

**BIHARUGRA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 8/2007. (VIII. 31.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹**

Biharugra Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOSRENDELKEZÉSEK**

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Biharugra község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2 000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az 1:10 000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem
 - 3. sz. melléklet: Régészeti területek
 - 4. sz. melléklet: Védett természeti értékek
 - 5. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
 - 6. sz. melléklet: Mintakeresztszelvények
 - 7. sz. melléklet: Szabályozási terv

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) beépítésre szánt terület határa;
 - c) területfelhasználási egység határa;
 - d) területfelhasználási egység besorolása;
 - e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - f) telek be nem építhető része (lásd fogalommagyarázat);
 - g) kötelező erejű megszüntető jel;
 - h) védett területek;
 - i) védőtávolságok;
 - j) védett országos értékek.
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján

¹ A rendeletet Biharugra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2007. augusztus 30-i ülésén fogadta el.

lehetséges:

a) védett helyi értékek.

/3/ Az /1/,/2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítási engedélyezési eljárás

3. §.

/1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.

/2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:

a) a telekalakítás/telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,

b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

/3/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével – nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd fogalommagyarázat),

b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,

s a létrejövő telek alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

/4/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

/5/ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4. §.

/1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.

/2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki (lásd fogalommagyarázat).

/3/ A település beépítésre szánt területén,

a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m

b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m

c) ikres beépítés esetén: 16 m

szélességű meglévő telek is beépíthető, az övezetben kialakítható min. telekszélesség nagyságától függetlenül.

/4/ Belterületen amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásait, de nagyobb, mint 550 m², és a /3/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

/5/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /3/ /4/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

c) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül újjáépíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, és ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) (lásd fogalommagyarázat), úgy alapterülete bővíthető;

- d) új épület nem építhető.
- /6/ Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK alapján számított tűztávolságot a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, újjáépíthető, de az építési engedély kiadásának feltétele a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása.
- /7/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület — ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) — felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre (lásd fogalommagyarázat) építhető.
- /8/ A Szabályozási terven jelölt védőtávolságokon belül található meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, de bővítése vagy új épület építése nem engedélyezett.
- /9/ Amennyiben egy épület:
- a) különleges turisztikai fejlesztési terület,
- a felsorolt területfelhasználási egységben elhelyezhető fő- és melléképületeknek a telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:
- a) a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - b) a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - c) a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - d) a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - e) az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - f) a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - g) a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - h) a beépítési vonal,
 - i) az építménymagasság,
 - j) az épülettömeg,
 - k) a zöldfelületi arány,
 - l) a tetőidom.
- /10/ Az elvi építési engedély kérelmétől az építésügyi hatóság nyilvánvaló esetben – a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében – eltekinthet.
- /11/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /12/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- /13/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /14/ A beépítésre szánt terület minden területfelhasználási egységén (a belterülethez nem kapcsolódó gazdasági területek kivételével) – a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített építési telken engedélyezhető.
- /15/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
- /16/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt

szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ Építmények elhelyezése — ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg — az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /3/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
 - a) belterületen, védett természeti területen, kertterületen kivételes esetben sem helyezhető el,
 - b) egyéb területeken csak okleveles tájépítészmérnök által készített tájképvédelmi, tájlesztikai szakvélemény (lásd fogalommagyarázat) alapján helyezhető el, 10 méternél magasabb antenna nem építhető.
- /4/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
 - a) kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
 - b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - c) közműbecsatlakozás építménye;
 - d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - e) zárt szennyvíztároló;
 - f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /5/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
 - a) közműbecsatlakozás építménye;
 - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /6/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület (lásd fogalommagyarázat) is engedélyezhető, illetve melléképület (lásd fogalommagyarázat) építhető.

Beépítési mód, építési hely

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
 - a) O oldalhatáron álló,
 - b) SZ szabadon álló.
 - c) I ikres.
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
 - a) az északi telekhatár;
 - b) nyugati telekhatár;
 - c) észak-keleti telekhatár;

- d) a már túlnyomó részben beépített telektömbben (lásd fogalommagyarázat) kialakult telekhatár.
- /3/ Az egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1. számú függelékben foglaltak szerint lehetséges.
- /4/ Saroktelek beépítési módja:
- a) szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén — az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében — a telket szabadon állóként is be lehet építeni,
- úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához (lásd fogalommagyarázat) igazodjon.
- /5/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /6/ Az előkert, amely egyben beépítési vonal is:
- a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
 - b) új beépítés esetén:
 - lakóterület esetében: 5 m;
 - külterületi gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /7/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5,0 m.
- /8/ Az oldalkert és hátsókert az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

II. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

Országos védelem

7.§.

