

BAZSI KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGRENDELŐ: Csabrendek Települési Önkormányzat, az érintett önkormányzatokkal együttműködésben

Székhelye: 8474 Csabrendek, Árpád u. 4.
Képviseli: Turcsi József polgármester

TERVEZŐ: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
Székhelye: 1181 Budapest, Tiborc u. 6.
Műterem: 1184 Budapest, Üllői út 374.
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

Vezető/irányító tervező: Zajovics András ügyvezető
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép.-városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
TT1 01-4075/01, K1d-1

Felelős tervező: Junghausz Tímea
településmérnök

Tervezők: Fejős László
okl. építészmérnök

Szakági tervezők: Dobrai Béla
okl. építőmérnök
mélyépítési szakosztályvezető
K1d-1, MKSZ01-3537, V3a-1
V4a-1, V4b-1, V4c-1, V4f-1

Gátay Zoltán
építőmérnök, környezetvédelmi szakirány
településmérnök

Régészet:

Defender Bt
6000 Kecskemét, Botond u. 3.

Pintér László
régész

Budapest, 2004. december

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

1. ELŐZMÉNY
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV ÖSSZHANGJA

II. RAJZI MUNKARÉSZEK

1. Csapadékvíz elvezetési javaslat M=1: 10000
2. Közlekedési javaslat M=1: 4000
3. Közlekedési és közműelrendezési mintakeresztmetszelvevények M=1: 200
4. Környezetalakítási és beépítési javaslat M=1: 2000

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

1. BAZSI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II. RAJZI MUNKARÉSZEK

1. Szabályozási Terv Külterület M=1: 4.000
2. Szabályozási Terv Belterület M=1: 2000

MELLÉKLET

Területi tervtanács állásfoglalása
 Államigazgatási szervek előzetes véleménye
 Közműszolgáltatók tájékoztatása

CARÉSEK**RÉSEK**

ó településrendezési eszközök elkészítésének első munkafázisa, a
 efejeződött részletes vizsgálatok elvégzése, amely megalapozta a
 koncepciót, amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testülete
 ított. A jóváhagyott településfejlesztési koncepcióra alapozva
 településszerkezeti terv, amely 2004. április 15-én leszállításra
 t részére.
 észül a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, amelyet a
 alapján kerül kidolgozásra.

kezeti terv és a helyi építési szabályzat, szabályozási terv

zeti terv által
illetfelhasználási
erőletsűrűség

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv
által meghatározott építési övezetek,
övezetek

Övezet jele	Beépítési mód	Max. Beépítési mérték	Max. Szintterületi mutató
		Min. Max. építménymagasság	Min. telekméret

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

köterület

5,

Lf-H Hagyományos falusias lakóterület

Lf-H	O	20%	0,3
	3,0-4,5 m	900 m ²	50%

Lf-KN Kialakult, normáltelkes falusias lakóterület

Lf-KN	O	25%	0,4
	3,0-4,5 m	600 m ²	45%

Lf-N Normáltelkes falusias lakóterület

Lf-N	O	25%	0,4
	3,0-4,5 m	600 m ²	45%

Lf-SZ Szabadonálló beépítésű lakóterület

Lf-SZ	SZ	30%	0,4
	3,0-4,5 m	800 m ²	40%

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET Vt/0,9	Vt-SZ Szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület <table><tr><td rowspan="2">Vt-SZ</td><td>SZ</td><td>40%</td><td>0,7</td></tr><tr><td>3,0-4,5 m</td><td>600 m2</td><td>30%</td></tr></table>				Vt-SZ	SZ	40%	0,7	3,0-4,5 m	600 m2	30%
Vt-SZ	SZ	40%	0,7								
	3,0-4,5 m	600 m2	30%								
GAZDASÁGI TERÜLET Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz/0,6	Gksz Szabadonálló beépítésű kereskedelmi, szolgáltató terület <table><tr><td rowspan="2">Gksz</td><td>SZ</td><td>30%</td><td>0,5</td></tr><tr><td>3,0-4,5 m</td><td>1000 m2</td><td>40%</td></tr></table>				Gksz	SZ	30%	0,5	3,0-4,5 m	1000 m2	40%
Gksz	SZ	30%	0,5								
	3,0-4,5 m	1000 m2	40%								
Ipari terület Gip/0,6	Gip iparterület <table><tr><td rowspan="2">Gip-1</td><td>SZ</td><td>30%</td><td>0,5</td></tr><tr><td>3,0-6,0 m</td><td>1000 m2</td><td>30%</td></tr></table>				Gip-1	SZ	30%	0,5	3,0-6,0 m	1000 m2	30%
Gip-1	SZ	30%	0,5								
	3,0-6,0 m	1000 m2	30%								

KÜLÖNLEGES TERÜLET				
Temető területe K/0,1	K-t Temető területe			
	K-t	SZ	100 m2	-
		Max. 4,0 m	K	40%
Kőszínház területe K/0,3	K-ir Sport és kulturális idegenforgalmi rendezvényterület			
	K-ir	SZ	30%	0,3
		3,0-4,5 m	K	20%
Nyersanyaglelőhely, bányatelek K/0,1	K-b Nyersanyaglelőhely, bányatelek			
	K-b	SZ	10%	0,1
		3,0-4,5 m	K	50%

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
Közúti közlekedés területei KÖu	KÖu-m Mellékutak területe
ZÖLDTERÜLET	
Zöldterület Z	Z-Kp Közpark Z-S Sporttér
ERDŐTERÜLET	
Védelmi erdő Ev	Ev Védelmi erdő
Gazdasági erdő Eg	Eg Gazdasági erdő
Egészségügyi, turisztikai erdő Ee	Ee Egészségügyi, turisztikai erdő

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Általános mezőgazdasági rendeltetésű terület Má	Má-sz Mezőgazdasági rendeltetésű szántó Má-gy Mezőgazdasági rendeltetésű gyeprét-legelő
Kertes mezőgazdasági terület Mk	Mk Mezőgazdasági rendeltetésű kert
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Vízgazdálkodási terület VT	V Vízfolyás, vízelvezetés

TARTALOMJEGYZÉK

BAZSI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1.§ A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya
- 2.§ A helyi építési szabályzat alkalmazása

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- 3.§ Az igazgatási terület tagozódása
- 4.§ Belterületi határmódosítás
- 5.§ Terület-felhasználás

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

- 6.§ Az építés általános előírásai
- 8.§ Az építési engedélyezés szabályai

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 9.§ Építési övezetek általános előírásai

LAKÓTERÜLET

- 10.§ Lakóterületek általános előírásai
- 11.§ Lf-H Hagyományos falusias lakóterület
- 12.§ Lf-KN Kialakult normáltelkes falusias lakóterület
- 13.§ Lf-N Normáltelkes falusias lakóterület
- 14.§ Lf-SZ Szabadonálló beépítésű lakóterület

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

- 15.§ Településközpont vegyes területek általános előírásai
- 16.§ Vt-SZ Szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület

GAZDASÁGI TERÜLET

- 17.§ A gazdasági területek általános előírásai
- 18.§ Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai
- 19.§ Gksz Szabadonálló beépítésű gazdasági terület
- 20.§ Ipari területek általános előírásai
- 21.§ Gip Iparterület

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- 22.§ K-t Temető területe
- 23.§ K-ir Sport és kulturális idegenforgalmi rendezvényterület
- 24. § K-b Nyersanyaglelőhely, bányatelek

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- 25.§ Közlekedési területek általános előírásai

