DOMBEGYHÁZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

17/2003.(X.28.) számú rendelete
a település helyi építési szabályozásáról

Dombegyház Község Önkormányzata az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, az 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján a településrendezési terv megvalósítása érdekében a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

/1/ E rendelet hatálya Dombegyház község teljes közigazgatási területére, valamint a közigazgatási területen végzett, jelen rendelet 1.§. /3/ bekezdésében részletezett tevékenységekre terjed ki.

/2/ Jelen rendelet csak a település közigazgatási területére 2003. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000 és SZ-2 jelű, M=1:2000 méretarányú szabályozási tervekkel együtt alkalmazható.

/3/ A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, beépíteni, utat és egyéb közlekedési létesítményt, közműhálózatot és bármely más épületet, építményt létesíteni, bővíteni, lebontani valamint ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos érvényű szabályoknak, a területre készített szabályozási tervnek és jelen önkormányzati rendeletnek megfelelően szabad.

/4/ A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek kötelezőek, azokat csak az érvényes módosítási eljárási folyamat keretében lehet megváltoztatni. Az irányadó jelleggel meghatározott szabályozási elemek a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak vagy továbbtervezést igényelnek, így:

a) részletes tervvel módosíthatóak ill. pontosíthatóak.

/5/ Irányadó jellegűnek kell tekinteni:

a) a védő erdők határvonalát a védett területek felől; ebbe az irányba a védő erdők szükség szerint szélesíthetők.

2.§.

/1/ Az 1.§./3/ bekezdésben részletezett tevékenységeket e rendelet előírásain túl akkor lehet engedélyezni, ha:

a) az vészhelyzet elhárítását szolgálja,

b) karbantartásra, állagmegóvásra irányul,

c) környezetvédelmi szempontok miatt válik szükségessé.

/2/ Karbantartásnak, állagmegóvásnak minősül az az építési tevékenység, mely nem érinti az épületek, építmények szerkezetét és nem jár együtt azok korszerűsödésével, élettartamának meghosszabbodásával.

/3/ Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az övezeti besorolás megváltozik, a 2.§./2/ bekezdésben felsoroltakon túl építés akkor is engedélyezhető ideiglenes jelleggel, ha:

a) az a szabályozási terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg.

/4/ Azokon a területeken, ahol az építés feltételei a területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb. miatt nem biztosítottak, építési engedély csak akkor adható, ha:

a) azok az engedély kiadása előtt elkészülnek, vagy

b) legkésőbb a tárgyi beépítéssel egyidejűleg biztosíthatóak és a használatbavételig elkészülnek.

/5/ D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó létesítmények építése esetén a legkisebb tűztávolság mértékét az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalása alapján az I. fokú tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

II. fejezet

A TELEPÜLÉS TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

3.§.

/1/ A település igazgatási területe – melynek határa kialakult, nem változik –

a) külterületre és

b) belterületre tagozódik.

/2/ Az igazgatási terület határa kialakult, módosítása nem szükséges. A belterületi határvonal bővítése szükséges:

a) a település nyugati határvonala mentén a 4444-es számú út és a temetőhöz vezető út közötti terület belterületbe vonásával közkert céljára.

/3/ A település mindenkori belterületi határán belül az önkormányzatot a jogszabályokban meghatározott ellátási kötelezettség terheli.

/4/ A település területe építési használat szerint:

a) beépítésre szánt és

b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.§.

/1/ A beépítésre szánt terület lehet:
- **a)** lakóterület,
- **b)** vegyes terület,
- **c)** gazdasági terület,
- **d)** különleges terület.

Lakóterületek
5.§

/1/ A lakóterületen elhelyezhető:
- **a)** lakóépület,
- **b)** mezőgazdasági (üzemi) építmény,
- **c)** alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- **d)** szálláshely szolgáltató épület,
- **e)** kézműipari épület,
- **f)** helyi ellátást biztosító igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- **g)** sportépítmény.

/2/ Jelen rendelet 5.§. /1/ b), c), d), e), f) és g) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen építési ill. környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket. Mezőgazdasági gép- és terménytároló épület építése esetén külön gondot kell fordítani az országos tűzrendészeti előírások maradéktalan betartására; a tűztávolság meghatározása az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság feladata.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások
6.§.

