

Nagypall Község Önkormányzatának
4/2004. (IV.28.) számú rendelete

a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról
és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

A Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (2) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 1. *számú melléklet*: A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ dokumentációjának SZ-1 jelű 1:10000 léptékű és az SZ-2 jelű 1:2000 léptékű szabályozási tervlapjai.
 2. *számú melléklet*: a régészeti és építészeti védettséghez
 3. *számú melléklet*: Helyi értékvédelmi kataszter, amely tartalmazza az ismert régészeti lelőhelyek pontos helyét és leírását, a védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a javasolt módosításokat

FOGALOM MEGHATÁROZÁS

2. §

- (1) Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

Nagy haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha.

Kis haszonállat: sertés, kecske, juh, strucc.

Baromfi-szárnyasállat: tyúk, csirke, lúd, kacska, húsgalamb stb.

Apró haszonállat: húsnyúl, nutria, prémes állat.

Árutermelő állattartás: 10-nél több nagy haszonállat, 50-nél több kis haszonállat, vagy 200-nál több apró haszonállat vagy baromfi-szárnyasállat tartása.

„K” kialakult állapot. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban. Amennyiben az alkalmazható jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell tisztázni. A jellemzőket az építési hatóság határozza meg az önkormányzati-, annak hiányában a területi főépítész állásfoglalásának figyelembevételével.

A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3. §

- (1) A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepüknek megfelelően I., II., vagy III. rendűek lehetnek.
- (2) Az I. rendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. I. rendűnek kell tekinteni azokat a közlekedési elemeket, területfelhasználási módokat és területfelhasználási egység határokat, amelyek a településszerkezeti tervben jelölve vannak.
- (3) Településszerkezeti terv módosítása nélkül, szabályozási tervvel módosítható a területfelhasználási egység határa egy teleksáv mértékéig.
- (4) A II. rendű szabályozási elemek egy-egy településrész szempontjából fontosak, ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. II. rendűnek kell tekinteni minden szabályozási elemet, amit a (2) és (5) bekezdés tételesen nem sorol fel.
- (5) A III. rendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők a rendezési tervi célok megvalósítása érdekében.
 - a) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható
 - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és -területek,
 - telekalakítási terv¹ alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet- és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a területfelhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.
 - b) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható
 - a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,

¹Jóváhagyáskor a 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet

- a sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás és a településrendezési kötelezések,
- szakvélemény alapján a helyi védelem területen, épületen és objektumon.

AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK SAJÁTOS FELTÉTELEI

4. §

(1) Az építési engedélyezési eljárásba az alábbi esetekben szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes első fokú

a) természetvédelmi hatóságot:

- a szabályozási terven jelölt országos jelentőségű természetvédelmi területeken belüli építkezés esetén,
- védett természeti területen, illetve ökológiai hálózat, természeti, Natura 2000 területeken területhasználat megváltoztatásához, közmű és közút építéséhez.²

b) örökségvédelmi hatóságot:

- a jelen szabályzat mellékletében felsorolt nyilvántartott régészeti leőhelyen belüli,
- és a kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén,

c) vízügyi igazgatóságot a szabályozási terven jelölt hidrogeológiai védőterületen belüli építkezés esetén,

d) geológiai szolgálatot:

- ha az építés 3,0 méternél magasabb, megtámasztatlan löszpart magasságának kétszeresénél közelebb történik,
- ha 3,0 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel jár az építkezés.

(2) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell az önkormányzati, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét a helyi értékvédelem alatt lévő épületet érintő engedélyezési tervhez.

(3) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni abban az esetben, ha az engedélyezési eljárásban a geológiai szolgálat szakhatóságként részt vesz.

(4) Kétlépcsős építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni jelen bekezdés a)-c) pontjaiban leírt esetekben a d)-g) pontokban leírt feltételekkel.

a) A szabályozási tervben telekalakítási terv készítési kötelezettséggel terhelt (TATK) területegységben az engedélyezés első lépését a területegység egészére vonatkozó elvi- építési és telekalakítási engedély jelenti.

² A 20/2001. évi kormányrendelet B mellékletében meghatározott tevékenységek végzéséhez környezeti hatásvizsgálat szükséges.

