

Sénye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2007. (V.23.) önkormányzati rendelete

Helyi Építési Szabályzat

Sénye Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja Sénye Építési Szabályzatát.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1. §

A rendelet hatálya Sénye közigazgatási területére tejed kis (a továbbiakban: a terület).

A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni, illetve arra építési, hatósági engedélyt adni, az általános érvényű hatósági előírásoknak e rendelet, valamint a vonatkozó településrendezési tervek együttes alkalmazásával lehet.

(2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját meghatározó településrendezési terv:

- M=1:8000 méretarányú külterületi szabályozási terv,
- M=1:3000 méretarányú belterületi szabályozási terv.

Szabályozási elemek

3. §

(1) A szabályozás elemei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) számú kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) és e rendelet I. számú mellékletében meghatározott szabályozási eszközök területi alkalmazásával jönnek létre.

(2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(3) Kötelező szabályozási elemek:

- a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal)
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a szabályozási tervben meghatározott terület-felhasználási kategória, terület-felhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építménymagasság felső határa,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési mód,
- kötelező építési vonalak,

- építési hely határa és területe.

(4) Irányadó szabályozási elemek: az azonos övezeten belüli telekosztás, telekhatárok.

(5) A szabályozás elemei módosíthatók, a kötelező szabályozási elemek módosításához a településszerkezeti terv, szabályozási terv és a helyi építési szabályzat egyidejű módosítása szükséges.

(6) Ahol a szabályozás előírja, a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt, az engedélyezéshez a helyben illetékes főépítész állapítja meg.

(7) A szabályozási terven jelölt meglévő telekhatár és irányadó telekhatár terület-felhasználási egységen belül a telekre és a beépítésre vonatkozó szabályozás figyelembevételével akkor változtatható meg a településrendezési tervek módosítása nélkül, ha a környezet beépítéséhez való illeszkedés a telekegyesítés vagy telekosztás során megvalósul.

II. Fejezet *A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK*

Közigazgatási határ, bel- és külterület

4. §

(1) A terület közigazgatási határvonalát a településszerkezeti terv rögzíti.

(2) A terület bel- és külterületre tagolódik.

(3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a településszerkezeti tervben foglaltak szerint határozza meg.,

(4) Területet belterületbe vonni kizárólag a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igényeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt ingatlan-nyilvántartási eljárásoknak megfelelően lehet.

A területek lehatárolása, tagozódása, terület-felhasználása, kialakítása

5. §

(1) A területegységen elhelyezhető létesítmények meghatározását ezen rendelet tartalmazza.

(2) Belterületi és egyéb beépítésre szánt terület-felhasználások:

a) lakóterület

1. falusias lakóterület jele: Lf

b) vegyes terület

településközpont vegyes terület jele: Vt

c) gazdasági területek

1. ipari-gazdasági terület jele: Gip

d) üdülő terület

1. üdülőházas terület jele: Üh-1

e) különleges terület jele: Kü

1. jelentős zöldfelületű közintézmény jellegű területek temetkezési célú (temető, kegyeleti park) jele: Kü-t

(3) Beépítésre nem szánt területek az építési használat szerint lehetnek:

- a) Közlekedési terület
 - 1. közúti közlekedési terület jele:Kö
- b) Zöldterület
 - 1. közpark, közkert jele: Zkp
- c) Erdőterület
 - 1. erdő terület jele:E
- d) Mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági övezetei:
 - 1. jellemzően szántóművelésű terület jele: Mé.1
 - 2. jellemzően gyepgazdálkodási terület jele: Má-2
- e) Mezőgazdasági terület, kertgazdasági övezetei:
 - 3. külterületi kertgazdasági övezet jele: Mk
 - 4. belterületi kertgazdasági övezet jele:Mk-bk
- f) Egyéb terület: vízgazdálkodási terület
 - 1. vízmeder övezet jele: V

III. Fejezet **ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK**

A területegységek építési használatának általános szabályai

6. §

(1) Az övezetek és övezeten belüli jelölések (az OTÉK szabályozását kiegészítő) leírását e rendelet tartalmazza.