Lf1 és Lf2 jelű építési övezet
/ falusias lakóterület /

/1/ Az övezet falusias lakóterület. Az övezetben valamennyi, jelen rendelet 5.§./1/ bekezdésében felsorolt épület elhelyezhető. Állattartó épületek esetén be kell tartani jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásait; nagyállat tartására szolgáló épület csak az illetékes ÁNTSZ eseti hozzájárulásával helyezhető el.

Tilos úgy új telket kialakítani, hogy annak a megközelítést biztosító utcai telekhatára jelen építési szabályzat elfogadásakor közművesítetlen, belterületi határ mentén húzódó, kül-vagy belterületi földútra nézzen.

/2/ Beépítés esetén betartandó építési határértékek:
- **a)** szintterületsűrűség max.: 0,4,
- **b)** beépítettség max.: 30%,
- **c)** zöldfelület min.: 40%.

A telekterületet, a beépítési módot és az építménymagasságot a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.

/3/ Az Lf2 jelű lakóterület esetén a minimális telekterület és a beépítési % értelmezése:
- **a)** a szabályozási terven megadott kisebb minimális telekterület alkalmazandó az ugyanott szereplő nagyobb beépítési %-kal, ha az új lakóépület építési engedélyezési eljárását a bontás engedélyezése időben legfeljebb 6 hónappal előzte meg, és vagy a két eljárás kérelmezője azonos személy ill. személyek,
- **b)** jelen bekezdés a) pontjában leírtakon túl minden más esetben minimális telekterületként a szabályozási terven megadott nagyobb telekméret alkalmazandó minimális telekterületként a kisebb beépítési % - mint megengedett legnagyobb beépítetési % - mellett.

Lke jelű építési övezet
/ kertvárosias lakóterület /

/4/ Az övezet kertvárosias lakóterület. Az övezetben jelen rendelet 5.§. /1/ bekezdése a), c), d), e), f) és g) pontjaiban felsorolt épületeket lehet elhelyezni. Tilos az övezetben az állattartó épületek, építmények elhelyezése!

/5/ Beépítés esetén betartandó építési határértékek:
- **a)** szintterületsűrűség max.: 0,4,
- **b)** beépítettség max.: 30%,
- **c)** zöldfelület min.: 50%.

A telekterületet, a beépítési módot és az építménymagasságot a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.

Vegyes területek
7.§

/1/ A településközponti vegyes terület elsősorban a település intézményeinek elhelyezésére szolgáló terület.

/2/ Az övezetben elhelyezhető épületek:
- **a)** lakóépület,
- **b)** igazgatási épület,

c) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
d) vendéglátó épület,
e) egyéb közösségi szórakoztató épület,
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
g) sportépítmény,
h) kivételesen az OTÉK 16.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények, az OTÉK 31.§. (2) bekezdésének figyelembe vételével.

/3/ A terület övezeti jele **Vt:**

/4/ A **Vt** jelű övezet jellemzően a közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál; új épületként önálló lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a lebontásra kerülő épület funkciója is ez jelen rendelet érvénybelépésekor.
megengedett legnagyobb szintterületsűsűség 1,5,

- minimális zöldterületi fedettség a 7. §. /2/ a), f), és g) pontjai esetén min. 30%, egyéb esetekben min. 15%,
- a telekterületet min. 800m^{2,}
- beépítési mód: oldalhatáron álló,
- beépítettség:
  - iskola, óvoda esetén max. 25%, egyéb esetekben max. 60%
- építménymagasság max. 7,0m.

/5/ A **Vk** jelű övezet központi vegyes terület. Az övezetre jelen rendelet Vt jelű övezetre vonatkozó előírásait és az OTÉK előírásait kell betartani az alábbi eltéréssel:

- telekterület min. 1000m^{2,}
- építménymagasság max. 5,0m.

Gazdasági területek
8.§

/1/ A gazdasági területek lehetnek:
a) kereskedelmi, szolgáltató és
b) ipari gazdasági területek.

9.§
Kereskedelmi, szolgáltató terület

/1/ IKereskedelmi, szolgáltató területen belül az OTÉK 19. § (2) bekezdése 1., 2., 3., 4. és 5. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.
/2/ Az övezet jele **Gksz.**
Betartandó paraméterek:

- szintterületsűrűség max. 1,0,
- zöldterületi fedettség min. 25%,
- a további paramétereket a szabályozási terv tartalmazza

10.§
Ipari gazdasági terület

/1/ Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

/2/ A **Gip-II.** jelű területen belül egyéb ipari létesítmények helyezhetők el.

