

**Kisvarsány Község
Helyi Építési Szabályzatának**

RENDELETE

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

**A 7/2008 törzsszámú T – 2, és T – 3 rajzszámú
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!**

Határai: Kisvarsány község igazgatási területének határai

Kisvarsány-Nyíregyháza, 2010. március hó

**Kisvarsány község
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK**

Rendelete

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.	A rendelet hatálya és alkalmazása	3. o.
2. §.	A településrendezési eszközök	3. o.
3. §.	A terv értelmezése	3. o.
4. §.	A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás	4. o.
5. §.	Telekalakítás, építmények elhelyezése	5. o.

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

	<i>A beépítésre szánt területek</i>	6-8. §.- ok.	
6. §.	A lakóterületek		7. o.
7. §.	A gazdasági területek		8. o.
8. §.	A különleges területek		9. o.
	<i>A beépítésre nem szánt területek</i>	9-13. §.- ok.	
9. §.	A közlekedési - és közműterületek		10. o.
10. §.	A zöldterületek		11. o.
11. §.	Az erdőterületek		11. o.
12. §.	A mezőgazdasági területek		11. o.
13. §.	A vízgazdálkodási területek		13. o.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

14. §.	A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	14. o.
15. §.	A környezetvédelem	14. o.
16. §.	A település sajátos jogintézményei	15. o.
17. §.	Útépítési és közművesítési hozzájárulás	15. o.
18. §.	Záró rendelkezések	15. o.

1.számú függelék:		16. o.
-------------------	--	--------

Kisvarsány község helyi jelentőségű természeti értékei
és védetté nyilvánított épületei
A telken belüli növények telepítésének szabályai

Kisvarsány Község Képviselő Testületének

3/2010(IV. 02.) KT számú rendelete, a község igazgatási területére vonatkozó

Szabályozási Terveinek elfogadásáról,
és a Helyi Építési Szabályzat
megállapításáról

A Képviselőtestület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörében, a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörében és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Kisvarsány Község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.(a továbbiakban Étv.), és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó **T-2**, valamint a belterületre vonatkozó **T-3** rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

- (1) A helyi településrendezési eszközök: a Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió, a Szerkezeti terv és annak a leírása, a Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv szabályozási elemei:
 - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
 - b., a szabályozási vonal,
 - c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőől azonban egy meglevő ill. legkisebb előírt telek szélességénél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
 - d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel, gazdasági területek esetében a hátsó és az oldalsó határvonal is
 - e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
 - f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
 - g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
 - i., az előkert mérete, (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter)
 - j., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
 - k., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
 - l.,
 - az **építési** övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül
 - beépítési mód,

- az építési telek alakítási szabályok, ezen belül:
 - telekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb szélesség (m-ben),
 - mélység (m-ben),
 - telekterületméret (m²-ben)
 - zöldfelület (a telek területének %-ában az építésnél figyelembe vehető telekrészre vonatkozóan)
 - legkisebb - legnagyobb építménymagasság (m-ben),
 - legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),
 - építési határvonal (m-ben),
 - az elő-, oldal, és hátsókert mérete,
- m., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- n., az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa
- o., a természetvédelmi és a természeti terület határa
- p., az építési vonal
- q., nem önálló /közlekedési területen belüli/ kötelező kerékpárút
- r., a telek beépítéskor figyelembe nem vehető területének határa és mértéke
- s., a rekultivációra kötelezett terület határa, és a rendelkezés
- t., a beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa és a rendelkezés
- u., a közüemi közművesítettség
- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet, illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá, a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

<u>a., a beépítésre szánt területek és ép. övezetek:</u>		<u>jele</u>
- lakóterület:	- falusias	Lf /1, 2 /
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató	Gksz
	- egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
- különleges terület:	- majorok, kertészetek	Kio-mg
	- mezőgazdasági üzemi	Kio-sp
	- sportolási célú	

- energia-szolgáltató

Kio-en

KI = Különleges intézményterület <5% beépítéssel,

KIO = különleges intézményi terület ≥10% beépítéssel

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

- közlekedési és közműterület

elsőrendű közlekedési célú közterület

- autópálya, gyorsforgalmi út
- országos mellékút

Köu-ap
Köu-om

másodrendű közlekedési célú közterületek

- hagyományos kiszolgáló út
- gyalogút
- kerékpárút
- jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út

Köu-k
K-gy
Köu-ker
Köu-mg

elsőrendű és nem közlekedési célú közterület

- zöldterület:

- közpark
- díszpark, díszter

Z-Kp
dt

- erdőterület:

- védelmi (védő)
- gazdasági erdő

Ev
Eg

- mezőgazdasági terület:

- általános / nem védett területen /
- kertes
- korlátozott

Má
Mk
Mko

-Vízgazdálkodási terület:

- folyók, közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok

V

- Különleges beépítésre nem szánt területek

- temető, kegyeleti park
- szabadidős célú

Ki-t, Ki-kep
Ki-sz

- (2) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (4) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.
- (5) Telek bővítéskor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az egyéb előírások betartásával engedélyezhető).
- (6) Ha a kialakult telek paraméterei nem felelnek meg az övezeti előírásoknak, akkor a telekterület- a közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthető.
- (7) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik.
- (8) Kialakult telek akkor is beépíthető az egyéb övezeti előírások betartásával, ha a telek az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület nagyságát nem éri el.
- (9) Ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy az épület megtartható, de a beépítettség mértékét érintő további bővítésre engedély nem adható.
- (10) Ha a meglévő épület kialakult építmény- és homlokzatmagassága nagyobb mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke, az épület megtartható, de bővítése csak az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával engedélyezhető.

- (11) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az előírásoknak, az előírásoktól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával és csak az építési helyen belül bővíthető.
- (12) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél nagyobb mértékben - és csak lefelé - lehet eltérni. Gazdasági területen nem kell elérni az engedhető építménymagasság alsó korlátját, ha az építendő épület funkciója azt nem igényli.
- (13) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult, míg új beépítésre szánt területeken 5 méter. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókerkje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m -ig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (14) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.
- (15) A község építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (16) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
- (17) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (18) Épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé a már kialakult ereszt, az előtető és az áttört korlátú erkély esetében lehet, valamint a határvonalon álló meglévő épület utólagos külső hőszigetelése, mely 10 cm-rel kinyúlhat. Egyéb esetekben az OTÉK szerinti mértékben engedélyezhető.
- (19) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:
- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem enne beépíthető.
- (20) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (21) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..
Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok koronaélétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos kötelezettségével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
- (22) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- (23) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos köte-

lezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a koronaéltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
 - a., Az övezet jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykereskedelmi, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
 - b., Az övezet területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., a telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
 - 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 4., kézműipar építmény,
 - 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 - c., Az övezet területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
 - 2., sportépítmény,
 - 3., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - 4., hulladékudvar.
 - 5., árnyékszék
 - d., Az övezet területén nem helyezhető el:
 - 1., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően vagy 600 m²-nél kisebb telken melléképület,
 - 2., telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény.
- (2) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (3) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.
- (4) Lakóterületen átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.
 - A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.
- (6) Utcafronton lakóépület ≤10,0 m előkert esetén garázsepítménnyel csak akkor kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.

- (7) Minden lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 40 m mélységű telekrésze.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		Az építési telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Építmény magassága (m)
Falusias	Lf-1-O	16	80	1.200	40	20	3,5-4,5
	Lf-2-O	18	50	900	40	30	3,5-6,0

* az övezetben előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell betartani akkor, ha az építési engedélyezés során az utca-képbe illesztés igazolására készülő tervhez a szomszédos 2-2 épület utcai homlokzatmagasságához való igazolás során az eltérés – lefelé, legfeljebb 1,0 m mértékig – indokolt.

- (8) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
- Falusias lakóterületen építési engedély csak a teljes közművesítéssel ellátott területen adható. A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt szennyvíztározó építése is engedélyezhető.
- (9) Az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- (10) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakó- területen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 6,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonaltól mért 40 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 méterről a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- (11) Az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,6 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el.
- (12) A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
 - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő- és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.

7. §.

A gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei a sajátos használat szerint kereskedelmi és szolgáltató (**Gksz**) nem zavaró egyéb ipari gazdasági (**Ge**) felhasználású területek.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

a., Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., Az övezet területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület 10 %-áig,
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény.
- 6., szálláshely-vendéglátó-szolgáltató épület, ha egyéb előírás azt ki nem zárja.

c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató épület.
- 3., valamint közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, akkor a tervtanács állásfoglalása betartásával nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy.

Egyéb (ipari) gazdasági övezet (Ge)

a., Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

b., Az övezet területén kivételesen elhelyezhetők:

- 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 10 %-a mértékéig,
- 2., egyházi, oktatási, egészségügyi épületek, sportépítmény,
- 3., kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

- (2) A Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el szociális épületek.
- (3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el jelentős mértékű zavaró hatású épületek. Jelentős mértékű, zavaró hatású létesítmények a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények. Az övezetben a település gazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem engedélyezhetők.
- (4) Gksz és Ge övezetben új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (5) A területen az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		az építési telek					
			Legkisebb alakítható				legnagyobb	
	beépítési mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	mélység e (m)	területe (m ²)	zöldfelülete (%)	beépítettsé ge (%)	építmény- magassága (m)
Kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gksz	25	60	1500	20	35	4,5-7,5
Nem zavaró ipari		Ge	30	70	2000	30	40	7,5-12,5*

SZ = szabadon álló

* – a technológiailag szükséges, a megengedettnél nagyobb építménymagasságú épületek engedélyezhetők (siló, kémény stb.)

