beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) beépítettség legnagyobb mértéke: legfeljebb 10 m²
- e) terepszint alatti építmények: nem helyezhető el
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 2,5 m
- g) a beépítés közművesítettségi feltétele: nem szükséges
- h) A beépíthető legkisebb telekméret: 700 m²

(3) Kertes mezőgazdasági terület - Mk-1

- a) elhelyezhető építmények: tárolási és átmeneti tartózkodási célú épület
- b) a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség: 700 m²
- c) a beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) beépítettség legnagyobb mértéke: legfeljebb 10 m²
- e) terepszint alatti beépítettség: nem lehetséges
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
- g) a beépítés közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség
- h) A beépíthető legkisebb telekméret: 700 m²

- (4) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
- (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 növényvédő szerrel 200 m-en belül,
 - vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,
 - vízi szervezetekre mérsékeltén veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,
 - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.
- (9) A régészeti területeken és a régészeti érdekű területeken (1. Függelék) művelési ág váltás esetében a KÖH szakhatósági véleményét be kell szerezni.
- (10) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet.

Vízgazdálkodási terület - V, V_k

22. §

- (1) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető létesítmények:
 - a) vízkár elhárítási építmények a V jelű övezetben, vízgazdálkodási létesítmények (kút, tározó) a V_k (Vízmű) övezetben.
- (2) A gyepek, a nádasok, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, ill. természetszerű növényzavok megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.

V. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELEM

A település védelem alatt álló művi értékei

23. §

- (1) A régészeti területek felsorolását a 1. számú Függelék tartalmazza.
 - a) A régészeti lelőhellyel 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) A KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen – megelőző feltárás keretében – fel kell tární.
 - c) Amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul bejelenteni, továbbá a helyszín és lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a KÖH intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli. A kulturális örökség védelméről szóló törvény 24. §-a szerint eljárva értesíteni kell az Örökségvédelmi Hivatal Regionális Irodáját is. A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.
 - d) 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 Hivatalt értesíteni kell. Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

(2) Helyi védettség alá tartozó építmények felsorolását a 1. számú Függelék tartalmazza.

a) A helyi védelem biztosítását a 66/1999. (VII.13.) FVM rendeletben foglaltak alapján kell elrendelni.

b) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.

Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

- ~ utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés,
- ~ tornácos parasztházak,
- ~ nádtető
- ~ vakolt, festett falfelületek,
- ~ függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
- ~ téglakerítések.

Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbjárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.

Funkcióváltás engedélyezhető.

Az utcai homlokzattól számított, annak szélességi méretét elérő mélységben az épület keresztszárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.

c) Az állékonyságukban 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.

A b) pont alatti bővítés ebben az esetben is megvalósítható.

A település természeti, táji értékei

24. §

(1) Országosan védett területek (Natura 2000 hálózat) felsorolását a 2. számú Függelék tartalmazza.

(2) A (1) bekezdésben felsorolt területekre az 1996. évi LIII. tv. alapján védetté nyilvánítási eljárást kell lefolytatni. A helyi védettségű területek kezeléséről és fenntartásáról

e törvény alapján a védelmet megállapító önkormányzati rendeletben kell rendelkezni.

A védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést az itt élő fajokkal kell megoldani.

(3) Természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.

- (4) Az (1), (2), (3) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (5) A területen csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- (6) Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
- (7) Egyszerű tömeg: alaprajzában legfeljebb két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.

VI. FEJEZET

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Levegőtisztaság védelem

25. §

- (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.

A felszín alatti vizek és a talaj védelme

26. §

- (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 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 34. § (10) bekezdése szerint a település szennyeződés érzékenysége szerinti besorolása "A", fokozottan érzékeny.
- (5) A meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni.

- (6) 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 réteggként elteríteni, feleslegben maradó humuszos feltalajt csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet a helyszínről elszállítani.
- (7) A művelés alóli kivonásokat csak szakaszosan, a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, a kivonásig az eredeti művelési ág szerint kell a területet hasznosítani.
- (8) A belterületi csapadékvíz elvezető csatornák befogadóba való bevezetési pontjai előtt iszap- és olajfogót kell elhelyezni.

A felszíni vizek védelme

27. §

- (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.

Zaj és rezgés elleni védelem

28. §

- (1) A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletben megállapított zaj- és rezgésvédelmi 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.

Természetvédelem

29. §

- (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.