/3/ Az **Gip-II.** jelű övezetre vonatkozó beépítési előírások:
a) telekterület min. 1500m^2,
b) szintterületsűrűség max. 1,0,
c) legnagyobb beépítettség max. 45 %,
d) legkisebb zöldfelület min. 25 %,
e) legnagyobb építmény magasság max. 6,0 m ill. technológiai igény szerint max 25,0m.
f) szabadonálló beépítés.

/4/ A **Gip-I.** jelű övezeten belül mezőgazdasági telephelyek helyezkednek el.
Az övezeten belül állattartó telepek is létesíthetők. Állattartó telepen történő építkezés esetén az illetékes ÁNTSZ ill. Környezetvédelmi Felügyelőség minden esetben illetékes szakhatóságnak tekintendő.

/7/ A **Gip-I.** jelű övezetre vonatkozó beépítési előírások:
a) telekterület új telekalakítás esetén min 2000m^2; a kialakult telkek e méret alatt is beépíthetők,
b) szintterületsűrűség max. 1,0,
c) legnagyobb beépítettség max. 30 %,
d) legkisebb zöldfelület min. 40 %,
e) legnagyobb építménymagasság max. 7,5 m, amely technológiai szükségszerűség igazolása mellett elérheti a 15 métert,
f) beépítési mód szabadon álló, az épületek nyeregtetősek lehetnek; ettől eltérni csak technológiai igény esetén lehet,
g) építési engedélyhez kötött tevékenység esetén kötelező az egyedi telkeket min. hármas fasorral körbevenni.

Különleges területek
11.§.

/1/ Különleges terület:
- **a)** **Kt** jelű, temető övezete,
- **b)** **Ks** jelű, sportpályák övezete,
- **c)** **Kk** jelű, közüzemi vízműtelep övezete,
- **d)** **Kh** jelű, hulladéklerakó övezete,
- **e)** **Ksz** jelű, szennyvíztisztító övezete.

/2/ A **Kt.** jelű övezet temető céljára használt és fenntartott terület, melyet más célra nem lehet igénybe venni.
A temető fejlesztése során fokozatosan gondoskodni kell az 1999. évi törvény valamint a végrehajtására kiadott 145/1999.(X.I.) Korm. rendelet előírásinak érvényre juttatásáról, valamint a területet min. 30m széles erdősávval kell körbevenni.
A temetőt áttört kerítéssel kell körülvenni. A kerítés min.1,20m, max. 2,5m magas lehet. A kerítés építési engedély köteles. Kialakításánál használható anyagok:
- **a)** fa és, vagy
- **b)** kő és, vagy
- **c)** égetett agyag és, vagy
- **d)** kovácsoltvas.

A temetőn belül kápolna és kripta épületek helyezhetők el. A beépítési paraméterek az OTÉK-ban meghatározottak lehetnek. A megengedett legnagyobb maximális építménymagasság 5,0 m, ebbe kápolnatornyot nem kell beszámítani.

/3/ A **Ks** jelű övezet a sportpályák övezete. Az övezeten belül sportolás és szabadidő eltöltésére szolgáló létesítményeket szabad elhelyezni.
Beépítési paraméterek:
- **a)** szintterületsűrűség max. 1,0,
- **b)** legnagyobb beépítettség max. 20 %,
- **c)** legkisebb zöldfelület min. 50 %,
- **d)** legnagyobb építmény magasság technológiai szükségszerűség szerint,
- **e)** szabadonálló beépítés.

/4/ A **Kk** jelű a közüzemi vízmű övezete. Az övezeten belül csak a vízmű üzemeltetéséhez szükséges létesítmények helyezhetőek el szabadonállóan, a kerítéshez képest a kutakat min. 10,0m távolságra kell elhelyezni,; egyéb létesítményeknél ez a távolság min. 3,0m.

/5/ A **Kh** a hulladéklerakó övezete.. A komposztálható hulladékok, a bontási törmelékek, és az egyéb helyben kezelendő hulladékok / pl. hígtrágya / kezelésére, a dögkamra és a települési kommunális hulladékok elhelyezésére

szolgáló terület. Kerítés, felügyelet és ellenőrzés kialakítása ill. biztosítása szükséges.