- /1/ Biharugra országos művi értékvédelem alá eső épületeit és az egyes műemléki környezeteket az 2. számú melléklet 1. számú pontja tartalmazza, a műemléki környezet minden egyes műemlék épület esetében a Szabályozási terven került kijelölésre.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.
- /3/ Az országosan védett (műemlék) épületen és telken az építési hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) gyakorolja, műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásba az építési hatóság köteles a KÖH-t szakhatóságként bevonni.

Helyi védelem

8. §.

- /1/ A településen a 2. számú melléklet 2. pontja szerinti épületek, építmények, 3. pontja szerinti területek részesülnek helyi védelemben.
- /2/ Helyi védett épület törlése és felvétele, illetve a helyi értékvédelmi terület határvonalának módosítása e rendelet 2. § /2/ bekezdése alapján a rendelet

módosítása nélkül is elvégezhető, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján.

- /3/ A helyi védett épületek bővítése felújítása (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /4/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben – életveszély-elhárítás – lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant törölni kell a védett épületek listájáról.
- /5/ Helyi védelem alatt álló épület homlokzatán bármilyen változást eredményező építési tevékenység esetén, építési engedélyt kell kérni.
- /6/ A településen a Szabályozási terven jelölt területek részesülnek helyi védelemben.
- /7/ A helyi védett területen a területrész szerkezetét, úthálózatát, a közterület kialakítását, a telekosztás jellegét, a telek alakját, megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység (a telek max. 10%-át befolyásoló) — telekhatár korrekció és telek egyesítés kivételével — nem lehet.
- /8/ Helyi értékvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel építhető.
- /9/ A helyi értékvédelmi területen a meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése csak hatósági engedély alapján végezhető.
- /10/ A helyi védett területen kialakult zárt kerítések (lásd fogalommagyarázat) védendő, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.
- /11/ Az Önkormányzat - a vonatkozó jogszabályban foglalt együttműködési kötelezettséget figyelembe véve – a helyi védettség településrendezési eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét megküldi a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak.

Általános építészeti előírások

9. §

- /1/ Az építési engedélyezés során vizsgálni kell:
 - a) az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat, az épület tömegét,
 - b) a tetőhéjazat anyagát,
 - c) a nyílászárók anyagát, formáját,
 - d) a homlokzatképzést,
 - e) a tetőidom, tetőgerinc formáját, irányát, hajlásszögét.
- /2/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /3/ A homlokzat-felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzat-felújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.
- /4/ A telken szálláshely szolgáltatásként lakókocsit és üdülősátrat a település belterületén és a kertes mezőgazdasági övezetként kijelölt területen, és csak átmeneti tartózkodás céljára szabad felállítani, ha 50 m-en belül a tisztálkodás és illemhely használati lehetőség biztosított, továbbá ha a telek ezáltal módosuló használata a szomszédos telkek és építmények rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

Régészeti területek

10. §

- /1/ Biharugra régészeti területeit a 3. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a Szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ Régészeti érintettség esetén nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /3/ A védett nyilvántartott lelőhelyen végzendő 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz a Hivatal engedélye kell, tehát hatóságként jár el. Amennyiben 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység, illetve változtatási szándék más hatóság engedélyéhez kötött, a Hivatal szakhatóságként jár el.
- /4/ Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /5/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített Örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- /6/ Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a munkát fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Békés Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

Reklám, hirdetőtábla

11. §

- /1/ Biharugra teljes területén 1 m²-t meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtábla(k), reklámfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető- berendezéseken helyezhetők el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
 - f) a környezetet is bemutató helyszíni fotót,
 - g) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét,
 - h) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet.
- /3/ Biharugra területén reklámhordozó óriásplakát (lásd fogalommagyarázat) nem helyezhető el.