Zöldfelületek

30. §

- (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 fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kismagasságú 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, sövényvel kell kiváltani.

- (7) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell.
- (8) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100 m²-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, a 21/1970. (VI. 21.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően készülhet.

Élővilág védelme

31. §

- (1) A meglévő erdő, gyep, 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

Beültetési kötelezettség

32. §

- (1) A 21. § (4) bekezdés i) pontjában szereplő beültetési kötelezettség jelen szabályzat hatálybalépését követő 2 éven belüli határidővel terheli az állattartó telepeket. Az ültetés költsége az állattartó telep ingatlantulajdonosát terheli.

Településrendezési eszközök használata

33. §

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

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

34. §

- (1) Ez a rendelet 2005. július 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.

Biharnagybajom, 2005. június 9.

Kovács László s.k.
polgármester

Erdős Szilvia s.k.
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve: 2005. június 15-én.

Erdős Szilvia s.k.
jegyző

A kiadmány hitelével:

Szitó Sándor
polgármester

Aranyi Julianna
megbízott jegyző

Tervek

- (1) Biharnagybajom egységes Helyi Építési Szabályzata mellékletét képezi:
 - a) az 1:2000 léptékű, 2004..... dátumú Szabályozási Terv (belterület) és
 - külterületi szabályozási terv
 - belterületi szabályozási terv (4 szelvény)

1. számú függelék

Művi értékvédelem

(1) Régészeti területek:

1. Bajomi-Udvari határt jelentő csatorna partja: rézkor (Kr. e. 3500-2000)
2. Csata halom, Görbő halom, Dobti halom, Kis-Poros halom, Nagy-Poros halom, Török halom, Korhány halom, Szöllő halom, Akasztó halom: a rézkori gödörsíros halmok népének temetkezőhelyei (Kr. e. 3500-2000)
3. Eszteró-ér, Papere csatorna, Kálló csatorna, Gátköz-ér partja: újkőkor (Kr. e. 60000-3500)
4. Görbe-ér mindkét partja: szarmata faluhely (Kr. u. 2-4. század)
5. Görbe halom környéke: korabronzkori lelőhely (Kr. e. 2000-900)
6. Kertészet mögötti laponyag: szarmata település (Kr. u. 2-4. század)
7. Lovasi puszta: későbronzkori település (Kr. e. 2000-900)
8. Lovasi puszta: kora Árpád-kori (10-11. sz-i) falu
9. Lovasi puszta: császárkori szarmata telep (Kr. u. 2-4. század)
10. Nagykorhány: rézkor (Kr. e. 3500-2000)
11. Nagyszík és Malomköz déli része: bronzkori telep (Kr. e. 2000-900)
12. A Görbej ér mellett hosszan elnyúló 10-11. sz-i Görbej falu és temploma
13. Poros köz (Poros halomtól Ny-ra): Árpád-kori (10-13. sz-i) falu
14. Poroshalom melletti hátság: császárkori szarmata falu (Kr. u. 2-4 század)
15. Sársziget: újkőkor (Kr. e. 60000-3500)
16. Szőlőskert: későbronzkor (Kr. e. 2000-900)

(2) Helyi védetség alá tartozó építmények:

szám	cím	megnevezés	hrsz
H1	Hunyadi utca	Kontyolt nyeregtetős lakóház	718
H2	Hunyadi utca	Faragott faoromzatos lakóház	735
H3	Bajcsy utca	Tornácos, nyeregtetős lakóház	808
H4	Hrsz 158 utca	Lakóépület, Gazd. épületek, udvar	161
H5	Petőfi utca	Faragott faoromzatos lakóház	882
H6	Petőfi utca	Szűcs Sándor lakóháza	885
H7	Rákóczi utca	Volt mg. központ	8
H8	Rákóczi utca	Polgármesteri Hivatal	684
H9	Hunyadi utca	Kontyolt nyeregtetős épület	
H10	Széchenyi utca	Kontyolt nyeregtetős épület	689
H11	Széchenyi utca	Kontyolt nyeregtetős, középrizalitos ép.	692
H12	Várkert utca	Kontyolt nyeregtetős lakóház	47
H13	Zrínyi utca	Kontyolt nyeregtetős épület	723
H14	Zrínyi utca	Nyeregtetős, faoromzatos, tornácos lakóház	823
H15	Bacsó Béla utca	Templom	1/1
H16	Rákóczi Ferenc utca	I. világháborús emlékmű	150
H17	Rákóczi Ferenc utca	1848-'49 emlékmű	3
H18	Mátyás király utca 8.		
H19	Dózsa György utca 1.		
	Kerítések		
	Rákóczi utca		10
	Rákóczi utca		157
	Bajcsy utca		870
	Bacsó utca		209
	Bercsényi utca		45
	Széchenyi utca		69

2. számú függelék

Táj- és természetvédelem

- (1) Országos jelentőségű védelem:
- a) Nemzetközi Natura 2000 hálózat részeként védelemre tervezett terület.