/6/ A **Ksz** a szennyvíztisztító övezete. Védőtávolsága lakott területektől biztosított, véderdő létesítése szükséges a telep teljes telekhatára mentén.. A területen a szennyvíztisztítókra vonatkozó általános előírásokat kell betartani.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
12. §

/1/ A beépítésre nem szánt területek lehetnek:
- **a)** közlekedési és közmű elhelyezési területek,
- **b)** zöldterületek,
- **c)** erdőterületek,
- **d)** mezőgazdasági területek és
- **e)** vízgazdálkodási területek.

13. §
Közlekedési és közműterületek

/1/ A közlekedési terület elsősorban a közutak és csomópontjainak elhelyezésére szolgál. Közlekedési területen belül csak a közlekedést kiszolgáló épületeket szabad elhelyezni. Óriásreklámot csak belterületi határon kívül lehet engedélyezni.

/3/ Stabilizált ill. burkolt út kiépítésének feltétele az utat kísérő fasor telepítése, kivéve a Nemzeti Park területén belül létesítendő utakat.

/4/ A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak:,
- **a) Köu-II.** jelű,hálózati jelentőségű országos mellékutak övezet, építési területük 30m,
- **b) Köu-III**.jelű, országos mellékutak övezet, építési területük 30m,
- **c) Köu-2.** jelű a települési gyűjtőutak övezete.
- **d) Köu-3.** jelű a lakóutak övezete.
- **e) Köu-4.** jelű, egyéb utak /jelentősebb földutak és kiszolgáló utak, önálló gyalogutak és kerékpárutak, / övezete.

14.§
Zöldterületek

/1/ Zöldterület a településen belül a közkertek területe. Övezeti jele **Zkk.**

/2/ A területek továbbfejlesztésénél be kell tartani az OTÉK 27.§. (3) bekezdésének előírásait.

/3/ A zöldterületeken elhelyezhető ill. kialakítható:
a) sétaút, pihenőhely
b) szabadtéri művészeti alkotás, emlékmű.

15.§
Erdőterületek

/1/ Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdők területe szántóterületek rovására növelhető.

/2/ Az erdőterület rendeltetése szerint:
a) gazdasági és
b) védelmi rendeltetésű lehet.

/3/ Az **Eg** övezeti besorolású gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az OTÉK 28.§-ának és az 1996. évi LIV. Tv. 65.-72. §-ainak betartásával lehet.

/4/ Az **Ev2** övezeti besorolású területek a védő erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni. A terület művelési ágát ill. rendeltetését csak akkor szabad megváltoztatni, ha a védendő funkció megszűnik.

/5/ Az **Ev1** övezeti besorolású területek a védett erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni.
A művelés módját a védelmet elrendelő szakhatóság határozza meg.

16.§
Mezőgazdasági területek

/1/ A mezőgazdasági rendeltetésű terület a település külterületének a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló része.
Állattartó épületek létesítése esetén mezőgazdasági terület esetén is érvényesek jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásai.

/2/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen:
- **a)** az OTÉK 32.§-ában felsorolt létesítmények;
- **b)** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények (terménytároló, feldolgozó, mezőgazdasági gépjavító);
- **c)** növénytermesztés céljára szolgáló növényház (üvegház) és fóliasátor;
- **d)** présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló (továbbiakban gazdasági épület) és pince;
- **e)** biztonsági okokból szükséges őrház;
- **f)** valamint lakóépület helyezhető el.

/3/ A telkek nagyságtól függően az alábbiak szerint építhetők be:
- **a)** 720 m2-t el nem érő telken tilos építményt elhelyezni.
- **b)** 720 – 1500 m2 nagyságú telken – a nádas, gyep, és szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és pince helyezhető el egyetlen gazdasági épületként. Ezen épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 4,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregtetővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.
- **c)** 1500 m2-t meghaladó nagyságú telken 3%-os beépítettséggel jelen rendelet 16.§. f) pontjában foglaltak kivételével helyezhető el épület. Az épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 5,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregtetővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.

/4/ Szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 3000 m2, egyéb művelési ág esetén legalább 6000 m2 telekterület felett helyezhető el jelen rendelet 16.§. f) pontjában ismertetett lakóépület, ha:
- **a)** azt meglevő létesítmény védőterülete nem tiltja,
- **b)** a telek legalább magánútról megközelíthető,
- **c)** az infrastruktúra ellátása megoldott,
- **d)** a segélykérés lehetősége megoldott,
- **e)** a telek átlagos szélessége legalább 30m.

A telek beépítettsége legfeljebb 3% lehet, ezen belül az önálló lakóépület legfeljebb a beépítettség 1,5%-át jelentheti.