(2) A különböző célú közterületek, továbbá a területegységek közhasználatra kijelölt egyéb területei, a területegységek, valamint a területegységek övezeti lehatárolását, azok sajátos felhasználását, építési használatuk módját a szabályozási terv jelöli,

(3) Az övezetekben meghatározott, az építménymagasságra, a telekterületre, beépítési százalékra és a zöldterületi fedettségre vonatkozó alsó és felső határértékek csak a településrendezési terv módosításával változtathatók meg.

(4) Új épület, építmény létesítése csak akkor engedélyezhető, ha a zöldterületi fedettség előírt mértéke a területen biztosítható.

(5) Az élő vízfolyással érintett új telekosztás és beépítési előfeltétele a szabályozási terv szerinti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.

(6) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb 90 napon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető, a közcsatorna megvalósításáig átmenetileg, illetve indokolt esetben, a távlatilag sem csatornázott területeken a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezéseket kell alkalmazni.

(7) A zöldterületeken 10 m²-nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.

(8) A kialakított telkek szélessége nem haladhatja meg a 40 m-t, térmértéke pedig az 1800m²-t.

(9) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetők. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező, építési tevékenység nem végezhető, és funkcióváltásukra építésügyi hatósági engedély nem adható.

(10) A keleti oldalon lévő zárványterületre (hrsz: 64 – 78-ig) a „kusza” telekhatárok megszüntetése érdekében, részletes telekalakítási tervet kell készíteni. A terv elfogadásáig erre a területre építésügyi hatósági engedély nem adható.

A területegységek építési használatának különleges szabályai

7. §

A beépítési feltételeket a jelen rendelet tartalmazza.

(1) A beépítésre szánt területek beépítési feltétele a részleges közművesítettség.

(2) A helyi értékvédelmi területen belül az ingatlanok egyedi beépítési, településképi és építészeti követelményeinek tisztázása – azok kiemelt településképi jelentősége miatt – csak az illetékes főépítész véleményezése alapján történhet.

(3) A település területén

a) a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el
b) A terület-felhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozókat elsősorban a terület-felhasználáshoz, építményhez tartozó építési telken belül kell biztosítani.

c) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belüli kialakítása nem biztosítható, úgy az építési hatóság a terület-felhasználást, építést akkor is engedélyezheti, ha az építető a tervezett terület-felhasználástól, épülettől

- lakásfunkció esetén legfeljebb 200 m-es

- nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 m-es

- távolságon belül a szükséges várakozóhely-szám más építési telken belüli kiépítését – az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet csökkentése nélkül – egyidejűleg megoldja. Az építésügyi engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra és melyek azoknak a tervezett üzemeltetési rendszere. Ugyancsak szükséges a parkolók kiépítésével érintett ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata.

Védett építményekre vonatkozó szabályok

8. §

Műemléki környezetben és a külön rendeletben meghatározott helyi értékvédelem alá tartozó építmények területhatárán belül a következő munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

- közterületről látszó épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése,

- bármely utcaképi elem (útszegély, utca-berendezési tárgyak, világító testek, zászlótartók, utca és házsám táblák, bármilyen hirdető-berendezés, kirakat, nyílászáró stb.) elhelyezése, kicserélése, módosítása, pótlása, a homlokzatok és tetőfedés anyagának, színezésének bármilyen díszítő elemének megváltoztatása.

A helyi védelem alatt álló épület homlokzatfestése, tetőhéjazatának cseréje is csak építési engedéllyel végezhető.

A területegységen elhelyezhető létesítmények

Építési övezetek beépítésének feltételei:

Lakóterület:

Építési övezet: Falusias lakóterület (Lf)

A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, oktatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület,
- sportlétesítmény, üzemanyagtöltő, a következő feltételekkel

a) Beépítés módja: szabadonálló, oldalhatáron álló

b) Legkisebb kialakítható telekterület:

Szabadonálló beépítés esetén: 900 m²,

Oldalhatáron álló beépítés esetén: 900 m²,

Meglévő telekstruktúra esetén: 800 m²

c) Legnagyobb beépítettség: 30%

d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.

f) Kötelező előkert nincs, a szomszédos beépítés irányadó. Oldal és hátsókerter legkisebb mérete 6-6 m.

