

2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1 Baracska község Építési Szabályzata (rendelet-tervezet)

Baracska község Közgyűlésének sz. rendelete Baracska Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

Baracska Község Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA BT által törzsszámon készített Baracska Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. §

- (1) Az előírások hatálya kiterjed Baracska Község (a továbbiakban: a község) közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás rendelkezéseinek megfelelően szabad.

A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK TÍPUSAI

2. §

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások I. és II. rendű, kötelező elemeket egyaránt tartalmazzak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
 - övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,
 - az I. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti I. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó területi lehatárolások,

- a II. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti II. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

- (4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása után készített új szabályozási terv keretében kerülhet sor.
b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2. §

- (1) A HÉSZ a község közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja.
a) **építési övezetek** a beépítésre szánt területek (Lf, Vt, Gk, Gip, Ksz, Kszv, Kk, Kre, Kl, Ks, Kt) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő területegységei. Az építési övezetek a terület-felhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmazzák:
- beépítési mód
- beépítettség mértéke (%)
- az építhető épületek építménymagassága (m)
- az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m²)
b) **övezetek** a beépítésre nem szánt területek (KÖu, KÖk, Z, Ev, Eg, Mk, Má, V)
- (2) Tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve építést engedélyezni
a) csak a 4-9. § rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése, a SZT szerint kialakított közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.
b) az a) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig csak az eredeti terület-felhasználás szerinti övezet előírásai szerint szabad építeni.

A (2) szerinti előírást az teszi szükségessé, hogy nem belterületbe vonásról van szó, ahol a belterületbe vonás csak külön hatósági eljárás keretében történhetett. Azzal, hogy a szabályozási terv jelöli a tervezett beépítésre szánt területet, elvileg szabad utat enged a telekalakításra és beépítésre. Az előírás célja, hogy ez csak akkor történhessen meg, ha a közműépítés már megtörtént. Mindaddig, míg ez nem következik be, a területen csak a jelenlegi használat engedélyezhető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI 4. §

- (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a SZT-ben a terület-felhasználás jele után feltüntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben:
- a) a kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:
szabadonálló (SZ),
oldalhatáron álló (O),
 - b) a kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti szám értékű lehet,
 - c) a kialakítható építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti értékű lehet,
 - d) a kialakítható telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.
- (2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméreték
 - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat, kell érvényesíteni.

(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül engedélyezhetők.

(4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

(5) Nem zártosuló építési mód szerint elhelyezett épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek. Lakóépület esetén legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.

(6) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság -ha azt a kialakult állapotok indokolják, - lakóépületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felület-nél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület a legfeljebb helyiségenkénti 0,40 m² nyíló felületű homlokzatú épület magasságát nem haladja meg;

b) A térszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az OTÉK 25. § "tetőkertek beszámítása a kötelező zöldfelületi arányba" táblázat szerint a telek aktív zöldfelületeként lehet beszámítani,

(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(8) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(9) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf)
5. §

(1) A falusias lakóövezet általános előírásai

- a) A terület, jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, egészségügyi, szociális épület, helyezhetők el.
- c) A szabályozási terven jelzett RTK területre külön rehabilitációs terv készítendő.

(2) A falusias lakóövezet (Lf1) építési feltételei :

- a) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 60 cm távolságra építendő.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 600 m²;
 2. szélessége 16 m;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%;
- f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 3,5-4,5 m között választható.
- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges nyeregtető, 35-45° közötti hajlásszöggel.
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) A melléképítmények közül elhelyezhető:
 - tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
 - lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

(3) A falusias lakóövezet (Lf2) építési feltételei :

- a) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők
el. Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 60 cm távolságra építendő.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
1. területe 700 m²;
2. szélessége 16 m;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%;
- f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 3,5-4,5 m között választható.
- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges nyeregtető, 35-45° közötti hajlásszöggel.
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) A melléképítmények közül elhelyezhető:
- tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
 - lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

(4) A falusias lakóövezet (Lf3) építési feltételei :

- a) Újonnan épületek csak *szabadon álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők
el. Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 60 cm távolságra építendő.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
1. területe 800 m²;
2. szélessége 20 m;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%;
- f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 4,0-5,5 m között választható.

- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges nyeregtető, 35-45° közötti hajlásszöggel.
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) A melléképítmények közül elhelyezhető:
- 1db 6,0 x 6,0 m-es tároló épület (a telek belső sarkában, az érintkező telkek 2-4-es összevonásával, a főépülettel azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
 - lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

(5) A falusias lakóövezet (Lf4) építési feltételei :

- a) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők
- el. Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 60 cm távolságra építendő.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
1. területe 800 m²;
 2. szélessége 20 m;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%;
- f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 4,0-5,5 m között választható.
- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges nyeregtető, 35-45° közötti hajlásszöggel.
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) A melléképítmények közül elhelyezhető:
- tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal). közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
 - lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

VEGYES ÖVEZETEK 6. §

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai

a) A terület, jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Településközpont vegyes övezet (Vt1) építési feltételei:

a) Újonnan épületek a szabadon álló, oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A zártosított beépítési mód esetén a közterület felőli szomszédos építési telkek felé az elhelyezhető épület tűzfalas kialakítású lehet.

b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telkek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.

c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb

1. területe 800 -2500 m² között;

2. szélessége 16 m között;

d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;

e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%;

f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 4,0-5,5 m között,

g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges, zártosított beépítésnél az utcával párhuzamos nyeregteretű, 35-45° közötti hajlásszöggel.

h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

j) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kertivíz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(3) Településközpont vegyes övezet (Vt2) általános előírásai

- a) Újonnan épületek a *szabadon álló, oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A zártosított beépítési mód esetén a közterület felőli szomszédos építési telkek felé az elhelyezhető épület tűzfalas kialakítású lehet.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telkek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb
 1. területe 800-5000 m² között;
 2. szélessége 16 m között;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%;
- f) az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke 4,0-9,5 m között,
- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges, zártosított beépítésnél az utcával párhuzamos nyeregteretű, 35-45° közötti hajlásszöggel.
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kertivíz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) általános előírásai

- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
- b) A területen
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen, de csak bővítésként
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint átalakíthatók.

(2) Zavaró hatású ipari övezet (Gip) általános előírásai

- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú építmények, védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

(3) Gazdasági övezetek (Gksz) építési feltételei

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 1000 m²;
 2. mélysége 50 m;
 3. szélessége 20m;
- d) A beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%, melyet az OTÉK szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni;
- f) Az épületek építménymagasságának felső értéke 5,50m lehet.
- g) Az építés feltétele a *Gksz* övezetekben, belterületen a teljes közművesítettség, külterületen a részleges közművesítettség.
- h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
- i) A melléképítmények közül elhelyezhető:
közműpótló műtárgy,

(4) Gazdasági övezetek (Gip) építési feltételei

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 10000 m²;
 2. szélessége 50m;
- d) A beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%, melyet az OTÉK szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni;
- f) Az épületek építménymagasságának felső értéke 5,50m lehet.
- g) Az építés feltétele a *Gip* övezetekben, külterületen a részleges közművesítettség.
- h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
- i) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműpótló műtárgyak

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

8. §

(1) Különleges területek általános előírásai:

Különleges területekbe tartoknak, amelyeket rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet, igényelnek) a 6. §-8. §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) Különleges szennyvíztisztító telep (Kszv) építési feltételek:

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 2000 m²;
 2. szélessége 30;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%;
- a) az épületek építménymagasságának felső értéke 7,5 m lehet.
- f) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- g) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(3) Különleges környezetvédelmi beruházás céljára szolgáló telep (Kk) építési feltételek

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 2000 m²;
 2. szélessége 30;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 25%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%;
- a) az épületek építménymagasságának felső értéke 7,5 m lehet.
- f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.
- g) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők.

