

APÁTFALVA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Készült:

Apátfalva község Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala megbízásából

Készítette:

ArchiSoft Komplex Kereskedelmi, Tervező és Szolgáltató Kft.
1111 Budapest, Bartók Béla út 34. II./2.
Telefon: +36 (1) 385 2589
FAX: +36 (1) 209 5635
E-mail: archisoft@archisoft.hu
Web: www.archisoft.hu

Tervezők:

Településtervező	ifj. Petrovai László	TT-2 BÉK 01 1714
Víz-, csatorna- és gázellátás:	Széles Géza	BSZFG-1/06-0082
Elektromos ellátás:	Bíró Béla	HTR 2/06-0454
Közlekedés:	Fónay Tibor	K2-1/06-0405
Zöldfelület-rendezés:	Wallner Krisztina	K2 01 5090/02
Környezetvédelem:	Alexius Miklós	KTM 479/1997
Irányító vezető tervező:	Dr. Fiala István vezető településrendező tervező	TT1 01-0023/01

Budapest, 2006. június 28.

A terv szellemi termék, mely a szerzői jogok védelméről szóló tv. hatálya alatt áll. Egészének vagy egyes részeinek felhasználása kizárólag az ArchiSoft Kft. engedélyével és az említett tv. vonatkozó rendelkezéseinek betartásával történhet.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

-RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-

Apátfalva Község Önkormányzata Képviselő-testülete
11/2006.(VI.28.) Ör.
Apátfalva község Építési Szabályzatáról

Apátfalva község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1§. (1) bekezdésében foglaltakra, a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Apátfalva község Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település szabályozási tervlapjait.

I. fejezet **Általános rendelkezések**

1.§ **A rendelet hatálya, alkalmazása**

- (1.) A rendelet hatálya Apátfalva község közigazgatási területére terjed ki.
- (2.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (3.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20) Krom. rendelet (OTÉK) és mellékletei, valamint e rendelet, azaz Apátfalva Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) és függelékei, továbbá a jelen rendelettel együtt jóváhagyott Szabályozási Terv együttes alkalmazásával, azok rendelkezései szerint szabad.
- (4.) A HÉSZ függeléke:
 - a) F-1: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
 - b) F-2: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
 - c) F-3: Intézkedési előírások.
- (5.) A HÉSZ-ben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervlapok jogszabályok kereti között végrehajtott módosításával van lehetőség.

2.§ **A Szabályozási Terv**

- (1.) A szabályozási terven jelölt kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:
 - a) Igazgatási terület határa.
 - b) Beépítésre szánt területek és a belterület közös határa.
 - c) Megszüntetendő belterületi határ.
 - d) Beépítésre szánt területek határa.
 - e) Tervezett szabályozási vonal.
 - f) Megszüntető jel.
 - g) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
 - h) Építési vonal
 - i) Építési hely határa
 - j) Sétaút, kerékpárút, vegyes forgalmú út létesítési kötelezettség.
 - k) Műemlék és műemléki környezet határa.
 - l) Helyi védettségű terület határa
 - m) Kötelezően kialakítandó védőzöld sáv.
 - n) Kötelező fásítás
 - o) Jelentősebb védőtávolság, -sáv határa.
 - p) Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.

3.§ **A településrendezés feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények**

- (1.) A település igazgatási területén a HÉSZ az Étv. 17.§.-ban felsorolt sajátos jogintézmények közül az alábbiak alkalmazását teszi szükségessé:
 - a) Tiltalmak (változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom)
 - i) Építési tilalom, illetve korlátozás a beépítésre szánt területeket érintő, a Szabályozási Tervlapokon ábrázolt, vagy más hatályos előírásokban rögzített védőterületeken.
 - ii) Feltételhez kötött építési tilalom a belvív- és fakadóvíz által veszélyeztetett, Az SZT-1.B4, illetve SZT-1.C3 sz. Szabályozási Tervlapokon jelölt, 1540-1572, illetve 1685-1718/2 hrsz.-tartományba eső területeken. Az építési tilalom a települési közcatorna-hálózat érintett területen történő megvalósítását, ezzel együtt a területen keletkező

- csapadék-, fakadó- és belvizek elvezetésének műszakilag kielégítő rendezését követően szüntethető meg.
- iii* Feltételhez kötött telekalakítási, építési és változtatási tilalom a megszüntetésre kerülő települési szilárd hulladéklerakó területére (hrsz.: 0103/57). A tilalom a terület egészére készített rekultivációs terv rendelkezéseinek jogerőre emelkedését követően szüntethető meg.
- b) Kisajátítás közterületi zöldfelületek, közparkok létesítése céljából
- i* a település nyugati határában a lakóterületek és a vasút közötti mélyfekvésű, részben a vasút védőtávolságába eső területen (hrsz.:860-870)
- c) Helyi közút céljára történő lejegyzés a Szabályozási Tervlapokon jelölt új utak, kerékpárutak és sétányok létesítésének helyein.
- d) Útépítési és közművesítési hozzájárulás.
- e) Településrendezési (beépítési, helyrehozatali, beültetési) kötelezések
- i* beültetési kötelezettség az SZT-1.A1 sz. Szabályozási Tervlapok ábrázolt új sportpálya parkolójának területén (hrsz.: 0217/18)
- ii* az SZT-1.A3 sz. Szabályozási Tervlapon ábrázolt új lakóterületeken helyenként telken belüli fasor létesítési kötelezettség (hrsz.: 1184, 1231 és 1233)
- iii* az SZT-1.B3 és SZT-1.B4 sz. Szabályozási Tervlapokon ábrázolt téglagyári iparterület, illetve új kisüzemi iparterület lakóterületekkel határos 30 méter széles sávjában védő erdősáv létesítésének kötelezettsége (több hrsz.)
- iv* az SZT-1.C2 sz. Szabályozási Tervlapon ábrázolt telken belüli fasor létesítési kötelezettség a településközponttól a Maros partjára vezető sétány árnyékolására (hrsz.: 178, 179 és 180)
- v* az SZT-1.C3 sz. Szabályozási Tervlapon ábrázolt új Üdülőházas üdülőterület területét övező telken belüli 3 szintes beültetési kötelezettség az övezeti határ mentén 25 m széles sávban (több hrsz.)
- vi* az SZT-2 sz. Külterületi Szabályozási Tervlapon ábrázolt új logisztikai jellegű iparterület [Gip-3] körötti véderdő sáv létesítésének kötelezettsége 30 m szélességben (több hrsz.)
- valamint
- vii* fasorok, kettős fasorok létesítésének kötelezettsége a Szabályozási Tervlapokon ábrázolt utcákban a Településszerkezeti Terv jóváhagyott szöveges munkarészában meghatározott módon.
- f) Kártalanítási szabályok alkalmazása a kisajátítással, illetve lejegyzéssel érintett területeken

II. fejezet A építéshatósági engedélyezésnek az általánostól eltérő helyi szabályai

4.§ Elvi építési engedélyezés

- (1.) Az építési munkák építési hatóság által történő engedélyezése során az alábbi esetekben mindenképpen kétlépcsős építésengedélyezési eljárást kell lefolytatni:
- a) lakó építési övezetekben bármely nem lakófunkciójú önálló épület létesítése esetén;
 - b) bármely más építési övezetben, övezetben az adott övezetre az OTÉK-ban kivételesen elhelyezhető építmények létesítése esetén,
 - c) bármely építési övezetben a HÉSZ hatálybalépésekor már kialakult beépítésen tervezett beavatkozáskor, ha az adott ingatlan és/vagy az azon álló épület(ek) az átalakítás előtt a HÉSZ hatályos előírásainak valamilyen szempontból nem felel(nek) meg,
 - d) bármely építési övezetben tervezett beavatkozáskor, ha az érintett építési telek mérete az övezetre előírt minimális telekméret háromszorosát meghaladja,
 - e) országos vagy helyi védelem alatt álló területeken tervezett engedélyköteles beavatkozás esetén,
 - f) minden más olyan esetben ahol azt SZT előírja.
- (2.) A kétlépcsős engedélyezési eljárásban az építési engedélyezési eljárást megelőzően, az első lépésben elvi építési engedélyt kell beszerezni a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, településképi követelmények, valamint a szomszédos telkekkel való kapcsolatok előzetes tisztázása érdekében.

III. fejezet **Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános építésszabályozási előírások**

5.§ **Telekalakítás**

- (1.) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, illetve a HÉSZ egyéb rendelkezéseinek, továbbá a SZT-nek és a vonatkozó egyéb általános telekalakítási jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2.) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve). Telekalakítás (telekegyesítés) úgy semmiképpen nem végezhető, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.
- (3.) Ha egy telekre, építési telekre mégis két övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak azt követően végezhető, ha a telket a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően megosztják.
- (4.) Építési övezetben új nyeles – nyúlványos – telek nem alakítható ki.

6.§ **Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások**

- (1.) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Mindennemű építési tevékenység a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával végezhető.
- (2.) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (azaz állagmegóvás, felújítás végezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával történhet.
- (3.) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amelynek építését befejezték vagy az építményt használatba vették.
- (4.) Engedély-köteles beavatkozás tervezésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet (védőtávolságot, védősávot).
- (5.) 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 a talajmechanikai probléma megjelenése;
 - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.
- (6.) Az építési engedély kiadása előtt vizsgálni kell, hogy a tervezett építés a felszíni és talajvizek áramlását és/vagy minőségét veszélyezteti-e. Amennyiben a veszélyeztetés fennáll, az építési engedély kiadásához be kell szerezni az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulását is.
- (7.) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,00 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.
- (8.) A kötelező előkertek mélységét (az utca felőli kötelező építési határvonalat) az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, illetve az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni.