A falusias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélesség (m)	Mélység (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lf-a	O	900	20	40	30	30	0,35	50	3,5	4,5
Lf-k	K	800								

Településközpont vegyes terület (Vt)

A településközpont vegyes területén lakó-, és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportlétesítmények, valamint lakások helyezhetők el.

A településközponti vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélesség (m)	Mélység (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Vt	SZ	K	K	K	K(35)	K	K(1,3)	K(35)	K(4,0)	K

A településközpont vegyes területnél az alábbi, a beépítésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni:

- Az új épületek tetőkialakításánál a meglévő beépítést és tetőidomot figyelembe kell venni.
- A területen tetőtér beépítés engedélyezhető.
- Előkert csak a kialakult állapot, a szabályozási terv, a külön jogszabályban meghatározott előírások szerint engedélyezhető.
- A beépítettség legnagyobb mértékét a szabályozási terv jelöli. Azokon a telkeken, ahol a jelenlegi beépítés meghaladja a legnagyobb beépítettség mértékét, épületbontás esetén az előírt beépítettséget kell alkalmazni.

Gazdasági területek:

1.3.1. Ipari terület: (Gip)

Az ipari területen olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Jellemzően elhelyezhető: mindenfajta – nem jelentős zavaró határú – gazdasági tevékenység célú épület. Ezen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakás, igazgatási és egyéb irodaépület, szociális épület, sportot szolgáló építmény.

Az ipari terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Gip	SZ	5000	50	50	30	40	1,5	50	3,0	9,0

1.4. Különleges területek (Kü)

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi terület-felhasználási kategóriában sorolt területektől.

A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

a) Jelenős zöldfelületű különleges intézményterületek

1. Kü-t jelű temetkezési célú különleges területek: köztemető.

A jelentős zöldfelületű, temetkezési célú különleges intézményterületek építési előírásait a következő táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagasság	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Kü-t	SZ	K	-	-	15	10	0,4	50	3,5	8,0

IV. Fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek:

9. §

1. Az övezet az országos és helyi közutak, vasutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járda és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.
2. A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezetekre tagozódik:
 - a) közúti közlekedési övezet jel: Kö
3. A közúti közlekedési területek a Terven a Kö jellel, megkülönböztetett területek. A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
 - a) közlekedési építmények
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - c) igazgatási épületA község területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
4. A település meglévő és tervezett közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) 73201. sz. bekötőút külterületi szakasza K.V. B, belterületi szakasza B.V.c.B
 - b) belterületi kiszolgáló-lakóút B.VI.d
 - c) tervezett Gksz terület kiszolgáló útja K.VI.d
 - d) tervezett összekötőút (Vindornyaszőlős felé) K.V.B
5. A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - alsóbbrendű országos közutak (73201 sz. bekötőút) mellett 50-50 m.
 - Külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelytől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
6. Új út létesítése esetén:
 - a) lakóterületen az út szabályozási szélessége legalább 12 m szélességű, kétirányú forgalom esetén legalább 6 m széles szilárd burkolattal és egyoldali, min. 1,5 m széles járdával
 - b) gazdasági és különleges területen az út szabályozási szélessége legalább 16 m legalább 6 m széles szilárd burkolattal és legalább egy oldalon minimum 1,5 m széles járdával, továbbá legalább egy oldalon minimum 1,5 m széles fásított zöldsávval
7. Lakó- és gazdasági területen létesítendő új utak közforgalom számára megnyitott magánútként is létesíthetők a közúti műszaki előírások biztosításával.

A magánutak minimális szélessége 8 m.

Új utak, utcák nyitásakor az építetőnek kétoldali fasor létesítésének feltételeiről gondoskodni kell. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közműadottságok lehetővé teszik útfelújítás esetén, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.
8. A külterületi Kö jellel jelölt feltáró mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelytől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

A külterületi közutak szabályozási szélessége a SZT eltérő jelölése hiányában legalább 12 m.
9. A Kö jelű külterületi utakat a SZT szerinti szabályozási szélességgel és módon kell kialakítani építés, útkorszerűsítés (pl. közművesítés) esetén.

