

NAGYKÖKÉNYES
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

2005. november hó

OXUS-T Üzleti és Tervezési Tanácsadó Bt.
(1021 Budapest, Bognár u. 8.)

PESTTERV Pest megyei Terület, Település
Környezettervező és Tanácsadó Kft.
(1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.)

Tervezők névsora

Településrendezés	Papp-Váry Zsolt építész Kovács Miklós építész (ÉKSZ TT1-01:1306-51)
Közlekedés	Lombár István (MKSZ: 01-01167)
Közmű	Dima András (MKSZ: 01-2130)
Szerkesztés, grafika	Vancsóné Jánossy Zsuzsa
Ügyvezető igazgató	Papp-Váry Zsolt Schuchmann Péter

Tartalomjegyzék
a Nagykökényes településrendezési
terve tervdokumentációjához

I. Szöveges munkarészek

Településszerkezeti terv (határozat és leírása)
Helyi építési szabályzat

II. Rajzi munkarészek

TSZT	Szerkezeti terv	m=1:8000
SZT-1	Belterületi Szabályozási terv	m=1:2000
Ö-1	Külterületi övezeti terv	m=1:8000

Budapest, 2005. november hó

NAGYKÖKÉNYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK HATÁROZATA ÉS LEÍRÁSA

Nagykökényes Önkormányzatának

41./2005. (VIII.25.) Kt. határozata

a község településszerkezeti tervéről

Nagykökényes község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §-ának (3) bek. b. pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 2. §. (1) bekezdésében foglaltakra, a község közigazgatási területére vonatkozóan meghozza a község település-szerkezeti tervéről szóló határozatát.

Ez a határozat – a mellékletét képező településszerkezeti tervvel és a településszerkezeti terv leírásával – 2005. év hó napján lép hatályba.

Kelt: 2005. év hó nap

.....
Török László
polgármester

.....
Pethőné Nagy Ilona
jegyző

A településszerkezeti terv melléklete

NAGYKÖKÉNYES KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERZEKETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv meghatározza a közigazgatási terület felhasználását, övezeteit-építési övezeteit, fő közlekedési-infrastruktúra hálózatát, a község fejlesztésének irányait, az épített és a természeti környezet védelmét.

A településszerkezeti terv a közigazgatási területre $m=1:8000$ méretarányban, rétegvonalas alaptérképre készült.

A településszerkezeti terv tartalma:

- A belterületi határ és tervezett módosítása
- Közutak fő hálózatának nyomvonalai
- Az egyes területfelhasználási egységek határvonala, jele
- Védőterületek, védősávok
- Műemlék, műemléki környezet
- Helyi védett emlék
- Régészeti lelőhely
- Természeti terület határa
- Helyi természetvédelmi terület határa

1./ A közigazgatási terület felosztása

A község közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület sűrűsége) a következő:

területfelhasználási egységek	terv jele	legnagyobb szintterület sűrűsége
falusias lakóterületek	Lf	0,5
településközpont vegyes területe	Vt	0,7
közmű terület	Gksz-km	0,5
mezőgazdasági majorok	Gip-m	0,5
különleges területek sportterület	Ksp	0,2
temető	Kt	0,1

2./ Közlekedés

A kialakult fő közlekedési hálózat a település bel- és külterületén távlatban is megfelelő kapcsolatokat biztosít. A jelentéktelen átmenő forgalom nem zavarja a község belső életét. Az intézmények parkolása közterületen megoldott. Önálló kerékpárút kiépítésének szükségessége a jelenlegi szerkezeti terv távlatában nem indokolható. A következő terv-felülvizsgálat időszakában talán már el lehet dönteni, hogy a Bér patak völgyében, valamilyen turisztikai célpont felé, vagy a jelenlegi közutak mellett célszerű-e kerékpárút kijelölése.

A közutak szelvényeit (burkolatok, vízelvezetés, út menti fásítások) korszerűsíteni kell.

3./ Lakóterületek (Lf)

A Szerkezeti terv jelöli a meglévő és a fejlesztésre kijelölt falusias lakótömböket – a lakóterületbe ágyazódó intézmény-területek megkülönböztetése nélkül (az OTÉK szerint). A 294 hrsz-ú területen 25-28 új lakótelek, az Arany J. u. folytatásában a 08/1 hrsz-ú területen – távlatban – 25 új lakótelek alakítható ki.