- (9.) Az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületeknek a kialakult állapotnak megfelelően az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.
- (10.) Egy adott építési övezetben az övezeti előírásokban megengedett választható beépítési módot csak úgy lehet alkalmazni, hogy azáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülhetnek.
- (11.) Az oldal és hátsókerterek legkisebb méretét az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó részletes szabályok rögzítik. Rendelkezés hiányában
- az előkert legkisebb mérete a két szomszédos telken levő beépítés által kialakult előkertek méretei között, mint határértékek között szabadon megválasztható (kialakult állapot), vagy illeszkedési lehetőség hiányában 5,0 m,
 - az oldalkertek legkisebb szélessége az OTÉK szerint állapítandó meg,
 - a hátsókert legkisebb mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.
- (12.) Az adott építési övezetben elhelyezhető melléképítményeket az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve a
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő
- , illetve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (13.) Apátfalva község területén önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.
- (14.) A település igazgatási területén az antennaoszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezek az antennaoszlopok önállóan nem telepíthetők; az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet helyezhetők el.
- (15.) Kerítés csak az OTÉK 44. §-ának előírásait betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört formában létesíthető.
- (16.) A telken belül létesített, az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés lehet.
- (17.) Apátfalva község igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor csak az OTÉK-nak megfelelően helyezhető el.
- (18.) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (19.) A település igazgatási területén az építési engedélynek feltétele a vonatkozó jogszabályok betartása és jelen előírások 8. §-ának (5), illetve (6) bekezdésében meghatározott közművesítési feltételek teljesülése.
- (20.) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények csak akkor építhetők, vehetők használatba, illetve rendeltetés csak akkor változtatható meg, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem haladja meg az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

7.§ Általános közlekedési előírások

- (1.) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- 43 sz. Szeged – Nagylak főút: B.III.a.B

- b) 4425 j. Makó Rákos – Királyhegyes – Apátfalva – Maros-part összekötő út: B.V.c.B
- c) 43 sz. Szeged – Nagylak főút: K.III.A
- d) 4425 sz. Makó Rákos – Királyhegyes – Apátfalva – Maros-part összekötő út: K.VIII.C.
- e) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.B
- f) Belterületi kiszolgáló utak: B.VI.d.B

- (2.) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:
- a) Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén külterületen 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m.
 - c) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3.) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- a) belterületi főutak: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 méter
 - b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 méter
 - c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
 - d) kerékpárút: min. 4,0 méter
 - e) külterületi közutak. min. 12 méter.

Lakóutca kivételesen 9 méteres szabályozási szélességgel is kialakítható, ha

- i* az utcában már meglévő, illetve érvényes engedéllyel rendelkező tervezett közművek védő- és elhelyezési távolságai betarthatók, valamint
- ii* az utca vegyesforgalmú kialakítású.

A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. E rendelkezéstől eltérni csak különösen indokolt esetben, pl. kielégítő állapotú épület bontásával együtt járó szabályozás kiváltásának céljából lehet.

- (4.) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.

8.§ Közművekre vonatkozó előírások

- (1.) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2.) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.
- (3.) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4.) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.

- (5.) A településen építés vagy használati mód megváltoztatása **a szennyvízcsatorna-hálózat kiépüléséig** akkor lehetséges, ha:
- a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a vezetékes víz és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják,
 - b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják.
- (6.) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése **a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülését követően** akkor lehetséges, ha:
- a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják.
- (7.) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (8.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
- a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén – még átmeneti jelleggel is – tilos.
 - b) Nyílt árokra, csatornára, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni. A megszüntetési kötelezettség a szennyvíz előírásoknak megfelelő kezelésének egyidejű biztosítása mellett a szennyezőt terheli.
 - c) A települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - d) Azokon a területeken, ahol a közcsatorna hálózatra való rákötés kötelező, új beépítésére csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.
- (9.) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező folyékony hulladékártalmatlanító telepre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, VIZIG és KF) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (ÁNTSZ, VIZIG és KF) meghatároz. (Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5

m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető és ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást)

- (10.) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (11.) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- (12.) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már beépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (13.) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.
- (14.) A csapadékvíz elvezetésére:
- a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekben a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
 - az új beépítésre szánt területeken is zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.
 - a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.
- (15.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16.) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű tervezett beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17.) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. E nagyságrendben szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (18.) Új közművezeteket létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezeteket építeni (120 kV-ig a nagy-, közép-, kifeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia ellátási és távközlési hálózatokat) csak föld alatti elhelyezéssel szabad az országos, és helyi védelem alatt álló területeken, a településkép védelmi területeken, a Vt... építési övezetek területén (településközpont), továbbá az újonnan belterületbe vonandó területeken.
- (19.) Egyéb esetben a villamos energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezetének megállapításánál a II. / 1984. (VIII. 22.) IpM. számú rendeletet és az MSZ 151. szabványt kell figyelembe venni. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:
- 400 kV-on 23 - 23 m,
 - 220 kV-on 18-18 m,
 - 120 kV-on 13 -13 m,
 - 20 kV-on 5 - 5 m és

- 0,4 kV-on 1- 1 m.

- (20.) Gázvezetékek védőtávolságai az MSz 7048-2 számú szabvány módosítása alapján:
Középnomású vezeték védőtávolsága épülettől: 3,0 m
Nagy-középnomású vezeték védőtávolsága épülettől: 5,0 m
- (21.) A földgáz közepnyomású hálózat biztonsági övezete külterületen 2x5 m, belterületen 2x3 m.
- (22.) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (23.) A település közigazgatási területén áthaladó ásványolaj-termékvezeték biztonsági védőövezete kül- és belterületen egyaránt 2 x 10 m.
- (24.) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (25.) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzcsapoknak a védendő építményektől való távolsága a 100 m-t ne haladja meg.

9.§ A zöldfelületekre vonatkozó előírások

- (1.) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rételegő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2.) Beépítésre szánt területen, közlekedési és közműterületen, egyéb területen új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3.) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműterületet, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez legalább 40%-ban a tájra jellemző őshonos, a fennmaradó mennyiség legalább felében pedig meghonosodott fa- és cserjefajok használandók.
- (4.) A telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt terület. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítendő növényzet min 80%-ban az őshonos, illetve meghonosodott, tájra jellemző növényfajokból álljon.
- (5.) A telken belül kötelezően fásítandó telekrészen belül legfeljebb 8%-os területi arányban helyezhető el építmény, és egyéb burkolt terület.
- (6.) A szabályozási terven, vagy SZT-ben telken belül jelölt kötelezően kialakítandó védőzöld sáv és/vagy kötelezően fásítandó telekrész kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.
- (7.) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni. Fasorokat érintő út- és közműépítés csak favédelmi terv alapján engedélyezhető.
- (8.) Az egyes övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetülete vehető számításba. A zöldfelületeken max. 30%-ban készülhet vízáteresztő (pl. kavics, murva, homok, mulcs.) burkolat.
A sportcélú zöldterületeken ez az arány indokolt esetben (pl. teniszközpont), kertészeti terv alapján, és csak a sportpálya előírás szerinti méretével növelhető max. 50%-ig.
- (9.) A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
 - i) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
 - ii) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
 - iii) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
- b) Gyephézagos szilárd burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 50%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(10.) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatba vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása és az előírt fásítás/fapótlás után kezdeményezhető.

(11.) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

10.§ Közterületek

- (1.) A közterületek kialakítása érdekében a szabályozási terven, vagy SZT-n jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2.) A közterületek rendeltetészerű, illetve ettől eltérő használatáról a hatályos jogszabályok és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (3.) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4.) A közterületeken csak a közterület övezeti besorolásának megfelelő építmények helyezhetők el, és azok is csak akkor, ha az adott övezetre vonatkozó egyéb szabályok betarthatóak.

11.§ Az építési övezetek és övezetek felosztása

- (1.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:
 - a) Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.
 - b) Beépítésre nem szánt területek övezetei.

IV. fejezet **Beépítésre szánt területek építési övezetei és részletes építésszabályozási előírásai**

12.§ **A beépítésre szánt területek övezeti beosztása**

- (1.) Apátfalva igazgatási területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - a) Falusias lakó építési övezetek (jelük: Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 és Lf-6).
 - b) Településközpont vegyes építési övezetek (jelük: Vt-1, Vt-2 és Vt-3).
 - c) Kereskedelmi, szolgáltató területek (jelük: Gksz-1 és Gksz-2)
 - d) (egyéb) Ipari területek (jelük: Gip-1, Gip-2 és Gip-3).
 - e) Üdülőházas üdülőövezetek (jelük: Üü-1)
 - f) Különleges területek építési övezet (jele: K-T, K-S és K-H)

Lakó építési övezetek

13.§ **Lakóövezetek általános előírásai**

- (1.) A lakó építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
- (2.) A lakó építési övezetekben garázs, tároló, vagy egyéb, a falusi életvitelhez szükséges önálló épület az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával melléképületként létesíthető.
- (3.) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is végezhető építés, ha a tervezett beavatkozás során az összes egyéb előírás betartható. Ilyen esetben jelen szabályzat 4.§.-ban leírtak szerint kell eljárni (elvi engedélyezési eljárás lefolytatása)
- (4.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.
- (5.) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az OTÉK szerint az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész nem építhető be. Ahol az építési helyet szabályozási terv jelöli, ott a rajzi jelölés az irányadó.
- (6.) A lakó építési övezetekben a telek beépítettségének megállapításakor a telek terület övezetre előírt minimális telekméret fölötti részének csak felét lehet figyelembe venni.
- (7.) A lakó építési övezetekben az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresénél kisebb méretű építési telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (8.) A lakó építési övezetekben az övezetre előírt minimális telekméret kétszerese, vagy annál nagyobb méretű telkeken több lakóépület is elhelyezhető.
- (9.) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg a szomszédos beépítéshez igazodva. Ugyancsak a környező beépítésekhez igazodóan kell tervezni az épületek tetőgerinceinek irányát is. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:
 - a) 4,0 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 3,5 m-t,
 - b) 4,0 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 4,5 m-t.
- (10.) Az egyes lakótelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület-nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy

környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba-vételi eljárás nem kezdeményezhető.