- b) A szabályozási tervben nem szereplő köz- vagy magánutak létesítő telekalakítás esetén az engedélyezés első lépését a telekalakítással, illetve az új úttal érintett telkekre vonatkozó telekalakítási és elvi építési engedély jelenti.
- c) A mezőgazdasági területen létesülő birtokközponton az engedélyezés első lépését az egész birtoktest működtetéséhez szükséges teljes épületállományt és infrastruktúrát bemutató a beépítési követelményeket tisztázó elvi engedély jelenti.
- d) Az a), b) és c) esetben az elvi építési engedélyezési tervnek az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 4. § (1) bekezdésében megfogalmazottnál tartalmazni kell a közlekedési és közmű területen elhelyezendő közműveket, burkolatokat és növényzetet, valamint a teljes érintett terület felszíni vízelvezetéséhez szükséges durva tereprendezést.
- e) A kétlépcsős engedélyezésre kötelezett területen építési engedély csak érvényes elvi engedély birtokában adható ki.
- f) A kétlépcsős engedélyezési eljárásban meghatározott telekalakítási tervet, valamint az a), b) és c) esetekben szükséges elvi engedélyezési tervet TT-1, vagy TT-2 jogosultsággal rendelkező tervező készíthet.
- g) A kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében kiadott telekalakítási és elvi építési engedély csak köz-, vagy magánutak által határolt telekcsoportra kiterjedően módosítható.

TERÜLETHASZNÁLAT RENDSZERE

5. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.

Beépítésre szánt területek:

falusias lakóterület	Lf
(különleges) temetői terület	Kt
(különleges) sportterület	Ks

Beépítésre nem szánt területek:

közúti közlekedési terület	KÖu
zöldterület (közpark)	Z
védelmi erdőterület	Ev
turisztikai erdő	Ee
gazdasági erdőterület	Eg
korlátozott mezőgazdasági terület	Mko
kertes mezőgazdasági terület	Mke
vízgazdálkodási terület	V

- (2) A területfelhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános szabályok

6. §

- (1) A helyi értékvédelmi terület kivételével a területfelhasználási egységeken belül telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.
- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható. E telek és beépítésük paramétereit az építési hatóság az övezeti előírásoktól eltérően is megállapíthatja.
- (3) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az építési övezetben megengedett helyett, csak a zárójelben szereplő értéket éri el. Az út számára történő terület átadásból származó területcsökkenés nem érinti a telek beépíthetőségét.
- (4) Lakó és településközponti vegyes területen az épületet a teleknek a közterület felőli 50 méteres sávjában kell elhelyezni. Az építési telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, valamint a telek homlokvonalától 50 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (5) A telek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoportnál pedig a telekalakítási tervben meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (6) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.
- (7) Szintalatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.

Falusias lakóterület

7. §

- (1) A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.

- (2) Az **Lf-1** jelű falusias lakóterületen lakóépületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül, állattartó és termelési épületet 20 méteren túl kell elhelyezni.
- (3) Az **Lf-2** építési övezetben a hátsókert mérete nulla méter. Az épület hátsókertré szét a telekhatárokon tűzfalként kell kialakítani.
- (4) Lakóterületeken egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (5) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (6) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekhasználtsága	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Lf-1	O, K	1200 (K)	18 (12)	30	40	4,5
Lf-2	K	500 (K)	16 (12)	30 (50)	40 (30)	4,5

Különleges temetői terület

8. §

- (1) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekhasználtsága	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Kt	SZ	2000	30	10	20	7,5* (K)

- (2) Épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
- (3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

Különleges sportterület

- (4) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Ks	SZ	2000	30	10	20	12,0

- (5) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (6) A területen telekmegosztás nem készíthető építhető.

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

9. §

(1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- összekötő utak övezete	KÖu-2
- belterületi lakóutak	KÖu-3
- kiemelt mezőgazdasági út	KÖu-4
- önálló gyalogút övezete	KÖu-gy
- kerékpárút övezete	KÖu-k

(2) Trafó, gáznyomás-szabályozó, közlekedési építmény a területen elhelyezhető.

Zöldterület

10. §

(1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom elől elzárt közterület.

(2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhető el.

(3) A területen telekosztás nem engedélyezhető.

Erdőterület

11. §

(1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők és **Ee** jelű turisztikai erdők lehetnek.

