

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2015. április 23-án megtartott rendkívüli ülésének

– jegyzőkönyve

– határozatai: 44.; 45., 46.

– rendelete: 9.

HATÁROZATOK

- 44/2015. (IV. 23.) számú KT határozat a képviselő-testületi ülés napirendjének elfogadásáról
- 45/2015. (IV. 23.) számú KT határozat Biharnagybajom Község Településszerkezeti tervének elfogadásáról
- 46/2015. (IV. 23.) számú KT határozat mikrobusz beszerzéséhez történő pályázat benyújtásáról

RENDELET

- 9/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendelet Biharnagybajom község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2015. április 23-án a Biharnagybajomi Polgármesteri Hivatal tanácstermében megtartott – 15,00 órakor kezdődő – rendkívüli ülésén.

Jelen vannak: Szitó Sándor polgármester
Dr. B. Csák István alpolgármester
B. Csák Imre
Dobos Sándor
Dul Sándor önkormányzati képviselők

Imre-Erdős Szilvia jegyző

Az ülésről távol maradt: Patakiné Darabos Zsuzsanna
Zagyva László Zoltán önkormányzati képviselők

Szitó Sándor

Köszöntöm a Képviselő-testület rendkívüli ülésén jelenlévő képviselőket, jegyző asszonyt.

Megállapítom, hogy Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ülése határozatképes, a megválasztott 7 önkormányzati képviselőből jelen van 5 képviselő.

A meghívóban szereplő napirendi pontokat teszem fel szavazásra. Aki azzal egyetért, kérem kézfelnyújtással jelezze.

A határozathozatalban részt vett 5 képviselő.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

44/2015. (IV. 23.) számú KT HATÁROZAT

a képviselő-testületi ülés napirendjének elfogadásáról

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

a 2015. április 23-i rendkívüli ülésének napirendjét a következők szerint fogadja el:

N a p i r e n d:

1. Előterjesztés Biharnagybajom község teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési eszközeinek elfogadására

Előadó: Szitó Sándor polgármester

2. Előterjesztés az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból nyújtandó, a vidéki gazdaság és a lakosság számára nyújtott alapszolgáltatások fejlesztésére 2015-től igénybe vehető támogatások részletes feltételeiről szóló MvM rendeletben foglalt pályázati lehetőségre

Előadó: Szitó Sándor polgármester

1. napirendi pont

Előterjesztés Biharnagybajom község teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési eszközeinek elfogadására

Előadó: Szitó Sándor polgármester

Szitó Sándor

A szennyvízberuházás kapcsán a tisztítótelep helyének meghatározása révén szükségessé vált igazolni a rendezési terven azt, hogy rendezett az építés helyszíne településrendezési eszközökkel. Így most már nekünk nagyon fontos, hogy minél hamarabb elfogadásra kerüljön a településrendezési terv. Ezért is volt az, hogy az előző testületi ülésen a tervező ismertette azokat a dolgokat, amiket még változtatni kellett a korábban már ismertetett változtatások mellett. Elmondta azt is, hogy megküldi a főépítésznek, aki a végső javaslatát megteszi, illetve megvizsgálja, hogy a felsőbb szintű jogszabályoknak meg felelnek-e ezek a településrendezési eszközöknek a javaslata. Az előterjesztés mellékletét képezi a főépítész válasza. A levélben a főépítész kijelenti, hogy jogszabályokon alapuló kifogást nem tesz, illetve kijelenti azt, hogy magasabb szintű településrendezési tervekkel az összhangja a benyújtott dokumentáció alapján biztosított a terveinknek. Némi pontosítást javasolt, amit közben a tervező elvégzett. El kellene fogadnunk egy határozati javaslatot, amiben a településszerkezeti tervet és annak leírását fogadná el a Testület, illetve a rendeletet, ami az építési szabályzatról és a szabályozási tervről szól. Bekerült sajátos jogi intézményként olyan, hogy építési tilalom, elővásárlási jog, beültetési kötelezettség jogintézménye. Kérdőjelesként kértem beírni az elővásárlási jogot, mert egyelőre erre csak én gondoltam, de még a Testülettel le kell pontosítani, hogy beírásra kerüljön-e. A rendelet-tervezet 9. oldalán az építési tilalmaknál temetőbővítés céljából kerülne építési tilalom bejegyzésre. A temető területének bővítéséről már beszéltünk korábban bizottsági ülésen, hogy mindenképpen szükségesszerű foglalkozni még ebben a ciklusban a temető területének bővítéséről.

Célszerű volna a Polgármesteri Hivatallal szemközti két épületet intézményi vagy bármilyen közösségi tér funkció céljára megvásárolni, mert most már kezdünk hely szűkében lenni, ha azokat az elképzeléseket meg akarjuk valósítani, amit a múltkor elfogadott gazdasági programban megismerhettünk. Ennek érdekében javaslom az elővásárlási jog bejegyzését a Rákóczi út 4. és 6., valamint a Széchenyi út 2. szám alatt lévő ingatlanokra bejegyeztetni.

A beültetési kötelezettségnél a jogszabályi előírások miatt írta elő a tervező a temető gazdasági terület közötti védelmi céllal létrehozott beültetési kötelezettséget.

B. Csák Imre

Ha én bejegyeztetek egy elővásárlási jogot, az mennyi ideig érvényes? Ha joga van bejegyeztetni az elővásárlási jogot, a tulajdonos mennyire kénytelen vele együttműködni? Meg kell-e kérdezni a bejegyzőt, hogy építhet-e egy tyúkólat, építhet-e bármit, amivel nő az ingatlan értéke és így az elővásárlásnál más pozícióról beszélünk. Meddig lehet bejegyeztetni? Mit csinálhat önállóan az Önkormányzat tudta nélkül a jelenlegi tulajdonos.

Szitó Sándor

Véleményem szerint az időtartam visszavonásig él, nincs időkorlát. Ez a tulajdoni lapra bejegyeztetésre kerül és értékesítés előtt meg kell kérdezni az elővásárlási joggal rendelkezőt. Nem tartalmaz az elővásárlási jog kötöttséget a beépítésre, nem köteles megkérdezni az

elővásárlási jogot bejegyeztetőt, hogy mit csinálhat az ingatlanán. A jogi részét megnézzük, hogy biztosak legyünk.

B. Csák Imre

Az előző rendezési tervet eléggé kikezdte az idő. Minden évben volt három-négy rendkívüli kérés, hogy a módosításhoz járjunk hozzá. Természetesen hozzájárultunk a püspökladányi építési hatóság által leírt javaslat alapján mindaddig, amíg ránk nem szóltak, hogy ez nem így működik, mert ezt csak a főépítész engedélyével lehet módosítani. Abban az időszakban az is elhangzott, hogy az viszont pénzbe fog kerülni. Innentől kezdve, ha én módosíttatni szeretném, akkor készüljek rá, hogy ehhez néhány tíz, százezer forintot fizetni kell ezért a vizsgálatért. Ez így zajlott. Ha ez így igaz, akkor most erről egy kicsit beszélni kellene. Azt gondolom, hogy valamennyi ideig ettől tekintsük el, tehát a módosítási kezdeményezések egyelőre ne kerüljenek pénzbe a módosítást kezdeményezőjének, mert könnyen lehet, hogy ezt egy hónap múlva már módosíttatni kell.