/5/ Mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 29.§. (5) bekezdése szerinti birtoktest alakítható ki. A birtokközpont beépítését a 29.§. (5), (6), (7) és (8) bekezdései szabályozzák.
A birtokközponton az általános előírásokon túl lakóépület csak akkor építhető, ha teljesülnek jelen rendelet 17. §-ának előírásai is.

17.§.
Lakóépület építésére vonatkozó előírások

/1/ Jelen rendelet 16.§. /4/ bekezdésének
- **b)** pontja teljesül:

ha a feltétel teljesülését az illetékes Földhivatal által kiadott helyszínrajz igazolja.

d) pontja teljesül:

1. ha az egyes szolgáltatók ezt az építtető részére kiadott nyilatkozataikban vállalják, vagy

2. az építtető nyilatkozik, hogy a helyi villamosenergia ellátást megoldja, a keletkező hulladékot zárt edényzetben vagy zsákban rendszeresen elszállítja a kijelölt hulladékkezelő telepre, az ivóvízellátását legalább az ÁNTSZ által bevizsgált, engedélyezett fúrt kútról biztosítja, a keletkező szennyvizet zárt tárolóban gyűjti és annak elszállítását a megközelítő utak az év minden szakában lehetővé teszik.

/ Ha részletes talajmechanikai szakvélemény azt alátámasztja, szikkasztásos szennyvízelhelyezés is megengedett az illetékes vízügyigazgatóság hozzájárulásával. /

e) pontja teljesül:

1. ha a legközelebbi telefonfülke kerékpárral legalább 20 percen belül elérhető, vagy

2. az építtető rádiótelefonnal rendelkezik.

/2/ Önálló telken lakóépület építése esetén tanyaudvart kell kialakítani. A tanyaudvart művelés alól ki kell vonni. A tanyaudvar területe nem lehet kevesebb 400 m2-nél és nem lehet több 2000 m2-nél – kivéve a szérűskertet – . A tanyaudvart és a hozzá vezető bekötőutat fasorral kell szegélyezni; a fasor telepítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

/3/ A tanyaudvaron jelen rendelet 16.§. általános, a teljes földrészletre vonatkozó előírásai egyidejű betartása mellett, a tanyaudvar 30%-ot meg nem haladó beépítettségével földszintes lakó- és gazdasági épületeket szabad elhelyezni. Az épületek építménymagassága az 5,50m-t, lakóépület esetében a 6,50m-t nem haladhatja meg. (Az 5,50m –t meghaladó építménymagasságú épületet csak akkor szabad elhelyezni, ha azt technológiai szükségszerűség indokolja.)

Az épületeket nyeregtetővel kell megépíteni. A lakóépületek tetőhajlásszöge 30-45 között lehet, fedésre cserép, nád, természetes pala és fazsindely használható.

A lakóépületek padlószintje min. +0,70 m kell legyen a környező terepszinthez képest.

/4/ A tanyaudvaron a beépítési mód lehet szabadonálló, oldalhatáron álló vagy körülépített udvaros, de:

a) épülettel, engedélyköteles építménnyel a szomszédos földrészlet határát 3m-nél jobban nem szabad megközelíteni, és

b) az építési vonal az országos közúthálózat számozott útja mentén úttengelytől mérve min. 50,0m, melyre merőleges gerincvonallal kell elhelyezni a lakóépületet; egyéb út mentén az úttengelyt épülettel 20m-nél jobban nem szabad megközelíteni; gerincvonalra vonatkozó megkötés nincs.

c) állattartó épületek elhelyezésénél alkalmazni kell jelen rendelet 1.sz. mellékletének előírásait.

/5/ Jelen rendelet érvénybelépésekor tanyahelyként nyilvántartott és működő lakóépülettel is rendelkező tanyahely fenntartása akkor is megengedett, ha nem felelnek meg jelen rendelet előírásainak, kivéve, ha valamely létesítmény védőterülete vagy biztonsági sávja ezt nem engedi meg.
/ Fenntartás: meglevő épületek megtartása és korszerűsítése funkcióváltás és az épületek bővítése, a beépítési % növelése nélkül. /

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

18.§.
Mk jelű övezet előírásai
/ kertes mezőgazdasági területek /

/1/ Az övezetben új épületet, építményt tilos elhelyezni. A meglevő lakóépületek felújíthatók, korszerűsíthetők.

/2/ Az övezet telkeit tilos beszámítani birtoktest kialakításához.