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS TERÜLETE

- 26.§ KÖu-m Országos mellékutak területe
- 27.§ Egyéb közlekedési területek

ZÖLDTERÜLET

- 28.§ Z-Kp Közpark
- 29.§ Z-S Sporttér

ERDŐTERÜLET

- 30.§ Erdőterületek általános előírásai
- 31.§ Ev Védelmi erdő
- 32.§ Eg Gazdasági erdő
- 33.§ Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 34.§ Mezőgazdasági területek általános előírásai
- 35.§ Má-sz Mezőgazdasági rendeltetésű szántó
- 36.§ Má-gy Mezőgazdasági rendeltetésű gyep- rét- legelő
- 37.§ Mk Mezőgazdasági rendeltetésű kert

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 38.§ Vízgazdálkodási terület
- 39.§ V Vízfolyás, vízelvezetés

VI. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- 40.§ Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések
- 41.§ Épületeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér
- 42.§ Mérnöki létesítmények
- 43.§ Zöldfelületek kialakítása
- 44.§ Védőterületek
- 45.§ Közművek elhelyezése
- 51.§ Tűzvédelem
- 52.§ Vízerózióknak kitett területek

VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSSSEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

- 53.§ Környezetvédelem
 - A) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek – környezetterhelési határértékek - Általános előírások:
 - B) Zaj- és rezgés elleni védelem
 - C) Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem
 - D) Levegőminőség védelem
 - E) Termőföld védelem
 - F) Hulladékkezelés
- 59.§ Természetvédelem

VIII. FEJEZET KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM

- 60.§ Művi értékvédelem
 - A) Műemlékvédelem
 - B) Helyi védelem
 - C) Régészeti lelőhelyek védelme

IX. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 63.§ Elővásárlási jog
- 64.§ Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés
- 65.§ Útépitési és közművesítési hozzájárulás
- 66.§ Beültetési kötelezettség

X. FEJEZET 67.§ VEGYES RENDELKEZÉSEK 68.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

FÜGGELÉKEK

1. számú függelék

Természeti területek és helyi védelemre javasolt táji és természeti értékek jegyzéke

2. számú függelék

A műemlékek és a műemléki védelemre javasolt épületek és a műemléki környezetbe tartozó telekingatlanok jegyzéke

3. számú függelék

Helyi védelemre javasolt művi értékek jegyzéke

4. számú függelék

Régészeti lelőhelyek jegyzéke

**Bazsi Község Önkormányzati Képviselő-testületének
12/2004 (XII. 14.) rendelete**

BAZSI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Bazsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - elfogadja a Szabályozási Tervet, a Helyi Építési Szabályzatot és a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv rendelet Bazsi Község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet, út és egyéb közlekedési létesítményt kialakítani, valamint beépíteni, továbbá közműhálózatot elhelyezni, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt kiadni az általános érvényű rendelkezések és hatósági előírások mellett, kizárólag a rendelet és a hozzá tartozó mellékletek együttes alkalmazásával lehet.
- (3) Jelen rendelet mellékletei:
 - Szabályozási Terv Külterület M=1: 10.000
 - Szabályozási Terv Belterület M=1: 4000
- (4) Jelen rendelet függelékei:
 - 1. számú függelék – Természeti területek és a helyi védelemre javasolt táji és természeti értékek jegyzéke
 - 2. számú függelék – A műemlékek, a műemléki védelemre javasolt épületek és a műemléki környezetbe tartozó telekingatlanok jegyzéke
 - 3. számú függelék – Helyi védelemre javasolt művi értékek jegyzéke
 - 4. számú függelék – Régészeti lelőhelyek jegyzéke

- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (6) A rendelet hatálya az 1. § (1) bekezdés szerinti területen állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodó, tevékenységet folytató magánszemélyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre terjed ki.

A helyi építési szabályzat alkalmazása

2. §

- (1) Jelen rendelet mellékletét képező Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni:
- a) a közigazgatási és a kül-, belterület határvonalat,
 - b) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
 - c) az építési övezeti és övezeti besorolást, lehatárolást és jellemzőit,
 - d) szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,
 - e) építési helyet,
 - f) a védőterületek, védőtávolságok, biztonsági övezetek határát,
 - g) kötelező fásítást,
 - h) beültetési kötelezettséget,
 - i) belterület határt megszüntető jelet.
- (2) A (1) bekezdésben meghatározott szabályozási elemek megváltoztatása csak jelen rendelet és mellékletei módosításával lehetséges.
- (3) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:
- a) irányadó telekhatár,
 - b) műemléki környezet határa,
 - c) régészeti terület határa,
 - d) természeti terület.
- (4) Az irányadó jelleggel jelölt és a 2. § (1) bekezdésben fel nem sorolt elemek a szabályozási terv módosítása nélkül, a vonatkozó építésügyi jogszabályok keretei között az építéshatósági eljárás során megváltoztathatók.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:
- a) Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.
 - b) A műemléki környezet és a régészeti terület határa, valamint a természeti terület a védettséget meghatározó jogszabály változása esetén, illetve védettségi határ változása esetén jelen rendelet módosítása nélkül megváltoztatható.

(6) Az **építési hely értelmezése** irányadó telekhatárral lehatárolt építési telken:

- Az építési hely a telekhatár függvénye, véglegessé a telek pontos kitűzése és földhivatali átvezetése után válik.

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

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

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület tagozódása

3. §

A település közigazgatási területe az alábbi részekre tagozódik:

- a) belterület
- b) külterület

Belterületi határmódosítás

4. §

- (1) A jelenlegi és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A településfejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészletek belterületbe vonása a szabályozási tervlapokon ábrázolt módon a konkrét építési igények függvényében szakaszosan, ütemezetten is végrehajtható.

Terület-felhasználás

5. §

- (1) A település közigazgatási területe:
 - a) beépítésre szánt területre, ezen belül építési övezetekre, valamint
 - b) beépítésre nem szánt területre, ezen belül övezetekre tagozódik.
- (2) Bazsi Község igazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

1. Lakóterület

- 1.1. falusias lakóterület (Lf)
 - Lf-H hagyományos falusias lakóterület
 - Lf-KN kialakult normáltelkes falusias lakóterület
 - Lf-N normáltelkes falusias lakóterület
 - Lf-SZ szabadonálló lakóterület

2. Vegyes terület

- 2.1. településközpont vegyes terület (Vt)
 - Vt-SZ szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület

3. Gazdasági terület

- 3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület (**Gksz**)
Gksz szabadonálló beépítésű gazdasági terület
- 3.2. ipari terület (**Gip**)
Gip 9,0 m építménymagasságú iparterület

4. Különleges terület

- K-t** temető területe
- K-ir** idegenforgalmi terület
- K-b** nyersanyaglelőhely, bányaterület

- (3) Bazsi község igazgatási területének beépítésre nem szánt területei az alábbi övezetekre tagozódnak:

1. Közlekedési terület

- 1.1 Közúti közlekedés területe
KÖu-m országos mellékutak területe

2. Zöldterület

- Z-Kp** közpark
- Z-S** sporttér

3. Erdőterület

- Ev** védelmi erdő
- Eg** gazdasági erdő
- Ee** egészségügyi-szociális, turisztikai erdő

4. Mezőgazdasági terület

- 4.1. Általános mezőgazdasági terület
Má-sz mezőgazdasági rendeltetésű szántó
Má-gy mezőgazdasági rendeltetésű gyepterület, rét- legelő
- 4.2. Kertészeti mezőgazdasági terület
Mk mezőgazdasági rendeltetésű kert

5. Vízgazdálkodási terület

- V** vízfolyás, vízelvezetés

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

Az építés általános előírásai

Közművesítettség mértéke

6. §

- (1) A rendelet 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen belül beépítésre szánt területen fő rendeltetési módú épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (2) A beépítésre nem szánt területen huzamos tartózkodás céljára szolgáló épület létesítése esetében amennyiben nem biztosítható közműves szennyvízelvezetés, abban az esetben zárt, szigetelt, szakszerű szennyvíztároló építése szükséges.