(4) Különleges lovarda céljára szolgáló telep (KI) építési feltételek

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe 5000 m²;

- 2. szélessége 30;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 25%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%;
- a) az épületek építménymagasságának felső értéke 7,5 m lehet.
- f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.
- g) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők.

(5) Különleges szélérőmű övezet (Ksz) építési feltételei

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan telepített turbina igénybe vett területe 10,0 x 10,0m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - 1. területe 10000 m²;
 - 2. szélessége 10m;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 3%;
- e) a terület hasznosítás eredeti, művelési ág
- a) az épületek építménymagasságának felső értéke 40 m
- f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.
- g) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők.

BEÉPÍTÉSRE NEMSZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

9. §

(1) Közúti közlekedési övezet (KÖ)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt területen
 - Az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(2) Közlekedési terület-kötőtpályás, (vasúti terület) (KÖk)

- a) A vasúti közlekedés céljára kijelölt területen
- A személy és teherforgalmat biztosító pályatestek, azok üzemeltetési és biztonságtechnikai berendezései, műtárgyai, az utak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá,
 - A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

KÖZPARKÖVEZET (Z)

10. §

(1) Közparkok céljára kijelölt terület.(Z)

- (a) A terület min. 75%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án az OTÉK 25. §-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani.
- (b) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC stb.), vendéglátó épület, ill. a terület fenntartásához szükséges egyéb épület helyezhető el.
- (c) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (d) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,0 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
- (e) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül kell gondoskodni. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

ERDŐÖVEZETEK

11. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- c) minimális erdőterület 1500 m²

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

- a) Az övezetbe! az előző övezetbe nem sorolható erdők területei tartoznak.
- b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(3) Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee)

- a) Az övezetbe! az előző övezetbe nem sorolható erdők területei tartoznak.
- b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(4) Védelmi, valamint az egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületeken a folyamatos borítottság érdekében fakitermelés szálalásos módszerrel kell történnjen. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben. nem őshonos fajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén . végezhető, és nagysága nem haladhatja meg az 1 ha-t.

(5) A védelmi, valamint az egészségügyi, szociális, turisztikai erdők esetén, ha az állományok egészségi állapota lehetővé teszi, az erdők vágás-érettségi korát megemelt értékkel kell megállapítani.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK
12. §

(1) Mezőgazdasági kertes övezet (Mk)

- a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.
- b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakó-épületek építhetők.
- c) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:
 1. 720-1500 m² közötti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kertművelési ágban nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,
 2. 1500 m² feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös, szántó és kertművelési ágban nyilvántartott telken) max. 3% gazdasági épület és pince létesíthető,
 3. lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m² egyéb művelési ág esetén 6000 m² feletti telekterületen létesíthetők,A zónában a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy

művelt. Azon telken, amelynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, amely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a (de max. 300 m²) építhető be.

e) A telken újonnan elhelyezendő építmény

1. szabadon állóan

2. legalább 10,0 m előkert és 3 m oldalkert biztosításával

3. legfeljebb 4,5 m építménymagassággal

4. magas tetővel, max. 45° tetőhajlásszöggel telepíthető.

f) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

(2) Mezőgazdasági általános övezet (Má)

a) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei ill. a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.

b) Az övezetbe eső telken új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

1. Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 6000 m² telekterület,

1.2 szántó művelési ág esetén: min. 2 ha telekterület,

1.3 gyep (rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1.1. és 1.2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

2. Lakóépület gazdasági épületekkel:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 3 ha telekterület,

2.2 szántó művelési ág esetén: min. 10 ha telekterület,

2.3 gyep (legelő, rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1. és 2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

A zónában a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

Azon telken, amelynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, amely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot.

Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m²-t meghaladó épület nem helyezhető el.

d) A telken újonnan elhelyezhető építmények , kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak

1. szabadon álló beépítési mód szerint,
2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal és magas tetővel, max. 45°tetőhajlásszöggel építhetők.

e) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)

1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,

f) Az Má mezőgazdasági övezetben, ha az nem esik védett területbe, kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg a 10 000 m² -t. A 10 000 m² -t meghaladó bányatelek környezeti hatástanulmány elkészítését követően alakíthatók ki,

1. A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken
 - 1.1 a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek nem építhetők, csak a bányászatot kiszolgáló felvonulási épületek helyezhetők el,
 - 1.2 az építmények által elfoglalt terület a telekterület 5%-át, és az új építmény magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket, létesítményeket a bányászat befejezésekor el kell távolítani.
2. A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján végrehajtott rehabilitáció után engedélyezhető.