- (11.) A lakóövezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (12.) A jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatályba lépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott lakóövezetre vonatkozó előírások szerint végezhetők az alábbiak figyelembe vételével:

A Szabályzat hatálybalépésekor használatbavételi engedéllyel rendelkező lapostetős épületeken – a tetőidomra vonatkozó általános rendelkezések betartása mellett – magastető létesíthető. Ebben az esetben az adott építési övezetben kialakult tényleges építménymagassági értéket max. 1 m-rel meghaladhatja az új építménymagassági érték.

Az övezeti előírások közül – az ingatlanon tervezett új beépítés kivételével – nem kell figyelembe venni:

- az általános előírások építési helyre vonatkozó szabályait,
- az övezet minimális telekméretre vonatkozó előírását,
- az övezet beépítési módra vonatkozó előírását.

14.§ Az Lf-1 jelű lakóövezet (A Szabályzat hatályba lépésekor meglévő, kialakulnak tekinthető, kistelkes lakóterületek a település központi részeinek környezetében)

Lf	K	30%
1	4,5	400

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

Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Kialakult, a környező beépítéshez illeszkedő (K)	400	60%	30%	4,5

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop helyezhető el.

15.§ Az Lf-2 jelű lakóövezet (A Szabályzat hatálybalépésekor már meglévő, kialakultnak tekinthető minimáltelek lakóterületek döntően a település periférikus területein.)

Lf	O	30%
2	4,5	300

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	300	50%	30%	4,5

(2.) Az építési övezetben

- legfeljebb egylakásos lakóépületek,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetőek el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- helyezhető el.

16.§ Az Lf-3 jelű lakóövezet (Intenzív beépítésű általános falusias lakóterületek)

Lf	O	30%
3	5,0	500

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	500	50%	30%	5

(2.) Az építési övezetben

- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek

helyezhetők el.

- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

17.§ Az Lf-4 jelű lakóövezet (Középtelkes, kevésbé intenzív beépítésű általános falusias lakóterületek)

Lf	0	25%
4	5,0	750

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	750	60%	25%	5

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek
- helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

18.§ Az Lf-5 jelű lakóövezet (Középtelkes, kevésbé intenzív beépítésű családi házas lakóterületek szabadonálló beépítési móddal)

Lf	SZ	25%
5	5,0	750

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	750	60%	25%	5

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabba nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop helyezhető el.

19.§ Az Lf-6 jelű lakóövezet (Hagyományos nagy-, hosszútelkes, laza beépítésű falusias lakóterületek elsősorban a település központi részein található tömbök közbülső részein)

Lf	O	20%
6	4,5	900

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Oldalhatáron álló (O)	900	65%	20%	4,5

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - i) komposztáló,
 - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Településközpont vegyes építési övezet

20.§ A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

- (1.) A településközpont vegyes építési övezetekben a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények helyezhetők el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2.) A településközponti vegyes építési övezetek azon területein, ahol a lakófunkció az elsődleges garázs, tároló, vagy egyéb, a falusi életvitelhez szükséges önálló épület az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával melléképületként létesíthető.
- (3.) A településközponti vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén az övezetre előírt minimális telekméret háromszorosát meg nem haladó méretű telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.
- (4.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.
- (5.) Az építési övezetben létesítendő épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. Az épületeken a magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. Az épületeken alkalmazandó magastető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- (6.) Az építési övezetben a lakófunkció elsődlegessége esetén az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e, egyéb funkció esetén pedig minden 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba-vételi eljárás nem kezdeményezhető.

- (7.) A településközponti vegyes övezetek területén – tekeintettel a lakófunkció megengedésére is – a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (8.) Az építési övezetekben a melléképítmények közül kizárólag
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szőkökút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (9.) Ezekben az építési övezetekben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (10.) A településközponti vegyes övezetekben a jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező – kizárólag lakófunkciós – épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatályba lépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott övezetre vonatkozó előírások szerint végezhetők az alábbiak figyelembe vételével:

A Szabályzat hatálybalépésekor használatbavételi engedéllyel rendelkező lapostetős lakóépületeken – a tetőidomra vonatkozó általános rendelkezések betartása mellett – magastető létesíthető. Ebben az esetben az adott építési övezetben kialakult tényleges építménymagassági értéket max. 1 m-rel meghaladhatja az új építménymagassági érték.

Az övezeti előírások közül – az ingatlanon tervezett új beépítés kivételével – nem kell figyelembe venni:

- az általános előírások építési helyre vonatkozó szabályait,
- az övezet minimális telekméretre vonatkozó előírását,
- az övezet beépítési módra vonatkozó előírását.

21.§ A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település tradicionális központi részeihez tartozó, az alapfokú intézmények jelentős részének helyet adó övezet)

Vt	K	50%
1	7,5	750

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Kialakult, a környező beépítéshez illeszkedő (K)	750	25%	50%	7,5

- (2.) Az építési övezetben
- lakóépület
 - igazgatási épület

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és kiegészítő létesítményeik, így pl. tornaterem helyezhető el.

- (3.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.
- (4.) Kizárólag testnevelési célú fedett, nagy belmagasság-igényű létesítmény – tornaterem, uszoda – építése esetén az övezetre megengedett maximális építménymagasság 150%-os értékkel vehető figyelembe.

22.§ A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település kialakult, központi funkciókat is ellátó lakóterülete)

Vt	O, SZ	30%
2	7,5	500

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	500	40%	30%	7,5
Oldalhatáron álló (O)				

- (2.) Az építési övezetben
 - a) lakóépület
 - b) igazgatási épület
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, helyezhető el.
- (3.) Az övezetben a beépítés módja – a környezetben már kialakult beépítési módhoz illeszkedően, és a telekméret függvényében – megválasztható: oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód alkalmazható
- (4.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

23.§ A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (Nagy telekterület igényű, ugyanakkor alacsony beépítési intenzitású, központi funkcióknak helyet adó területek)

Vt	SZ	15%
3	7,5	2500

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	60%	15%	7,5

- (2.) Az építési övezetben
- igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportcélú épület,
 - továbbá a főlétesítmény kiszolgálását biztosító szolgálati lakás céljára telkenként legfeljebb egy lakás alakítható ki.
- (3.) Az építési övezetben építhető épületek magastetős kialakításúak legyenek. Az alkalmazható tetőhajlás 35°-45° közötti legyen.

Gazdasági építési övezetek

24.§ Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

- A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), illetve egyéb (nem zavaró hatású) ipari (Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- Az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok, daruk) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.
- Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani. Ipari területeknél - ahol azt a Szabályozási Tervlapok külön is jelölik -, az építtetőnek védő erdősáv telepítéséről is gondoskodni kell.
- Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba vételi eljárás nem kezdeményezhető.

25.§ A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A település lakóterületei közé ékelődő kis- és középtelkes gazdasági célú területek)

Gksz	SZ, O	30%
1	6,0	500

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	500	30%	30%	6
Oldalhatáron álló (O)				

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- kisipari épület
- kézműipari épület
- raktárépület
- javító-, szerelő-műhely
- telephely
- kis- és nagykereskedelmi épület
- szolgáltató épület
- kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- bemutatóterem
- az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- önálló irodaház
- vendéglátó épület
- üzemanyagtöltő állomás
valamint
- a fenti gazdasági célú épületek közül a raktárépület és az üzemanyagtöltő állomás kivételével bármelyiken belül a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb egy lakás helyezhető el.

- (3.) Az övezetben a beépítés módja – a környezetben már kialakult beépítési módhoz illeszkedően, a telekméret, illetve a funkció által támasztott követelményrendszer függvényében – megválasztható: oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód alkalmazható.

26.§ A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Nagy telekterület-igényű, elsősorban vendéglátó és szállás-szolgáltató gazdasági célú létesítmények területei)

Gksz	SZ	40%
2	7,5	2000

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2000	40%	40%	7,5

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő gazdasági célú épület, így:

- kis- és nagykereskedelmi épület
- szolgáltató épület
- bemutatóterem
- az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- önálló irodaház

- f) vendéglátó-, vagy szálláshely-szolgáltató épület
- g) üzemanyagtöltő állomás
valamint
- h) a fenti gazdasági célú épületek közül az üzemanyagtöltő állomás kivételével bármelyiken belül a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás helyezhető el.

27.§ A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A település lakóterületei közé ékelődött középtelkes, korlátozott funkcionalitású gazdasági célú területek)

Gksz	O	20%
3	4,5	900

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
O (ill. hézagosan zárt sorú)	900	40%	20%	4,5

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:
- a) kisipari épület
 - b) mezőgazdasággal, vagy élelmiszeriparral kapcsolatos feldolgozó ipari épület,
 - c) kézműipari épület
 - d) raktárépület
 - e) javító-, szerelő-műhely
 - f) telephely
 - g) kis- és nagykereskedelmi épület
 - h) szolgáltató épület
 - i) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
 - j) bemutatóterem
 - k) az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
 - l) önálló irodaház
 - m) vendéglátó épület
valamint
 - n) a fenti gazdasági célú épületek közül a raktárépület kivételével bármelyiken belül a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- (3.) Az övezetben a beépítés módja – a környezetben már kialakult beépítési módhoz illeszkedően, a telekméret, illetve a funkció által támasztott követelményrendszer függvényében – megválasztható: oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorúan csatlakozó beépítési mód alkalmazható.

28.§ A Gip-1 jelű ipari építési övezet (A település volt téglagyárának területe –nagy kiterjedésű gazdasági terület)

Gip	SZ	45%
1	7,5	5000

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	5000	30%	45%	7,5

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:
- kisipari épület
 - kézműipari épület
 - állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
 - mezőgazdasági kisüzem
 - raktárépület
 - javító-, szerelő-műhely
 - telephely
 - kis- és nagykereskedelmi épület
 - kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
 - az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
 - önálló irodaház
- helyezhető el.