A SZT-n Kö jellel nem jelölt, egyéb külterületi közhasználatú utak szabályozási szélessége legalább 10 m, amit útszabályozás esetén a jelenlegi közterület tengelytől szimmetrikusan kell biztosítani.
10. A SZT-n jelölt külterületi útszabályozásokat a következő esetben kell végrehajtani:
 - a) az út akár részleges felújításakor

- b) az érintett útszakaszon a határos területek funkcióváltására, beépítésére, átépítésére kerül sor.
11. A közúti közlekedési hálózat elemeit és a számukra biztosítandó szabályozási szélességet a szabályozási terv tartalmazza.
12. Az építési telkek közművesítését közterületről kell megoldani.
A település közlekedési hálózathoz tartozó közterületek keresztmetszetét a településrendezési tervben megjelölt forgalmi besorolás, a közművek helyszükséglete és védőtávolsága, továbbá a jelölt szakaszokon a védőfásítás helyszükséglete figyelembevételével kell méretezni.
13. Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület (pavilon) az illetékes főépítész szakvéleménye alapján az önkormányzat jegyzőjének jóváhagyásával létesíthető. Közforgalmú közlekedési területet érintő beruházások esetén – a közútkezelő előzetes állásfoglalása után – az ügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása is szükséges.
14. Az 5 m² felületet meghaladó reklámhordozók egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a közlekedési terület szabályozási szélességénél.

Zöldterületek

10. §

1. A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területeiről.
A Zkp jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott területek
2. A Zkp jelű közpark övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
 - vendéglátó, valamint
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
 - a terület használói számára kialakított parkolók.

A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható új telek telekterülete m ²		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek m ²	Beépítettség %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség %	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	Legkisebb	Legnagyobb		Terepszint					
				Alatt	Felett				
Zkp	-	-		2	2	0,02	85	50	4,5

3. A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.
4. A zöldterületi övezet felhasználása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

Erdőterületek

11. §

1. Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erőhasználatához, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
2. Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybevitelkor az Evt-ben meghatározottak a mérvadóak.

3. Az E jelű övezet területei védelmi, vagy gazdasági céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
4. Az E jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (p., farakodó építményei, állattetők, vadles stb.)
 - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó)
 - c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
 - d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - e) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
5. Az erdőövezetekben minden beruházással érintendő erdőterület igénybevételét a beruházás megkezdése előtt engedélyeztetni kell az erdészeti hatósággal.
6. Az erdőövezetben az építési helyet és azon belül az építmény helyét az építési hatóság az erdészeti szakhatósággal együttesen jelölheti ki.
7. Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

Mezőgazdasági területek

12. §

1. A mezőgazdasági terület a település beépítésre ne szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
 - **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - **Má-2** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol gyepgazdálkodás folytatása a jellemző
 - **Mk-1** jelű külterületi (volt zártkerti) kertgazdasági övezet, ahol kisüzemi kertgazdálkodás jellemző
 - **Mk-bk** jelű belterületi kertgazdasági övezet, ahol kisüzemi kertgazdálkodás jellemző
2. Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetekben jellemzően elhelyezhető építmények:
 - a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges, az övezet művelési ágának megfelelő építmények (jellemzően terménytárolók, szárítók, állattartó épületek, géptárolók, -javítók, trágyatárolók)
 - a külterületen élők ellátását szolgáló kereskedelmi- és szolgáltató célú kivételesen – csak az **Má-1** jelű övezetben lakócélú – építmények.
 Üdülőépület (-egység) mezőgazdasági övezetben nem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.
3. A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázatok tartalmazzák:
Má-1 jelű, jellemzően szántóföldi övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény magassága (m)	
		legkisebb	legnagyobb	felett (%)	alatt (%)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
				gazdasági épület vagy lakó+gazdasági épület (tanya) építése esetén			
Má-1	SZ	100,000	-	1,0	1,0	6,0	6,0

*A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti terület részének csak a 10%-a vehető figyelembe. Az övezetben lakóépület önállóan nem helyezhető el, csak a terület műveléséhez szükséges gazdasági épülettel együtt. A gazdasági – lakó vegyes funkciójú épületben a lakó rendeltetési egység csak a lakóépület kialakítására vonatkozó, egyéb jogszabályokban előírt egyéb (közlekedési-, közmű-, stb.) feltételek teljesítése esetén építhető.