4./ Településközpont vegyes területe (Vt)

A község kialakult igazgatási, egészségügyi, művelődési, kereskedelmi intézmény-együttese. A beépített területen belül átalakítható, bővíthető, korszerűsíthető.

5./ Gazdasági területek (kialakult területek)

- Mezőgazdasági majorok telephelyei (Gip-m)
- Közmű területek – gázátadó telephelye (Gksz-km)

6./ Különleges területek (kialakult területek)

- Temető (Kt)
- Sportterület (Ksp)

7./ Közmű

A község helyi és kistérségi közműhálózata elkészült. A fő közművezetékeket a K-1, K-2, K-3 közműtervek tartalmazzák.

8./ Zöldterületek (Zkp)

A főutca mellett meglévő közparkok mellett új közparkokat jelöl a terv:

- A volt Dessewffy kúria mellett (89 hrsz.)
- A Petőf S. u. mellett (291, 292, 293 hrsz. területen)
- A 294 hrsz-ú új lakóterület templommal szomszédos teresedésében

9./ Erdőterületek (E) meglévő

A Bér patak völgyének északi részén 3 ha gazdasági erdő.

10./ Mezőgazdasági terület (Má)

A külterület teljes egésze (nem számítva a majorok, erdő, utak, vízfolyások, sportpálya területét) – a kijelölt természeti területek, ökológiai folyosó is – mezőgazdasági terület.

11./ Egyéb terület (V)

A vízgazdálkodással kapcsolatos területek: Bér patak medre és partja, valamint a patakba futó vízvezető árkok területe.

12./ Értékvédelem

12.1. Művi értékvédelem

- Műemlékek
 - Római katolikus templom
 - Volt Desewffy kúria
- Műemléki környezetek
- Helyi művi értékek
 - Régi istálló
 - Szent Antal szobor
- Régészeti lelőhelyek és leletek

12.2. Természeti értékek

- Természeti területek (Bér patak völgyében)
- Helyi természetvédelmi területek
 - Volt Dessewffy kúria kertje
 - Szemere kert

13./ Környezetvédelem

A környezet állapotának megőrzése és javítása a településrendezés eszközeivel:

- Erdősítési javaslatok, dűlőutak menti fasorok telepítése
- Közparkok létesítése
- Tanyafásítások
- Bér patak környezetének természetyszerű kialakítása
- A Szerkezeti terv az egyes területek védett övezetbe sorolásával (természeti területek, helyi természetvédelmi területek) biztosítja, hogy azokat ne lehessen más célra felhasználni
- A jelenleg nem használt vagy alulhasznosított tanyák területének előnyben részesítése gazdasági területek kialakításának szükségessége esetén
- Közutak korszerűsítése, burkolatok javítása, szélesítése
- A kiépült közmű és közszolgáltatások helyi és kistérségi rendszerének továbbfejlesztése (szilárd és folyékony hulladékok, veszélyes hulladékok kezelése, szennyvízcsatornára rákötések szorgalmazása, stb.)
- A községben működő gazdasági telephelyek szabályozásával a lakóterületek csendjének, a levegő, a talaj és a víz tisztaságának megőrzése
- Az elkészült települési környezetvédelmi program végrehajtása

**NAGYKÖKÉNYES ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
8 /2005. (VIII.25.) SZ. RENDELETE
NAGYKÖKÉNYES KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
(HÉSZ)**

Nagykökényes község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében a Község teljes közigazgatási területére vonatkozóan megalkotja Nagykökényes Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és elfogadja a szabályozási és övezeti tervlapot.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Nagykökényes község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ mellékletei:
Rajzi mellékletek:
 - SZT-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:2 000),
 - Ö-1: Külterületi övezeti tervlap (M=1:8 000),
- (3) A HÉSZ függelékei:
 - F-1: Fogalom-meghatározások
 - F-2: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Belterületbe vonás

2.§

- (1) A tervezett belterületi határvonalat a szerkezeti tervlap tartalmazza.
- (2) Külterületi földrészlet a felhasználási szándék időpontjában szabályozási terv alapján vonható belterületbe.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