(2) Véderdőben és turisztikai erdőben tarvágás nem, csak szálalóvágás, vagy természetes felújítás engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület

12. §

(1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak

Má jelű általános mezőgazdasági terület

Mke jelű kertes mezőgazdasági terület

M_{ko} jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

M_á jelű általános mezőgazdasági terület

- (2) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozzák környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (3) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.

M_{ko} jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

- (4) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (5) A terület földrészelein a legeltetési állattartást, valamint a pihenést, testedzést, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (6) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

M_{ke} jelű kertes mezőgazdasági terület

- (7) A terület a kiskertgazdálkodás céljait szolgálja.
- (8) A terület földrészelein lakás és állattartó épület nem helyezhető el.

A mezőgazdasági területek közös előírásai

- (9) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az **M_á** jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (10) **M_a** és **M_{ko}** jelű mezőgazdasági területen építési helyet kialakítani, és azon épületet elhelyezni csak albetétben lehatárolt, művelésből kivont telekrészen³ lehet.
- (11) Az **M_a** és **M_{ko}** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.
- (12) A területek földrészeleinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméretet, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

² Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet.

³ Lásd még: tanyaudvar

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	m
Má	SZ	10000	50	3	7,5 ¹
Mke	K	1500 (720)	20 (14)	3,0	3,5
Mko	SZ	10000	50	1,5	4,5

Vízgazdálkodási terület

13. §

- (1) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját foglalja magába.
- (2) A **V** jelű övezetben végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmat kell biztosítani.

ÉRTÉKVÉDELEM

Táj és természetvédelem

144. §

- (1) A táji és természeti értékek országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak.
- (2) Az országos jelentőségű természetvédelmi területet érintő engedélyezési eljárási szabályokat a 4. § tartalmazza.

Régészeti védelem

15. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg⁴:
 - védetté nyilvánított lelőhely területe,⁵
 - nyilvántartásba vett lelőhely területe⁶ és
 - régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltételezhető.
- (2) Az illetékes elsőfokú Örökségvédelmi Hivatal az (1) bekezdésben felsorolt esetek közül az elsőben engedélyező, a másodikban szakhatósági közreműködő. A harmadik esetben – lelet spontán előkerülésekor – bejelentés alapján a mentő feltárást az illetékes múzeum végzi.
- (3) Az (1) bekezdésben megnevezett területeket a 2. számú melléklet tartalmazza

Építészeti örökség védelem

16. §

- (1) Az építészeti örökség értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak.
- (2) Az országos jelentőséggel rendelkezőkkel - a műemlékekkel - kapcsolatos építési ügyekben az Örökségvédelmi Hivatal engedélyezőként, a műemléki környezetben szakhatósági közreműködőként jár el.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületek és azok telkei, valamint helyi védelmi területekkel kapcsolatos építési ügyekben meg kell kérni az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát⁷ azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 2. számú melléklete, illetve az Önkormányzat rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendő-

⁴ Jóváhagyáskor a 2001 évi LXIV törvényt

⁵ 63. § (2) a)

⁶ 63. § (4) a)

⁷ Jóváhagyáskor a 66/1999 FVM rendeletet

nek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.

- (5) A helyi egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H_1), vagy az építmény valamely részértékére (H_2),
- (6) Az egyedileg védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a felújításkor, vagy átalakításkor végrehajtandó módosítást a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (7) A szabályozási tervben jelölt helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
 - a) A területen belül a telekstruktúra nem változtatható meg, a szabályozási tervlapon jelölt változtatások kivételével
 - b) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult fésűs vagy hajlított beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
 - c) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét $37-45^\circ$ között kell megválasztani. A hajlított ház utcai szárnyát kivéve, az épület, épület-szárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 8,0 m-t.
 - d) Az épületek tetőhéjalásához cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal, a gazdasági épületeknél ezen kívül telihézagolt nyerstéglával is történhet.
 - e) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
 - f) Nem helyezhető el homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
 - g) Nem létesíthető fém kémény.
 - h) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
 - i) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén, nem zavaró funkciójú épület, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal a főépülettel szemben lévő oldalhatár utcai részén elhelyezhető, illetve megtartható az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
 - j) A kialakult keresztcsűrös, valamint hátsókerti beépítés – a telek szélességétől függetlenül – fenntartható, felújítható és tömegén belül korszerűsíthető. Ez a beépítési rend új építés esetén is létrehozható.
 - k) Az utcai homlokzaton erkély vagy loggia nem létesíthető
 - l) A történetileg kialakult már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken a kialakult oldalkert méretek tarthatók, illetve 4,0 méterig csökkenthetők az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
- (8) Védett építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

- (9) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen építési engedélyhez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a 0,5 m²-t meghaladó területű reklám, a TV antenna, parabola antenna és a fényreklám létesítése.