Má-2 jelű, jellemzően gyepgazdálkodási övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény magassága (m)	
				felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület építése esetén		gazdasági épület	-
Má-2	SZ	50,000	-	0,5	0,5	3,5	-

*A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti terület részének csak a 10%-a vehető figyelembe.

Mk jelű, jellemzően külterületi (volt zártkerti) kertgazdálkodási övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény magassága (m)	
				felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület vagy lakó+gazdasági épület (tanya) építése esetén		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)*
Mk-1	SZ, O	3000	-	1,5	3,0	3,5	5,5

*az övezetben lakóépület önállóan nem helyezhető el, csak a terület műveléséhez szükséges gazdasági épülettel együtt. A gazdasági – lakó vegyes funkciójú épületben a lakó rendeltetési egység csak a lakóépület kialakítására vonatkozó, egyéb jogszabályokban előírt egyéb (közlekedési-, közmű-, stb.) feltételek teljesítése esetén építhető.

Az **MK-bk** jelű övezet nem építhető be, a lakóterülethez kapcsolódó belterületi kertgazdálkodást szolgálja.

Mk-bk jelű, jellemzően belterületi kertgazdálkodási övezet:

Az övezet		A telek				Az épület	
Övezeti jel	beépítési mód	A beépíthető új telek mérete (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség a terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény magassága (m)	
				felett (%)	alatt (%)		
		legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület vagy lakó+gazdasági épület (tanya) építése esetén		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Mk-bk	-	-	-	-	-	-	-

4. A mezőgazdasági területek övezeteire a S.HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló törvények és jogszabályok előírásait is érvényesíteni kell.

5. A mezőgazdasági területeken történő építések építési engedélyezési eljárásában a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.

- A mezőgazdasági övezetekben mindennemű építés hatósági engedélyhez kötött.
6. Az **Má-1** jelű mezőgazdasági övezetben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmaz funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
7. A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.
Az **Má-2** jelű mezőgazdasági övezetben csak a gyeptulajdonosi tevékenység folytatásához szükséges funkciójú gazdasági épületek építhetők.
Az Mk-bk jelű övezet nem építhető be.
8. A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:
- a) Nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30^o-45^o között lehet. Lapos tetős épület vagy ennél kisebb hajlásszögű tető építését az építésügyi hatóság az engedélyezés során a településkép védelme érdekében megtilthatja. Csak környezetbarát, tájba illő anyagok alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az épületek szerkezetét és a közterület felé látszó anyagok használatát a táj- és településkép védelme érdekében az elvi engedélyben az engedélyező hatóság meghatározhatja.
- b) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- c) A villamosenergia-hálózat kifesztültségű (20 kV alatti) vezetékeit a településkép védelme érdekében a SZT-ben jelölt táj- és településkép-védelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. Az SZT-ben nem jelölt egyéb területeken a vezetékek légvezetéknek is vezethetők, amelyek tartóoszlopai fából készülhetnek.
- d) Az SZT-ben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- e) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívül egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

13. §

1. A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a) A Szentlászlói patak medre
b) A vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a S.HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok
2. Az övezete jele: **V**
A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
A vízgazdálkodási övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek				Az épület		
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Legkisebb kötelező zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség a legkisebb zöldfelület arányában (%)	Megengedett legnagyobb magassága
			legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	felett (%)	alatt (%)			
Vízmedrek	V	-	-	-	-	-	-	-	-

3. A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell. A Sényei ág mentés 50 m-en épületet, vagy mesterséges építményt nem lehet elhelyezni. A patak menti égeres-füzes erdőket továbbra is a jelenlegi jó, természet közeli állapotban kell tartani.
4. A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
 - b) a belterületi csapadékvíz-elvezető rendszert úgy kell üzemeltetni, karbantartani, illetve új rendszert kiépíteni, hogy a felszíni vizek károkozás nélküli elvezetése a befogadóig biztosítva legyen. Közcélú befogadó a Sényei ág.
 - c) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - d) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

V. Fejezet

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Védett és védőterületekkel összefüggő általános szabályok

14. §

(1) Azokon a területeken, ahol a meglévő létesítmény üzemeléséhez előírt védőtávolság a területegységen belül nem biztosítható, ott további szennyezést okozó, a meglévő szennyezettséget növelő tevékenység nem engedélyezhető.