19.§.
Má-I. jelű övezet előírásai
/ védett rétek, gyepek övezet /

/1/ Az övezetben művelési ágat változtatni épületet, építményt elhelyezni csak a Körös-Maros Nemzeti Park hozzájárulásával lehet.

20.§.
Má-II. jelű övezet előírásai
/ rétek, gyepek övezete /

/1/ Az övezetben, 20000m^2 telekterület esetén a gyepművelés fenntartásához szükséges épületek / külterjes állattartás / és egy lakóépület elhelyezhető a teljes területre vonatkozóan max. 1,5%-os beépítettséggel, valamint jelen rendelet egyéb, vonatkozó előírásainak betartásával.

21.§.
Má-III. jelű övezet előírásai
/ távlatban más célú hasznosításra szánt
mezőgazdasági területek övezete/

/1/ Az övezetben a művelés, a művelési ág megváltoztatása és bármilyen építési tevékenység csak akkor engedélyezhető, ha az nem akadályozza a településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználást.

/2/ Az övezet területei birtoktest kialakításába nem számíthatók be.

22.§
Má-IV. jelű övezet előírásai
/ általános használatú terület /

/1/ Az övezetben, ha azt biztonsági előírás ill. valamely létesítmény védőterülete nem tiltja, jelen rendelet 16.§. /2/ bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni.

/2/ Az övezet teljes területe beszámítható birtoktest kialakításába, birtokközpont az általános és jelen rendelet előírásainak betartása mellett létesíthető.

/3/ Az **Má-IV/1.** jelű övezet az Má-IV. jelű övezet alövezete. Az alövezet esetében az Má-IV. jelű övezet előírásai érvényesek, de minden egyes építési engedélyezésnél érdekelt félnek kell tekinteni a Békés Megyei Közútkezelő Kht-ot és a Békés Megyei Közlekedésfelügyeletet. Építési engedély csak az érdekelt felek hozzájárulása esetén adható ki.

Vízgazdálkodási területek
23.§.

/1/ A vízgazdálkodással összefüggő területek:
1. . közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
A vízgazdálkodási övezeteken belül bármilyen létesítményt csak a vízügyi jogszabályok betartásával ill. az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával szabad elhelyezni.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

/2/ A **Vl** jelű övezet a vízügyi kezelésű csatornák övezete. Az általános előírások betartása szükséges. A vízgazdálkodási törvények betartásán túl a mezőgazdasági használatú területen belül a csatornák mentén kötelező a tájfásítás.

/3/ A **V2** jelű övezet az üzemi csatornák övezete. Az általános előírások betartása szükséges.

V. fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

24.§. Művi értékek védelme

/1/ A település külterületén az általános előírásokon túl minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó építkezésnél az engedélyezési eljárás során szakhatóságnak kell tekinteni a Nemzeti Kulturális Örkségvédelmi Hivatalt is. Alkalmazni kell továbbá a 2001. évi LXIV. tv. előírásait valamennyi földmunkával járó tevékenység esetén a település teljes igazgatási területén.

/2/ A település területén található kunhalmok az 1966. évi LIII. tv. 23. §. (2) bekezdése szerint védettek, valamint a 2001. évi LXVI. tv. szerint régészeti érdekeltségű területnek számítanak.
Kunhalmok:

- az Attila-halom,
- a Temető-halom, / hrsz: 0189/2 / + helyi védelem a rajta levő kápolnára,
- a Vizesi-halom, / hrsz: 00362/9 /,
- a Határ-halom, / hrsz: 0375/27, 028/1 /,
- a Névtelen halom I. / hrsz: 007/19 /,
- a, Névtelen halom II. / hrsz: 0276/2 /
- a Cigányka-ér melletti homokhát, / hrsz: 0163/2 /,
- az Iskola-halom / hrsz: 471 /.

A halmok területének tilos bármilyen megváltoztatása. Tilos a területükön és a 20m-es környezetükben szántási tevékenység folytatása is; meg kell őrizni a természetes növénytársulásokat.

/3/ A település külterületén található élő és egykori vízfolyások magas partjai, különös tekintettel a Cigányka-ér és a Sebes/Holt –Sebes-Körös partvonalai 2001. évi LXVI. tv. szerint szintén régészeti érdekeltségű területnek számítanak.