(3) Birtokközpont kialakításának szabályai

- a) Birtokközpont a SZT által kijelölt területen belül létesíthető,
 - b) a birtokközpontoz tartozó mezőgazdasági birtoktest csak 20 km-es körzeten belül vehető figyelembe,
 - c) a birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg,
 - d) a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 10 m telken belüli fásítással kell szegélyezni.
- A birtokközpontra vonatkozó egyéb előírások az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései szerint vonatkoznak.

MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

13. §

A mezőgazdasági, ill. erdőövezetben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, de bővíteni csak a jelen szabályozás alapján lehet.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (V)

14. §

- (1) A vízgazdálkodási övezet területbe
 - az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
 - az állóvizek medre és parti sávja,
 - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad.
 - a) egyéni horgásztanyák nem építhetők.
 - b) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

15. §

- (1) A helyi jelentőségű települési értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet kell készíteni. A rendelet megalkotásáig az alábbi előírások érvényesek:
- (2) A helyi védelem alatt álló épületeket a SZT jelöli.
- (3) A helyi védelem hatálya alá eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:
 - a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége szabályozási terv hiányában nem változtatható;
 - b) védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, kerítéseket és kapuformákat.
 - c) a védett területen melléképület, építmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet, és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.
 - d) a védett területre eső épületeken, vagy közterületről látható helyen hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK 16. §

- (1) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmére, védetté nyilvánítására rendeletet és kezelési tervet kell készíteni.
- (2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmét az 1966.évi LIII. törvény előírásai, valamint a helyi rendeletben és kezelési tervben foglaltak alapján kell biztosítani. A területet, ill. a természeti értékeket érintő ügyekben az I. fokú természetvédelmi hatóság és a település jegyzője az eljáró szerv.
- (3) Az ÉTV 30.§-ban foglaltakat kell alkalmazni.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

TILALMAK 17. §

- (1) **A közcélú tilalom hatálya alá eső telkek** a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak.
- (2) **A változtatási tilalom hatálya** alá tartozó ingatlanok a szabályozási terv jóváhagyásáig a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig - változtatási tilalom alatt állnak.
- (3) **Az ÉTV 30.§-ban foglaltakat kell alkalmazni.**

KORLÁTOZÁSOK 18. §

- (1) A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási hatálya alá eső, a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építménylétesítése nem engedélyezhető.
- (2) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt - építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- (3) Országos közút védőterületének korlátozási területén a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken - országos közút védőtávolsága miatt - építmény csak az OTÉK 36. § (6)

bekezdésében valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §-ában előírt feltételek szerint helyezhető el.

- (4) Beültetési kötelezettség területén, a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását
- a) ha a jelölt telekrész nem beépített, a jelen rendelet hatályba lépésétől egy éven belül meg kell kezdeni és két éven belül be kell fejezni,
 - b) ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a védőfásítást végre kell hajtani,
 - c) ha a beültetési kötelezettség a telek közterület felőli megközelítését elzárja, azon telkenként 1 darab, nagyobb közterületi hossz esetén 100 m-enként 1 db, legfeljebb 6,5 m szélességű nyiladék kialakítható, ahol burkolat építhető a telek megközelítéséhez.
 - d) a beültetési kötelezettségnél
 - fásítás esetén az OTÉK 25. §-a szerinti háromszintes növényállomány,
 - keretező fásítás (keretültetvény) esetén legalább 1 fasor (1 db/10 fm) és két cserjesor (10 db/10 fm) telepítendő.
 - e) amennyiben a növénytelepítés által elfoglalt terület az előírt zöldfelületi %-on felül a telekterület 15%-át meghaladja és a fásításra nem a tulajdonos által folytatott tevékenység miatt, van szükség, a tulajdonost külön önkormányzati rendeletben meghatározott mértékben költségtérítés illeti meg.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

19. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Baracska Község közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, 10 -16 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken az utca karakterének megóvása mellett legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- (4) Az építési övezetekben megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni.
- (5) A közlekedési célú közterületeken az OTÉK 39. § előírásának betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok elhelyezhetők.