Közterületek, közterek kialakítása

12. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
 - b) a gyalogössáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
 - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza,
 - e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.

- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke, önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni. A táblák kihelyezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli. Az önkormányzat az erről szóló külön rendelete alapján a házszám táblák egységes kialakítását írhatja elő.

Táji és természeti értékek védelme

13. §.

- /1/ A beépítésre nem szánt területek szabályozásának módosítása, illetve külterületen épületek elhelyezése csak az illetékes szakhatóság, valamint a terület természetvédelmi kezelését végző szerv egyetértésével történhet.
- /2/ Biharugra területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A meglévő természeti értékeket – vízfolyások, tavak, erdők, különleges gyepterületek, felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni a Nemzeti Park kezelési terve szerint.
- /3/ A meglévő természeti és táji értékek védelme érdekében a jelentősebb beavatkozásokat (pl.: idős fák kivágása, 1 méternél magasabb tereprendezés, művelési ág változtatás, közműépítés) az Önkormányzat, valamint az illetékes hatóságok engedélyével lehet végezni.
- /4/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, történeti, természeti értékek), a jellemző természetes rendszerek megővését. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.
- /5/ Biharugra külterületén a tájjelleg megőrzése, illetve fokozása céljából csak a tájra jellemző, őshonos, a Nemzeti Park által ajánlott — a 3. sz. függelékben szereplő — növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /6/ Biharugra külterületén az utak, vízfolyások, időszakos csatornák mellé fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galéria-növényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.
- /7/ A védett természeti területen az erdőket – az elsődleges rendeltetés szerint – védelmi erdőként kell szabályozni.

Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek

14. §.

- /1/ Biharugra területén lévő országos jelentőségű védett természeti területek és védett természeti értékek lehatárolását a Szabályozási terv, felsorolását a Helyi építési szabályzat 4. sz. melléklet tartalmazza.
- /2/ A Körös-Maros Nemzeti Parkba, az Ökológiai Hálózatba tartozó területekre, a Natura 2000, azaz az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre, valamint a természeti területekre a vonatkozó jogszabályok az irányadók.
- /3/ A Körös-Maros Nemzeti Park területén, annak védőövezetében, a természeti területen, a tájképvédelmi területen, valamint az ökológiai hálózat területen – továbbiakban védett területeken – új külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- /4/ Természeti területen

- i) a Szabályozási terven jelölt beépítésre szánt területeken kívül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
 - j) tájhasználat változtatás, művelési ág változtatás, építmény elhelyezés csak az illetékes szakhatóság egyetértésével és engedélyével történhet,
 - k) csak olyan tájhasználat, gazdálkodás, környezeti igénybevétel folyhat, amely megőrzi a terület biológiai sokszínűségét és megfelel a Nemzeti Park kezelési tervének,
 - l) a természetes, vagy természetközeli erdők, gyepek, nádasok, vizes élőhelyek megőrzendők, azok nem szüntethetők meg,
 - m) új építmény, létesítmény csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül létesíthető. Szennyező vagy a természeti értékeket, az élővilágot veszélyeztető, károsító létesítmény nem helyezhető el,
- /5/ Védett területeken művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút építése érdekében engedélyezhető.
- /6/ A védett területeken a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők. Nagyobb mértékű tereprendezés csak a vízháztartás kedvezőbbé tétele (belvízrendezés, árvízvédelem, vízvisszatartás, halastó működtetés) céljából végezhető.
- /7/ A védett területek állapotának, hasznosítási módjának a védelmi célokkal ellentétes megváltoztatása nem megengedhető és a védett természeti területet veszélyeztető tevékenység nem folytatható.
- /8/ A védett területeken távközlési és energetikai magasépítmény, valamint szennyező létesítmény (pl.: döngkút, hígtrágya tároló, hulladéklerakó stb.) nem helyezhető el, a meglévő létesítmények üzemeltetése pedig csak a természetvédelmi célokkal összhangban végezhető.
- /9/ A védett területeken csak extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- /10/ A Szabályozási terven jelölt kunhalmok országos jelentőségű védett természeti emlékek, ezért a hatályos természetvédelmi törvény és rendeletei vonatkoznak kezelésére.
- /11/ A kunhalmok 100 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.
- /12/ A kunhalmok keletkezéskori környezeti állapotát helyre kell állítani, területüket gyepvel borítottan kell fenntartani, gondozni.