Szitó Sándor

Nem mennék bele, hogy általánosságban kimondjuk, hogy x ideig díjtalanul lehet módosítani. Azt gondolom, ha valaki ezért kívánja módosíttatni, mert nem úgy van leszabályozva, ahogy az neki jó lenne, akkor mindig az adott esetet megvizsgálja a Képviselő-testület. Mindegyiknek lesz x költsége. Azt gondolom, hogy ezt így nem kell kimondani, hogy x ideig az Önkormányzat állja a módosítás költségeit. Azt gondolom, ha valakinek van ilyen módosítási javaslata, akkor meg kell vizsgálni, meg kell nézni, hogy a településnek mennyire érdeke, a vállalkozónak mennyire érdeke és akkor kell határozni a költségek viselésének módjáról. Nekem ez a javaslatom.

B. Csák Imre

Nekem ezt most kezelhető, de majd finomítjuk ezt. A rendelet-tervezetet el tudom fogadni.

Dr. B. Csák István

Az elővásárlási jognál előre lesznek tájékoztatva az ingatlanok tulajdonosai?

Szitó Sándor

A Széchenyi úti ingatlan tulajdonosa tudja, hogy az Önkormányzat szeretné majd megvásárolni. A Rákóczi út 4. szám alatti ingatlan jelenleg eladó. A 6. szám alatti ingatlan tulajdonosával nem beszéltünk. Ha elfogadásra kerül, akkor a tulajdonosok kiértesítésre kerülnek.

Dul Sándor

Ha az eladó ingatlan tulajdonosa idejön, hogy felkínálja az Önkormányzatnak és az Önkormányzatnak akkor meg is kell venni?

Szitó Sándor

Nem köteles megvenni. Nyilatkoznia kell az Önkormányzatnak.

B. Csák Imre

Az Önkormányzat tudta nélkül az ingatlan nem tud gazdát cserélni.

Szitó Sándor

Aki elfogadja a határozati javaslatot, kérem kézfelnyújtással jelezze.

A döntéshozatalban részt vett 5 képviselő.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

45/2015. (IV. 23.) számú KT

HATÁROZAT

**Biharnagybajom Község Településszerkezeti
tervének elfogadásáról**

Biharnagybajom Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete Biharnagybajom Község
Településszerkezeti Tervét és annak leírását
elfogadja.

Határidő: 2015. április 23.

Felelős: Szitó Sándor polgármester

Szitó Sándor

Aki elfogadja a helyi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezetet, kérem kézfelnyújtással jelezze.

A szavazásban részt vett 5 képviselő.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül **megalkotta 9/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendeletét Biharnagybajom község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.**

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendelete
Biharnagybajom Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biharnagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- HBm-i Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: építési törvény), 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Püspökladány Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

- (1) Főépület: Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület.
- (2) A melléképület fogalom értelmezése a helyi rendeletben: A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolást, állattartást, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó, valamint kisüzemi és egyéb hasonló tevékenységeket) magában foglaló önálló épület, illetve az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az övezeti előírás szerint – elhelyezhető főépületnek nem minősülő épület.

2. A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya a község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a község helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (3) A HÉSZ
1. melléklete az Sz-1 Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
 2. melléklete az Sz-2 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
 3. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
 4. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap
- (4) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, melyekről a Képviselő-testület külön önkormányzati rendeletet alkot.

3. A területfelhasználási egységek általános előírásai

3. §

- (1) A község közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépítésre szánt területek:

- aa) I. lakóterületek
- ab) II. vegyes területek
- ac) III. gazdasági területek
- ad) IV. különleges területek

b) Beépítésre nem szánt területek:

- ba) V. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területek
- bb) VI. zöldterületek
- bc) VII. erdőterületek
- bd) VIII. mezőgazdasági területek
- be) IX. vízgazdálkodási területek
- bf) X. természetközeli
- bg) XI. különleges beépítésre nem szánt

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

4. A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

4. §

(1) Telekalakítás, telekrendezés – telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés – csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké akkor lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új építési telek eléri az övezetben előírt legkisebb telekterületet, szélességet és mélységet.

(3) Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség – utcai homlokvonallal – mérete 15 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.

5. §

(1) Azon Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes övezetbe (Vt) tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, – így különösen tömbelső feltárást, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítását – a (2) és (3) bekezdés szerinti különös szabályok betartása mellett a teleket beépíteni.

(2) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.

(3) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

6. §

Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de

- a) homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, vagy
 - b) ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő,
- nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

7. §

(1) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet kell legalább megtartani. Ezzel együtt az ellentétes oldalon – a telek másik végén lévő közterület felől – is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. E szabály megtartása mellett, a telek tényleges mélysége szabadon, választható meg.

(2) Telek kiegészítése akkor is végrehajtható, ha a kialakított telek paraméterei a kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

8. §

Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással, vagy már a tervezett telekalakítás előtt is kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél.

5. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

9. §

(1) Építési telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Lakóterületen állattartó rendeltetésű épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) A lakótelken az OTÉK-ban előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell

- a) vagy a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
- az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, legalább 3x5méter nagyságú szabad területen.

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45 - 0,9 m közötti magasságban helyezhető el.

(4) Az építési hely, illetve az épületek utcavonalhoz viszonyított helyzete:

- a) előkert nélküli beépítés
- b) választható – előkerttel vagy előkert nélküli – beépítés

(Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik, az épületet építési helyen belül utcavonalon állóan, vagy attól 3,0 vagy 5,0 méter távolságra is el lehet helyezni, az utcában jellemző építési vonalon.)

c) előkertés beépítés

(5) Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3,0 - 5,0 méter között meghatározott érték. Újosztású utcák esetében 5,0 méter.

10. §

(1) A tároló, gazdasági, állattartó rendeltetésű épületek építésénél amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a fő funkciójú rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

(2) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő épületmagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték. A létesülő tetőtér beépítése esetén, a hasznosítás gazdaságosabbá tétele érdekében legfeljebb 1 méterrel, a meglévő épületmagasság növelése is megengedett. Ha más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja, manzárd tető is alakítható.

11. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy „csurgó távolságra” (az oldalhatártól 1,0-1,5 m közötti távolságra) kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 méter távolságra is el lehet helyezni.

(2) Az Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegekben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő rendeltetésű helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

12. §

(1) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni. Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű

épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(2) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

6. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai

13. §

(1) Az építési telek kisméretű telek, ha építési oldalon mért mélysége – feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-rel rövidebb – a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

(2) A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-kal nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.

(3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet el nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

(4) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.

(5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

7. A vasúti területre lenyúló telkek beépítése

14. §

A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, (zárt épített kivételben) 2,0 méter magassággal kell megépíteni.

8. Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés

15. §

A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok a következők:

- a) az építési hely a hátsó telekhatárhoz hátsókert nélkül csatlakozhat;
- b) a tároló, és egyéb gazdasági épület, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhető;
- c) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni;
- d) állattartó rendeltetésű épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

9. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

16. §

(1)A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.