- (6) Gépkocsi tároló használatváltozása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.
- (7) Magánút legkisebb telekszélessége
 - 6,0 m, ha legfeljebb két, 50 m-en belüli építési telket közelít meg,
 - 10 m, ha legfeljebb 150 m-en belüli építési telkeket közelít meg,
 - 12 m egyoldali fasorral, ha 300 m-en belüli építési telkeket közelít meg.
- (8) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom előtt elzárni nem szabad.
- (9) 10 m-es, vagy nagyobb telekszélességű, építési telkeket is kiszolgáló magánutat a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- (10) 200 m-nél hosszabb magánút zsákutcaként még végfordulóval sem alakítható ki.

ÁLTALÁNOS KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

20. §

(1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények:

- a vízellátás,
- a szennyvízelvezetés,
- csapadékvíz-elvezetés,
- villamos energia,
- földgázellátás,
- kábel-TV
- hírközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

(3) A meglévő közművek kiváltásakor; a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(4) A föld alatti és a föld feletti közműépítmény csak egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervek szerint engedélyezhető, melyeknek elő kell segíteni az igényes környezet kialakítást.

(5) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK 21. §

(1) Vízellátás

A baracscai vízmű meglévő és tervezett kútjainak meghatározandó és kijelölésre kerülő védőövezetébe eső területek beépítése és hasznosítása a jogszabály előírásainak a figyelembe vételével történhet. A végleges hidrogeológiai védőterület lehatárolást a szabályozási tervbe át kell vezetni.

(a) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetésekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.

(b) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építményeknek a tűzi víz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzivíz tároló építésével kell megoldani.

(c) Lakás céljából szolgáló, gazdasági, vagy idegenforgalmi célú új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(2) Szennyvízelvezetés

(a) A nyílt árkokba, időszakos vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(b) A település területén a szennyvizek szikkasztása tilos.

(c) A meglévő szennyvízcsatorna-hálózat mentén a még csatornázatlan ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.

(d) A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rá kell kötni.

(e) Új épület építése esetén az övezeti előírás szerinti közművesítettségi szint biztosítandó.

(f) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsatornába csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított szennyvíz vezethető.

(g) Új lakóépület meglévő és tervezett szennyvízátemelő telekhatárához viszonyítva legközelebb 20 m távolságra helyezhető el.

(h) A település beépítésre nem szánt csatornázatlan területein a keletkező szennyvíz elvezetésére :

- ha élővíz befogadó nem áll rendelkezésre, vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesítendő,
- ha a tisztított szennyvíz élővíz befogadóba bevezethető és a szakhatóságok hozzájárulnak, helyi szennyvíztisztító kisberendezés telepíthető. Ellenkező esetben vízzáró szennyvíz gyűjtőtároló berendezés létesítendő.

(3) Felszíni vízelvezetés

(a) A település közigazgatási területén átvezető Váli vízfolyás partélétől mért 6-6 m széles sávot vízgazdálkodási célból fenn kell tartani. Az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani. A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan tevékenység végezhető rajtuk, amely a szakfeladatok elvégzését nem akadályozza (pl. kerékpárút).

(b) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

(c) A csapadékvíz-hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(d) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről

az összegyűlő csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadó csatornába vezetni.

(4) Villamosenergia-ellátás

(a) Beépítésre szánt területek tervezett kifeszültségű és közvilágítási vezetékeit, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földkábelben kell vezetni.

(b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat. A villamos kifeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő kifeszültségű villamosenergia-hálózathoz az oszlopkról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(d) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, ill. meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(5) Földgázellátás

(a) Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.