Tájképvédelmi területek, helyi természetvédelmi terület

15. §

- /1/ A tájképvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Tájképvédelmi területen az építkezések során a tájba illeszkedő, a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását biztosító, hagyományos építészeti megoldásokat/elemeket kell alkalmazni.
- /3/ Tájképvédelmi területen, külterületen az építmények engedélyezése során tájképvédelmi, tájlesztési szakvélemény (lásd fogalommagyarázat) készítése szükséges a tájképben bekövetkező változás értékelése, minősítése céljából.
- /4/ A tájban való megjelenés kedvező, esztétikus kialakítása érdekében az építmények terveihez – az építési engedély kérelem részeként – látványterv készítenő, amely alapján a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények környezettel való funkcionális és esztétikai összehangolása, tájba illesztése megvalósul. A létesítmények telepítésekor a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai

- követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- /5/ Tájképvédelmi területeken a táj jellegzetes arculatát kedvezőtlenül megváltoztató tevékenység nem folytatható. Ezért külterületen a tájhasználat- változtatás, művelési ág változtatás, fakivágás, építmény elhelyezés csak az illetékes szakhatóság engedélyével végezhető.
 - /6/ A kedvezőtlen látványt nyújtó tevékenységeket az ingatlanokon oly módon kell elhelyezni és takarásukról gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak, érzékelhetőek.
 - /7/ A település belterületén a tájképvédelmi területen a belterületi határral érintkező lakótelkek hátsó, a külterülettel határos részén legalább négy nagy lomkoronájú fát (gyümölcsfát) kell ültetni a település tájba való beillesztése, illetve a kedvezőbb mikroklíma céljából.
 - /8/ Tájképvédelmi területen bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
 - /9/ A Holt- Sebes-Körös belterületi szakasza helyi természetvédelmi terület.
 - /10/ A Holt- Sebes-Körös állandó friss vízzel való ellátására, valamint a vízfolyás hasznosítására a Holt- Sebes-Körös teljes hosszára revitalizációs (rehabilitációs) tervet kell készíteni.
 - /11/ A mederbe csak a vízháztartással, természetvédelemmel, és a vízi turizmussal kapcsolatos létesítmények helyezhetőek el.
 - /12/ A mederben lévő, a víz mozgását akadályozó építményeket, növényzetet el kell távolítani, a meglévő értékes parti galérianövényzet azonban védendő!
 - /13/ A meder megközelítését, tisztítását a belterületi szakaszokon mindkét oldalon lehetővé kell tenni.
 - /14/ A meglévő belterületi átereszek tisztításáról az Önkormányzatnak rendszeresen gondoskodni kell.
 - /15/ A mederbe, illetve a vízbe semmiféle szennyező anyag, egyéb hulladék nem eresztendő be. A felgyülemlett hulladékot belterületen az Önkormányzat, külterületen a vízfolyás kezelője köteles havonta eltávolítani.
 - /16/ A meder mentén lévő kicsiny belterületi közterületeket esztétikus, zöld jellegű pihenőhelyekké kell kialakítani, s ahol hely van a meder mentén a Nemzeti Park által javasolt (3. sz. függelék) őshonos növényekből álló galérianövényzet telepítendő.
 - /17/ Tájképvédelmi területen, helyi természetvédelmi területen szélkerék nem helyezhető el.

Környezetvédelem

16. §

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ 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.

- /4/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.
- /5/ A területen a 10 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- /6/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv (lásd fogalommagyarázat) alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- /7/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó, intézmény és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /8/ Lakóterületen állattartó építmények élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- /9/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

17. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők.
- /2/ A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- /3/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- /4/ A település szennyezés-érzékenységi szempontból fokozottan érzékeny terület, a területen a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését, valamint a talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.
- /5/ Állattartó épület külterületen felszíni vizek partételtől számított 200 méteren belül nem létesíthető.
- /6/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, amelynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- /7/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.

A levegő védelme

18. §

- /1/ A településen folytatott tevékenységekre a hatályos levegőtisztaság-védelmi

jogszabályokban foglalt határértékek és előírások vonatkoznak.