(2)Az építési övezetekenél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

(3)A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt, Vi) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani, ez alól kivétel a manzárd tetővel kialakított épületek és a 18 méternél nagyobb fesztávolságot áthidaló tetőszerkezetű magastetős épületek jelentenek. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:

- a) földszintes épület tetőhéjazatául cserép, pala, nád vagy zsindelel alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémllemezzel történő fedése megengedett, valamint a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött lévő melléképületek fémllemezzel történő fedése is megengedett.
- b) Az emeletes vagy a 6,0 m épületmagasságot meghaladó épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 25°-45° közötti dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható.

(4)Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáronálló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is lehetséges, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(5)A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.

(6)A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

10. Zárt sorú jelű beépítés helyi sajátos előírásai

17. §

(1) A Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett épületmagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz

területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület szabadon vagy oldalhatáron áll – az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében – a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az ezen szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon.

(3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni.

(4) Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártSORÚSÍTÁS érdekében, az építési vonaltól számított 10 méter mélységig épületet az a zársorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközti telekhatár mentén azonban az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő területsávban épületet nem lehet elhelyezni.

(5) ZártSORÚ beépítés estén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

11. Az építészeti környezet védelme

18. §

(1) A község épített környezetének védelme, építészeti-utcakepi jellegzetességeinek megőrzése érdekében kiegészítő szabályozási előírások vonatkoznak

- a) Az egykori belső várfal vonalán elhelyezkedő épületekre, kerítésekre
- b) Az egykori külső erősített palánk vonalán elhelyezkedő épületekre, kerítésekre
- c) Az egykori „sorompó” erősített településrészeire való bejutás szolgáló kapuk környezetére.

(2) Az egykori belső várfal vonalán betartandó kiegészítő építési szabályok:

- a) A szabályozási terven jelölt „egykori belső várfal” vonalán álló épületeket utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell lefedni, ahol a tetőfedés anyaga csak cserép (agyag vagy beton anyagú cserép), a tetőfedés színe csak natúr cserép színű, illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemezfedés is alkalmazható.)
- b) Az utcai homlokzaton legalább 60 %-ban téglaburkolatot, színezéseként vörös, sárga színárnyalatokat kell alkalmazni.
- c) Az utcavonalon legalább 80%-ban zárt kerítést kell építeni, téglaburkolatos falazott pillérek közötti kerítésmezőket kialakítva, tömör téglaburkolatú lábazattal. A kerítések anyaga téglá, kovácsoltvas, és deszka, színezése vörös (téglavörös), barna, vagy sötét árnyalatú lehetnek.

(3) Az egykori külső erősített palánk vonalán betartandó kiegészítő építési szabályok:

A szabályozási terven jelölt „egykori külső erősített palánk” vonalán álló épületek utcai homlokzatán csak fehér és halványsárga színezés alkalmazható. Az utcai épület tetőfedéséül sötétbarna, vagy antracit színű cserépfedést kell alkalmazni. Az utcavonalon lévő kerítések (az épület előtt elhelyezkedő kerítéseket leszámítva, ami tetszőleges mértékben áttört is lehet) legalább 80 %-ban tömör deszkázattal kell ellátni. A deszka kerítésmezők a helyben hagyományosnak számító falazott pillérek, vagy fa oszlopok között helyezendők el. A kerítésmezők színezése barna vagy sötét szürke.

(4) Az egykori „sorompó” környezetére vonatkozó kiegészítő szabályok:

Az egykori sorompók (erődített településrészre való bejutás szolgáló kapuk) környezetében, a külső palánk szabályozási terven jelölt vonalához csatlakozó arra merőleges utcai kerítést tömör sötétbarna (sötétszürke) deszkázattal kell készíteni. A közterületre, illetve a közterülethez való csatlakozás módjára- megjelenésére vonatkozóan a helyi értékvédelmi szabályzat további kiegészítő szabályokat is megfogalmazhat.

12. A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

19. §

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, a HÉSZ alapján, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön önkormányzati rendelet tartalmazza a szabályozást.

III. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

13. Építési tilalmak

20. §

(1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

(2) Építési tilalom kerül bejegyzésre:

Külterület hrsz: 3546-tól 3554-ig: Temető bővítése céljából

Külterület hrsz: 3584-től 3592-ig: Temető bővítése céljából

14. Elővásárlási jog

21. §

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, községi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében az Biharnagybajom Község Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

- Rákóczi út 4-6. szám, hrsz: 10-11 ingatlan: Önkormányzati intézmény elhelyezése céljából (piactér)
- Széchenyi út 2. szám, hrsz: 689 ingatlan: Önkormányzati intézmény elhelyezése céljából

15. Beültetési kötelezettség jogintézménye

22. §

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- | | |
|------------|---|
| Külterület | hrsz: 3542-től 3545-ig: Temető gazdasági terület között, védelmi céllal |
| Külterület | hrsz: 3593-től 3596-ig: Temető gazdasági terület között, védelmi céllal |

IV. VEJEZET ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

16. Országos- és térségi övezetek kijelöléséből adódó kiegészítő előírások

23. §

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, a HÉSZ 8. melléklete tartalmazza. Vonatkozó általános előírásait az Országos területrendezési terv tartalmazza.

24. §

17. A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai

- (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezetében a magterületre meghatározott épület elhelyezési és kiegészítő építészeti szabályokat is be kell tartani. Tájképet zavaró építménynek számítanak és nem helyezhetők el azok az épületek, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktereket hordoznak, a hagyományokkal teli tájból erőteljesen kiemelkednek.
- (2) A Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetében az OTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.

V. FEJEZET

A TÁJ- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. A Tájba illesztés szabályai

Az Mko (korlátozott felhasználású mezőgazdasági) övezetben a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani.

Ennek értelmében:

- a) Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, olyan mezőgazdasági építmények helyezhetők el, melyek épülettömegükben az Alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszúkásan nyújtott tömegarányú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza. Az épületek homlokzati képében a fehér meszelt falazat, vagy annak hatását keltő homlokzati megjelenés az elvárás, amelyen a tetőhéjazat hajlásszöge legalább 30 fokos, míg az épületek hossza a magasságukhoz viszonyítva kb. 5-7:1 arányú. 12 m fesztávolságot meghaladó szélességű épület esetében a min. 30 fokos tető hajlásszöget elegendő a külső falsíktól mért 5 m távolságig biztosítani és ezáltal manzárd tetőt kialakítva a bentebb levő részen kisebb hajlásszögű tetősíkot képezni. Ilyen megoldás esetén a tető kontyolással is kialakítható.
- b) A héjazat anyaga elsősorban égetett cserép vagy nád lehet. Fémlemez tetőfedés csak akkor alkalmazható, ha felületi tagolása cserépfedés megjelenésű. A héjazat színe cserépszínű, barna, vagy szürke lehet. Az épületek nyílászárói jellemzően kis felületűek, elsődlegesen a légszűrés és a közlekedés céljaira méretezettek.
- c) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.
- d) Tájéképet zavaró építménynek számítanak és nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktert hordoznak, a hagyományos tájalkotó elemektől tájból erőteljesen elütnek.