(b) A földgáz vezetéseket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(6) Elektronikus hírközlés, kábel TV

(a) A tervezett távközlési és a kábel TV vezetékét, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földalatti vezetéssel, kell kialakítani.

(b) 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő hírközlési és kábel TV hálózathoz az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(d) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

22. §

(1) Növényzet kezelése

(a) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz.

Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell

(b) Engedéllyel, vagy engedély nélkül kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül gondoskodni kell.

(c) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(d) Újonnan biológiailag aktív felületet, zöldfelületet igénybe venni csak a levélfelület-index egyenértékkel jellemzett biológiai aktivitásérték visszapótlása mellett lehet. A visszapótlást biztosító növénytelepítések mennyiségét, fajtáját, helyét az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. Teljesülése a használatba vételi engedély megadásának előfeltétele.

(3) A biológiai aktivitásérték

helyreállításánál az alábbi levélfelület-index érték azonosságok érvényesítendőik:

1 egységnyi erdőterület (levélfelület-index: 10) megszüntetésével járó levélfelület csökkenés

- 1,7 egységnyi gyepr

- 1,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi ligetes terület (levélfelület-index: 8) igénybevételével járó levélfelület csökkenés

- 1,3 egységnyi gyepr

- 1,1 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi gyepes terület (levélfelület-index: 4) felszámolásával járó levélfelület csökkenés
- 0,7 egységnyi gyep
- 0,5 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi szántó (levélfelület-index: 3) igénybevételével járó levélfelület csökkenés
- 0,5 egységnyi gyep
- 0,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkolásával pótolandó.

A visszapótlásra szánt növényzet kiültetését az építési területen, vagy ha e kötelezettség a terület hasznosítását gátolná, vagy túllüktetést okozna, úgy telken kívül, (de lehetőleg hatóterületen belül) kell elvégezni.

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK 23. §

- (1) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott
 - a) zajterhelés mértéke nem haladja meg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete szerinti határértékeket,
 - b) levegőterhelés nem haladja meg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben, ill. a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletekben meghatározott határértékeket.
- (2) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) A község igazgatási területén csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.
- (4) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a külön rendeletben szabályozott és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (6) Hulladékudvar létesítése csak általános mezőgazdasági területen, illetve gazdasági rendeltetésű, illetve a védelmi rendeltetésű erdők közül a "védő" erdőkben engedélyezhető.
- (7) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórásanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (8) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (9) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.

- (10) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés és létesíthető.
- Ez utóbbihoz a VIZIG és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.
- A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 4/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelkezés mellékletében megállapított határértékeknek.
- (11) Az építési törmelék, valamint a kikerülő földfelesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.
- (12) Külterületen folyóvizek partjától számított 50 m, állóvizek partjától számított 100 m távolságon belül, belterületen, vagy beépítésre szánt területen folyó- vagy állóvizek partjától számított 25 m védőtávolságon belül épületnek minősülő építmény nem építhető.

A KÖZTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. §

- (1) Település értékvédelmi, ill. táj- és természetvédelmi előírások hiányában közterületeken hirdető berendezés
- a) magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,
 - b) felülete nem lehet 3,0 m²-nél nagyobb.
- A felület meghatározásánál az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő hirdető berendezések együttes felületét kell figyelembe venni.
- (2) A 12 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, ill. annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, ill. a meglévők védelméről gondoskodni kell.

A KERÍTÉSÉPÍTÉS SZABÁLYAI

25. §

- (1) Beépítésre szánt területen legfeljebb 1,7 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet.
- (2) Beépítésre nem szánt területen kerítésként
- a) a b) és c) bekezdésben meghatározottakat kivéve csak élő sövény alkalmazható,
 - b) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,
 - c) birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

IV. fejezet
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
27. §

Jelen előírások..... lépnek hatályba, rendelkezéseit, a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni. A hatálybalépéssel egyidejűleg az érvényben lévő HÉSZ hatályát veszti.

.....
polgármester

.....
jegyző