- /2/ A területen csak olyan létesítmények, technológiák helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

A termőföld védelme

19. §

- /1/ A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben — helyhez kötött beruházás céljára — vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /2/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, amelynek engedélyezése és ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /3/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /4/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /5/ Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése kizárólag talajtani szakvélemény elkészítése után, az illetékes talajvédelmi hatóság engedélyével történhet.
- /6/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /7/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /8/ Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
- /9/ A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédő szer csurgalékvize nem kerülhet.
- /10/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- /11/ Az ásványi nyersanyag kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban az illetékes Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

20. §

- /1/ A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- /2/ A hulladék gyűjtése, tárolása csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon, zárt térben vagy zárt gyűjtőedényben történhet.
- /3/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.

- /4/ A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
- /5/ Szilárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be, tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
- /6/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /7/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /8/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /9/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- /10/ A településen hulladékgyűjtő szigeteket kell kialakítani a szelektív hulladékgyűjtés kialakítása céljából.
- /11/ Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.
- /12/ A felhagyott hulladéklerakó területét a szakhatóság előírásainak megfelelően rekultivációs terv (lásd fogalommagyarázat) alapján rekultiválni kell. A területen épület, építmény nem helyezhető el. A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.
- /13/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /14/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- /15/ Dögműanyag konténer a belterület határától legalább 500,0 m-es védőtávolság biztosításával létesíthető.
- /16/ A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- /17/ A szennyvízcsatorna kiépülését követően kötelezni kell az ingatlanulajdonosokat a rákötésre. A meglévő zárt gyűjtőket, és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.

A zaj elleni védelem

21. §

- /1/ A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- /3/ 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 határértékeket ne haladja meg.
- /4/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások betartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

Tűzvédelem

22. §.

- /1/ A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, a jogi és magán jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az Önkormányzat feladata.
- /2/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /3/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- /4/ Amennyiben a szomszédos építmények egymás közti telepítési távolság nem elégíti ki az előírásokat, az OTÉK alapján könnyítés vagy engedmény adható, az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.
- /5/ Utak tekintetében a tűzvédelemre a 51.§ /19,20/ előírások vonatkoznak.
- /6/ tűzvíz-ellátás tekintetében a 53.§ előírásai az irányadóak.

Védőterületek, védőtávolságok

23. §.

- /1/ A település igazgatási területén található olyan létesítmények, amelyek a környezetükre káros hatást gyakorolnak. Ahhoz, hogy a környezetre gyakorolt káros hatások az országos előírásokban megengedett határértékeket ne haladják meg, a létesítményekhez védőterületek, védőtávolságok kijelölése szükséges.
- /2/ Biharugra területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek;
 - b) közművek, közműlétesítmények;
 - c) temető;
 - d) ipari gazdasági területek;
- /3/ A közlekedési területek védőtávolságait e rendelet 51.§ /7/ bekezdése tartalmazza. A védőtávolságokon belül épület csak a szakági jogszabályokban előírt feltételek szerint, illetve ezek hiányában a közlekedési hatóság eseti előírása szerint helyezhető el.
- /4/ A közművek, közműlétesítmények e rendelet 2. számú függelékében és az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /5/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.
- /6/ Az ipari gazdasági–agrár-üzemeltetői övezet védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület 24.§

/1/ Biharugra területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---|----------------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| e) Ipari gazdasági terület – agráripari terület | (Gip-a) |
| f) Különleges területek | |
| - sportterület | (K-Sp) |
| - temető, kegyeleti park | (K-T), (K-Kgy) |
| - kastély | (K-K) |
| - turisztikai | (K-Tur) |
| - honvédségi | (K-H) |
| - határátkelő | (K-Ha) |
| - szennyvíztisztítómű | (K-Szt) |

Kertvárosias lakóterület 25. §

- /1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven **Lke** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /3/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK-ban felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület.
- /4/ Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő állomás;
 - kézműipari épület;
 - sportépítmény.
- /5/ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
Lke	I	K	20	20	4,5	60	0,5

K kialakult állapot (lásd fogalommagyarázat) I ikres beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Kertvárosias lakóterületen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T építményszintű épület.
- /9/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkácműhely
- y helyezhető el.
- /10/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén történhet.
- /11/ Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény
 - 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, épített tűzrakóhely;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /12/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