Terepszint alatti építmények

7. §

- (1) Terepszint alatti építmény, valamint az épülettel szerkezetileg egybefüggő pincszint az oldal- és hátsókerben is elhelyezhető, de telekhatártól 2,00 métert szabadon kell hagyni.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetében, valamint, az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekszélességnél kisebb szélességű telek esetében a telekhatártól számított 1,00 métert kell elhagyni.
- (3) A terepszint alatt építhető szintterület mértéke megegyezik az építési övezetre, övezetre megállapított maximális beépítési mértékkel.
- (4) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- (5) Térszín alatti parkolók a felettük lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl.

Az építési engedélyezés szabályai

8. §

- (1) Az egyéb jogszabályban szabályozottakon túl engedélyköteles építési munkák:
 - a) közterületeken, közhasználat céljára átadott területen köztárgy létesítése,
 - b) 4,0 méternél magasabb antenna, zászlórúd építése, elhelyezése, átalakítása, bővítése az épület térelhatároló szerkezeteire erősítve, illetve azon túlnyúlóan tartószerkezetével együtt számított hossz mérettel,
 - c) helyi védettségű építményen és a helyi értékvédelmi területen lévő építményen közterületről látható helyen bármilyen reklám, fényreklám,

hirdetés elhelyezése, portál (üzlethomlokzat), kirakatszekrény, védőtető, előtető, ernyőszerkezet létesítése, bővítése.

- d) helyi védettségű építményen és a helyi értékvédelmi területen lévő építményen végzett bármilyen külső felújítási, átalakítási, korszerűsítési munka, akkor is ha a teherhordó szerkezetet, illetve a homlokzati megjelenítést nem befolyásolja.

- (2) A helyi védettségű építményeken végzett építési engedély köteles munkálatok engedélyezését megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni a beépítési, építészeti, településképi követelmények tisztázása céljából, melynek tartalmaznia kell:

- a) az építmény építéstörténeti kutatását,
- b) az építmény(ek)en még meglévő, illetve rontott homlokzat esetén az eredeti homlokzati tagozatok, részletek, valamint az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,
- c) meghatározza az építmény homlokzati burkolatát, színezését.

- (3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, az övezet, illetve építési övezet az övezeti tervlapon jelöltek szerint – a jelenlegihez képest – megváltozik, építés és telekalakítás csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

- (4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés, fennmaradás, rendeltetés megváltoztatás, illetve telekalakítás a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor engedélyezhető, ha:

- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé,
- c) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé és a kérelmezett állapot a végrehajtását költségesebbé teszi, de az építető meghatározott időpontig kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget vállal, mely kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Építési övezetek általános előírásai

9. §

- (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken telekalakítás, illetve beépítés a vonatkozó építési övezeti előírások betartásával engedélyezhető.
- (2) A településkép megőrzése érdekében az építési engedélyezési eljárás során:
- törekedni kell a települési környezetbe illeszkedő, falusias jelleg megőrzésére,
 - előnyben kell részesíteni a környezethez, a meglévő épületállományhoz illeszkedő anyaghasználatú, építészeti kialakítású épületet,
 - kerülni kell az olyan megoldásokat, amelyeknél a földszinti padlóvonal 50,0 cm-t meghaladóan eltér a terepszinttől.
- (3) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a vonatkozó építési övezeti előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni,
- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók.
 - c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (4) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben vagy jelen rendeletben meghatározott építési helyet kell figyelembe venni. Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai határozzák meg.

LAKÓTERÜLET

Lakóterületek általános előírásai

10. §

- (1) Bazsi község lakóterületei a falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak.
- (2) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mezőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) A terület elsődlegesen: lakóépületek, továbbá
 - a helyi igazgatási, egyházi, oktatási,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - művelődési, egészségügyi, szociális épület,
 - szálláshely szolgáltató épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású üzemanyagtöltő,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény elhelyezésére szolgál.
- (5) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,ha az építmény a lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az építési övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) Építési telken két önálló lakóépület akkor helyezhető el, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.
- (7) A terület telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület és maximum két lakás helyezhető el.
- (8) A területen lakóépületenként két lakás létesíthető.
- (9) A terület építési telkein jelen rendelet 10. § (4) és (5) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
 - a) járműtároló,
 - b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - c) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló),

- d) állattartás céljára szolgáló építmény,
 - e) műterem,
 - f) kazánház.
- (10) A (9) bekezdésben szabályozott épület gerincmagassága az elsődleges rendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.
- (11) Oldalhatáron álló elsődleges funkciójú épület esetén, vele azonos oldalhatárra, azzal lehetőleg egybeépítve, a fő épülettel azonos tetőidommal építhető a (9) bekezdésben meghatározott épület.
- (12) Szabadonálló elsődleges funkciójú épület esetén annak takarásában, azzal építészeti egységet alkotva létesíthető a (9) bekezdésben meghatározott épület.
- (13) Újonnan épülő, a (9) bekezdésben szabályozott épület utcafrontra nem telepíthető.
- (14) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály – tároló ,
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20,00 m² vízszintes vetülettel
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - k) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (15) Kerti víz- és fürdőmedence kizárólag az építési övezetben előírt építési helyen belül helyezhető el.
- (16) A fő rendeltetés szerinti épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tető 35-45 fok közötti hajlásszögű lehet, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon. Kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület lapos tetős kialakítású is lehet.
- (17) Az építési telkeken a beépítési vonalat a kialakult állapotnak megfelelően, az utcában kialakult beépítés vonalához igazodva (legalább a 3-3 szomszédos ingatlan beépítéséhez igazodva), illetve a kedvező tájolás figyelembevételével kell engedélyezni, ha ez egyértelműen nem eldönthető minimum 5,00 méteres előkertet kell megtartani.
- (18) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.
- (19) Az lakóterületen az építési telek felosztása akkor engedélyezhető, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.

Lf-H
Hagyományos falusias lakóterület

11. §

(1) Az Lf-H jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	900 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	a tömbben kialakult, új telekosztás esetében 15,00 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 – 4,50 m
Előkert	a tömbben kialakult, jelen rendelet 10. § (17) bekezdés szerint
Oldalkert	min. 4,5 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,3 m ² /m ²

(2) Az Lf-H jelű építési övezettől való eltérés 11. hrsz.-ú római katolikus templom műemléki ingatlan esetében:

- Az ingatlan beépítettsége nem növelhető, kialakult állapot megőrzendő.
- Az ingatlan beépítési módja kialakult.
- Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: kialakult.
- Zöldfelület legkisebb mértéke. 50%.

Lf-KN
Kialakult normáltelkes falusias lakóterület

12. §

Az Lf-KN jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	600 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	a tömbben kialakult, új telekosztás esetében 15,00 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	25%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 – 4,50 m

Előkert	a tömbben kialakult, jelen rendelet 10. § (17) bekezdés szerint
Oldalkert	min. 4,50 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	45 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,4 m ² /m ²

Lf-N
Normáltelkes falusias lakóterület

13. §

(1) Az Lf-N jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	500 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	15,00 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	25%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 – 4,50 m
Előkert	kötelezően 5,00 m
Oldalkert	min. 4,50 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	45 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,4 m ² /m ²

(2) Utcai kerítés max. 2,0 m magassággal, max. 50,0 cm lábazattal és áttört kerítésként építhető.