(2) Az engedélyezési tervben fel kell tüntetni a tervezett építmény környezetében lévő, védőtávolság biztosítását igénylő létesítményeket.

(3) A védőterületek beépítésének vagy egyéb módon történő felhasználásának feltételeit, a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetések szakhatóságok véleménye alapján az építésügyi hatóság állapítja meg.

A föld védelme

15. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építetető köteles gondoskodni.

(2) Feltözött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

(4) Termőföldet érintő mezőgazdasági célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. A termőföldet érintő ± 1.0 m-t meghaladó terepszint-változással járó nem mezőgazdasági célú tereprendezéshez, földmunkához az építés hatóság engedélye, valamint a

talajvédelmi hatóság hozzájárulása is szükséges.

A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.

(5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

(7) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.

(8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

A levegő védelme

16. §

(1) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(2) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarnak minősíti.

(3) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

(4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

A védőtávolságok mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

(5) Olyan esetben, amikor a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikro-klimatikus adottságokat az új beépítés megváltoztathatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt), az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

(6) Az utak szabályozási szélességén belül szabadterén növényi ételalapanyag, étel, ital árusítása tilos.

A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

17. §

(1) A területen a kisvízfolyás, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező. A közcsatorna kiépítését követő 90 napon belül kötelezni kell a kapcsolódó ingatlanokat a hálózati rákötésre, a 6. § (6) bek. előírásaival összhangban.

(5) A természetes vizek védelme érdekében is folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

(6) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően – a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

(7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

A területek zaj- és rezgésvédelme

18. §

(1) A saját hatósági jogkörbe tartozó új tevékenységek engedélyezése során zajvédelmi szakvélemény készítendő.

(2) A zajvédelemre vonatkozó jogszabályok előírásait /a zaj és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) MT rendelet, a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet/ be kell tartani.

(3) A forgalmi utak mentén új lakószoba létesítése csak zajszigetelő nyílászáró beépítésével engedélyezhető.

(4) A környezetbe zajt illetve rezgést kibocsátó, és a zajtól illetve rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés nem haladja a megengedett zaj illetve rezgésterhelési határértéket.

Kommunális hulladék elhelyezése

19. §

(1) Hulladék ártalmatlanítás

a) A területen keletkező kommunális hulladékot s azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.

- b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- c) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék – talajvédelmi hatóság engedélyével – az építéshatóság által kijelölt bányagödrök, mély fekvésű területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- d) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- e) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- f) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.
A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

(2) A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell betartani:

- a) tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése,
- b) tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni,
- c) a veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon, és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni.

Táj- és természetvédelem, az élővilág védelme

20. §

(1) A helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel összefüggő rendelkezéseknek, illetve követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során érvényt kell szerezni.

(2) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) – az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természetvédelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

(3) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség nem károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve.

(4) A terület felhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

(5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület felhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(6) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. Meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.

Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvásától gondosodni kell.

(7) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve, ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának feladata.

(8) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság határozza meg.

(9) A pótolandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese.

(10) A környezetvédelmi, értékvédelmi és látványvédelmi szempontból érzékenynek minősülő terület telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból lehet választani.

(11) Az építésügyi hatóság a meglévő növényzet védelme érdekében az elvi építési, illetve építési engedélyben az építmény helyét az építési helyen belül meghatározhatja.

(12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál, elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének.

(13) Az országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.

(14) A zavaró mértékű légszennyező, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védő zöldsávot, zöldfolyosót kell létesíteni.

(15) Az erdőtelepítés, vagy fásítás csak őshonos fafajokkal történjen, az invazív, tájidegen fajok (pl. akác) alkalmazását kerülni kell.

Az épített környezet értékeinek védelme, kulturális örökségvédelem

21. §

(1) A külön rendeletben meghatározott helyi védettségű területeken, építményeken az alábbi előírásokat kell alkalmazni:

- a) A meglévő épület akár részleges felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérést kell készíteni, beleértve a részletes homlokzatselmélyítést, a tetőzet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is.
- b) Az eredeti állapotot felmérési terven és fotókon dokumentálni kell.
- c) Az épületek utcai homlokzatai eredeti állapotukban állítandók helyre
- d) Új épületszárny létesítése esetén azt a meglévő épülettel összhangban kell kialakítani.