**VI. FEJEZET
LAKÓTERÜLETEK**

19. A falusias lakóterületek tagozódása

25. §

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lf-1 Falusias (Egykori belső várfalon belül elhelyezkedő – sajátos előírásokkal)
- b) Lf-2 Falusias (Egykori külső erődfalon belül elhelyezkedő – sajátos előírásokkal)
- c) Lf-3 Falusias (Általános előírásokkal)

20. Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-3x Falusias lakóterületek építési övezetei

26. §

(1) Az övezetek legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú (de övezetek szerint eltérő értékben meghatározott) lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) szállás jellegű
- d) igazgatási, iroda
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az övezetek telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az Lf-1 és Lf-2 építési övezetekben az építési hely meghatározása szempontjából előkert nélküli (az épületelhelyezés szempontjából utcavonalon vagy attól 3 méter távolságra meghatározott, szabadon választható épület elhelyezéssel) az Lf-3 építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó előkertes beépítéssel és épület elhelyezéssel.

(4) Az övezet építési telkeinek megengedett legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(5) A telek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

27. §

(1) „Lf-1” (Egykori belső várfalon belül elhelyezkedő) falusias övezet sajátos kiegészítő előírásai:

- a) A beépítési mód oldalhatáron álló, az építési hely lehatárolását tekintve előkert nélküli. Az épületeket az utca vonalon, vagy attól 3 méter távolságra kell elhelyezni.
- b) A tetőfedés színe csak natúr cserép színű, illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemezfedés is alkalmazható.)
- c) Az épület homlokzatán csak fehér, sárga és a vörös szín árnyalatai alkalmazhatók. Az épület homlokzatán a vakolt felületen kívül a vörös színű téglá (téglaburkolat) használata is megengedett.
- d) Utcavonalon álló épület elhelyezés esetén az épületek közötti, előkertes épület elhelyezés esetén az épületek előtti utcai kerítést legalább 80 %-ban áttört (átlátható) kerítésmezőkkel kell készíteni. A kerítés anyagául csak téglá, illetve kovácsoltvas (fém pálcá- és lemez) használható. (préselt fémlemez a kerítés anyagául nem használható fel.) Az utcai kerítéseken alkalmazható színek: téglavörös (téglaburkolat), barna, zöld, szürke árnyalatai.

(2) „Lf-2” (Egykori külső erődfalon belül elhelyezkedő) falusias övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

- a) A beépítési mód oldalhatáron álló, az építési hely lehatárolását tekintve előkert nélküli. Az utca felőli épületet az utca vonalon, vagy az utcavonaltól számított 0- 5 méter közötti távolságra is el lehet helyezni, az ingatlan szomszédságában kialakult állapotot is figyelembe véve. (Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik, az ezen belüli épület elhelyezés alkalmazkodik a helyi sajátosságokhoz!)
- b) A településképbén megjelenő épületeket 30-45% közötti dőlésszögű magas tetővel kell készíteni.
- c) Az épületek anyaga, színezése csak a helyi hagyományoknak megfelelően készülhet.

(3) „Lf-3” falusias övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

- a) A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes. Az épületeket az utcában kialakult mélységű előkerttel kell elhelyezni.
- b) Az övezetben csak magastetős épület helyezhető el.
- c) Az egykori külső erősített palánk vonalán betartandó kiegészítő építési szabályokat a HÉSZ 18. § (3) bekezdése tartalmazza.

(4) „Lf-3x” falusias (távlatban tanyás övezetté váló) övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

- a) Az övezet a település déli, vasútvonalon túl elhelyezkedő, távlatban külterületi tanyás térséggé váló területén jelöli ki a szabályozási terv.
- b) Az övezetben lévő telkek felosztása nem megengedett, a telekegyesítés azonban igen.

VII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

21. A Vegyes területek tagozódása

28. §

(1) A vegyes felhasználású területek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Vt: Településközpont terület
- b) Vi: Intézmény terület

melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

(2) A HÉSZ az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

- a) Vt-1 Településközpont vegyes terület zárórú beépítéssel
- b) Vt-2 Településközpont vegyes terület oldalhatáron álló beépítéssel

22. A Vegyes felhasználású (Vt-1, Vt-2, Vi) övezetek általános előírásai

29. §

(1) A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen kell biztosítani.

(2) A gépjárművek 50 %-a vonatkozásában a az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség közterületen is kialakítható, az önkormányzattól, bérelt területen, amennyiben ez az ingatlantól 200 méteres távolságon belül biztosítható.

(3) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.

(4) A településképi megjelenés sajátos előírásai:

- a) Az épületeket a Vt-1 építési övezetben utcavonalon állóan kell, a Vt-2 és Vi övezetekben utca vonalában, vagy attól 3 méter távolságra (szabadon választható módon) lehet elhelyezni.
- b) Az utcafronti épületet utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell lefedni, ahol a tetőfedés anyaga csak cserép (agyag vagy beton anyagú cserép) lehet. A tetőfedés színe csak natúr cserép színű, illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemezfedés is alkalmazható.)
- c) Az épület homlokzatán csak fehér, sárga és a vörös szín árnyalatai alkalmazhatók. Az épület homlokzatán a vakolt felületen kívül a vörös színű tégl (téglaburkolat) használata is megengedett.
- d) Utcavonalon álló épület elhelyezés esetén az épületek közötti, előkertes épület elhelyezés esetén az épületek előtti utcai kerítést legalább 60 cm magas tömör lábazattal, a helyi hagyományokhoz igazodó falazott nyerstégla pillérrel kell készíteni. A kerítés anyagául csak tégl, deszka illetve kovácsoltvas (fém pálcá- és lemez) használható. (préselt fémlemez a kerítés anyagául nem használható fel.) Az utcai kerítéseken alkalmazható színek: téglavörös (téglaburkolat), barna, zöld, szürke.

23. Vt-1 Településközpont terület építési övezet

30. §

- (1) Az övezet elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
 - a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése zártos, mely beépítési mód sajátos előírásait a HÉSZ 17. §-a tartalmazza.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

24. Vt-2 Településközpont terület építési övezet

31. §

- (1) Az övezet elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése (az építési hely lehatárolása szempontjából) oldalhatáron álló.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

25. Vi Intézmény terület építési övezet

32. §

- (1) Az övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is elhelyezhető. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 2 db más jellegű lakás önálló lakóépületben is.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése (az építési hely lehatárolása szempontjából) szabadon álló.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

VIII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

26. Általános előírások

33. §

- (1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
 - a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
 - b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (lakókörnyezet közelében)
 - c) Gip-1 Ipari gazdasági terület (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari)
 - d) Gip-2 Ipari gazdasági területen (egyéb ipari)került kijelölésre.
- (2) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

27. Gksz-1 jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (lakókörnyezet közelében elhelyezkedő)

34. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az övezetben ipari termelő tevékenység céljául szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az épületeket az építési helyen belül ténylegesen a telek oldalhatárára kell helyezni, vagy attól legalább 6,0 méterre.
- (5) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7. § (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is végrehajtható, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.
- (6) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (7) Az övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.
- (8) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

35. §

- (1) Olyan telekalakítás esetén, amikor a kialakuló telek egyik oldala településszerkezeti jelentőségű úttal (országos mellékúttal, települési gyűjtőúttal, fő dűlőúttal) határos, az épületet a településszerkezeti jelentőségű út felőli telekhatártól tartandó 18,0 m mélységű előkert határán kijelölt építési vonalon kell elhelyezni, az felőli utcakép egységes és rendezett képének kialakulása érdekében. Az utca felőli előkertben fásított környezetben lévő személygépkocsi parkolóhelyeket, illetve gondozott parkot kell kialakítani.
- (2) Az ingatlanok határán épülő kerítések egységes megjelenése érdekében, kötött a kerítések áttörtsége és magassága. Ennek megfelelően, csak 180 cm magasságú, legalább 60 %-ban áttört kerítés építhető.

28. Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (általános)

36. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az épületeket az építési helyen belül ténylegesen a telek oldalhatárára kell helyezni, vagy attól legalább 6,0 méterre.
- (4) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7. § (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épület elhelyezés is lehetséges, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.
- (5) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

29. Gip-1 Ipari gazdasági építési övezet
(A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület)

37. §

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezet a környezetre jelentős hatást gyakorló (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben lakás nem helyezhető el.
- (3) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A telek minimális zöldterületi fedettsége 40 %.
- (5) Az előkert mérete 18,0 m.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30. Gip-2 Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezet
(egyéb ipari terület)

38. §

- (1) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges – nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül elhelyezhető még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások is, de ezek önálló lakó rendeltetésű épületben nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (5) Az előkert mérete 10,0 m.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

IX. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

31. Általános előírások

39. §

A község területén az OTÉK 24. § (1) és (2) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

a) Beépítésre szánt különleges területek:

- aa) K-Sp Sportolási célú különleges terület
- ab) K-id Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- ac) K-T Temető különleges terület
- ad) K-Kp Kegyeleti park különleges terület
- ae) K-Szt Szennyvíztisztító különleges területe
- af) K-Köz Közmű létesítmény különleges területe
- ag) K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület
- ah) K-tny Tanyaudvar különleges területe

32. „K-Sp” - Sportolási célú különleges övezet

40. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A beépítés módja szabadonálló.
- (3) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 20 %-a.
- (4) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.

41. §

- (1) A létesíthető legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
- (2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (3) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

33. „K-id” - Idegenforgalmi hasznosítású különleges övezet

42. §

- (1) Az övezet az idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési rendeltetésű építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb rendeltetésű építmények (pl. garázs, tároló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

34. „K-T” - Temető különleges övezet

43. §

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) A beépítés módja szabadon álló.
- (4) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
- (5) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
- (6) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

44. §

- (1) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
- (2) A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

35. „K-Kp”- Kegyeleti park különleges övezet

45. §

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) A beépítés módja szabadon álló.
- (4) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
- (5) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
- (6) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

36. „K-Szt”- Szennyvíztisztító különleges övezet

46. §

- (1) A települési kommunális rendeltetésű létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.
- (4) A beépítés módja szabadon álló.
- (5) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.

(6) Az alakítható legkisebb telekterület: nincs korlátozva.

(7) A létesíthető maximális épületmagasság 12,5 méter, de a technológiai építmények magassága – ha más jogszabályi előírások erről másként nem rendelkeznek – nem esik korlátozás alá.

37. „K-Köz”- Közmű létesítmény különleges övezet

47. §

(1) A települési vízi közmű rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szakhatóságok által előírt védőtávolságot kell biztosítani.

(3) A beépítés módja szabadon álló.

(4) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.

(5) Az alakítható legkisebb telekterület és telekméret nincs meghatározva.

(6) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter, de a technológiai építmények magassága – ha más jogszabályi előírások erről másként nem rendelkeznek – nem esik korlátozás alá.

38. „K-Mü”- Mezőgazdasági üzemi különleges övezet

48. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.

(2) A „K-Mü/x” alövezet a termálvíz hasznosítására kijelölt mezőgazdasági üzemi terület, nagyüzemi kertészet, élelmiszer feldolgozása céljára, emiatt az övezetben az állattartás építményei nem helyezhetők el.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

(4) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

39. „K-tny”- Mezőgazdasági tanya különleges övezet

49. §

(1) Mezőgazdasági- tanya különleges övezetbe a tanyás mezőgazdasági övezetben, külterületen fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú, olyan földrészletek tartoznak, amelyekhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épülethozzátartozás is tartozik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, a gazdasági épület (épületek) mellett a tanya övezet kötelezően elhelyezendő eleme lakóépület is. Ez utóbbi nélkül gazdasági épület sem helyezhető el.

(3) Az övezet telkének megengedett legnagyobb beépíthetősége a telekterület 40%-a.

(4) Az épületeket oldalhatáron állóan kell elhelyezni, a 11. § (3) bekezdésben foglalt lehetőséget is figyelembe véve. (Építési helyen belüli szabadonálló épületelhelyezés lehetősége, bizonyos feltételek teljesülése esetén.)

X. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. „Kb-Kt” – Burkolt vagy fásított köztér, sétány

50. §

(1) Az övezetbe a településközpont gyalogos terei, sétányai tartoznak.

(2) Az övezetben az egy helyrajzi szám alá tartozó terület legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használat szerint a következő:

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- b) a legkisebb zöldfelület 20 %

41. „Kb-id” jelű, idegenforgalmi- és vizes élőhely rehabilitációs célú különleges övezet

51. §

(1) A település külterületén a Két Kert-közében kijelölt, idegenforgalmi hasznosításra vizes élőhely rehabilitációra és az ezekre zavaró hatással nem lévő legeltetési állattartásra igénybe vehető terület.

(2) A terület természetes gyepes- ligetes- vizes élőhely kialakítására, legeltetési (juh, ló, szarvasmarha) állattartásra, a meglévő természeti értékek megtartására lett kijelölve, melynek turisztikai- idegenforgalmi célja is tervezett. Ennek megfelelően a területen az élőhely bemutató-, kiállító helyen, a legeltetési állattartás hagyományos építményein, sétányon pihenő- és rekreációs építményeken kívül, elhelyezhetők a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás, sportolás, szabadidő eltöltés célját szolgáló építmények, a tulajdonos és működtető számára szolgáló lakás és annak kiszolgáló épületei is.

(3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 5 ha.

(4) Az épületeket szabadon állóan, a területlegfeljebb 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 4,0 méteres épületmagassággal, mely alól kivételt képez a kilátó épület, a várjátékok környezetéhez kapcsolódóan elhelyezendő építmények. (várfal, lakótorony, stb.)