29.§ A Gíp-2 jelű ipari építési övezet (A település volt zártkerti területeinek újraosztásával kialakuló munkahelyi terület elsősorban kisüzemek elhelyezésére.)

Gíp	SZ, 0	45%
2	6	2500

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	30%	45%	6
Oldalhatáron álló (O)				

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:
- kisipari épület
 - kézműipari épület
 - állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
 - mezőgazdasági kisüzem
 - raktárépület
 - javító-, szerelő-műhely
 - telephely
 - kis- és nagykereskedelmi épület
 - kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
 - az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
 - önálló irodaház

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el.

- (3.) Az övezetben a beépítés módja – a környezetben már kialakult beépítési módhoz illeszkedően, a telekméret, illetve a funkció által támasztott követelményrendszer függvényében – megválasztható: oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód alkalmazható.

30.§ A Gip-3 jelű ipari építési övezet (Raktározási, logisztikai jellegű ipari tevékenység területei a település külterületén kialakítandó ipari parkban vagy logisztikai centrumban)

Gip	SZ	35%
3	15	7500

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	7500	25%	35%	15

- (2.) Az övezetben csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- kisipari épület
- kézműipari épület
- állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
- mezőgazdasági kisüzem
- raktárépület
- javító-, szerelő-műhely
- telephely
- kis- és nagykereskedelmi épület
- kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- az alaptevékenységhez tartozó irodaépület
- önálló irodaház
- üzemanyagtöltő állomás

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el.

31.§ A Gip-M jelű ipari építési övezet (üzemi léptékű, mezőgazdasággal összefüggő termelő-, szolgáltató- vagy feldolgozó tevékenységnek helyet biztosító külterületi gazdasági övezet)

Gip	SZ	15%
M	10,5	2500

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	25%	15%	10,5

- (2.) Az övezetben védőtávolságot igénylő üzemi épületek közül

- állattartás céljára szolgáló épület és kiszolgáló létesítményei
- mezőgazdasági kisüzem

helyezhető el. A védőtávolságokról a Szabályzat VII. fejezete – „Környezetvédelmi szabályozás övezetei és előírásai” – rendelkezik.

- (3.) Az övezetben a (2) bek.-ben felsoroltakon kívül csak védőtávolságot nem igénylő üzemi épület, így:

- kisipari épület

- b) kézműipari épület
- c) raktárépület
- d) javító-, szerelő-műhely
- e) telephely
- f) kis- és nagykereskedelmi épület
- g) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- h) az alaptevékenységhez tartozó irodaépület

valamint fentiek kiszolgálására, a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára lakás helyezhető el a (2) bekezdésben feltüntetett létesítmények védőtávolságán kívüli területeken.

- (4.) Az övezetben üzemanyag-töltő állomás csak nem közforgalmi céllal, kifejezetten a mezőgazdasági gépek kiszolgálására, javító-, szerelő-műhely, vagy telephely főfunkció mellett mellékfunkciós létesítményként létesíthető.

Üdülőtérületi építési övezetek

32.§ Üdülőtérületek építési övezeteinek általános előírásai

- (1.) Az üdülőtérületek az OTÉK-nak megfelelő üdülőtérület (Üü) építési övezetekbe tartoznak.
- (2.) Az üdülő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
- a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- (3.) Az üdülő övezetek területén az üdülőtérületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (4.) Az építési telkek be nem épített részét összefüggő zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületbe ékelődő sportpályák esetében törekedni kell természetes jellegű felületek – pl. salak, gyepek, homok – kialakítására. Aszfalt, beton, illetve más szilikát bázisú szilárd térburkolat készítése nem megengedett. Az így kialakított sportpályák felülete a kötelezően biztosítandó minimális zöldfelület értékébe teljes mértékben beleszámít.
- (5.) Az üdülőtérületeken mesterséges vízfelület mind sportolás, fürdőzés – medence –, mind látványelemként – dísztó – engedélyezési kötelezettség mellett kialakítható. Az így létrehozott vízfelület a kötelezően biztosítandó minimális zöldfelület értékébe teljes mértékben beleszámít.
- (6.) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatbavételi eljárás nem kezdeményezhető.

33.§ Az Üü-1 jelű üdülőtérület építési övezet (Gyógytúrizmus, fürdő-túrizmus övezete)

Üü	SZ	25%
1	7,5	10000

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

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	10000	65%	25%	7,5

- (2.) Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető. A szállás-, illetve gazdasági, gazdálkodási jellegű funkciókat külön épületben kell elhelyezni.
- (3.) Az övezetben építéshatósági engedély-köteles tevékenység csak jelen szabályzatban meghatározott kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatásával, tehát elvi telekalakítási- illetve építési-engedélyezést is magában foglaló eljárást követően végezhető.
- (4.) Az övezetben szállás jellegű főépületként:
- a tulajdonos, illetve az üzemeltető lakásának helyet adó lakóépület
 - legfeljebb az építési telek minden 750 m²-e után egy szállásegységet magában foglaló motel, panzió jellegű szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el.
- (5.) Az övezetben gazdasági, gazdálkodási jellegű főépületként védőtávolságot nem igénylő, az üdülőterületi normatívákat meg nem haladó üzemi zajsztintú:
- a) sport-, vagy fürdő-épület,
 - b) egészségügyi-, fitness-, wellnes-központ,
 - c) kiskereskedelmi épület
 - d) vendéglátó épület
- helyezhető el.
- (6.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - i) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
 - j) állattartó épületként kizárólag a lovas turizmust kiszolgáló lóistálló,
 - k) (a j. ponttal összefüggésben trágyatároló), komposztáló (OTÉK szerint),
 - l) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (OTÉK szerint),
 - m) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - n) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

Különleges területek, építési övezetek

34.§ Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

- (1.) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

35.§ A K-T jelű különleges építési övezet (temető, és bővítési területe)

K
T

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	500	75%	10%	6

- (2.) Az építési övezetben temető és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

36.§ A K-S jelű különleges építési övezet (sportcélú különleges terület, sportpálya)

K
S

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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	10000	75%	10%	7,5

- (2.) Az építési övezetben szabadtéri sportpálya és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
 - komposztáló (OTÉK szerint),

- k) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (OTÉK szerint),
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop helyezhető el.

37.§ A K-H jelű különleges építési övezet (bezárásra kerülő hulladéklerakó területe)



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

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	5000	75%	10%	4,5

- (2.) Az építési övezetben a megszüntetésre kerülő hulladéklerakó elfogadott rekultivációs tervében meghatározott épületek, építményfajták és melléképítmények helyezhetők el az (1.) szerinti beépítési feltételek mellett.
- (3.) Az övezet területére a rekultivációs terv elfogadásáig, illetve a terv rendelkezéseinek jogerőre emelkedéséig a területre telekalakítási, építési és változtatási tilalom lép életbe. (Lásd még: 3.§ (1.) a-iii pontja!)

V. fejezet **Beépítésre nem szánt területek övezetei és részletes építésszabályozási előírásai**

38.§ **A beépítésre nem szánt területek övezeti beosztása**

- (1.) Apátfalva igazgatási területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagolódik:
- Közlekedési és közmű övezetek (jelük: Kö és Kö-KZM).
 - Zöldterületi övezetek (jelük: Z-1, Z-2, Z-3).
 - Erdő övezetek (jelük: Ee, Eg, Ev).
 - Mezőgazdasági övezetek (jelük: Má, Mz és Mgy).
 - Vízgazdálkodási területek (jelük: V, V-1, V-2, V-3, V-4, V-5).

A közlekedési- és közműövezetekre vonatkozó előírások

39.§ **A Kö jelű közlekedési övezet (közúti és vasúti közlekedési területek)**

Kö

- (1.) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2.) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a vonatkozó általános rendelkezésekkel, valamint jelen Szabályzat 7. § (3) bekezdésével összhangban a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	75%	2%	4,5

- (4.) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb alapterületű építmény csak a jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.
- (5.) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (6.) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

40.§ A Kö-KZM jelű közmű övezet (közműlétesítmények területei)



- (1.) A közműlétesítmények területének helyet adó övezet – közmű övezet – a közművek kiszolgálására, működésük fenntartására szolgáló épületek, illetve építmény jellegű objektumok elhelyezésére szolgál.
- (2.) Az övezetben kizárólag az (1.)-ben említett létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a telek fennmaradó részén csak a létesítmény kiszolgálásához minimálisan szükséges burkolt útfelület építhető. A létesítmény és az azt kiszolgáló út által el nem foglalt területet összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
- (3.) A létesítmény telekhatárain intenzív, több szintű növénytelepítést kell elhelyezni, melynek cserjeszintje örökzöld növényekből telepített kell legyen.
- (4.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	900	25%	50%	6

- (5.) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb alapterületű építmény csak jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.
- (6.) Az övezet létesítményeihez egyéb jogszabályokban, szabályzatokban vagy szabványokban előírt védőterületek tartozhatnak.

Kialakult környezetben új létesítményt elhelyezni csak akkor lehet, ha az előírt védőterületek betartása a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak saját ingatlanjuk hasznosításához fűződő érdekeit nem sérti, korlátozza, illetve ha az érintett tulajdonos korlátozással arányos kártalanításban részesült.