(2) SÉNYE teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése

szükséges.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

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

Települési környezet- és tájvédelem, látványvédelem

22. §

(1) A területen fokozottan kell védeni a természeti és épített környezet kialakult együttesét, annak jellegzetes látványát. A területhasználat során biztosítani kell a táj jellegzetességeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek megóvását.

(2) A terület, illetve területrészek helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti, anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók.

(3) A tetők tömegének (idomának) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni.

(4) A magastetők fedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű fedőanyag lehet, a terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag nem alkalmazható.

Tűzveszélyes anyag (pl. nád, zsopp) alkalmazása esetén a területileg illetékes tűzoltóság engedélyez szükséges.

(5) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építésügyi hatóság az engedély megadást a meglévő településképbe vagy környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításhoz köti.

(6) Védett épületen hirdetés, reklám nem helyezhető el.

(7) A településközponti vegyes területen a speciális beépítési és építészeti előírások a következők:

a) A kialakult földszintes beépítésű területen meglévő emeletes épülethez való csatlakozás esetén az emeletes épület főpárkányát, illetve gerincvonalát max. 50-100 cm-rel megközelítő csatlakozó új épületrész létesíthető, az új földszintes épület homlokzati hosszának 1/3-áig.

b) Az épületek homlokzatképzésénél a helyi építészeti hagyományokat figyelembe kell venni.

Közművek – általános előírások

23. §

(1) A területen közmű, távközlési és adatátvételi hálózatokat és létesítményeket a legkorszerűbb technológiák felhasználásával úgy kell kialakítani, hogy azok fenntartása, illetve javítása a lehető legkisebb közterületi munkával, forgalomkorlátozással járjon.

(2) A közüzemi közművek, a termékvezetékek, az adatátvitel-hálózatok építményei közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől csak értékvédelmi okból lehet eltérni.

(3) A területen közüzemi hálózatokat és egyéb vezetékeket terepszint alatt kell elhelyezni, kivéve azon légvezetékeket, amelyek létesítése rendkívül indokolt esetben, általában kivitelezési munkákkal összefüggésben, ideiglenes jelleggel meghatározott időre megengedett.

(4) A meglévő közműlétesítmények biztonsági védőtávolságait a létesítésnél, vagy átalakításnál, felújításnál figyelembe kell venni.

(5) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(6) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, vagy amennyiben a bontás a környezet aránytalan rombolásával járna, kitisztítást követően le kell zárni a felhagyott vezetéket.

(8) A területen építési engedély csak akkor adható, ha legalább a részleges közművesítettség biztosított. A szennyvízközmű kiépítéséig a keletkező szennyvíz ártalommentes gyűjtését és elhelyezését kell biztosítani, közműpótló megengedett.

(9) A beépítésre nem szánt külterületen lakás céljára szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha egészséges ivóvízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a Szabályzatban előírtaknak megfelelően biztosítható.

(10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(11) Közműmunkálatok a veszély, illetve hibaelhárítás kivételével csak ütemezetten, egységes koncepció alapján végezhetők.

(12) A földalatti közműhálózatok burkolatfelbontás nélküli továbbépíthetősége érdekében a közművezetékeket a burkolat végétől mérten legalább 50 cm-rel hosszabbra kell építeni.

Vízellátás – tűzvédelem

24. §

(1) A beépítésre nem szánt külterületen új épület elhelyezése vagy funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(2) A magas talajvízállásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.

(3) Beépített, illetve beépítésre szánt területre építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

(4) A mértékadó oltóvíz szükségletet a 35/1996 (XII.29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján a hálózaton kell biztosítani, az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell biztosítani.

(5) A már meglévő, vagy beépítendő ingatlanon elhelyezhető építményektől legfeljebb 100 m távolságra kell tűzcsapot biztosítani. A vízvezeték átmérője körvezeték esetén legalább NÁ 80, egyirányú betáplálás esetén legalább NÁ 100 legyen.

Vízvezetés

25. §

(1) Közvetlen az élőfolyásba a gazdasági területekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel vezethető be.