/4/ Ismert régészeti lelőhely még a településen:

- Aradi út 13. sz. / hrsz: 471 /
- Árpád u. 16. sz. / hrsz: 14 /

A telkeken és azok 250m-es környezetében minden földmunkával járó építési tevékenység esetében engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal is.
A belterület további részein földmunkával járó, építési engedélyhez kötött tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal való előzetes egyeztetés után végezhető.
Amennyiben a település régészeti topográfiai felmérése teljes egészében elkészül, a szabályozási tervet azzal ki kell egészíteni ill. módosítani.

/5/ Helyi védelem alá kerül:

- Futó u. 2. szám /lakóépület hrsz: 1399 /,
- Dugonics u. 35. szám /lakóépület hrsz: 1374 /,
- Sugár u. 18. szám /„kereszt” hrsz: 1351 /,
- József A. u. 2. szám /lakóépület hrsz: 77 /,
- Béke u. 22. szám hrsz: 1192 /,
- Béke u. 20. szám /katolikus templom hrsz: 1191 /,
- Béke u. 16. szám /lakóépület hrsz: 1189 /,
- Felszabadulás u. 1-3.szám /Polgármesteri Hivatal épülete 1923-ból hrsz: 1177/3 /,
- Aradi u. 9. szám /az általános iskola főépülete hrsz: 472 /,
- Ságvári u. 32. szám /lakóépület, hrsz: 547 /,
- Ságvári u. 27. szám /lakóépület, hrsz: 571 /,
- Széchenyi u. 13. szám /lakóépület hrsz: 988 /,
- Vasvári u. 4. szám /lakóépület hrsz: 1041 /.

A védelem kiterjed:

- az utcai ill. az utcáról látható homlokzatok,
- a tömegkontúrok megtartására.

Helyileg védett épületet csak akkor szabad lebontani, ha az életveszélyessé válik. Ez esetben az épületről teljes műszaki felmérési dokumentációt kell készíteni, fényképmelléklettel kiegészítve.

25.§.
Környezetvédelem

/1/ Tilos a település területén a hígtrágyás állattartás, az állattartás során keletkező trágyát zárt tárolóban kell tárolni. A keletkező hígtrágya elhelyezésére a települési szennyvíztelep mellett központi elhelyező-telepet kell létesíteni.

/2/ Zaj- és rezgésterhelésnél a 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM együttes rendelet határértékeit kell betartani.
Levegőtisztasági szempontból a település teljes területére a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.
A felszíni vizek védelménél a 203/2001. (II. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A szennyvízhálózat elkészültéig építésre kijelölt területen szennyvíz csak zárt tárolóban gyűjthető; a vonatkozó előírásoknak megfelelően ürítés csak a szennyvíztelepen történhet.
A földtani közeget, felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenység esetén a 33/2000. (III. 7.) Korm. rend. Előírásait kell betartani. A település és a terület besorolása: B fokozottan érzékeny terület. Intézkedési szennyezettségi határérték: $C_i=C_2$.

/3/ Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység esetén építési engedélyezési eljárás csak jogerős környezetvédelmi engedély birtokában indítható. A környezeti hatásvizsgálatot a 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.

/4/ Ipari létesítmények engedélyezési eljárása keretén belül meg kell oldani mind a kommunális jellegű, mind az ipari jellegű, de nem veszélyes hulladékok ártalmatlanítását és gyűjtését. A veszélyes hulladékokra vonatkozóan betartandók a 98/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet előírásai.
A kommunális hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell a település igazgatási területén kívül levő hulladéklerakóba.

26.§.
Természetvédelem

/1/ A potenciális természeti területeken tilos a művelési ág megváltoztatása, kivéve, ha azzal a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága is egyetért.

/2/ Helyi védettség alá kerülő természeti értékek:
- Nyéki-kúria környezete.

27.§.
Általános biztonsági előírások

Közlekedési létesítmények védőterületei

/1/ Az országos közúthálózat számozott útjainak külterületi szakaszán tengelyétől mérve 40-40m-en belül tilos lakó-, oktatási-, egészségügyi rendeltetésű épületet elhelyezni. Az illetékes Közlekedési Felügyelet és Közútkezelő Kht hozzájárulása esetén az 40 m-en belül elhelyezhető kereskedelmi, vendéglátási létesítmény, ha azt egyéb előírás nem tiltja.
Valamennyi közút területén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
Közmű és energiaszállító vezetékek és létesítmények védőterületei

/2/ A vízműtelepek és vezetékek védőterületeire a 11/1961. (Eü.K.7) EüM-OVF együttes utasítás előírásait kell alkalmazni. 2007. szeptember 1-ig a 123/1997. (VII.18.) Korm rendelet alapján ki kell jelölni a hidrogeológiai védőidomot. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó előírásokat a kijelölést követően alkalmazni kell.