- (7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - e) kerti épített tűzrakóhely,
 - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - g) trágyatároló, komposztáló,
 - h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - j) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Zöldterületi övezet

41.§ A Z-1 jelű zöldterületi övezet (be nem építhető kisebb összefüggő zöldfelületek területei)

Z
1

- (1.) Az övezetben a (2) pontban foglaltak kivételével beépítés nem engedélyezhető. A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	350	75%

- (2.) Az övezet telkein
- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely – fedett pihenőhely kivételével –, tornapálya, gyermekjátszóter),
 - b) a terület fenntartásához szükséges, legfeljebb 1 db 10 bruttó m²-es, 3 m építménymagasságú épület helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkeit legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A zöldterület és létesítményei fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

42.§ A Z-2 jelű zöldterületi övezet (kegyeleti parkok, emlékparkok területei)

Z
2

- (1.) Az övezetben a (2) pontban foglaltak kivételével beépítés nem engedélyezhető. A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	2500	85%

- (2.) Az övezet telkein
- a) a pihenést, illetve emlék-állítást szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely – fedett pihenőhely kivételével –, szobor, emléktábla),
 - b) a terület fenntartásához szükséges, legfeljebb 1 db 10 bruttó m²-es, 3 m építménymagasságú épület helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkeit legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4.) Az övezet telkein a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A zöldterület és létesítményei fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

43.§ A Z-3 jelű zöldterületi övezet (jelentősebb területű települési közparkok területei)

Z
3

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

Beépítési módja	A telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	2500	95%	2%	4,5

- (2.) Az övezet telkein
- a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
 - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3.) 5000 m²-t meghaladó nagyságú összefüggő terület esetén a (2)-ben felsorolt létesítmények kiszolgálására a területen vendéglátó épület, és/vagy az üzemeltető, fenntartó, illetve tulajdonos szolgálati lakását magában foglaló épület is elhelyezhető a telek minden 5000 m²-e után legfeljebb egy, de maximum összesen két lakásegységgel.
- (4.) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (5.) Az övezet telkeinek legalább 95%-át zöldfelületként kell kialakítani, melynek min 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6.) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (7.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Erdő övezetek

44.§ Az erdő övezetek általános előírásai

- (1.) A erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek területei. Amennyiben az övezeti előírások engedik a területen a rendeltetéssel összeegyeztethető építmények elhelyezhetők – kizárólag kétlépcsős, tehát elvi engedélyezést is magában foglaló eljárás alapján.
- (2.) Az erdő övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, de az OTÉK-ban és HÉSZ-ben meghatározott egyéb (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén a más rendeltetésű épületben kizárólag a tulajdonos, kezelő vagy használó számára legfeljebb két lakásegység is kialakítható.
- (3.) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (4.) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kő jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.

45.§ Az Ee jelű erdő övezet (egészségügyi, szociális, turisztikai erdő)

Ee	SZ	5%
	4,5	100.000

- (1.) Az övezetben elsősorban turisztikai, gyógyászati, illetve az erdőgazdálkodást, az erdő élővilágát demonstratív céllal bemutató jellegű építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű épület nem helyezhető el.
- (2.) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	100 000	90%	5,0%	4,5

- (4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a közeli üdülőterületek csendes, pihenésre, gyógyulásra alkalmas erdei környezetének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken az üdülőterületekre érvényes normatívákat meghaladó üzemi zajszintű funkcióknak helyet adó, vagy védőövezetet igénylő gazdasági, gazdálkodási jellegű épület nem helyezhető el.
- (5.) Az övezetben létesíthető épület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35°-45° között választható meg.
- (6.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) állatkifutó,
 - k) trágyatároló, komposztáló,
 - l) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - m) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - n) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (7.) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés).
- (8.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosított fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

46.§ Az EG jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

Eg	SZ	0,5%
	4,5	100.000

- (1.) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2.) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

A telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m ²]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadon álló (SZ)	100 000	95%	0,5%	4,5

- (4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe lakás csak akkor alakítható ki, ha:
 - a) a lakást már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkező erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben, vagy annak egy épülettömegbe foglalt bővítményben alakítják ki,
 - b) a tervezett erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben eleve kialakítják a lakásegység helyét, mely így a gazdálkodási célú épület részeként, azzal egy tömegbe foglalva és egyidőben épül meg. Ebben az esetben a lakóegységre, mint önálló rendeltetési egységre a használatba vételi eljárás különállóan nem kezdeményezhető.
- (5.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. Ezekre az építményekre a (6.)-ben foglaltak nem vonatkoznak.
- (6.) Az övezetben léteztíhető épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 35°-45° között választható meg.
- (7.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) állatkifutó,
 - k) trágyatároló, komposztáló,
 - l) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - m) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
 - n) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (8.) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés)

- (9.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosított fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

47.§ Az Ev jelű erdő övezet (védő-, illetve védett erdő-övezetek)

Ev

- (1.) Védett, illetve védelmi célú erdőben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - (információs) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
 - kerti építmények közül csak pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
 - épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábön álló védőtető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, elhelyezhető.
- (3.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosított fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

Mezőgazdasági övezetek

48.§ A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

- (1.) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető. Bármely funkciójú épület, építmény elhelyezése jelen Szabályzat 4.§. szerinti kétfélepcsős, azaz elvi építési engedélyezést is magában foglaló eljárás lefolytatásához kötött.
- (2.) Ha az övezetben találhatók erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú telkek, vagy telkek alrészletek, akkor ezen művelési ágú telkek, illetve telkekrészek abban az esetben sem építhetők be, ha az adott telkek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.
- (3.) A mezőgazdasági területeken található kivett művelési ágú földként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.
- (4.) Az övezetben a telkeknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telkek nem keríthető le.
- (5.) Az övezet területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (6.) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

- (7.) A telekmegosztás nem lehetséges abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
- az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
 - a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.
- (8.) A kialakított telkek határain a talajerózió csökkentése érdekében védő erdősávok telepítése szükséges.

49.§ Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet (általános mezőgazdasági területek)

Má

- (1.) Az övezet telkein a beépítést az OTÉK szabályozza a jelen paragrafus további bekezdéseiben foglalt megkötések mellett.
- (2.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3.) A művelési ág függvényében beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 380 m²-t. A létesítmények összes alapterületén belül a lakófunkció alapterülete a 180 m²-t nem haladhatja meg.
- (4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre önállóan használatba vétel nem kezdeményezhető.
- (5.) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (6.) A mezőgazdasági technológia által megkövetelt épület, építmény elhelyezésekor az övezet előírt építménymagasságnak legfeljebb kétszerese engedélyezhető.
- (7.) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (8.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

- (9.) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés).
- (10.) 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.

50.§ Az Mz jelű mezőgazdasági övezet (zártkerti területek)

Mz

- (1.) Az övezet telkein a beépítést az OTÉK szabályozza a jelen paragrafus további bekezdéseiben foglalt megkötések mellett.
- (2.) Az övezet telkei közül az árvízvédelmi területen, bel- és fakadóvíz által veszélyeztetett területeken elhelyezkedő telkeken mindennemű épület és építmény elhelyezése tilos.
- (3.) Az övezet jelen paragrafus (2)-ben említett területeken kívül eső telkein elsősorban a kertés gazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el. Ezzel összefüggésben:
- idényszerű jelleggel fóliasátor bármilyen méretű telken elhelyezhető oly módon, hogy a fóliasátorral fedett terület nagysága a telek területének 75%-át nem haladhatja meg, és a sátor/sátrak széle és a telek határai között a lecsurgó csapadék helyi szikkasztását biztosítani képes, legalább 2 m széles burkolatlan sáv biztosított. Amennyiben a sátor/sátrak körül szilárd burkolatú járófelület is létesül, úgy a biztosítandó 2 m széles sáv a járófelület telekhatár felé eső peremétől értendő.
 - állattartásra szolgáló épület csak háziszárnyasok, galambok, illetve kisállatok – nyúl, prémes haszonállatok – számára létesíthető.
- (4.) A művelési ág függvényében beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 180 m²-t.
- (5.) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (6.) Ha a telepíteni kívánt termelési, feldolgozási technológia azt megköveteli, a technológiai célú épület, építmény létesítése esetén az építménymagasság tekintetében engedmény tehető. Ilyen esetekben a tervezett technológiai célú épület, építmény építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (7.) Az övezeten belül a (2) hatálya alá nem tartozó telkeken a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
- valamint a legalább 720 m² nagyságot meghaladó területű telkek esetében:
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (8.) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken – amennyiben azok nem tartoznak a (2) hatálya alá – a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi

beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés).

- (9.) 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.

51.§ Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek)

- (1.) Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be, művelési ágak nem változtatható meg.

Egyéb övezetek

52.§ Az V jelű övezet (vízgazdálkodással kapcsolatos területek) általános előírásai

- (1.) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, zöldtározók, a vízbeszerzési területek és védőterületeik 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 területeken található, kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.
- (4.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5.) Ebben az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6.) Speciális vízgazdálkodási feladatokra önállóan szabályozott alövezetek is létrehozhatók.

53.§ A V-1 jelű övezet (a Maros-folyó Apátfalva közigazgatási területére eső meder-szakasza, illetve a folyó északi partmenti területei)



- (1.) A település közigazgatási területén a Maros-folyó (állam)határfolyó. A magyar-román államhatár a folyó fő sodorvonalában húzódik.
- (2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.
- (3.) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (4.) Az övezet területének vízzel csak árvíz idején elárasztott része változatlan állapotában megtartandó, egyéb állandó jelleggel el nem árasztott területei erdő- és/vagy gyepterületként alakítandók ki.

54.§ A V-2 jelű övezet (a Maros-folyó árterének Apátfalva közigazgatási területére eső gát- és töltés-szakaszai)



- (1.) A gátak, töltések vízgazdálkodási és árvízvédelmi szempontból lényeges szerepet töltenek be, ezért jó karban való tartásuk és megőrzésük fontos feladat.
- (2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.

- (3.) Az övezetben a gátör, illetve a gáton szolgálatot teljesítő más érintett személyek számára pihenési, esővédelmi céllal a gát minden három km-es szakaszán egy ideiglenes jellegű – tehát szétszerelhető, elbontható, elszállítható, legfeljebb 6 m² alapterületű könnyűszerkezetes épület helyezhető el. Ezen túlmenően az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (4.) Az övezetben a melléképítmények közül
 - a) sorompó,
 - b) szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, elhelyezhető.