(5) Az övezetet, amennyiben kiszolgáló épületek kerülnek elhelyezésre, megfelelő közműpótlót kell létesíteni. (zárt szennyvíztároló, elektromos energia ellátás, vagy saját megújuló energiatermelés – nap, szél energia-, ivóvízellátás)

XI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

42. A közlekedési és közmű területek általános előírásai

52. §

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási tervben kijelölt övezetek:
- a) KÖu-1 Közúti Közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű (országos)
 - b) KÖu-2 Közúti Közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
 - c) KÖu-3 Közúti Közlekedési terület – általános (helyi kiszolgáló út)
 - d) KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)
 - e) KÖu-4 Közlekedési terület - vegyes forgalmú övezet
- (3) A közutak elhelyezése céljából, útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
- a) Országos mellékút „x”m - meglévő- megtartandó szabályozási szélességgel (illetve a szabályozási terven jelölt mértékű korrekcióval.)
 - aa) 4212 számú Püspökladány- Szeghalom út külterületi és belterületi nyomvonala,
 - ab) 4213 számú Biharnagybajom- Berettyóújfalú út Bel- és külterületi nyomvonala,
 - b) Helyi gyűjtőút „x”m - meglévő- megtartandó szabályozási szélességgel (illetve a szabályozási terven jelölt mértékű korrekcióval.)
 - ba) Arany János út
 - bb) Bercsényi körút
 - bc) Árpád út
 - bd) Béke telep
 - be) Nyugati sor és tervezett folytatása
 - bf) Várkert (18-36 sz. között, ill. a Kossuth út 2. számig vezető szakasz)
 - bg) Északi út
- (4) Az utak minimális szélessége
- a) külterületi fő dűlőutak esetén 16 m
 - b) kiszolgáló utak esetén a szabályozási terv szerint
 - c) kerékpárút esetén 3 m
- (5) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
- a) közlekedési létesítmények
 - b) közművek és hírközlési létesítmények
- (6) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
- (7) Tervezett szintbeli vasút- közút kereszteződés a Nyugati sor tervezett gyűjtőút – Püspökladány–Biharkeresztes vasútvonal kereszteződésénél.
- (8) A község legfrekvenciáltabb részén, (a Várkert – Északi út – Jókai utca – Dózsa György utca – Széchenyi út által körülfogott, egykori belső erődített településrészen) a közterületen az elektromos és egyéb vezetékek csak földkábel formájában helyezhetők el.

XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

43. Zkp, Zkk - Közparkok és közkertek övezetei

53. §

- (1) Az övezetbe a település állandóan növényzettel fedett közterületei (közparkok, közkertek) tartoznak, amelyek a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálják.
- (2) A szabályozási tervben kijelölt övezetek:
- a) Zkp-1: Közpark (általános övezet)
 - b) Zkp-2: Közpark (záportározó, horgásztó elhelyezési lehetőséggel)
 - c) Zkk: Közkert
- (3) A Zkp-1 övezetben elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, legfeljebb 4,0 m beépítési magassággal, legfeljebb 3 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőséggel.
- (4) A Zkp-2 és Zkk övezetekben épület nem helyezhető el. A Zkp-2 övezetben elhelyezhetőek a horgász helyek építményei.
- (5) A zöldterületi övezetekben biztosítandó legkisebb zöldfelület:
- d) Zkp-1: Közpark övezetben: 70 %
 - e) Zkp-2: Közpark övezetben: 80 %
 - f) Zkk: Közkert övezetben: 60 %

XIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

44. Általános előírások

54. §

A község igazgatási területén az OTÉK 28. §-a alapján az erdőterületek övezetekre való bontása:

- a) Ev – védelmi erdő
- b) Eg – gazdasági erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

45. Ev Védelmi rendeltetésű erdő övezet

55. §

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhető el.

46. Eg Gazdasági erdő övezet

56. §

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális épületmagasság 3,5 m.
- (4) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

XIV. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

47. Általános előírások

57. §

A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §-a előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má	Általános mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
Mt	Mezőgazdasági tanyás térség területe
Mk-1	Kertes mezőgazdasági terület

A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani.

48. Má – Általános mezőgazdasági övezet Mt – Mezőgazdasági terület – tanyás övezet

58. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az építmények elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok az OTÉK 29. § (3) bekezdésében meghatározottak, a következő kiegészítésekkel:

- a) Az épületeket szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni.
- b) A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.

(4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5), (6), (7) bekezdéseinek megfelelően birtokközpont alakítható, azzal a megkötéssel, hogy a belterület szélétől mért 300 m-es védőzónában ez a lehetőség nem engedélyezett.

49. Mko – Korlátozott felhasználású mezőgazdasági övezet

59. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az építmények elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok az OTÉK 29. § (3) bekezdésében meghatározottak, a következő kiegészítésekkel:

a) Az épületeket szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m épületmagassággal a

telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni.

b) A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.

(4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5), (6), (7) bekezdéseinek megfelelően birtokközpont alakítható, azzal a megkötéssel, hogy a belterület szélétől mért 300 m-es védőzónában ez a lehetőség nem engedélyezett.

50. „Mk-1” jelű Kertes mezőgazdasági övezet

60. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.

(2) Az Mk-1x övezetben épület nem helyezhető el. Az Mk-1 övezetben a 720 m²-nél nagyobb telken tárolás célját szolgáló egy, legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el.

(3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(4) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

XV. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

51. V-1, V-2 Vízgazdálkodási övezetek

61. §

(1) V-2 jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési (védett vízbázisú) területek és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön, ha külön jogszabály másként nem rendelkezik, a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(2) V-1 jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. Területükön – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

XVI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62. §

(1) A rendelet 2015. április 23-án 15 óra 45 perckor lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2015. (VI. 15.) rendelet.

Szitó Sándor
polgármester

Imre-Erdős Szilvia
jegyző

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetésre került 2015. április 23-án 15,40 órakor a Biharnagybajomi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

Imre-Erdős Szilvia
jegyző

2. napirendi pont
Előterjesztés az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból
nyújtandó, a vidéki gazdaság és a lakosság számára nyújtott
alapszolgáltatások fejlesztésére 2015-től igénybe vehető támogatások
részletes feltételeiről szóló MvM rendeletben foglalt pályázati lehetőségre
Előadó: Szitó Sándor polgármester

Szitó Sándor

Kihirdetésre került a 21/2015. (IV. 17.) MvM rendelet, amely az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból nyújtandó, a vidéki gazdaság és a lakosság számára nyújtott alapszolgáltatások fejlesztésére 2015-től igénybe vehető támogatások részletes feltételeiről szól, melynek keretében kedvezményesen lehet gépjárműhöz jutni a támogatási felhívás keretében. Az előző ülésen beszéltünk az akkor ismert rendelet-tervezetről, mert elmondtam, hogy elég rossz állapotban van az ételszállító járművünk. Alpolgármester úrral beszéltünk arról, hogy próbáljuk meg a mikrobusz beszerzését, mert ha annak kiszedjük a hátsó ülését, akkor ételszállításra is alkalmas lehet. Ezt követően hallottam Pogácsás Tibor államtitkár úr nyilatkozatát, hogy idén nyáron le fog zajlani az adósságkonszolidációban nem részesült településeknek a megpályáztatása. Akkor én azt gondoltam, ha még ingatlant vásárolni nem is engednek, hátha engedik, hogy vegyünk egy ételszállító gépjárművet. Tegnap napig ebben a tudatban voltam. Van egy törvénymódosítási javaslat, amely még nincs elfogadva az Országgyűlés által, melyben leírják, hogy az adósságkonszolidációban nem részesült települési önkormányzatok fejlesztésének támogatására előirányzat 9,7 milliárd forint. A tervezetben szerepel, hogy az önkormányzat pályázati úton támogatást igényelhet a tulajdonában lévő, a település belterületén út, híd vagy járda építésére, felújítására, karbantartására; vízrendezési és csapadékelvezetési rendszer kiépítésére, felújítására; köztemető felújítására, ravatalozó építésére, illetve felújítására, temetőközlekedési utak építésére, felújítására; olyan épület felújítására, fejlesztésére, energetikai korszerűsítésére, amely igazgatási tevékenységet, óvodai nevelést, kulturális tevékenységet vagy szociális vagy egészségügyi feladatellátást szolgál, valamint településrendezési tervek készítésére. Láthatjuk, hogy nem lehet személygépjárműre pályázni.