Elvi építési engedélyezés

3.§

- (1) Az építési munkák engedélyezése során az alábbi esetekben elvi építésengedélyezési eljárást is le kell folytatni:
 - a) lakó építési övezetben bármely nem lakófunkciójú önálló épület létesítése esetén a környezetére gyakorolt hatására vonatkozóan (forgalom, zaj, levegőszennyezés, stb),
 - b) bármely más építési övezetben, az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető építmények létesítése esetén.
 - c) helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Általános építési előírások

4.§

- (1) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amely jogerős építési illetve használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy amelynek a használatbavételétől számított 10 év már bizonyíthatóan eltelt.
- (2) Építési engedély kiadása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
 - a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
 - b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
 - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.
- (3) Tervezett beruházások esetén a vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos, ill. az azok 50 méteres védőtávolságán belül elhelyezkedő övezetekben vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében vízrendezési, talajmechanikai vizsgálatokkal is igazolni kell az adott telek beépíthetőségét, különös tekintettel a belvíz megelőzésére, a vízelvezetés megoldására, a szomszédos ingatlanokra történő vízátvetés megelőzésére. A felszíni és a talajvizek áramlását és/vagy minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak talajmechanikai vizsgálatok alapján és az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (4) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. Az egyes ingatlanok csapadékvíz elvezetését úgy kell megoldani, hogy az adott ingatlanon keletkező csapadékvíz ne folyhasson a szomszédos ingatlanokra, illetve közterületekre.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezkedni.

OXUS-T
PESTTERV

- (6) Az oldal és hátsókerterek legkisebb méretét az OTÉK 35.§ (3) illetve (4) bekezdéseiben szereplő általános előírások szerint kell meghatározni.
- (7) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince. Ezen építmények elhelyezése építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve min. 5 m.
- (8) Kerítés létesítésére engedélyt adni a környezetbe való illeszkedés általános szabályának megtartásával és az OTÉK vonatkozó előírásait is betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, áttört kerítés létesítésére szabad.
- (9) Kerítésépítés, illetve kerítés-átalakítás esetén a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki.
- (10) Építési engedélyt adni a HÉSZ közművekre vonatkozó előírásaiban és a vonatkozó egyéb jogszabályokban meghatározott (OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek mellett) közművesítési előfeltételek teljesülése esetén szabad.
- (11) A település csatornázatlan (fejlesztési) területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzötteen kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb a hálózat kiépülésétől számított egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető kivéve ha egyes övezetekre vonatkozó előírások megengedik azt .
- (12) Állattartás céljára szolgáló építmény csak a külön önkormányzati állattartási rendelettel összhangban helyezhető el.
- (13) Lakókocsi, konténer illetve sátor közterületen csak közterület-használati engedéllyel helyezhető el. Lakótelken legfeljebb egy lakókocsi helyezhető el az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra; konténer csak engedéllyel és csak ideiglenes jelleggel helyezhető el; lakótelken, engedély nélkül, legfeljebb egy sátor, legfeljebb két hétig helyezhető el.
- (14) A település közigazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni:
 - a) Műemléki környezet területén
 - b) Helyi védelem alatt álló építmény telkén
 - c) természeti területen
 - d) helyi természeti területen

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI ÉS RÉSZLETES ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

LAKÓTERÜLETEK

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai 5.§

(1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folyik.

- lakóépület
- mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely és szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

(2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Az alábbi létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- közműpótló műtárgy
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(3) Az övezetben egy építési telken több lakóépület létesítése is engedélyezhető, ha a telek területe és szélessége az előírt minimális értéket meghaladja, és az egyéb előírt paramétereknek megfelel.