55.§ A V-3 jelű övezet (a mezőgazdasági területek öntözésére szolgáló természetes, illetve mesterséges kisvízfolyások medrei, és partmenti sávjaik)

V 3

- (1.) A település területén kialakított árok-, illetve csatornarendszer vizes élőhelynek minősül.
- (2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.
- (3.) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (4.) Az övezet teljes terület minél inkább természetközeli állapotúként alakítandó ki. A karbantartáshoz nem szükséges, vízzel nem borított részek erdő- és/vagy gyepterületként alakítandók ki.
- (5.) Az övezetben a melléképítmények közül
 - a) szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - b) személy- és kerékpáros forgalom számára híd, átkelő építmény elhelyezhető.

56.§ A V-4 jelű övezet (a település belterületén tartósan belvizes területeken kialakult mocsaras területek övezete))

V 4

- (1.) A település területén kialakult belvizes, mocsaras területek vizes élőhelynek minősülnek.
- (2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.
- (3.) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (4.) Az övezet teljes terület minél inkább természetközeli állapotúként alakítandó ki. A karbantartáshoz nem szükséges, vízzel nem borított részek erdő- és/vagy gyepterületként alakítandók ki.

57.§ A V-5 jelű övezet (a Maros folyó és annak védőtöltése közötti ártéri területen elhelyezkedő egykori kertek területe)

V 5

- (1.) Az ártéri területek a Maros-folyó időszakos áradásai során a többlet vízmennyiség jelentős hányadának ideiglenes elhelyezésére szolgáló puffer területeként szolgálnak. Az övezetbe az Apátfalva közigazgatási területén található ártéri területek nem erdősült részei tartoznak.
- (2.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.

- (3.) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységek közül időszakos jelleggel, azaz az áradások közötti időszakban az alábbi tevékenységek végezhetők az árterületen végzett tevékenységek különleges szabályainak betartása mellett:
- a) telepített gyümölcsösben végzett gyümölcsstermesztés
 - b) kiskerti gazdálkodás keretében végzett zöldség, gyümölcs, gyógy- és dísznövény, illetve virágstermesztés
- (4.) Az övezet területén végzett növénytelepítést olyan módon kell megvalósítani, hogy az az áradások időszakában a víz gyors lefolyását ne akadályozza, az áradás által szállított hordalék, törmelék megakadását ne segítse elő. Ezen előírás alapján tehát az övezetben
- a) sövények, zárt növénytörzsek ültetése,
 - b) kordon jellegű gazdálkodást igénylő növénytermesztés (pl.: szőlő, málna, szeder termesztése, továbbá kordonos gyümölcsös kialakítása
- tilos!
- (5.) Az övezetben épület, építmény még időszakos jelleggel sem helyezhető el.
- (6.) Az övezet művelés alá nem vont területe minél inkább természetközeli állapotúként alakítandó ki. A műveléshez és közlekedéshez nem szükséges, vízzel nem borított részek erdő- és/vagy gyepterületként alakítandók ki.

VI. fejezet Települési értékvédelem előírásai

58.§ A művi értékek védelmének általános előírásai

- (1.) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
- (2.) Művi értékvédelem alatt álló területen telket alakítani, építkezni vagy meglévő létesítmény használati módját megváltoztatni csak az értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.
- (3.) A szabályozási terv a település közigazgatási területét az alábbi művi értékvédelmi területekre osztja föl:
 - a) Régészeti értékvédelmi terület (Régészeti lelőhely).
 - b) Országos védelem alatt álló művi értékek területe (Műemlékileg védett terület, ingatlan).
 - c) Országos védelem alatt álló művi értékek környezete (Műemléki Környezet).
 - d) Helyi védelem alatt álló művi értékek területe (Helyi védettségű terület, ingatlan).

59.§ Az R jelű művi értékvédelmi terület (régészeti lelőhely) előírásai

- (1.) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (2.) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.
- (3.) A pontsorról, valamint **R** és folyószámmal jelölt, ex lege védett területeken és azok védőövezetében mindennemű, a talaj bolygatásával járó tevékenység végzéséhez, továbbá művelési ág megváltoztatásához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (4.) A település területén található egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun)halmok, kurgánok ex lege védettek. Területükön minden földmunkával járó tevékenységhez előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulását.
- (5.) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6.) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.
- (7.) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8.) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók. Ha a település igazgatási területén bárhol végzett földmunkák során régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.
- (9.) A település teljes közigazgatási területén gazdag ős-, népvándorlás- és középkori településhálózattal lehet számolni, az egykori települések és temetkezések ma még ismeretlen helyei régészeti érdekű területnek minősülnek. A jelen paragrafus korábbi bekezdéseiben rögzített eseteken kívül így minden nagyobb földmunkával és művelési ág változásával (gyep feltörése, tuskózás, erdő és szőlő telepítése, építkezés, ...stb.) járó tevékenység megkezdése előtt ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.

60.§ Műemléki vagy helyi védettséget élvező művi értékek általános előírásai.

- (1.) Műemléki, illetve helyi védettséggel érintett ingatlanok és egyéb művi értékek tekintetében a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (2.) Műemléket érintő építési, átalakítási, bontási munka esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyező hatóság. E munkák tervezése során a Hivatal Műemléki Tanulmány készítését előírhatja.
- (3.) Műemlék szomszédságában – Műemléki Környezetben (MK) – levő, vagy helyi védettséget élvező ingatlanon végzett építési, átalakítási, bontási munka esetében, valamint műemléket is magában foglaló terület rendezésének, szabályozásának tervezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal közreműködő szakhatóság.
- (4.) Minden olyan esetben, amikor építési, átalakítási vagy bontási munkák során addig nem ismert, művi értékkel bíró sajátosság kerül elő – pl. elfalazott helyiség, vagy jelentősebb üreg, eltakart faragás, kőszobrász munka vagy falfestmény –, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.
- (5.) Műemlék, helyi védettséget élvező művi érték, valamint azok környezetét érintő kérdésekben a területrendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

61.§ Az M jelű országos védelem alatt álló művi értékek területének előírásai

- (1.) Apátfalva igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:

Törzsszám:	2757
Név:	Nepomuki Szent János szobor
Megye:	Csongrád
Település:	Apátfalva
Cím:	József Attila u. (Templom u. 78.)
Hrsz:	1983
Jegyzék:	Védett: 1963 óta, Tul.: Római Katolikus Egyházközség

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.

62.§ Az országos védelem alatt álló művi értékek környezetének (MK) előírásai

- (1.) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (2.) A Műemléki Környezetbe tartozó ingatlanok felsorolása az alábbi:

hrsz	cím	megjegyzés
18	Templom u. 71.	
20	Templom u. 73.	
161	Templom u. 84.	
168	Nagyköz utca egy része	közterület
174	Templom u. 82.	
1983	Templom utca egy része	volt József Attila u., közterület

- (3.) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben az Országos Műemlékvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.

63.§ A helyi védelem alatt álló művi értékek területének előírásai

- (1.) Apátfalva igazgatási területén az alábbi táblázatban felsorolt ingatlanok állnak konkrét helyi védelem alatt:

hrsz	cím	megjegyzés
14	Nagyköz u. 18.	lakóház
159	Maros u. 53.	lakóház
260	Maros u. 102.	lakóház
661/1-2	Kossuth u. 87./a-b	volt lakóház, ma vágóhíd és üzlet
697	Kossuth u. 67.	lakóház
716	Széchenyi u. 112.	lakóház
1284	Dózsa György út	temetőkápolna
1288	Széchenyi u.	I. vh. emlékmű és parkja
1335/1	Széchenyi u. 41.	Volt Egressy-kúria és kertje
1336/4	Széchenyi u. 39.	lakóház
1982	Templom u.	Római katolikus templom és környezete
1985	Hunyadi u. 20.	lakóház
1988	Kossuth u. 74.	lakóház
1992	Kossuth u. 66.	lakóház
2021	Kossuth u. 44.	lakóház
2178	Széchenyi u. 102.	lakóház
2216	Pacsirta u. 6.	lakóház

- (2.) Ugyancsak helyi védettséget élvez a település tradicionális központi területének több, összefüggő hálózatot alkotó utcájának utcaképe – a Maros utca, Templom utca, Kossuth utca és Rákóczi utca, valamint a Nagyköz utca és a Hajnal utca Szabályozási Tervlapon jelölt szakaszai.
- (3.) Apátfalva külön rendeletében a későbbiek során védelem alá vont helyi értékvédelem alatt álló településrészeit a szabályozási tervlapon jelölni kell.
- (4.) A település területén számos kereszt, emlékmű és szobor érdemes még helyi védelemre. Ezek felsorolását a jelen Szabályzat elválaszthatatlan részét képező Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza.
- (5.) A művi értékek helyi védelmét a HÉSZ 4. §-a szerint az építési engedélyezés különleges szabályainak, valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

64.§ A természeti értékvédelem általános előírásai

- (1.) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Ennek érdekében természeti területeken tervezett engedélyköteles beavatkozások esetében jelen Szabályzat 4.§. szerinti kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (2.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területeket, illetve elemeket jelöli ki:
- Helyi jelentőségű védett természeti terület,
 - Európai Közösségi jelentőségű természeti terület,
 - Országos jelentőségű természeti terület,
 - Országos Ökológiai Hálózat részét képező természeti terület,
 - Helyi jelentőségű védett növényállomány.
- (3.) Természeti területeken az Alsó-Tisza-vidéki Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az 1996. évi LIII. tv. 21.§-ban felsorolt ügyekben – az ügy jellegétől függően – hatóság, illetve szakhatóság.

- (4.) Természetes és természet-közeli állapotú területeken az 1996. évi LIII. tv. 21. § (3)-ben felsorolt esetekben az Alsó-Tisza-vidéki Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági engedélye is szükséges.