KÖRNYEZETVÉDELLEM
Általános követelmények

17. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.⁸
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.⁹
- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különösen a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területen a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen csapadékvizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.¹⁰
- (6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.¹¹
- (7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

Környezetterhelési határértékek

18. §

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.¹²

⁸ Jóváhagyáskor: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza.

⁹ Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg

¹⁰ Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint

¹¹ Jóváhagyáskor: a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint

¹² Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelő-

- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.¹³
- (3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.¹⁴
- (4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.¹⁵
- (5) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.¹⁶

Speciális eljárási szabályok

19. §

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.¹⁷
- (2) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.¹⁸
- (3) Nagypall a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „A” fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve

berendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik

¹³ Jóváhagyáskor: a határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001.

(X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet határozza meg

¹⁴ Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

¹⁵ Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza

¹⁶ Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

¹⁷ Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza

¹⁸ Jóváhagyáskor: A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza

a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.¹⁹

- (4) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell.²⁰
- (5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.²¹
- (6) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.²²
- (7) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.²³

ZÖLDFELÜLETEK

20. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag építési hatósági engedéllyel történhet.
- (3) Építési, közmű- és útépitési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (4) A telkek beépítése során a beépítésre és burkolásra nem kerülő területek zöldfelületeit is ki kell alakítani az építéssel egyidőben.
- (5) A növények telekhatártól való minimális telepítési távolsága:
 - a.) sövény, cserje esetén: 1,0 méter
 - b.) fa esetén:
külterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 2/3 része

¹⁹ Jóváhagyáskor: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet

²⁰ Jóváhagyáskor: a vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza

²¹ Jóváhagyáskor: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint

²² Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg

²³ Jóváhagyáskor: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény, a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet és a 102/1996. (VII.12). Korm.rendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza

belterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 1/3 része

c.) erősen sarjadzó tövű cserje esetén: 2,0 méter

- (6) Gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedési nyomvonalak mellett, valamint a településképileg értékes látványok irányában, legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg 2-szer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető.
- (7) Fásoroknál a telepítési tőtávolság, és az épületek utcai homlokzatától való telepítési távolság a 20 éves korban várható lombkorona-átmérő méretének legalább a 2/3-a.
- (8) A telekre előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

21. §

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos hozzájárulásával.

KÖZMŰVESÍTÉS HÍRKÖZLÉS

22. §

- (1) A beépítésre szánt területen elégséges oltóvizet, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülését követően a csatorna-hálózatra történő rákötést kell az építés feltételeként megkövetelni.
- (2) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhetők el nem, fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, kertés mezőgazdasági területen, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (3) Légvezeték és oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen.
- (4) Nagy- és közép feszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (5) Gázvezeték, gázmérő, nyomásszabályozó, fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.

TELEKALAKÍTÁS

23. §

- (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak.

BELTERÜLET LEHATÁROLÁSA

24. §

- (1) A belterület határát a szabályozási terv jelöli.
- (2) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

25. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.
- (2) Településrendezési kötelezés: az építési telkeken lévő utcai épület bontását követő 3 éven belül a telek beépítését meg kell kezdeni.
- (3) A településrendezési célok megvalósítása érdekében a következő sajátos jogintézmények rendelhetők el: elővásárlási jog, helyi közút céljára történő lejegyzés, út-építési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezések.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

26. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.

polgármester

jegyző

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI VÉDETTSÉGHEZ

A műemléki környezet és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok helyrajzi számai:

Műemléki környezet: HRSZ 124, 125, 126, 127, 129, 143, 156, 157, 155, 158, 154, 159, 153, 252, 253, 254, 251, 258, 257, 255, 249, 250, 258, 257, 255, 249, 250,

Régészeti lelőhely: HRSZ: 028/3, 028/2, 028/5, 015/2, 015/3, 016, 019/2,