(4) Előkertek kialakításának területekhez kötött szabályai:

OXUS-T
PESTTERV

- a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni, azaz a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését kell figyelembe venni.
Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.
- b) Az újonnan építési övezetté váló területeken ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.
- (5) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 50 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha a telek minimális szélessége minimum 20 m.
- (7) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedményt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
 - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK 35.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK 36.§ (1) és (3) bekezdéseiben megfogalmazott feltételek.
- (8) A lakó építési övezetekben létesített lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (9) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

Az egyes építési övezetek fő paramétereinek értelmező táblázata:

6.§

Övezet i jel	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Kialakítható új építési telek legkisebb területe

O – oldalhatáron álló beépítés

SZ – szabadon álló beépítés

K – kialakult paraméter

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

7.§

(1) Az Lf-1 jelű építési övezet (Kialakult falusias lakóövezet)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Lf-1	O	30%
	4,5 m	700 m ²

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %

(2) Az Lf-2 jelű építési övezet (Nagytelkes falusias lakóövezet)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Lf-2	O	25%
	4,5 m	1000 m ²

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 50 %

VEGYES TERÜLETEK

A településközpont vegyes területe (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

8.§

- (1) Az övezet a községközpont kialakult intézményterülete és a külterületen a jelenleg felhagyott majorok területe-intézmény jellegű felhasználásuk esetén.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)

OXUS-T
PESTTERV

- kerti építmény
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- (3) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (4) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (5) A településközpont vegyes építési övezete területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A településközpont vegyes területe (Vt) építési övezetének részletes előírásai
9.§

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Vt-1	K	60%
	K	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 10 %
- c) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - kulturális, egészségügyi, szociális épület

A Vt-2 jelű vegyes építési övezet-felhagyott majorok intézmény jellegű felhasználása esetén.

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Vt-2	SZ	30%
	7,5	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági terület építési övezeteinek általános előírásai
10.§

- (1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.

OXUS-T
PESTTERV

- (2) Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.
- (3) Ha a gazdasági terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó- vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.

**(1) Gksz-km szolgáltató gazdasági
(közműterület)**

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Gksz-km	SZ	30%
	4,5 m	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %
- c) Az építési övezetben olyan építmények helyezhetők el, amelyeknél az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek az övezet telkeinek és a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- d) Az építési övezeten belül az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- e) Az építési övezeten történő minden építésengedélyezési eljárásba a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot be kell vonni.
- f) A műszaki megoldásokat az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell megtervezni és megvalósítani. A potenciálisan légszennyező funkciókat zárt technológia és (bio)filter alkalmazásával lehet telepíteni.

(2) A Gip-m jelű ipari gazdasági építési övezet

(mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephely, major területe)

- g) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Gip-m	SZ	30%
	7,5 m	K

- h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %
- i) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek az övezet telkeinek és a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére.
- Ha a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelel és a szomszédos telkek övezeti előírásainak megfelelő beépítését nem korlátozzák:

OXUS-T
PESTTERV

- A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- j) Az építési övezeten belül az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladékertály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - napkollektor
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- k) Az építési övezeten történő minden építésengedélyezési eljárásba a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot be kell vonni.
- l) A műszaki megoldásokat az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell megtervezni és megvalósítani. A potenciálisan légszennyező funkciókat zárt technológia és (bio)filter alkalmazásával lehet telepíteni.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

11.§

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a temető (Kt), és a sporttelep (Sp) területe tartozik.
- (2) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

12.§

(1) A Kt jelű építési övezet (temető területe)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Kt	SZ	10%
	5,0 m	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m²/telek m²) 0,1
- c) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány 60%
- d) A legnagyobb építménymagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.
- Az építési övezeten belül a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület(ek), építmény(ek) helyezhető el.
- e) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

OXUS-T
PESTTERV

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladékertály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kerti építmény (a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

(2) A Ksp jelű építési övezet (meglévő sportpálya területe)

- a) Az építési övezetben kialakítható építési telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Ksp	SZ	10
	5,0	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (10%)
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m² /telek m²)
0,2
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány 60%
- e) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladékertály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

V. FEJEZET

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI
ÉS RÉSZLETES ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI**

**A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEKRE ÉS
A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

A közlekedési területek övezeteire (KÖu) vonatkozó előírások
13.§

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
- b) A közigazgatási területen áthaladó bekötőút: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
- c) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.