(2) A kisvízfolyások mentén az előírások szerinti sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.

(3) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új, valamennyi beépítésre javasolt területen csak zárt csapadécsatornával szabad engedélyezni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

A belterületi csapadékvíz elvezető rendszert úgy kell üzemeltetni, karbantartani, hogy a keletkező felszíni csapadékvizek elvezetése károkozás nélkül biztosítva legyen. Közcélú befogadó a Sényei ág.

(4) A külterület beépítésre nem szánt területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása – az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:

- a szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetése

- a szennyvíz ellenőrzöttén vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtése és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítása.

Villamos energia ellátás

26. §

(1) Beépítésre szánt területen – kivéve a közterületi lakott helyeken -, valamint esztétikai-tájképvédelmi szempontból érzékeny, illetve védett területeken új (nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(2) A beépítésre szánt terület burkolat nélküli utakkal feltárt területrészein a burkolt út kialakításáig, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást vagy ártó fényhatást okozni nem szabad.

(4) A nagy- és középfeszültségű, oszlopokra épített villamoshálózatokról szóló előírásokat be kell tartani, az ágazati szabványban rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

Földgázellátás

27. §

Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gázelosztó és csatlakozó vezeték csak földalatti létesítéssel vezethető.

Homlokzati – közterületről látszó – gázvezeték nem létesíthető.

Távközlés

28. §

(1) A beépítésre szánt területen burkolt utak építésekor, illetve rekonstrukciójakor a távközlési hálózatot földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve, föld alatt vezetve kell építeni. A beépítésre szánt területeken burkolatlan utak mentén a burkolt út kialakításáig, valamint a beépítésre nem szánt területen a távközlési vezeték földfeletti vezetése egyelőre fennmaradhat, de a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

(2) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel, lakóépülettől legalább 200 m távolságban helyezhetők el.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

29. §

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

VI. Fejezet

ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

ALKALMAZÁSI RENDELKEZÉSEK

30. §

(1) A kijelölt telekalakítások pontos helyét a kialakult állapot, a tereptárgyak, és az értékes növényzet figyelembe vételével telekalakítási tervben kell megállapítani.

(2) Az épület homlokzatához csatlakozó 5 méter széles teleksávon belül legalább 3 méter mélységig a terepszint süllyesztésével (bevágás, angolakna) kialakuló építménymagasság értéke az előírások alkalmazása szempontjából figyelmen kívül hagyható.

(3) Ahol a telek területe több övezetre esik, a megengedett beépítések értékei az adott övezetnek megfelelő területre számítandók.

(4) A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál az építmény felett kialakított zöldfelületet (tetőkert) a tetőkerten lévő termőréteg vastagságától függően – a kötelező zöldfelületi fedettség részeként – az alábbiak szerint lehet számításba venni:

- a) legalább 20 cm vastag termőréteg esetén a tetőkert területének 20%-a vehető számításba,
- b) minden további 10 cm vastag termőréteg biztosítása esetén a kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál figyelembe vehető tetőkerti területrész további 10-10%-kal növelhető.

(5) A kötelező zöldfelület (zöldfelületi minimum) számításánál teljes területi értékkel csak a növényzet telepítésére alkalmas, legalább 100 cm termőtalaj vastagságú, burkolatlan felületeket lehet figyelembe venni. A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közúzalék, kavics) sem vehetők figyelembe.

A falra futtatott összefüggő zöldfelület 15%-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető. A vízfelületek 70%-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.

31. §

3. melléklet a 4/2007. (V. 23.) önkormányzati rendelethez

A belterületbe vonásra javasolt ingatlanok jegyzéke

Hrsz.	terület /m ² /	műv. ág	tulajdonos	terület felhaszn.
belterületbe vonásra a terv nem tesz javaslatot				

A belterületbe javasolt ingatlanok jegyzékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

32. §

(1) Sénye Építési Szabályzata 2007. május 23. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1/1992. (III.6.) sz. rendelet.

(3) A szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Fölföldi Vilmos sk.
polgármester



Deliné Ódor Mária sk.
körjegyző

Kihirdetve: 2007. május 23.

Deliné Vincze Mária sk.
körjegyző