Lf-SZ
Szabadonálló beépítésű lakóterület

14. §

Az Lf-SZ jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	800 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	18,0 m
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30%

Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 - 4,50 m
Előkert	min. 5,00 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,4 m ² /m ²

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Településközpont vegyes területek általános előírásai

15. §

- (1) A területen elhelyezhető olyan művelődési épület is, amely alapvetően nincsen zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát,
 - egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (3) Építési telken több épület is elhelyezhető.
- (4) A terület építési telkein az alábbi (1) és (2) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
 - a) járműtároló,
 - b) kazánház.
- (5) A terület építési telkein, amennyiben a fő rendeltetés a lakófunkció, az alábbi kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el:
 - c) járműtároló,
 - d) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - e) az adott ingatlanon barkácsműhely, illetve kisipari tevékenység folytatására szolgáló, zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - f) műterem,
 - g) kazánház.

- (6) A (4) és (5) bekezdésben szabályozott épület gerincmagassága az elsődleges rendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.
- (7) A (4) és (5) bekezdésben meghatározott épület a fő rendeltetésű épülettel lehetőleg egybeépítve, azzal azonos tetőidommal helyezhető el.
- (8) Újonnan épülő, a (4) és (5) bekezdésben szabályozott épület utcafrontra nem telepíthető.
- (9) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály – tároló,
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20,00 m² vízszintes vetülettel,
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - k) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (10) Az épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 35–45 fok hajlásszöggel alakítható ki, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (11) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

Vt-SZ

Szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület

16. §

A Vt-SZ jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	600 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	20,00 m
Beépítési mód	Szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 – 4,50 m
Előkert	min. 5,00 m

Oldalkert	min. 3,0 m
Hátsókert	min. 3,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,70 m ² /m ²

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági területek általános előírásai

17. §

- (1) Bazsi község gazdasági területei kereskedelmi, szolgáltató területekre és ipari területekre tagozódnak.
- (2) A terület építési telkein több épület elhelyezhető a 9. § (2) bekezdése szerint.
- (3) 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani.
- (4) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - e) szökőkút,
 - f) terepszintnél 1,00 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,
 - g) kerti vízmedence, napkollektor,
 - h) lábon álló kerti tető legfeljebb 20,00 m² vízszintes vetülettel,
 - i) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - k) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) Az épületek lapos és magastetős kialakításúak lehetnek, magastetős esetében a tető hajlásszöge 35-45 fok hajlásszögű lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

18. §

- (1) A területen elhelyezhető nem zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) védőtávolságot nem igénylő üzemi (nem ipari) jellegű tevékenység, raktározás építményei,

- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) kereskedelem építményei,
- e) ellátó, szolgáltató építmények,
- f) vendéglátás épületei,
- g) kutatás, fejlesztés építményei,
- h) parkolóház, üzemanyagtöltő, autómosó építményei,
- i) egyéb közösségi szórakoztató épület, ha más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

- (2) A terület építési telkein önálló építményként az (1) bekezdésben szabályozott építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek is elhelyezhetők.
- (3) Az építési telken több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) A rendeltetés szerinti használathoz szükséges parkolóhelyet a saját ingatlanon belül kell biztosítani.

Gksz
Szabadonálló beépítésű gazdasági terület

19. §

- (1) A Gksz jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	1000 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	30,00 m
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 –4,50 m
Előkert	min. 5,00 m
Oldalkert	min. 3,0 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,5 m ² /m ²

- (2) Az építési telkek szabályozási tervlapon jelölt helyén, a telekhatártól, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább 1 sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.
- (3) Parkolás telken belül, térszín feletti felszíni parkolóknak, térszín alatti parkolóknak - melyek a felette lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl -, illetve parkolóházban egyaránt megoldható.

- (4) Az építési övezetben, műtárgyak esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető akkor, ha – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építtető/kérelmező az engedélyezésben résztvevő érintett szervek erre vonatkozó, hozzájáruló nyilatkozatát kérelméhez csatolja.

Ipari területek általános előírásai

20. §

- (1) A terület elsődlegesen olyan gazdasági célú ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek, állattartó telephelyek elhelyezésére szolgál, amelyek lakosságot zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, illetve üzemeltetőnek.
- (3) Az építési telkek a szabályozási terven jelölt helyén legalább 5,00 méter széles – lehetőség szerint honos fajokból álló - növényssávot kell telepíteni fa, cserje formájában.
- (4) A bányászati joggal lefedett bányatelek határai közt fekvő ingatlant telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni, az illetékes építésügyi hatóságnak, a bányavállalkozó hozzájárulásával adott engedélyével és az engedélyben megszabott feltételek megtartásával szabad.

Gip Iparterület

21. §

- (1) A Gip jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	1000 m ²
Beépítési mód	Szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30%,
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,00 – 6,00 m
Előkert	min. 5,00 m
Oldalkert	min. 6,00 m
Hátsókert	min. 6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,5 m ² /m ²

- (2) Az építési övezetben, műtárgyak esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető akkor, ha – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építtető/kérelmező az engedélyezésben résztvevő érintett szervek erre vonatkozó, hozzájáruló nyilatkozatát kérelméhez csatolja.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

K-t Temető területe

22. §

- (1) A K-t jelű építési övezet a település temetőjének övezete.
- (2) A K-t jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	Telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	Kialakult
Legkisebb utcai telekszélesség	Kialakult
Beépítési mód	Szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	100 m ²
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

- (3) A területen a meglévő építmény bővíthető, illetve a meglévő helyén újjáépíthető legfeljebb 100 m² alapterület beépítésével.
- (4) Az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságot műtárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) építménymagassága legfeljebb 3,00 méterrel meghaladhatja.

K-ir Sport és kulturális idegenforgalmi rendezvényterület

23. §

- (1) A területen:
- a rendezvényterület funkciójához kapcsolódó építmények
 - szabadtéri színpad
 - vendéglátó épületek
 - sportlétesítmények
 - a terület fenntartásához, kiszolgálásához szükséges egyéb szolgáltató építmények
- helyezhetők el.

(2) A K-ir jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott határértékek:

Engedélyezhető telekalakítás	kialakult állapot megőrzendő, telekalakítás nem engedélyezhető
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	kialakult
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30%
Megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság	3,00-4,50 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,3 m²/m²

(3) Az egykori bányaterület hasznosítását megelőzően állékonyági vizsgálat szükséges.

**K-b
Nyersanyaglelőhely, bányatelek**

24. §

(1) A K-b jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott **határértékek**:

Engedélyezhető telekalakítás	telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	Kialakult
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10%
Megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság	3,00-4,50 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,1 m²/m²

(2) A területen bányászati funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Közlekedési területek általános előírásai

25. §

- (1) A közlekedési terület a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az alábbi közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - a) autóbuszváró
 - b) utcabútor
 - c) hulladékgyűjtő
- (3) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak elhelyezni.
- (4) Újonnan beépülő lakóterületen a szabályozási terv szerinti szabályozási szélesség biztosítandó a lakóutak részére.
- (5) Az újonnan kialakítandó utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és kétoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják.
- (6) A településközpont vegyes területen a gyalogjárda, a gyalogos útvonal, illetve a vegyes használatú út természetes anyagú térburkolattal alakítandó ki.

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS TERÜLETE

KÖu-m Országos mellékutak területe

26. §

- (1) A **KÖu-m** jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A **KÖu-m** jelű övezetbe tartozó meglévő országos mellékút:
 - 7327. számú összekötő út
 - 73159 .számú összekötő út
- (3) A **KÖu-m** jelű övezetbe tartozó tervezett országos mellékút:
 - A település belterületét elkerülő országos mellékút

- (4) A 7327, 73159 számú utak meglévő szabályozási szélessége megtartandó.
- (5) A mellékutak helyigényét 30,00 méter szabályozási szélességben kell biztosítani.
- (6) Az országos mellékutak tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

Egyéb közlekedési területek

27. §

- (1) Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek közé tartoznak:
 - lakóút
 - kiszolgáló út
- (2) A szabályozási tervlapon rögzített szabályozási szélességek biztosítandók.