- (6) A nem zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül legalább 20 méter szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.
- (7) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.
- (8) Gazdasági terület gépjármű-parkoló igényét teljes mértékben a saját telkén belül kell biztosítani.

8.§.

A különleges terület

- (1) A település területén az OTÉK 24.§. 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, építési övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint a tanyák, majorok, üvegházhasználati célú máshová nem sorolható mezőgazdasági-üzemi területek, termelési célú és energia-szolgáltató területek, közösségi-szolgáltató intézmények területek, településüzemeltetési létesítmények elhelyezése céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.

- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építménymagassága m)	A telek legkisebb aktív zöldfelülete %	A telek minimális területe m ²
majorok, termelési-feldolgozási célú mezőgazdasági üzemi	Szabadon álló	Kio-mg	40	4,5-9,5	40	4000
/Különleges sportolási célú		Kio-sp	20	4,5-8,0	40	5000
energia-szolgáltató, településüzemeltetési		Kio-e	40	4,5-12,5	40	5000

K= kialakult telekterület

- * = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, torony, fedett csarnok, ...stb. építménye lehet maximum 6,0 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m., illetve 4,0 m.

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- (4) Új rendeltetési egységet építeni a kegyeleti park kivételével csak teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

A beépítésre nem szánt területek

9. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

	Neve	szab. szélessége
a., autópálya, gyorsforgalmi út	- a(z) tervezett M3-as és a (M) 300-as út	60 m
b., országos mellékutak:	- a 41113.-es sz. bekötőút	14-18,0 m (K)
	- a tervezett II-k-i út	14,0 m
b., a település egyéb utcái		
kiszolgáló utak, illetőleg vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben.		6, 12 m (K)
c., jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a:		
016/2, 020, 024, 028, 035, 046, 066, 073, 086, 093 hrsz.-ú telkek, illetve a szélesítésük miatt érintett többi telek a terv szerinti mértékben,		10,0-14 m (ill. K)
d., kerékpárutak	az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, a gyűjtőúton az út területén belül	

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (4) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 41113 számú utakat /és a töltésen a szomszédos önkormányzatok felé önálló kerékpárúttal, a Köu-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Köu-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Köu-v utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.
- Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.

- (5) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülőkai helyezhetők el.
- (6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (7) Hírközlő torony, ájtátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300,0 m-re, üdülőterülettől 300,0 m-re, a főutaktól 200-200 m-nél nem közelebb, és csak gazdasági, vagy különleges hulladék elhelyezésre szolgáló területen telepíthető. Természetvédelmi területen ilyenek egyáltalán nem, a természeti területen is csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen, a vízügyi érdekeltségű magas tornyok.

10. §.

A zöldterületek és a zöldfelületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok és közterületek, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaut, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos (áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

11. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) **Ev** és gazdasági **Eg** erdők.
- (2) A védelmi -jóléti rendeltetésű erdőt (**Ev**) tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságait a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:
 - Mindenféle erdőben a földrésztelkek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) **Eg**-jelű gazdasági célú erdőterületen a 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz-ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyíltárvos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m²-rel bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetők.

12. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) A község mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
 - a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg

- b., (V) MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,
 - c., MK jelű kertes övezetben /jellemzően a korábbi zártkerti területek/ terület, építmények közül csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági általános övezet (Má)
- a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növény termesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - c., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
 - d., Az övezet területén sem a gyorsforgalmi út építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
 - e., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (3) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein.
- (4) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz területet meglévő mezőgazdasági üzemi területen kell kijelölni.
- (5) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
- (6) Mezőgazdasági kertes (MK) övezet
- a., Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
 - b., Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
 - 1., A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - 2., A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 3., Az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 4., lakóépület nem építhető.
 - 5., Szántó, gyp, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
 - c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %- át, és a beépített terület a 300 m²-t sem

- d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.
 - e., Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani, és a tetőtömeg 1/2-e lehet összetett tető is.
 - f., Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is már van, és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített nettó területtel.
 - g., A mezőgazdasági kertes területen 0,5 m-t meghaladó terepszint változás nem engedélyezhető. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.
- (7) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (MKo)
- a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Lakó és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
 - 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel
 - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel
 - 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
 - c., Az övezetben a nem növénytermesztésre szolgáló területein csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
 - d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet
 - e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
 - f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
 - g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatósággént be kell vonni.
 - h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
 - 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - 2., a köztárgyak,
 - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

13. §.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a folyók medre és partja, a jelentősebb árkok területe.

- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (6) A belvíz veszélyeztetette területen épületet és építményt, a terület rendeltetészerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.
- (7) A V-Ki-st jelű terület a vízgazdálkodási terület különleges üdülési célú intézményi területe, melyen csak a közösségi célú, és a vízgazdálkodási érdekeket nem sértő létesítmények / mint pl. strand / helyezhetők el. Ezek közműveit és építményeit az időszakos használatot is figyelembe vevő egészségügyi előírások szerint kell kialakítani.

III. fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

14. §.

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a jövőben a következők szerint változik: Délen a 075/16 hrsz-ú telken, illetve azoknak a terv szerinti részén kereskedelmi- szolgáltató- gazdasági terület miatt, Ny-i részén 075/27 hrsz-ú területen lakóterület fejlesztés miatt a belterület nő.
A beépítésre szánt terület a gazdasági területek biztosítása miatt a 075/10-12, a 071/2, a 025/2-6, a 027/10-27, a 021/8-10, a 021/24-25, és a 021/45-56 hrsz-ú telekből, a 084/1-8, és a 083/1-3, a 082/1-3, a 087, és a 089/1-13 hrsz-ú telken a különleges területek kialakítása miatt a terv szerinti mértékben nő.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

15. §.

A környezetvédelem

- (1) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol a tervezett beépítés miatt a biológiai aktivitás érték csökken, az értékvesztés mértékét elsősorban a saját telek aktív zöldterületén belül 3 szintes növényállománnyal kell biztosítani. Amennyiben az értékvesztés telken belül nem kompenzálható, az elveszett értéket az építető a település igazgatási területén belül vagy saját tulajdonú más területen, vagy - amennyiben az Önkormányzat erre a célra megfelelő területtel rendelkezik -, az Önkormányzat által kijelölt területen kell pótolni.
- (2) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a) a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadék vizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsontrába,
 - b) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (3) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik. A zónák szerinti kéndioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, az ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozóan (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a „falusias, kertvárosias lakóterület falusias beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket kell alkalmazni. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lom-

- bozátú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján. A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület.
- (5) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
 - (6) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokka a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.
 - (7) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.
 - (8) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a védendő épület homlokfala előtt 2 méterrel nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértékeket
A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
 - a., csendes övezet: a helyi védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
 - b., átlagos érzékenyséű övezet: minden más települési terület,
 - c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
 - (9) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
 - (10) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlőutak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.

16.§

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
 - a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) A kisajátítás és az építési tilalom jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területekre. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszközét, közérdeknek kell tekinteni.

17.§

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az Önkormányzat és az érdekelt(ek) megállapodásban eltérhet(nek).
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az Önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

Záró rendelkezések

18.§.

A rendelet alkalmazása

- (1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási terv 2010.június elsején lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Kisvarsány, 2010. március. hó 16.

.....
Dr Juhász Szabolcs
jegyző

.....
Bordás Gyula
polgármester

1. számú függelék:

I. Kisvarsány község helyi jelentőségű természeti értékei és védetté nyilvánított épületei
II. A telken belüli növények telepítésének szabályai

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

Országos védelem alatt álló természetvédelmi területek:

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található különleges madárvédelmi területek

0100, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0102, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0104, 0105, 0106, 0107/1, 0107/2, 091/1, 091/3, 091/4, 091/5, 092, 099/1, 099/2

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található jelölt különleges természet-megőrzési területek

Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területnek jelölt területek

Felső-Tisza

(HUHN20001)

0100, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0102, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0104, 0105, 0106, 091/1, 091/3, 091/4, 091/5, 092, 093, 099/1, 099/2

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett települések betűrendes felsorolása

Település	Nemzetipark-igazgatóság (NPI)	1. sz. melléklet szerinti különleges madárvédelmi terület megnevezése	2. sz. melléklet szerinti különleges természetmegőrzési terület megnevezése	3. sz. melléklet szerinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület megnevezése
Kisvarsány	Hortobágyi NPI	Szatmár-Bereg		Felső-Tisza

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

1.	Tótoké
2.	Körtélyes I.
3.	Körtélyes II.
4.	Körtélyes III.
5.	Körtélyes IV.
6.	Kutas-rét
7.	Mező-dűlő
8.	Szigeti tag
9.	Liget-dűlő I.
10.	Liget-dűlő II.
11.	Hidéri
12.	Kertekalja
13.	Vásárosnamény-Erőmű
14.	Papoké
15.	Gubéri, Gubényi
16.	Páskom
17.	Lejtősi-dűlő I.
18.	Mező-dűlő
19.	Lejtősi-dűlő II.
20.	Nyulas-tó ÉK
Azonosítatlan 1.	Sulyokkert

Helyi /természeti/ védettségű területek

- A Tisza-parti erdős-ligetes rész
- A község helyi védett természeti értéke a református templom melletti tölgyfa.

Védett terület:

- a temető

Helyi védettségű épületek

- Református templom
- Református parókia
- Polgármesteri Hivatal

II. A telken belüli növények telepítésének szabályai:

Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető.

A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani:

- a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zárt sorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

- A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.