A múlt héten szombaton kihirdetett MvM rendelet lényege, hogy jövő hét után való hét hétfőn lehet 8 órától feltölteni a pályázatot és szerintem lehet, hogy még aznap be is zárják. A tervezethez képest is változott a rendelet. Nem lehet személygépjárműre pályázni, csak terepjáró személygépjárműre, 5 millió forintra lehet pályázni, illetve mikro és kisbusz esetében 8 millió forintra lehet pályázni. A rendelet úgy fogalmaz, hogy egy támogatási kérelem keretében a támogatás alapját képező elszámolható nettó kiadások összeg. Tehát nettó finanszírozásról beszélünk. Ha az Önkormányzat pályázik, akkor az áfát meg kell fizetni. Ha civil szervezet pályázat, akkor nem kell áfát fizetni, a bruttó árat fizeti a támogató. Arról kellene döntést hoznunk, hogy mit csináljunk. Önkormányzat nyújtsa be a pályázatot vagy valamelyik civil szervezet? Mire pályázzunk? A terepjáró személygépjárművet kizárnám. Mikrobuszra vagy kisbuszra pályázzunk? Vélhetően 8 millió forintért kisbuszt nem fogunk kapni.

Szerintem pályázni kell. Győzzünk meg egy civil szervezetet, hogy pályázzon? A szakmai programot az ÁMK igazgatója fogja összeállítani. Szerinte a legjobban rendben lévő civil szervezetünk a Nyugdíjas Klub. A Szakmai programban olyanokra adnak pontot, vizsgálják, hogy a településen működnek-e különböző szolgáltatások. Ami szolgáltatás fel van sorolva, az mind van nálunk, tehát erre nulla pontot kapnánk.

Szitó Sándor

Olyanok szerepelnek, hogy jegyző, orvos, szociális étkeztetés, élelmiszerbolt, gyógyszerár stb. munkanélküliségi ráta 7% feletti, szerintem nálunk felette van, vizsgálják olyat, hogy személyszállító gépjárművek száma/lakosság szám aránya 2013-ban; más településre dolgozni járók/helyben foglalkoztatottak aránya; demográfiai adatokat is vizsgálják, vizsgálják azt, hogy a 60 év feletti aránya 20% feletti-e; 14 év alatti lakosok aránya 15% feletti-e; nők aránya 52% alatti-e; közreműködés önkormányzati feladatok ellátásában igen vagy nem, ha igen, akkor + 2 pont; közösségi, művelődési, sport- és szabadidős tevékenységek szervezése, segítése, itt is +2 pont vagy nulla pont; fejlesztéssel érintett szolgáltatást igénybevevők köre 0-14 éves lakosság 2 pont, 65 év feletti lakosság 2 pont, mozgáskorlátozottak, fogyatékkal élők 2 pont; a fejlesztéssel érintett szolgáltatást az ügyfél 5 évnél hosszabb ideje végzi 4 pont, 3-5 éve végzi 2 pont, 3 évnél rövidebb ideje végzi 0 pont; komplex programmal fejlesztendő járások 7 pont. 50 pontból 25-öt kell elérni. Véleményem szerint el tudjuk érni azt a pontthatárt, amit el kell.

B. Csák Imre

Ha a Nyugdíjas Klub veszi meg, akkor az övé lesz, akkor vele kell valamilyen megállapodást kötni, neki azt x ideig üzemeltetni kell. Ha az ételszállítás problémáját meg akarjuk oldani, akkor vele kell valamilyen megállapodást kötni. Ha én vagyok a nyugdíjas klub, akkor azt mondom, hogy igen, de ha nekem kell a busz, akkor enyém az elsőbbség. Ha kimondjuk, hogy ez a jármű bármikor hét közben az ételszállításon kívül bármit csinálhat, onnantól kezdve az ételszállítással ott vagyunk, mint a mostani ételszállítóval. Én úgy érzem, hogy ételszállítási problémával meg akarjuk oldani azt, hogy legyen a településnek egy busza, mert a környező településeknek is van, akkor azt kell mondani, hogy venni akarunk egy buszt. Egyébként továbbra is megoldatlan marad az ételszállítás. Ezzel nem lehet egyszerre két feladatot ellátni. Vagy ez lesz vagy az lesz. Nem látom a fontosságát, hogy miért kell nekünk busz.

Dul Sándor

Igaza van képviselőtársamnak, hogy vagy a busz, vagy a másik, de egy buszra szükség van.

B. Csák Imre

Ha megveszi az Önkormányzat, akkor 27% áfát kell fizetnie. Ezt a kocsit elkezdni mozgatni. Legyen egy évben mondjuk 48 út, ami az Önkormányzatnak belekerül 8 millió forintjába. Ezt szét osztjuk a civilek között, vagy a 8 millió vagy egy kocsit, amivel közlekedni tud, válasszanak. Lehet, hogy azt mondják, minden évben kérik a 8 milliót. A kocsinak van egy sofőrje, melynek van bére járulékokkal, van egy amortizáció, vagy egy fenntartási költség. Ha ezt leforintosítjuk és megkérdezzük az összes bajomi civil szervezetet, hogy ennyi pénzért a közös busszal el szeretne menni valahova vagy kéri a pénzt, azt mondja, hogy kéri a pénzt. Ha busz van, akkor onnantól kezdve kötelesek vagyunk működtetni. Onnantól kezdve ezt a pénzt el fogjuk költeni és onnantól kezdve azt mondja a civil szervezet, hogy nekem ettől még nincs sportorvosom és egyebem, tehát kéri a pénzt. Akkor, amikor azt mondtuk, hogy 16 millió forint le van zárva, amikor azt mondtuk, hogy a civilek támogatásának egy részét zárjuk, erre még rápakolunk 8 milliót, mert ez nem ad a működésre egyetlen forintot sem.

Szitó Sándor

A mostani ételszállítóhoz elvileg most már az utolsó alkatrész is megérkezik, reményeim szerint most már rövid időn belül újra használható lesz és hogy egy jó ideig még biztos működni fog.

Részsavazásokat szeretnék tartani. Akarunk-e részt venni ezen a pályázaton?

4 igen szavazat, 1 tartózkodás

Szitó Sándor

Terepjáróra nyújtunk-e be pályázatot?

4 nem, 1 tartózkodás

Szitó Sándor

Mikrobuszra nyújtunk be pályázatot?