ZÖLDTERÜLET

Z-Kp Közpark

28. §

- (1) A **Z-Kp** jelű övezet a település állandóan növényzettel fedett közterületeinek, közparkjainak területe.
- (2) A **Z-Kp** jelű övezet területén:
 - játszókeretet
 - sportkeretet
 - pihenőkeretet
 - dísztavatlehet létesíteni.
- (3) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
 - b) vendéglátó, idegenforgalmi épület,
 - c) ismeretterjesztés építményei,
 - d) játszóeszközök,
 - e) nyilvános illemhelyek,
 - f) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) A (2) bekezdésben szabályozott építmények a **Z-Kp** jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 építménymagassággal alakíthatók ki.
- (5) Az övezet telkeinek minimum 80%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezet területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatát biztosítani kell.

- (7) Az övezet telkeinek növényzetét kertészeti terv alapján kell kialakítani, felújítani.
- (8) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Z-S Sporttér

29. §

- (1) A **Z-S** jelű övezet a település állandóan növényzettel fedett sportolás céljára szolgáló területe.
- (2) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
 - b) lelátó,
 - c) öltöző, nyilvános illemhely,
 - d) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) A (2) bekezdésben szabályozott építmények a **Z-S** jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 méter építménymagassággal alakíthatók ki.

ERDŐTERÜLET

Erdőterületek általános előírásai

30. §

- (1) A rendelet alkalmazásában erdőterület az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (a továbbiakban: Erdőtörvény) 8. § (1) bekezdésében meghatározott terület.
- (2) A településen az erdőterületek megtartandók, az Erdőtörvényben, a vonatkozó ágazati jogszabályokban szabályozott módon, illetve az azokon alapuló tervekben (a továbbiakban együtt: vonatkozó szabályozók) rögzítetteknek megfelelően kezelendők, használhatók.
- (3) Erdőterület belterületbe vonása, építési- vagy egyéb célból történő, a vonatkozó szabályozókban rögzítettekkel ellentétes, más célú igénybevétele nem engedélyezhető.
- (4) A felhagyott vagy részben művelt gyepterületeken az erdőtelepítés végrehajtása támogatandó.
- (5) Új erdők létrehozása esetén növelni szükséges az egészségügyi és turisztikai rendeltetést.
- (6) A turisztikai fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az erdőterületeken bányászati tevékenység nem megengedett.
- (7) Az egykori bányaterületeket, tájsebeket a táj jellegének megfelelően rendezni, rekultiválni, erdősíteni kell.

(8) Az erdőterület az erdészeti igazgatási nyilvántartásban szereplő elsődleges rendeltetésnek megfelelő övezetekre tagozódik:

- **Ev** védelmi erdő
- **Eg** gazdasági erdő
- **Ee** egészségügyi-szociális, turisztikai erdő

Ev
Védelmi erdő

31. §

Védelmi rendeltetésű erdő a külön jogszabály rendelkezése alapján, védelmi – védett, illetve védő – erdőként meghatározott és nyilvántartott erdőterület.

Eg
Gazdasági erdő

32. §

- (1) Gazdasági rendeltetésű erdő a külön jogszabály alapján ekként meghatározott és nyilvántartott erdőterület.
- (2) Épület kizárólag a 100000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül, az erdővel fedett területen – a faállomány védelmében - épület elhelyezése nem lehetséges, kizárólag erdészeti célú létesítmény (erdésház, erdészlak), mely legfeljebb 3,00 méter építménymagasságú, környezetbe illeszkedő kialakítású lehet.

Ee
Egészségügyi – szociális, turisztikai erdő

33. §

- (1) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő a külön jogszabály szerint ekként meghatározott és nyilvántartott erdőterület.
- (2) A 100000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken **1%-os** beépítettséggel az alábbi építmények helyezhetők el:
 - turistaház,
 - vendéglátó-épület,
 - szabadidő-eltöltés építményei,
 - pihenés, testedzés építményei,

- ismeretterjesztés építményei,
 - a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tomapálya, télisport-pálya),
 - erdészház, erdészlak és ezek melléképületei, melléképítményei.
- (3) Az övezetben épületek max. 3,50 méter építménymagassággal, környezetbe illeszkedő kialakítással épülhetnek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Mezőgazdasági területek általános előírásai

34. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része.
- (2) A szabályozási tervlapon a mezőgazdasági területen belül körülhatárolt területen különleges funkció (szélerőművek építményei) elhelyezhető. A maximális építménymagasság egyedileg határozandó meg, amelynek érdekében – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építető/kérelmező az engedélyezésben érintett szervek hozzájáruló nyilatkozatát köteles kérelméhez csatolni. A létesítmények tájba illesztése érdekében a létesítmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (3) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása szerint a következő területfelhasználási egységekbe, övezetekbe tartoznak:
- a) Általános mezőgazdasági terület
Má-sz mezőgazdasági rendeltetésű szántó
Má-gy mezőgazdasági rendeltetésű gyp-rét-legelő
 - b) Kertes mezőgazdasági terület
Mk mezőgazdasági rendeltetésű kert

Má-sz **Mezőgazdasági rendeltetésű szántó**

35. §

- (1) Az **Má-sz** jelű mezőgazdasági rendeltetésű szántó jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik.
- (2) A termőföld védelme érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.
- (3) Az övezet a művelési ágnak megfelelően hasznosítandó.
- (4) Az övezetben csak az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és halászathoz, továbbá termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el, a megközelítés biztosítása mellett.
- (5) Az övezetben növénytermesztést szolgáló fóliasátor, üvegház is létesíthető.

- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű épület 3000 m²-t meghaladó telken, míg huzamos tartózkodásra szolgáló épület (lakóépület, tanya, farm) 10000 m²-t meghaladó telken helyezhető el.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű épület csak a környezethez, a meglévő épületállományhoz illeszkedő anyaghasználatú, legfeljebb 4,00 méter építménymagasságú lehet, 40-45 fok hajlásszögű nyeregtető kialakításával. Amennyiben a gazdasági épületbe telepítendő technológia, használat megkívánja, az építménymagasság elérheti a 6,00 métert.
- (8) Mezőgazdasági rendeltetésű épület szabadonálló beépítési móddal, minimum 30,00 méter széles telken, minimum 10,00 – 10,00 méter elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el, de nettó alapterülete nem haladhatja meg az 1500 m²-t.
- (9) Huzamos tartózkodásra szolgáló épület: lakóépület, tanya, farm elhelyezésének feltételei:
- közműves vízellátás, vagy a közegészségügyi hatóság által igazolt, jogszabály szerinti vízminőséget biztosító egyedi ellátás,
 - elektromos energiaellátás,
 - közműves szennyvízelvezetés, vagy az illetékes szakhatóságok által elfogadott korszerű közműpótló berendezéssel történő szennyvíztisztítás és vízelvezetés,
 - nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetés,
 - az ingatlan gépjárművel történő megközelítése,
- az épület használatbavételéig biztosítva legyen.
- (10) Huzamos tartózkodásra szolgáló épület a környezethez, a meglévő épületállományhoz illeszkedő anyaghasználatú lehet.
- (11) Szántóterület beerdősítése e rendelet módosítása nélkül, a helyi önkormányzat testületének jóváhagyásával megvalósítható.

Má-gy

Mezőgazdasági rendeltetésű gyepterület

36. §

- (1) Az **Má-gy** jelű mezőgazdasági rendeltetésű gyepterület, rét övezet a gyepterület és rétfelületek, legelők, kaszálók területe.
- (2) Az övezetben csak az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és halászhoz, továbbá termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó létesítmények és építmények helyezhetők el, a megközelítés biztosítása mellett.
- (3) Mezőgazdasági rendeltetésű épület csak a környezethez, a meglévő épületállományhoz illeszkedő anyaghasználatú, legfeljebb 4,00 méter építménymagasságú lehet, 40-45 fok hajlásszögű nyeregtető kialakításával és 6,00

méter legnagyobb épületszélességgel. Amennyiben a gazdasági épületbe telepítendő technológia, használat megkívánja, az építménymagasság elérheti a 6,00 métert.