NATURA 2000 hálózat– Bihar Különleges Madárvédelmi Terület

012/1, 012/10, 012/11, 012/12, 012/13, 012/14, 012/2, 012/3, 012/4, 012/5, 012/8, 014, 015/1, 015/2, 016/1, 016/2, 016/3, 016/4, 016/5, 016/6, 017, 018/1, 018/3, 018/5, 018/6, 019/1, 019/2, 02/2, 02/3, 02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 020, 021/1, 021/2, 022, 023/1, 023/2, 023/3, 024, 025/10, 025/11, 025/12, 025/13, 025/14, 025/16, 025/17, 025/18, 025/21, 025/22, 025/23, 025/24, 025/25, 025/26, 025/27, 025/29, 025/30, 025/38, 025/40, 025/41, 025/42, 025/43, 025/44, 025/45, 025/46, 025/53, 025/54, 025/57, 025/59, 025/6, 025/60, 025/61, 025/62, 025/65, 025/67, 025/68, 025/69, 025/7, 025/70, 025/71, 025/72, 025/73, 025/75, 025/76, 025/77, 025/78, 025/79, 025/8, 025/80, 025/81, 025/82, 025/83, 025/84, 025/85, 025/86, 025/87, 026, 027/100, 027/101, 027/105, 027/106, 027/107, 027/108, 027/109, 027/11, 027/110, 027/111, 027/112, 027/113, 027/114, 027/115, 027/116, 027/118, 027/119, 027/12, 027/120, 027/121, 027/122, 027/124, 027/125, 027/126, 027/127, 027/128, 027/13, 027/16, 027/20, 027/21, 027/22, 027/23, 027/24, 027/25, 027/26, 027/27, 027/29, 027/31, 027/32, 027/33, 027/34, 027/36, 027/39, 027/40, 027/46, 027/47, 027/49, 027/50, 027/51, 027/52, 027/53, 027/55, 027/58, 027/59, 027/60, 027/67, 027/7, 027/73, 027/75, 027/8, 027/80, 027/81, 027/82, 027/83, 027/84, 027/86, 027/87, 027/95, 027/96, 027/97, 027/98, 027/99, 028, 029, 03, 030, 031, 0311/10, 0311/11, 0311/12, 0311/15, 0311/16, 0311/17, 0311/18, 0311/19, 0311/2, 0311/20, 0311/21, 0311/24, 0311/25, 0311/26, 0311/27, 0311/30, 0311/31, 0311/32, 0311/33, 0311/34, 0311/35, 0311/36, 0311/37, 0311/38, 0311/4, 0311/40, 0311/41, 0311/42, 0311/43, 0311/44, 0311/45, 0311/46, 0311/47, 0311/6, 0311/7, 0312, 0313/1, 0313/2, 0313/3, 0313/4, 0315/1, 0317/11, 0317/5, 0317/6, 0317/7, 0317/8, 0318, 0319, 032/10, 032/11, 032/12, 032/13, 032/14, 032/15, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 032/20, 032/21, 032/4, 032/5, 032/6, 032/7, 032/8, 032/9, 0320/10, 0320/11, 0320/12, 0320/13, 0320/14, 0320/15, 0320/16, 0320/17, 0320/18, 0320/19, 0320/3, 0320/4, 0320/5, 0320/6, 0320/8, 0320/9, 0325, 033, 034/10, 034/11, 034/12, 034/13, 034/14, 034/15, 034/16, 034/2, 034/4, 034/5, 034/6, 034/7, 034/8, 034/9, 035/1, 035/2, 035/3, 036/1, 036/10, 036/11, 036/12, 036/13, 036/3, 036/4, 036/5, 036/6, 036/7, 036/8, 037, 038/1, 038/10, 038/11, 038/12, 038/13, 038/14, 038/15, 038/18, 038/19, 038/2, 038/20, 038/21, 038/22, 038/23, 038/24, 038/3, 038/4, 038/5, 038/6, 038/7, 038/8, 038/9, 039, 04/1, 04/10, 04/11, 04/12, 04/13, 04/2, 04/7, 04/8, 04/9, 040/10, 040/11, 040/12, 040/13, 040/14, 040/15, 040/16, 040/17, 040/18, 040/21, 040/22, 040/23, 040/6, 040/8, 040/9, 041, 042, 043, 044/10, 044/11, 044/12, 044/3, 044/5, 044/6, 044/7, 044/9, 045, 046/100, 046/102, 046/103, 046/108, 046/109, 046/11, 046/110, 046/111, 046/114, 046/115, 046/116, 046/117, 046/118, 046/12, 046/120, 046/125, 046/126, 046/128, 046/129, 046/13, 046/130, 046/131, 046/14, 046/15, 046/16, 046/17, 046/18, 046/19, 046/2, 046/20, 046/21, 046/22, 046/23, 046/24, 046/25, 046/26, 046/29, 046/3, 046/30, 046/31, 046/32, 046/33, 046/34, 046/35, 046/36, 046/37,