OXUS-T
PESTTERV

- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve 50- 50 m.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.
- (7) A külterületi dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) A közigazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

Közművekre vonatkozó előírások

14.§

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védő-távolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kífeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe

OXUS-T PESTTERV

venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
 - a) a lakóterület építési övezetei esetén a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a vegyes terület intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Vízellátás

- (10) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (11) Az új beépítési területeken minimum NÁ 80mm-es körvezetékes, illetve NÁ 100 mm-es ágvezetékes hálózat kiépítése szükséges.
- (12) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

Csatornázás

- (13) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A településen zárt gravitációs, illetve vegyes rendszerű szennyvízcsatorna-hálózatot kell kiépíteni. A szennyvizeket regionális vagy önálló öko szennyvíztisztító-telepre kell vezetni.
- (14) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m,
 - b) a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m széles sávot szabadon kell hagyni
- (15) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (16) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Nyílt csapadékvíz elvezető, vagy szivárogtató rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

Villamosenergia-ellátás

- (18) A meglévő közepfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (19) A településen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.
- (20) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (21) Új közvilágítási hálózat létesítéskor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (22) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét- (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m középnyomásnál 3-3 m)-szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (23) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

- (24) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (25) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korlátozás betartandó.
- (26) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban igazolásra kerüljön, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

Hirdető-berendezések és reklámok elhelyezése közterületen vagy közterületről látható módon **15. §**

- (1) A közterületről látható bármely hirdető berendezés létesítése és fenntartása mind magán- mind közterületen kizárólag az önkormányzat külön rendeletében meghatározott egyéb feltételek betartásával engedélyezhető.
- (2) A létesítési, illetőleg fennmaradási engedéllyel nem rendelkező hirdető berendezést haladéktalanul el kell távolítani. A kötelezettséget a reklám elhelyezője felé kell

OXUS-T PESTTERV

kimondani. Amennyiben az elhelyező személye nem ismert a kötelezettség alanya az, akinek az érdekében a reklám elhelyezésre került (termék forgalmazója, gyártója, stb.).

- (3) A község területén legfeljebb 1 m² (~A0 ívméret) összfelület nagyságú hirdetések, reklámhordozó felületek kialakítása engedélyezhető, kivéve
 - a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen;
 - b) a közterületen elhelyezett reklámcélú építményeken, utcabútorokon, ha azok elhelyezését SZT kifejezetten tartalmazta;
 - c) új épületen, valamit meglévő épületen a rendeltetés részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az építési engedély részeként engedélyezett, az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati cégér vagy egyéb hirdetőtábla esetén, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg annak tevékenységére vonatkozik;
- (4) Plakát, falragasz csak az e célból rendszeresített hirdetőoszlopokon és az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

ÁLTALÁNOS ZÖLDTERÜLETI ÉS ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

16.§

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közterületi zöldfelületek, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

A zöldterületek övezeteire (Z) vonatkozó előírások

17.§

- (1) **A Zkp jelű zöldterületi övezet (a közpark területe)**

OXUS-T PESTTERV

- a) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Zkp	SZ	2%
	5 m	-

- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m^2 /telek m^2) 0,02
- c) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- d) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- e) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- f) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- g) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- h) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek övezeteinek általános előírásai

18.§

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2)

Az erdőterületek gazdasági célú övezetének részletes előírásai

19.§

- a) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Eg	SZ	0,5 %
	7,5 m	K

- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt 0,5 %
- c) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

OXUS-T
PESTTERV

- d) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai 20.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

A mezőgazdasági területek övezeteinek részletes előírásai 21.§

- (1) **Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet**
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

Má-á	-	-
	-	-

- a) Az övezet a természeti területek és környezetük övezete
- b) Az övezet telkei nem építhetők be.