/3/ Csapadékvíz csatornába, csapadékvíz-elvezető árokba vizet bevezetni csak a 4/1981. (IV.4).) OVH rendelkezéshez kiadott Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásainak betartásával lehet.

/4/ Meglevő és létesítendő közművezetékekre az MSZ 7487/2. és az MSZ 7048/3-83 előírásait kell betartani.

/5/ Gázvezetékekre az alábbi szabványok tartandók be:
- 1969. évi VII. törvény a gázenergiáról
- Gáz-és Olajipari Műszaki Szabályzat V. fejezete (10/1970. OBF utasítás)
- Gázelosztó Vezetékek Műszaki Biztonsági Szabályzata (17/1977. NIM.E.25. utasítás)
- MSZ 7048/1-3 szabványsorozat

/6/ Villamos berendezések biztonsági övezete:

a) föld feletti nyomvonalas létesítménynél:
120 kV feszültségen 13m; nyomvonaltengelytől 15m
1 – 20kV középfeszültségen 5,0m; nyomvonaltengelytől 7m.

A biztonsági övezetekre vonatkozóan a 11/1984. (VIII.22.) Ip.M. rendelet 4.§-ának, 9 – 10§-ainak és a 12 – 15§-ainak előírásait kell betartani.
Hírközlési hálózatok létesítésének engedélyezése során a vonatkozó 29/1999.(X.6.) sz. KHVM rendelet előírásait be kell tartani.

Vízügyi érdekek védelme

/7/ A vízelvezető és öntözőcsatornák működőképességét – függetlenül azok tulajdonosaitól ill. kezelőitől – fenn kell tartani.
A medrek megközelítésére, fenntartására vonatkozóan az 1995. évi LVII. tv. előírásait kell betartani.
Építési tilalmi területek:

a) csatornák mentén 6 méter.

VI. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28.§.

/1/ Jelen rendeletben nem szabályozott esetekben az országos érvényű előírásokat kell alkalmazni.

/2/ A rendelet …….. lép hatályba. Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát vesztik Dombegyház Község Önkormányzata Képviselőtestületének …… rendeletei.

Jelen rendelet előírásait a folyamatban levő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Dombegyház, 2003. …….

_____ polgármester

_____ jegyző

1. sz. melléklet

Állattartó létesítmények védőtávolságai

1. A kis haszonállatok ketrece, ólja, kifutója ásott kúttól min. 10,0m, fúrt kúttól min. 5,0m távolságra helyezhető el.

2. A nagy haszonállatok istállója, kifutója, komposztáló, siló, szemétgyűjtő, almostrágya és trágyalé gyűjtő ásott kúttól min. 15,0m, fúrt kúttól min. 10,0m, csatlakozó vízvezetéktől min. 2,0m, vízvezetéki „kerti csaptól" min. 3,0m távolságra legyen.

3. Zárt trágyatároló, zárt trágyalégyűjtő és az állattartó épület között nem kell védőtávolságot tartani, ha:
- **a)** az vízzáró kivitelű és csatornaszellőzővel ellátott zárt fedlappal készült és
- **b)** az épület állékonyságát nem veszélyezteti.

4. Méheket egészségügyi, oktatási és nevelési intézmény telekhatárától 250m-en belül tilos tartani.

A haszonállattartást szolgáló új épületek és építmények (kifutó, trágyatároló, trágyalégyűjtő) elhelyezési távolsága lakóépülettől (a távolság méterben):

Az állatok darabszáma	kis haszonállat			nagy haszonállat		
	baromfi	liba-kacsa	egyéb	szarvasmarha	ló	egyéb
2-ig	6	6	6	10	10	10
2-5	6	6	6	15	10	15
5-15	6	6	6	ke	ke	ke
15-25	6	6	6	ke	ke	ke
25-50	8	10	10	tilos tartani	tilos tartani	ke
50-100	10	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
100-200	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
200 fölött	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani

ke: külön engedély alapján ÁNTSZ, környezetvédelmi és állategészségügyi szakvélemény figyelembevételével

kis haszonállat: baromfi, nyúl, galamb,…
nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, bivaly, kecske, juh, sertés