046/46, 046/47, 046/5, 046/54, 046/55, 046/56, 046/57, 046/58, 046/59, 046/6, 046/60, 046/61, 046/63, 046/65, 046/66, 046/67, 046/68, 046/7, 046/75, 046/76, 046/77, 046/78, 046/79, 046/8, 046/80, 046/81, 046/82, 046/85, 046/87, 046/98, 046/99, 047, 048, 049/1, 049/4, 049/5, 049/6, 049/7, 049/8, 05, 050/1, 050/2, 050/3, 050/4, 050/5, 050/6, 050/7, 050/8, 051, 052/10, 052/11, 052/12, 052/13, 052/3, 052/4, 052/5, 052/7, 052/8, 052/9, 053, 054/14, 055, 056/1, 056/10, 056/11, 056/12, 056/13, 056/14, 056/15, 056/16, 056/17, 056/18, 056/19, 056/2, 056/20, 056/21, 056/22, 056/23, 056/24, 056/25, 056/26, 056/27, 056/28, 056/29, 056/3, 056/30, 056/31, 056/32, 056/33, 056/34, 056/35, 056/36, 056/37, 056/38,

056/4, 056/40, 056/41, 056/42, 056/43, 056/44, 056/45, 056/46, 056/47, 056/48, 056/49, 056/5, 056/50, 056/51, 056/52, 056/53, 056/54, 056/59, 056/6, 056/60, 056/61, 056/62, 056/63, 056/64, 056/65, 056/7, 056/8, 056/9, 057, 058/1, 058/2, 058/3, 058/4, 058/5, 059/2, 059/3, 059/4, 06, 060,

061/1, 061/2, 061/3, 061/4, 061/5, 061/6, 061/7, 061/8, 07, 073/1, 073/2, 074, 078/10, 078/11, 078/12, 078/13, 078/14, 078/15, 078/16, 078/17, 078/18, 078/19, 078/2, 078/20, 078/21, 078/22, 078/23, 078/24, 078/25, 078/26, 078/27, 078/28, 078/3, 078/4, 078/5, 078/6, 078/7, 078/8, 078/9, 080/1, 080/2, 080/3, 080/4, 080/5, 080/6, 080/7, 085, 086, 087/1, 087/10, 087/11, 087/12, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/7, 087/8, 087/9

NATURA 2000 hálózat– Dél-Ásványi gyepek Különleges Természetmegőrzési Terület

036/13, 087/3, 087/4, 087/5

b) Kunhalmok:

	HRSZ	TÉRKÉPMELLÉKLET JELE
Csata-halom	092/7,8	2/1
Görbe-halom	0104/15	2/2
Dobti-halom	0227/19	2/3
Kis Poros-halom	0311/45	2/4
Nagy Poros-halom	0311/3	2/5
Török-halom	1064	2/6
Korhány-halom	078/7	2/7
Szőlő-halom	0320/3	2/8
Akasztó-halom	040/18	2/9

(2) Javasolt fafajták:

a) Gyümölcsfák:

pl. dió, szilva, eperfa, cseresznye, meggy, mandula, gesztenye

b) Honos fajok:

pl. kislevelű hárs, nagylevelű hárs, ezüst hárs, mezei juhar, erdei juhar, kőris fajok, gyertyán, zselnicemeggy, bokrétafa