- (2) **Az Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet** (anyaggazdasági és agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő farmgazdasági területek)

Má-f	SZ	Birtoktest esetén:1,0% Telek esetén:3,0%
------	----	---

7,5	Birtoktest esetén: 10 ha Telek esetén: 2,0 ha
-----	--

- a) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe 10000 m²
- b) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%, terepszint alatt 15%
- c) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésénél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%
- d) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- e) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- f) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve a Településszerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- g) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- h) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, ill korlátozást kell bejegyezni.
- i) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) effektív magassága technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- j) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesítése engedélyezhető.
- k) Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m²-t meghaladja akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- l) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- m) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető hajlásszöge 35-45% között választható meg.
- n) Az övezet telkeinek kivett részén, a gazdasági és lakóépülethez kapcsoltn az alábbi melléképítmények, létesítmények elhelyezhető:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó

OXUS-T
PESTTERV

- trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennoaszlop, zászlótartó oszlop
- o) A 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 20000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzaépítés, emeletráépítés) nem engedélyezhető.
- p) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A V jelű övezet (a vízfolyások meder és part területe)

22.§

V

-	-
-	-

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

VI. FEJEZET

MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

23.§

- (1) Műemlékek
- a) r.k. templom (Hősök tere)
 - b) volt Dessewffy kúria, általános iskola
- (2) Védett műemléki környezet
- a) r.k. templom környezete:
 - 270/1
 - 270/2
 - 271

OXUS-T
PESTTERV

272

273

275

276/1

276/2

277

281

282

283

284 hrsz terület

b) volt Dessewffy kúria környezete:

73

74/1

74/2

74/4

74/5

89

101

102

103

104

105

106 hrsz terület.

(3) Helyi védett értékek

a) Istálló:

89 hrsz

b) Szent Antal szobor:

265 hrsz

(4) A kulturális örökségvédelmi hatástanulmány alapján helyi értékvédelmi rendeletet kell készíteni.

ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme

24.§

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az övezeti tervlapok tartalmazzák.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: örökségvédelmi törvény) 63.§ (4) bekezdése alapján a KÖH területileg illetékes Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (3) Az örökségvédelmi törvény 22.§ -a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti

OXUS-T
PESTTERV

lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárára az örökségvédelmi törvény 22.§ (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Heves Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

- (4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelt vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Heves Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (5) Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

A természeti értékvédelem előírásai
25. §

- (1) Természeti területek nem beépíthető gyepterületek a Nemzeti Ökológiai Hálózat részei.
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a Bükk Nemzeti Park engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése ugyancsak a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság véleményének figyelembevételével engedélyezhető.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELEM SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A környezet védelmének általános előírásai
26. §

A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

- (1) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (2) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének általános előírásai
27. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humusz talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

28. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

A vizek védelmének általános előírásai

29. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonnába, annak a fejlesztési területeken való kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

30. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

Levegőtisztaság-védelem

általános előírásai

31. §

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

Zaj- és rezgés elleni védelem

általános előírásai

32. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

***Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás
előírásai***
33. §

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döngútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VIII. FEJEZET

TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

Tilalmak és korlátozások általános előírásai
34. §

A HÉSZ és a szabályozási, övezeti tervek az alábbi tilalmi és korlátozási övezeteket jelöli k:

- a) táj- és környezetvédelmi védőövezetek:
 - Temető védőtávolsága
 - Vizes élőhelyek partvédelmi övezete
 - Vizes élőhelyek állapotvédelmi övezete
 - b) nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
 - Közutak
 - Közművek
 - c) egyéb védőövezetek, védősávok
- (2) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.
 - (3) Az ÖT és SZT által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.
 - (4) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a telkeknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

IX. FEJEZET
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK
35.§

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2005. év..... hó napján lép hatályba.

Kelt: Nagykökényes, 2005. év hó nap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

F-1 függelék: Fogalom-meghatározások

1.	Terepszint alatti beépítettség mértéke:	A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
2.	Több szintű növényállomány:	Fa, cserje és gyepszint együttes alkalmazásával kialakított olyan zöldfelület, amely területlehatárolási vagy környezetvédelmi céllal kerül létesítésre.
3.	Védőzöld:	A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.(fásítás, zöldsáv, stb)

F-2 függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám:	Témakör:
	Állattartás
	Avar és kerti hulladék égetése
	Építészeti és természeti értékek védelme
	Természeti terület helyi védetté nyilvánításáról
	Ipari tevékenységek telephely engedélyezése
	Környezet, közterületek, ingatlanok védelme, rendje, település tisztasága
	Közterület használat
	Reklámhordozók
	Települési hulladékgazdálkodás Szemétszállítás
	Zaj-és rezgésártalmak elleni védelem

OXUS-T
PESTTERV