65.§ A helyi jelentőségű védett természeti terület előírásai

- (1.) Az területbe az Apátfalvai erdők helyi jelentőségű természetvédelmi területei, az Egressy kúria megmaradt parkrésze, a volt TSZ-iroda (Kossuth utca 94, hrsz.: 26) kertje tartoznak.
- (2.) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító rendeletével összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

66.§ Az európai közösségi jelentőségű védett természeti terület előírásai

- (1.) A területbe a NATURA 2000 hálózat részét képező természeti területek tartoznak.
- (2.) Apátfalva közigazgatási területét három NATURA 2000 terület érinti, melyek kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek minősülnek. Ezek:
- a) Vásárhelyi és Csanádi gyepek (HUKM20001)
Az érintett területek helyrajzi szám szerinti listája a következő: **025/13, 025/30, 027/20, 027/28, 027/43, 029/18, 029/188, 029/189, 029/234, 029/235, 029/262, 029/263, 031/171, 031/172, 031/227.**
- b) Száraz ér (HUKM20004)
Az érintett területek helyrajzi szám szerinti listája a következő: **062, 077, 0124, 0129.**
- c) Maros (HUKM20008)
Az érintett területek helyrajzi szám szerinti listája a következő: **0168, 0169/2, 0169/3, 169/4, 0169/5, 0169/6, 0170, 0171, 0175, 0177, 0178, 0181, 0184, 0187, 0190, 0191, 0194, 0195/2, 0195/3, 0195/4, 0195/5, 0198, 0199, 0200, 0203, 0206, 0208, 0209, 0245, 0247, 0249, 0252, 0255, 0257, 0259, 0262, 0266, 0267, 0270, 0271, 0273, 0276, 0279, 0282, 0285, 0291/1.**
- (3.) Az érintett területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak e Felügyelőség hozzájárulásával, véleményének figyelembevételével végezhető.

67.§ Az Országos Jelentőségű Természeti terület előírásai

- (1.) A területbe Kőrös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása alapján a **0169/2, 0169/3, 0169/4, 0169/5, 0169/6, 0170, 0171, 0195/2, 0195/3, 0195/4, 0195/5, 12201/3, 12201/4, 12201/5, 12201/6, 12201/7** és a **12201/8** hrsz.-ú területek – a Maros-ártér egy része – tartoznak.
- (2.) Az érintett területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak e Felügyelőség hozzájárulásával, véleményének figyelembevételével végezhető.

68.§ Az Országos Ökológiai Hálózat területére eső természeti területek előírásai

- (1.) A területbe az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Trv. értelmében a természetvédelmi szempontból fontos területek, valamint fennmaradásukhoz szükséges összekötő folyosók területei tartoznak.
- (2.) Az érintett területen építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával, véleményének figyelembevételével végezhető.

69.§ Helyi jelentőségű védett növényállományra vonatkozó előírások

- (1.) Helyi jelentőségű védett növényállományba tartozik az európai közösségi és országos jelentőségű védett természeti terület növényállománya, valamint:
 - a) a Nepomuki Szent János szobor előtt álló négy japán akác,
 - b) a volt TSZ-iroda előtt álló platánok,
 - c) a Kossuth utca 64. szám alatti tölgyfa,
 - d) a Templom utca 59.-71. szám között lévő platánsor.
- (2.) A védett növényállomány, vagy életkörülményeinek megszűnésével, károsodásával járó építési tevékenység nem végezhető.
- (3.) A védett növényállomány szándékos, vagy gondatlan elpusztítása esetén az Önkormányzat védeltséget elrendelő határozata alkalmazandó.

70.§ Természetközeli állapotú területekre vonatkozó előírások

- (1.) A területbe
 - a) a Maros-folyó ártere, partmenti területei tartoznak.
- (2.) Az érintett területeken a védett állatfajok élő-, illetve táplálkozóhelyeinek védelme, megóvása érdekében építési tevékenység csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével végezhető.

VII. fejezet Környezetvédelmi szabályozás övezetei és előírásai

71.§ A környezet védelmének általános előírásai

- (1.) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2.) 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.
- (3.) 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.
- (4.) Az állattartásból származó konfliktusok elkerülése érdekében a rendezési terv elfogadásával egyidőben szükséges a település állattartási rendeletének korszerűsítése a település teljes közigazgatási területét figyelembe véve. Az állattartási rendelet átdolgozása során rögzíteni kell a lakossági gazdálkodási, kedvtelési célú és üzemszerű, valamint a nagyszámú [193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 11. pontja, 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 7.2. pontja és az új beruházások és jelentős módosulások esetén 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet „A” fejezet 1. és 2. pontja, valamint a „B” fejezet 6. pontja] állattartására vonatkozó szabályokat, mely magában foglalja az OTÉK-ban foglaltak szerint az építmények, létesítmények közötti legkisebb távolságokat és a tartástechnológiára vonatkozó előírásokat is.
- (5.) Az állattartás továbbfejlesztése az adott térségben kizárólag csak a teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálata és a szakhatóságok engedélye alapján történhet. Új „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re illetve a meglévők jelentős módosítására, bővítésére környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.¹
- (6.) 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, mely a jelenleg is üzemelő tevékenységek további üzemelését befolyásolhatja.² A felülvizsgálat eredményeként foganatosított, területfelhasználást érintő kérdéseket a szerkezeti illetve szabályozási tervben is át kell vezetni, melyre a kiadott egységes környezethasználati engedély jogerőre emelkedését követően lesz lehetőség.

72.§ A föld védelmének általános előírásai

- (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 humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

¹ A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg.

² Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Kormányrendelet tartalmazza.

73.§ A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

- (1.) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2.) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az É-ÉNy-i irányába eső határa mentén.
- (3.) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani. Az erózióknak kitett legelőterületeken talajkímélő legeltetést kell folytatni.

74.§ A vizek védelmének általános előírásai

- (1.) A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, valamint az azt módosító 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet szerint Apátfalva a felszín alatti víz védelme szempontjából érzékeny területen fekvő település.
- (2.) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak 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 közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3.) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

75.§ A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

- (1.) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak 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 vízepítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

76.§ A vizek védelmének mezőgazdasági és ipari gazdasági övezethez kapcsolódó előírásai

- (1.) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet szerint be kell tartani a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait. Állattartó létesítményhez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől, ivóvíznyerőhelytől számított 100 méteren belül. Hígtrágyatároló nem létesíthető a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet szerinti vízjárta területen. Hígtrágya csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában juttatható ki mezőgazdasági területre.
- (2.) A településen kisebb-nagyobb állattartó létesítmények is találhatóak. A környezetterhelés (a felszíni és felszín alatti vizek és a földtani közeg, a levegő, a hulladékok káros hatásai) csökkentése érdekében valamennyi telephelyen felül kell vizsgálni a tartási technológiát és a hozzájuk tartozó létesítmények (trágyatárolók, állategészségügyi feltételeket biztosító egységek, stb.) igény szerinti üzemelését (feltételek biztosíthatóságát, meglétét) és műszaki színvonalát. Feltétlen gondoskodni kell a trágyatárolók jelenlegi állapotának javításáról és megfelelő színvonalú kialakításáról.

77.§ Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

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

78.§ A levegőtisztaság-védelmének ipari gazdasági övezethez kapcsolódó előírásai

- (1.) A településen az állattartásból származó bűzterhelés jelenthet időszakosan problémát. A vonatkozó jogszabályok irányadó jellegű betartásával [elsősorban a 49/2001. (IV.3.) Kormányrendelet elvárásai és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályairól szóló előírások] hosszú távon elkerülhetők a bűzpanaszok.
- (2.) a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a szerint a rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt új tevékenységek esetén védelmi övezetet kell kialakítani. A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), levegőterhelésre érzékeny, élmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető. A védelmi övezet kialakításával kapcsolatos költségek viselése a légszennyezőt terhelik.
- (3.) A meglévő állattartó telepeken a Szabályzat készítésének időpontjáig levegővédelmi övezet kijelölésére nem került sor, és a vizsgálatok alapján az állattartás volumene ezt nem is teszi indokolttá. A környezetvédelmi hatóságnak erre a telephelyek esetleges fejlesztésekor, vagy az állatlétszámtól és a tartástechnológiától függően a felülvizsgálat során lesz lehetősége. (Lásd: (7.) bek.!)
- (4.) A meglévő telephelyen tervezett új vagy felújításra kerülő forrás esetében - a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§ (4) bekezdése szerint - a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásban, a közegészségügyi hatóság és a települési önkormányzat jegyzőjének szakhatósági állásfoglalása alapján a jogszabály mellékletében megfogalmazott legalább 500, legfeljebb 1.000 m védelmi övezet nagyságértéknél kisebb értéket is engedélyezhet.
- (5.) Az állattartó telepeken kívül más környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt is környezeti hatásvizsgálatot kell végezni a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet követelményei szerint. A környezeti hatásvizsgálat végzésére, illetve környezetvédelmi engedélyezési eljárásra kötelezett tevékenységek körét a hivatkozott jogszabály 1. számú melléklete tartalmazza. Továbbá az egyes – a 193/2001. (X.19.) Kormányrendeletben megjelölt – tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében, a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

79.§ Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

- (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.
- (2.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén - a Zaj és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló 8/2002 (III.22.) KöM-EüM együttes rendelettel összhangban - az alábbi zaj- és rezgés elleni védelmi övezeteket jelöli ki:
 - a) védett I/A övezet
 - b) védett I/B övezet
 - c) védett II övezet
- (3.) A zaj elleni védelmi övezetekre vonatkozó, közlekedéstől származó zajkibocsátás határértékek megállapításánál az egyes közlekedési létesítményeket az alábbiak szerint kell figyelembe venni:

- a) Közepes forgalmú közlekedési létesítmény a települési főút
- b) Kis forgalmú közlekedési létesítmény a települési mellékút, kiszolgáló út, egyéb (föld)út
- c) Forgalomtól elzárt terület az üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt terület, pihenésre szolgáló közteret.