4 igen szavazat, 1 tartózkodás

Szitó Sándor

Önkormányzat nyújtson be pályázatot?

3 igen szavazat, 2 tartózkodás

Szitó Sándor

A pályázaton beszerezhető mikrobusz részletes műszaki követelményei: B kategóriás jogosítvánnyal vezethető; hosszúság: nagyobb vagy egyenlő, mint 1800 mm; tengelytáv: nagyobb, mint 2900 mm; szállítható személyek száma: legalább 8 fő (vezetővel együtt); hajtás: kétkerék, vagy négykerék; ajtók száma: 4 vagy 5; teljesítmény: nagyobb vagy egyenlő mint 100 kW; környezetvédelmi besorolás: Euro 5 vagy annál korszerűbb motor; üzemanyag fogyasztás: vegyes fogyasztás kisebb vagy egyenlő, mint 9 l/100 km; széndioxid-emisszió: vegyes CO kibocsátás kisebb vagy egyenlő, mint 230 g/km; csomagter mérete: a hátsó ülések alaphelyzetében (hátrátolt állapotban) az üléstámla magasságáig mért csomagterének térfogata nagyobb, mint 0,8 m³; felszereltség: gyárilag beépített ködlámpa első; gyárilag beépített ködlámpa hátsó; gyárilag vagy forgalmazó által beépített LED nappali menetfény; állítható magasságú fényszóró; vezető és utal oldali első légszák; oldallégszák elöl, legalább a vezető oldalán; függöny(fej) létzsákok legalább az első ülésorhoz; hárompontos automatikus biztonsági öv valamennyi üléshez; állítható fejtámla valamennyi üléshez; állítható magasságú vezetőülés; állítható magasságú vagy mélységű kormányoszlop; fűthető, motoros állítású külső visszapillantó tükrök; blokkolásgátló (ABS); elektronikus stabilitás vezérlés (ESP); elektronikus fékerelosztó (EBD); kipörgésgátló (ASR); gumibroncs légnyomás ellenőrzés; zárható üzemanyagöltő nyílás; audio berendezés; indításgátló; szervokormány; központi zár; belső levegőkeringtetés; pollenzűrő; légkondicionáló berendezés a vezető és az utastérben, hővédő üvegezéssel; fűthető hátsó szélvédő; elektromos ablakemelő elöl; teljes értékű pótkerék; kerekesszék rögzítési lehetőség; oldalsó fellépő; jótállás: minimálisan 4 évre, vagy 200 ezer km-re.

Szitó Sándor

Aki egyetért azzal, hogy Biharnagybajom község Önkormányzata ezen a pályázati kiírásra pályázatot nyújtson be egy darab mikrobusz beszerzésére, a pályázó az Önkormányzat legyen, egy jogcímen tudunk pályázni, mely az egyéb közösségi célú szolgáltatások fejlesztése, egy darab gépjármű beszerzésére nyújtunk be pályázatot, valamint elfogadja Biharnagybajom Település Komplex Községi Szolgáltatást nyújtó szakmai programját, kérem kézfelnyújtással jelezze.

A szavazásban részt vett 5 képviselő.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal, 1 tartózkodással meghozta határozatát:

46/2015. (IV. 23.) számú KT HATÁROZAT mikrobusz beszerzéséhez történő pályázat benyújtásáról

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete pályázat benyújtását határozza el az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési alapból nyújtandó, a vidéki gazdaság és lakosság számára nyújtott alapszolgáltatások körében a kistérségi közlekedési szolgáltatások fejlesztésére igénybe vehető támogatásra.

A beszerzendő 9 személyes gépjárművel (mikrobusz) az önkormányzat által kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatok magasabb színvonalon nyújthatók a település lakosságának.

A 21/2015. (IV.17.) MvM rendelet alapján közlekedési szolgáltatások keretében beszerzendő gépjármű: VW T5 Kombi RT 2.0 CR tdi/FG/9 szem./02, melynek nettó ára 7.854.000,- Ft+Áfa (2.120.580,- Ft), nettó ára regisztrációs adóval: 7.989.000,- Ft

A gépjármű bruttó ára regisztrációs adóval (135.000,- Ft) együtt 10.109.580,- Ft.

Igényelt támogatás: 7.989.000,- Ft.

Saját erő (a beszerezni kívánt gépjármű nettó árának ÁFA-ja 2.120.580,- Ft.

A Képviselő-testület a saját erőt 2.120.580,- Ft-ot azaz kétmillió-százhuszezer-ötszáznyolcvan 00/100 forintot Biharnagybajom Községi Önkormányzat a 2015. évi költségvetéséből biztosítja.

A Képviselő-testület a Biharnagybajom Komplex
Közösségi Szolgáltatást nyújtó szakmai
programját elfogadta és jóváhagyta.

Felkéri a Polgármestert, hogy a pályázat
benyújtásáról gondoskodni szíveskedjen.

Határidő: 2015. május 7.

Felelős: Szitó Sándor polgármester

B. Csák Imre

Mit akarunk ezzel a busszal? Mit takar az, hogy közösségi cél? Önkormányzat kezelésében lesz még egy gépjármű, oda adja, ahova akarja, azt megy vele, aki akar?

Szitó Sándor

Nem így van. Ha nyerünk a pályázaton, akkor fogunk készíteni egy gépjármű-használati szabályzatot. Elsősorban civil szervezetek, másod sorban pedig akár intézményi dolgozók, akár gyerekek versenyre való vitelére is használható lenne.

Legalább két árajánlatot kell beadni, és meg kell indokolni, hogy miért azt választjuk. Meg van határozva, hogy mit kell tudnia ennek a mikrobusznak.

B. Csák Imre az ülés további részén nem volt jelent. 16,02 órakor elment.

Dobos Sándor

Szervíz költséget is meg kell nézni.

Szitó Sándor

Nézzük a fenntartási költséget, szervíz költséget.

Felvetések

Dobos Sándor

Konyhai berendezésekre lehet pályázni – ma hallottam, hogy ma jelent meg ez a pályázati felhívás.

Szitó Sándor

Adósságkonszolidáció – én a temetőt javasolnám. Olyanra kellene pályázni, amire vélhetően nem lesz más pályázati lehetőség. Ma voltam kint a temetőnél, a gondnok mutatta, hogy a ravatalozó épülete majdnem mindenhol le van ázva, illetve a vizesblokk is elég rossz állapotban van. Meg kell nézni, hogy a temetőnél elvégzendő legszükségesebb munkálatokra mennyi költség kellene. Azt követően meg kell nézni, hogy a megmaradt összegből milyen hosszúságú utat lehet megépíteni, és akkor az utcát ahhoz megválasztani.

Rendezési terv esetében megnézzük, hogy az elkészült terv számláját nem fogadnák-e be. Temetőt mérnökkel megnéztem, hogy egy kalkulációt készítsen. Maradékot megnézzük, hogy mennyi útra telne. Nekem ez a javaslatom.

A Képviselő-testület ülésén több napirendi pont tárgyalására nem került sor. Szitó Sándor polgármester úr mindenkinek megköszönte a részvételt; az ülést bezárta.

k. m. f.

Szitó Sándor
polgármester

Imre-Erdős Szilvia
jegyző