- (4) Mezőgazdasági rendeltetésű épület szabadonálló beépítési móddal, minimum 30,00 méter széles telken, minimum 10,00 – 10,00 méter elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el, de nettó alapterülete nem haladhatja meg az 1500 m²-t.

Mk
Mezőgazdasági rendeltetésű kert

37. §

- (1) Az **Mk** jelű mezőgazdasági rendeltetésű kert övezetbe tartoznak az egykori zártkerti területek.
- (2) A 720 m² el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (3) A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken:
- a szőlőművelést, gyümölcsstermesztést kiszolgáló gazdasági épület,
 - pince,
 - prэшáz,
 - szerszámtároló
- helyezhető el, maximum 3%-os beépítettséggel.
- (4) Az 1500 m² területnagyságot meghaladó telken:
- a szőlőművelést, gyümölcsstermesztést kiszolgáló gazdasági épület,
 - pince,
 - prэшáz,
 - szerszámtároló,
 - a hétvégi pihenést, rekreációt szolgáló helyiségek
- helyezhetők el, maximum 3%-os beépítettséggel.
- (5) Lakóépület 3000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a megengedett 3%-os beépítetség felét nem haladhatja meg.
- (6) Az elhelyezhető épület csak a környezethez, a meglévő épületállományhoz illeszkedő anyaghasználatú, legfeljebb 3,5 méter építménymagasságú lehet, 35-45 fok hajlásszögű nyeregtető kialakításával.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**Vízgazdálkodási terület****38. §**

- (1) A terület a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület.
- (2) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
 - folyóvizek medre és part sávja
 - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
 - a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik hidrogeológiai védőidom)

V**Vízfolyás, vízelvezetés****39. §**

- (1) Az övezetbe a szabályozási tervlap szerint az alábbi területek tartoznak:
 - Nagyerdő-patak
 - Berek-patak
 - 095. hrsz-ú csapadékvíz elvezető főárok
- (2) Az övezet területén épületek, építmények nem helyezhetők el, kivéve a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítményeket.
- (3) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított 6,00 méter széles sávot (parti sáv) - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott 6,00 m-es parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint e területsáv művelése és hasznosítása csak a külön jogszabályban foglaltak szerint történhet.

VI. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

40. §

- (1) Közterületek kialakítása és használata során a vonatkozó hatályos önkormányzati rendeleteket figyelembe kell venni.
- (2) A rendezett településkép érdekében a közterületek és a közterületi műtárgyak fokozott karbantartásáról, tisztántartásáról gondoskodni kell.
- (3) Amennyiben a közterületek rendeltetéstől eltérő használata építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson kívül az építési engedélyt is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

Belterületen:

- reklám, hirdető berendezés önálló, maximum 1,00 méter átmérőjű hirdetőoszlopon,
- árusítópavilon,
- közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- építési munkával kapcsolatos állvány,
- építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- távbeszélő fülke,
- közvilágítási, közlekedésirányítási, elektronikus hírközlési műtárgy,

Külterületen:

- közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- közvilágítási, közlekedésirányítási, elektronikus hírközlési műtárgy.

- (5) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (3) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (6) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

Épületeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér**41. §**

- (1) A település közigazgatási területén hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla - legfeljebb A1-es méretben (840 x 594 mm) – valamint cégér csak az ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódóan, kizárólag az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, kerítéseken helyezhető el.
- (2) Kivételt képeznek az (1) bekezdésben foglaltak alól a település területén ideiglenes jelleggel elhelyezhető rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, választási plakátok, melyek eltakarításáról – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – érvényességi idejüktől számított 1 héten belül gondoskodni kell.
- (3) Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

Mérműki létesítmények**42. §**

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető:
 - vízmű-gépház,
 - víz- és záportároló,
 - szennyvízátemelő,
 - transzformátorállomás,
 - gáznyomás-szabályozó,
 - önálló épületként kazánház,
 - közművezetékek nyomvonalai,azok műtárgyai és építményei (a továbbiakban: mérműki létesítmények).
- (2) A mérműki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Épített transzformátorállomás homlokzatát a környezetéhez illeszkedően kell kialakítani.
- (4) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, településközpont vegyes terület – létesíthető hulladékgyűjtő udvar, a közegészségügyi, környezetvédelmi, esztétikai szempontok betartásával.

Zöldfelületek kialakítása**43. §**

- (1) A zöldfelületeket őshonos, a termőhelynek megfelelő fajokból kell kialakítani, lombhullató növényfajták alkalmazásával.
- (2) A közlekedési területek zöldsávjait gondozni kell, előregedés, betegség miatt elpusztuló fák pótlását el kell végezni. Az összefüggő fasor elérése érdekében a foghíjakon pótolni kell a fatelepitést.
- (3) A telkek területén az építési, övezeti határértékeknek megfelelő zöldfelületet kell biztosítani, melyek egyszintes növényállomány kialakítására vonatkoznak. Többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
 - A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva többszintesnek minősül:
 - ha legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, valamint
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - a többi nem burkolt területen gyep vagy talajtakaró kerül együttesen telepítésre.
- (4) Többszintes növényállomány létesítése során az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték maximum 10%-kal csökkenthető.
- (5) Az újonnan kialakítandó utak mentén kétoldali fasort kell telepíteni.
- (6) Az erdő- és gyep, rét, legelő területek megtartandók, azokat az ingatlan-nyilvántartás szerinti jelenlegi művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

Védőterületek**44. §**

- (1) A védőterületre – védőövezet (biztonsági övezet), védősáv (biztonsági sáv) – illetve az építmények közötti legkisebb távolságra az OTÉK vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- (2) A megállapított védőterületen huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló épület elhelyezéséhez – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építető/kérelmező köteles az érintett szervek hozzájáruló nyilatkozatát kérelméhez csatolni.

Közművek elhelyezése

45. §

- (1) Közműveket (hálózatokat és létesítményeket) elsősorban közterületen kell elhelyezni, amennyiben erre nincs lehetőség a közművek és biztonsági övezetük biztosítására szolgalmat kell alapítani. A szolgálommal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a közmű üzemeltetőjének hozzájárulásával végezhető.
- (2) Közműnyomvonal kiépítését, közműlétesítmény elhelyezését, közműbekötéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.

Vízellátás

46. §

- (1) A teljes belterületre kiterjedő egységes vízvezetési tervet kell kidolgozni.
- (2) Az újonnan beépítésre kerülő területeken a tényleges telekosztás, beépítés előtt a vízvezető létesítményeket a befogadóba vezetéssel együtt ki kell építeni.

Szennyvízelvezetés

47. §

- (1) A szennyvíz elszikkasztása tilos. Zárt, szigetelt szennyvíztároló építése az övezeti előírásoknak megfelelően lehetséges.
- (2) A területen keletkező szennyvíz-elvezetést és -tisztítást közműves szennyvízcsatorna kiépítésével kell megoldani. A szennyvizet a befogadóig zárt rendszeren belül kell elvezetni.
- (3) A szennyvízátemelők szag- és zajvédelméről gondoskodni kell.