- (4.) A (2) bekezdésben felsorolt zajvédelmi övezeteken belül a közlekedéstől származó zajterhelés megengedett értéke az övezet közlekedési területein kívüli részeire vonatkozik.
- (5.) A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

80.§ A KV-ZI/A jelű zaj és rezgés elleni védelem védett I/A. kategória övezetének előírásai

- (1.) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a védett I/A. kategória övezetébe a laza beépítésű lakó és/vagy intézményi funkciót megengedő területek tartoznak. Az övezetbe elsősorban a település kertvárosias és falusias lakó, üdülő beépítésre szánt övezetek területei, valamint a természetvédelem alatt nem álló mező-, erdő- és vízgazdálkodási beépítésre nem szánt övezetek területei tartoznak.
- (2.) Az övezetre vonatkozó zajkibocsátási határértékeket az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

KV-ZI/A	Zajforrás típusa, helye, időtartama	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, LAeq, dB	
		nappal	éjjel
Közlekedéstől származó zaj	Közepes forgalmú közlekedési létesítmény mentén	60	50
	Kis forgalmú közlekedési létesítmény mentén	55	45
	Forgalomtól elzárt területen	50	40
Építési munkától származó zaj	Építési munka időtartama 1 hónap vagy kevesebb	65	50
	Építési munka időtartama 1 hónap felett 1 évig	60	45
	Építési munka időtartama 1 évnél több	55	40
Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj		50	40

81.§ A KV-ZI/B jelű zaj és rezgés elleni védelem védett I/B. kategória övezetének előírásai

- (1.) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a védett I/B. kategória övezetébe a tömör, városias beépítésű lakó és/vagy intézményi funkciót megengedő területek tartoznak. Az övezetbe elsősorban a település településközpont vegyes beépítésre szánt övezetek területei tartoznak.
- (2.) Az övezetre vonatkozó zajkibocsátási határértékeket az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

KV-ZI/B	Zajforrás típusa, helye, időtartama	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, LAeq, dB	
		nappal	éjjel
Közlekedéstől származó zaj	Közepes forgalmú közlekedési létesítmény mentén	65	55
	Kis forgalmú közlekedési létesítmény mentén	60	50
	Forgalomtól elzárt területen	55	45
Építési munkától származó zaj	Építési munka időtartama 1 hónap vagy kevesebb	70	55
	Építési munka időtartama 1 hónap felett 1 évig	65	50
	Építési munka időtartama 1 évnél több	60	45
Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj		55	45

82.§ A KV-ZII. Jelű zaj és rezgés elleni védelem védett II. kategória övezetének előírásai

- (1.) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a védett II. kategória övezetébe a ipari, gazdasági vagy ezekkel vegyes lakó- és intézményi funkciót megengedő területek tartoznak. Az övezetbe elsősorban a gazdasági beépítésre szánt övezetek területei tartoznak.
- (2.) Az övezetre vonatkozó zajkibocsátási határértékeket az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

KV-ZII	Zajforrás típusa, helye, időtartama	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, Laeq, dB	
		nappal	Éjjel
Közlekedéstől származó zaj	Közepes forgalmú közlekedési létesítmény mentén	65	55
	Kis forgalmú közlekedési létesítmény mentén	65	55
	Forgalomtól elzárt területen	60	50
Építési munkától származó zaj	Építési munka időtartama 1 hónap vagy kevesebb	70	55
	Építési munka időtartama 1 hónap felett 1 évig	70	55
	Építési munka időtartama 1 évnél több	65	50
Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj		60	50

83.§ Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

- (1.) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást 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 ÁNTSZ, illetve az egyéb érintett államigazgatási szerv által meghatározott szabályok szerint történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VIII. fejezet Tilalmak, korlátozások előírásai

84.§ Tilalmak és korlátozások általános előírásai

- (1.) A HÉSZ és a szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi tilalmakat és korlátozásokat, valamint védőterületeket jelöli ki, illetőleg teszi lehetővé használatát a későbbi továbbtervezések során:
 - a) Településrendezést elősegítő sajátos jogintézmények
 - i Tilalmak
 - ii Elővásárlási jog
 - iii Kisajátítás
 - iv Helyi közút céljára történő lejegyzés
 - v Útépítési és közművesítési hozzájárulás
 - vi Településrendezési kötelezés
 - b) Táj- és környezetvédelmi védőterületek
 - i Szennyvíztisztító telep védőtávolsága
 - ii Vizes élőhelyek partvédelmi területe
 - iii Vizes élőhelyek állapotvédelmi területe
 - iv Levegő védelmi területe
 - v Nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
 - vi Közlekedés
 - vii Közművek
- (2.) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.
- (3.) A település igazgatási területén a szabályozási terv 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 az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

85.§ Az elővásárlási joggal érintett építési telkek, telkek különleges előírásai

- (1.) Az elővásárlási jog bejegyzésének célja a hiányzó közintézmények kialakításához szükséges területek megvételének biztosítása közérdekből.
- (2.) Az elővásárlási jog bejegyzése a közérdekű tulajdonszerzés bekövetkeztéig áll fenn.

86.§ A vizes élőhelyek partvédelmi területeinek különleges előírásai

- (1.) A területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belüli - területek tartoznak.
- (2.) A partvédelmi területeken belül csak a **V-2** és **V-3** övezetben, annak előírásainak figyelembe vételével lehet építményt, épületet elhelyezni. Egyéb, a partvédelmi területekbe tartozó övezetekben új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

87.§ A vizes élőhelyek állapotvédelmi területeinek előírásai

- (1.) Az állapotvédelmi területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.
- (2.) A vizes élőhelyek partvédelmi területein belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

88.§ A levegő védelmi területének előírásai

- (1.) A levegő védelmi területébe tartoznak a közlekedési területek, mint légszennyező vonalforrások melletti területek, mely az út tengelyétől számítva új autópálya, autópálya esetében 50 m-es, egyszámjegyű és kétszámjegyű országos közút, valamint új vasútvonal esetében 25 m-es területsáv.
- (2.) A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény nem építhető.
- (3.) A védelmi övezetben levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

89.§ A közlekedési területek védősávjainak védelmi előírásai

- (1.) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a HÉSZ 7. §-ának (2) bekezdésében szereplő mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2.) A védősávokon belül csak a HÉSZ 7. §-ának (2) bekezdésében szereplő feltételek betartásával lehet bármely tevékenységet folytatni.

90.§ A közművek védősávjainak, védőterületeinek védelmi előírásai

- (1.) A település igazgatási területén lévő közműhálózatok nyomvonalai mentén a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2.) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények környezetében a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védőterületeket kell biztosítani.
- (3.) A védősávokon és védőterületeken belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet bármely tevékenységet folytatni. A pontszerű közműlétesítmények védőterületein belül csak a közműszolgáltatással összefüggő rendeltetésű épület helyezhető el.

91.§ Belvízzel-, fakadóvízzel veszélyeztetett területek előírásai

- (1.) A település belvízzel-, fakadóvízzel veszélyeztetett területeit a Szabályzat rajzi mellékletét képező Szabályozási Terveken ábrázolni kell.
- (2.) Az érintett területek közül azokon, ahol a keletkező csapadék-, bel- és fakadóvizek elvezetésének nem épült még ki műszaki megoldása, feltételhez kötött építési tilalmat kell elrendelni, mely tilalom a terület vízrendezéséig kell fennmaradjon.
- (3.) Az érintett területek közül azokon, ahol a vízrendezés már megtörtént, és így a feltételhez kötött építési tilalom megszűnt, építkezni, épületet, építményt elhelyezni csak talajmechanikai szakvéleménnyel alátámasztott műszaki tervdokumentáció alapján szabad.

IX. fejezet Záró rendelkezések

- 92.§** Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2006 év június hó 28. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a korábbi, településrendezési témakörű tanácshatározat(ok) és önkormányzati rendelet(ek) hatályukat veszítik.
- 93.§** E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- 94.§** A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- 95.§** Szabálysértést követ el, aki e rendelet rendelkezéseit megszegi.

Kelt: Apátfalva, 2006. év 06. hó 28. nap

Szentesi József
polgármester

Sajtos László
jegyző

Jelen rendelet kihirdetésre került: **2006. június 28-án.**

.....
jegyző

F-1 függelék

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos és megalkotandó önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám	Témakör
10/2003.(05.07.) Ör. Módosítva: 30/2003.(10.01.) Ör.-rel	Állattartás
MEGALKOTANDÓ!	Építészeti és természeti értékek védelme
11/2003.(05.07.) Ör.	Közterületek tisztántartásáról, a vízvezető árkok tisztántartásáról és a házi szemét elhelyezéséről.
16/2001. (12.19.) Ör. Módosítások: 6/2002. (03.27.) Ör. 15/2002. (12.18) Ör. 37/2003. (12.17.) Ör. 22/2005. (12.21.) Ör.	Települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás kötelező igénybevételéről
39/2003. (12.17.) Ör. Módosítások: 22/2004. (12.22.) Ör. 24/2005. (12.21.) Ör.	Települési folyékony hulladékkal kapcsolatos hulladékkezelési közszolgáltatásról

F-2 függelék

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

1. belterületen és külterületnek a volt zártkerteken belül eső részén:
 - a. szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
 - b. 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
 - c. 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
2. külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén:
 - a. gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
 - b. minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
 - c. birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
 - d. törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
 - e. vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
 - f. cseresznyeafa esetében 5,00 méter,
 - g. dió- és gesztenyeafa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
3. külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a jelen melléklet 1.a), illetve b) pontjaiban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
 - a. 1 méternél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
 - b. 2 méternél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
 - c. 2 méternél magasabbra növegyümölcs bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
 - d. fa esetében 8,00 méter.
4. Közút és vasút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és volt zártkertetől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

F-3 függelék

Intézkedési előírások

1. A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően történő közterület szabályozások végrehajtását a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.

2. A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények előírt nyilvántartásokba való bejegyeztetéséről e rendelet kihirdetését követően haladéktalanul gondoskodni kell.
3. Jelen rendelet megalkotása előtt elrendelt és a továbbiakban fenn nem tartott tilalmak feloldásáról haladéktalanul gondoskodni kell.