Csapadékvíz elvezetés

48. §

- (1) A csapadékvíz befogadó kapacitásának meghatározására a településre vonatkozóan hidraulikai vizsgálatot kell készíteni, melynek függvényében kell kialakítani a keletkezett csapadékvíz-elvezetés műszaki megoldásait.
- (2) A terület csapadékvíz elvezetését nyílt árokrendszerű vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetéssel kell megoldani.
- (3) A felszíni csapadékvíz elvezetéshez egyoldali árok elegendő, ha egyéb szempontok a kétoldali árkot nem teszik szükségessé. A kisebb szabályozási szélességű utcáknál vagy vápavonal kialakítása, vagy a tengelyben elhelyezett vb. fedlapos (rácsos) "U" szelvény elhelyezése javasolt.

Gázellátás

49. §

Gáznyomás-szabályzó berendezések elhelyezése céljából telken belül, burkolt úttal megközelíthető területen kell helyet biztosítani.

Elektronikus hírközlés

50. §

- (1) Antenna és antenna tartó építmények (toronyok) Gip építési övezetben és Má-sz övezetben helyezhetők el.
- (2) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető, a maximális építménymagasság egyedileg határozandó meg, amelynek érdekében – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építető/kérelmező az engedélyezésben érintett szervek hozzájáruló nyilatkozatát köteles kérelméhez csatolni.
- (3) Az övezetben a legnagyobb építménymagasság a (2) bekezdésben szabályozott esetben sem haladhatja meg a 20 métert.

Tűzvédelem

51. §

- (1) A vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a külön jogszabályban meghatározott mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A szükséges oltóvíz mennyiség biztosításához, ha hálózatról nem biztosítható, akkor telken belül tűzivíz tározókat kell elhelyezni, melyek megközelítéséhez burkolt utat kell kiépíteni.

Vízerózióknak kitett területek

52. §

- (1) A szabályozási terven lehatárolt vízerózióknak kitett területeken gyepesítéssel, erdősítéssel kell védekezni az erózió ellen. Azokon a szántóterületeken, ahol nincs lehetőség a művelési ág megváltoztatására, jó talajvédő növények (pillangósok, kalászosok) termesztésével, valamint megfelelő agrotechnika alkalmazásával kell az erózióvesztélyt csökkenteni.
- (2) A szőlő művelési ágú területeken talajvíz-erózió elleni védekezés szükséges, a lejtő irányára merőleges sorok kialakításával, illetve a sorközökben alkalmazott talajtakarással.
- (3) Szőlő művelési ágú területeken, 15-20%-nál nagyobb lejtés esetén a talajerózió elleni védekezés lehetséges módja a tereprendezés.

-
- (4) A nagy lejtőszögű, szántó művelési ágú területeken a talajerózió ellen védekezni szükséges:
- gyepterület művelési ágra váltással (10-15%-nál nagyobb lejtés esetén)
 - talajvédő vetésforgó alkalmazásával (évelő pillangósok és őszi kalászosok termesztésének előtérbe helyezése, kapások mellőzése, szintvonalakkal párhuzamos művelés.)
- (5) A beruházások tervezésénél – ahol a lejtésviszonyok ezt indokoltá teszik – külön figyelmet kell fordítani a csapadékvíz megfelelő elvezetésére, a talajerózió elleni védekezésre.

VII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSSSEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

Környezetvédelem

Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek – környezetterhelési határértékek - Általános előírások

53. §

- (1) Belterületen a lakosságot zavaró, illetve bűzhatással járó tevékenységet tilos engedélyezni.
- (2) Az építési munka nem okozhat olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját megakadályozzák.
- (3) Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítási igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, átalakítása, bővítése nem engedélyezhető.
- (4) Telephelyek, üzem jellegű tevékenységek megvalósításához, engedélyezéséhez az engedélyezési tervdokumentációnak környezetvédelmi fejezetet kell tartalmazni, melyben igazolni kell a környezetterhelésre vonatkozó követelmények teljesülését.
- (5) Az erózió, defláció érzékeny területeken, az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági használatú területen védőfásítást kell kialakítani.
- (6) A belterületi határtól, vízfolyástól 500,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló újonnan nem létesíthető.

Zaj- és rezgés elleni védelem**54. §**

- (1) A település igazgatási területen kiépítésre kerülő jelentősebb forgalomművelő, illetve teherforgalmat gerjesztő létesítményt, tevékenységet engedélyezni, meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges. A kérelmezőnek szakértői véleményt kell beszereznie és az engedélykérelemhez mellékelni, a zaj- és rezgésvédelmi vizsgálatról (mely tartalmazza: a terhelendő utak forgalmi adatait, a tervezett létesítményekből keletkező várható forgalom nagyságát és ezek hatását a meglévő, tervezett csomópontokban, beépített területeken, csatlakozási lehetőségek vizsgálatát, a forgalom környezetre gyakorolt hatásait).
- (2) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni. Meglévő közlekedési útvonalak melletti új telekalakítású vagy megváltozott övezeti besorolású területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (3) Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (4) Közlekedési zajjal szennyezett területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelmet biztosítani kell. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését segítik. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni. Javasolt a zajtól terhelt területek zajvédő szerkezetekkel, növényzettel történő elválasztása a zajforrástól. Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (5) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges.

Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem**55. §**

- (1) Vízfolyások, csatornák rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, kiegyenesítése tilos, a természetes állapotot kell fenntartani.

- (2) A parkolás térszín alatti megoldása esetén a talajvízáramlást szükség szerint műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- (3) Töltőállomás csak vákuumos rendszerű, a benzingőz kiáramlását megakadályozó rendszerrel telepíthető. A felszíni vízelvezetésre szolgáló lefolyók a töltőállomás területén olaj/zsírfogó berendezésekkel ellátandók.
- (4) Kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (5) A területfeltöltések esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni az engedélyezési eljárás során. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.

Levegőminőség védelem

56. §

Út korszerűsítés, út szélesítés, út kereszteződés műszaki kialakításának tervezésekor és megvalósításakor, illetve kiporzással járó tevékenység, illetve új létesítmények elhelyezésénél az átszellőzés szempontjaira figyelemmel a kellő átszellőztetésről gondoskodni kell. A létesítések részeként kell megtervezni a zóldsávok kialakítását.

Termőföld-védelem

57. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) Építési tevékenység, tereprendezés során a beépítésre kerülő részekben a talaj felső humuszos szintjét külön kell letermelni és deponálni, majd a munkák befejezésekor helyben, parkosítás céljára felhasználni.
- (4) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fűvesítéssel, nedvesítéssel),
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
 - A felesleges humuszos feltalajt forgalomba hozni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott hozzájárulásával lehet.

- (5) Termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről (letermelés, deponálás, kezelés és hasznosítás). A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
- (6) Mezőgazdasági területek szomszédságában új gazdasági telephelyek kialakításánál olyan tevékenységek engedélyezhetők, melyek során a termőterületekre talajidegen és szennyezőanyag még ideiglenesen sem kerül.

Hulladékkezelés

58. §

Gazdasági területen a keletkező veszélyes hulladékot a telephelyeken csak ideiglenesen lehet tárolni. Ezeket egymástól elkülönítetten, fedett és zárt helyen, vízzáró, illetve saválló burkolaton szabad elhelyezni. Rendszeres vagy alkalmankénti – lerakóba vagy ártalmatlanítóba való – előírásoknak megfelelő elszállításukról az előállítónak kell gondoskodni.

Természetvédelem

59. §

- (1) A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartásában szereplő természeti területek valamint a helyi védelemre javasolt táji és természeti értékek jegyzékét a 1. számú függelék tartalmazza.
- (2) A helyi jelentőségű természeti területeket védelem alá helyezése külön önkormányzati rendelettel történhet.
- (3) A helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti terület védettségének megszűnése, vagy újabb természeti érték védetté nyilvánítása jelen rendelet módosítása nélkül, önálló – a (2) bekezdés szerinti – önkormányzati rendelettel történhet.

VIII. FEJEZET

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM

Művi értékvédelem

Műemlékvédelem

60. §

- (1) Országos védelem alatt álló és a műemléki védelemre javasolt épületek jegyzékét az **2. számú függelék** tartalmazza.
- (2) Műemléki környezetben épület építéséhez, bővítéséhez, fennmaradásához, rendeltetés megváltoztatásához, illetve olyan felújításához, helyreállításához, átalakításához vagy korszerűsítéséhez, amely a homlokzat jellegét, megjelenését megváltoztatja – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – az építtető/kérelmező köteles kérelméhez az érintett szervek hozzájáruló nyilatkozatát csatolni.

Helyi védelem

61. §

- (1) Jelen rendelet **3. számú függeléke** tartalmazza a helyi védelemre javasolt művi értékek jegyzékét.
- (2) A védett helyi művi érték védettségének megszűnése, vagy újabb művi érték védetté nyilvánítása jelen rendelet módosítása nélkül, önálló önkormányzati rendelettel történhet.
- (3) A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni, és szükség esetén módosítani kell.
- (4) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet dokumentáció benyújtásával.
- (5) Helyi védettségű épületen (helyi művi értéken) végzett bármilyen építési munka esetében a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozódás megőrzendő.
- (6) Helyi művi érték úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon.
- (7) Helyi művi érték bontása, csak a műszaki avultság, életveszélyes állapot bekövetkeztekor lehetséges. A bontási engedély iránti kérelem részét képezi az épület felmérési- és fotódokumentációja.

Régészeti lelőhelyek védelme**62. §**

A település közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét a 4. számú függelék tartalmazza.

IX. FEJEZET**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****Elővásárlási jog****63. §**

A Z-Kp jelű övezetbe tartozó 56., 57/1., 57/2., 58. hrsz-ú ingatlanokra Bazsi Község önkormányzatának elővásárlási joga van a jelen rendelet és szabályozási terv szerinti közpark megvalósítása érdekében.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**64. §**

- (1) A szabályozási terv szerint kiszolgáló és lakóút létesítésekhez, bővítésekhez vagy szabályozásokhoz az illetékes építésügyi hatóság a teleknek az út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett telek visszamaradó része a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére a lejegyzéssel egyidejűleg az egész telket igénybe kell venni. Ez esetben a telek teljes területéért kártalanítás jár.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás**65. §**

- (1) A beépítésre szánt területeken a tervezett építmények megvalósításához és működéséhez szükséges közterületi közműépítéseket és kiszolgáló utakat az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség - ha jogszabály, vagy megállapodás arra mást nem kötelez - az önkormányzat feladata.

- (3) Az (1) bekezdés szerinti létesítés költségének mértékét, arányát, valamint az érintett ingatlan tulajdonos, beruházó részvételi szerepét helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

Beültetési kötelezettség

66. §

A közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területen kötelező fásítást kell megvalósítani.

X. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK

67. §

A Z-Kp jelű övezetbe tartozó 56., 57/1., 57/2., 58. hrsz-ú ingatlanokon található épületeken a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (1) bekezdése szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység, kizárólag a jelenleg meglévő épülettömegben belül lehetséges.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

68. §

- (1) E rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Bazsi község Szabályozási Tervéről szóló 6/1996. (VI. 7.) Ök., valamint az azt módosító 8/1999. (VIII. 26.) Ök. rendelet.

Bazsi, 2004. december 13.


Szentés László
polgármester




dr. Kiss Csilla Magdolna
köjegyző

Záradék

A rendeletet 2004. december 14. napján kihirdettem
Sümegprága, 2004. december 14.




dr. Kiss Csilla Magdolna
köjegyző

1. számú függelék**TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS A HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT
TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK JEGYZÉKE****Természeti területek és védett lápok által érintett ingatlanok helyrajzi száma:**

017/8, 08/1, 011, 013/9, 08/8, 012, 013/7, 07/5, 017/10, 014, 03/1a, 015, 016, 017/2, 017/3, 013/9, 013/2, 013/3, 013/4, 013/5, 013/6, 03/5, 096/7, 096/8, 096/1, 095/5, 096/2, 096/4b, 089, 088/3, 090/1, 0102/25, 0102/21, 099/3, 0100, 0101, 0102/23, 0102/20, 0102/9, 0102/30, 0102/31, 0102/19, 0102/16, 0102/14, 0102/7, 0102/11, 0102/29, 0102/28, 0106/1, 0106/4, 0106/2, 0106/3, 0106/24, 0108/2, 0109/3, 0109/4, 0112/6, 0112/7, 0107, 0122/5, 0104/7, 0104/6, 0104/5, 0104/4, 105, 0122/4, 0112/2, 0112/1, 0115

Helyi védelemre javasolt táji és természeti értékek:

Terület megnevezése	Jelölése a szabályozási terven	Érintett ingatlanok helyrajzi száma
Település közepén kilátó-pihenő, alatta idős gyümölcsös, akácós facsoport (önkormányzati tulajdon)	BA-001	15, 18, 19, 096/8

2. számú függelék**A MŰEMLÉKEK ÉS A MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK ÉS A
MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ TELEKINGATLANOK JEGYZÉKE****Műemlékek**

Műemlék épület	Cím/Helyleírás	Helyrajz szám	Kód
Római katolikus templom	Fő utca	11	4987

Műemléki környezetbe tartozó telekingatlanok helyrajzi száma

1, 11, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 142, 140, 143, 144, 139

3. számú függelék

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT MŰVI ÉRTÉKEK JEGYZÉKE

Épületek:

Épület	Cím	Helyrajzi szám
Simon István emlékház	Fő utca 145.	90/2 ,/3
Szőlőhegyi kápolna	Szőlőhegy	549

Helyi védelemre javasolt síremlékek illetve síremléki területek

Síremlék	Temető	Temető helyrajzi száma
26. Sírkereszt (Baranyi cs.)	Temető	096/3
30. Sírkereszt (Stravely cs.)	Temető	096/3

Helyi védelemre javasolt köztéri alkotások

Sorszám:	Fajtája	Helye	Megnevezése	Datálása
1.	Útszéli kereszt	Szőlőhegyi út		61813
2.	Útszéli kereszt	Fő utca		71820 k.
3.	Temetőkereszt	R. k. temető		81865 k.
4.	Templomkereszt	Fő utca	Lenner – Muszner	91880.
5.	Útszéli kereszt	Szőlőhegy	Cseh F.	1882
6.	Útszéli kereszt	Szőlőhegy	Merics K.	1885.
7.	Útszéli kereszt	Z-szántói út	Halász - Felker	1909.
8.	Útszéli kereszt	Sümegi út	Baronyai - Hársfa	1912.
9.	Útszéli kereszt	Szőlőhegy	Lenner - Hajdú	1926

4. számú függelék

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE

Lelőhely	Jelölése a szabályozási terven	Érintett ingatlanok helyrajzi száma
<u>1. leelőhely</u> Bazsi-erdő	R-1	0102/24
<u>2. leelőhely</u> Bazsi-erdő II.	R-2	0102/23
<u>3. leelőhely</u> Berce-hát	R-3	0112/5, 0104/7, 0107, 0104/6
<u>4. leelőhely</u> Szentberek-dűlő	R-4	088/3
<u>5. leelőhely</u> Szentberek-dűlő II.	R-5	088/3, 089, 090/1
<u>6. leelőhely</u> Szilvafás úttól délre	R-6	0118/7
<u>7. Lelőhely</u> Máriamajor	R-7	031/7, 031/8, 031/10, 031/11, 031/12, 031/13, 031/20, 031/22

MELLÉKLET

Területi Főépítési Iroda jóváhagyást megelőző véleményezése
Területi tervtanács állásfoglalása
Államigazgatási szervek előzetes véleménye
Közműszolgáltatók tájékoztatása