Falusias lakóterület

26. §

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven **Lf** jellel szabályozott területfelhasználási

egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

- /2/ Falusias lakóterületen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - szálláshely szolgáltató épület;
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - kézműipari építmény;
 - sportépítmény.
- /3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - termelő kertészeti építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
Lf1	O	1000	14	30	4,5	60	0,5
Lf2	O	2000	14	20	4,5	60	0,5

O oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Falusias lakóterületen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T építményszintű épület.
- /9/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkácműhely;
 - műterem;
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /10/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén történhet.
- /11/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m² alapterülettel),
 - c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységű, legfeljebb 2 m² felületű kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik), épített tűzrakóhely,
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /12/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /13/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű lehet.
- /14/ Falusias lakóterületen lévő lakatlan, romos épületek elbontásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- /15/ Amennyiben az épület elbontásáról a tulajdonos magától, illetve felszólításra sem gondoskodik, úgy az Önkormányzat jogosult a tulajdonos költségén elbontani az épületet/építményt.
- /16/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd fogalommagyarázat) hasznosítandó.
- /17/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A Szabályozási terven jelölt telkek esetében kizárólag a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be.
- /18/ Az övezetben előírt max. építménymagasság — technológia függvényében — közterületről takart földszintes gazdasági épület esetében max. 3,0 méterrel túlléphető.

Településközpont vegyes terület

27. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven **Vt** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

- d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - f) sportépítmény;
 - g) hulladékudvar.
- /3/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás;
 - b) parkolóház;
 - c) önálló főépületként egyéb gazdasági építmény;
 - d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény;
 - e) állattartó épület.
- /4/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Mínimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
Vt	O	1000	14	30	4,5*	50	0,7

O oldalhatáron álló beépítés

* lásd /10/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /7/ Településközpont vegyes területen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T építményszintű épület helyezhető el.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben kizárólag meglévő épület esetén történhet.
- /9/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- /10/ Az építési övezet területén templom esetén az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság + 6-m-rel túlléphető.
- /11/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 1000 m²-t.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
28.§

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven **Gksz** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású (lásd fogalommagyarázat) gazdasági tevékenységi célú épület;
 - b) a nem nagyüzemi jellegű állattartás céljait szolgáló épületek;
 - c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - d) igazgatási, egyéb irodaépület;
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) sportépítmény.
- /4/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési öveze	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
Gksz1	O	1500	20	30	6,0*	40	0,6
Gksz2	SZ	1500	20	30	7,5*	40	0,6
Gksz3	SZ	3000	20	30	7,5*	40	0,6

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadonálló beépítés

* lásd /7/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /7/ Gazdasági épület esetében, ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság +3 méterrel túlléphető.
- /8/ A Gksz2 övezet területén kizárólag üzemanyagtöltő állomás és az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- /9/ Az övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Ipari gazdasági terület

29. §

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási terven **Gip** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- Jelentős mértékű zavaró hatású terület (lásd fogalommagyarázat)
- agráripari terület.

Ipari gazdasági terület – agráripari terület

30. §.

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven **Gip-a** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK alapján önálló épületként elhelyezhető:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - egyéb ipari épület;
 - igazgatási és egyéb irodaépület.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
- üzemanyagtöltő állomás.
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési öveze	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedett	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
Gip-a	SZ	5000	60	30	7,5*	40	0,6
Gip- NB	SZ	5000	60	30	7,5*	40	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /9/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4. § /14-

- 16/ bekezdések figyelembevételével. A belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó külterületi **Gip-a** övezet telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők.
- /7/ **Gip-a** (NP) területen kizárólag természetközeli, a Nemzeti Park rendeltetésének megfelelő, a környező legelőterület használatát elősegítő állattartás, illetve ahhoz kapcsolódó tevékenységek végezhetők.
- /8/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /9/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság +3 méterrel túlléphető.
- /10/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /11/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /12/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
- /13/ **Gip-a** övezetben üzemanyagtöltő állomás a csak a Nemzeti Park védett területén kívül helyezhető el.
- /14/ **Gip-a** övezet állóvizek 100 m es védőtávolságába tartozó területrészein meglévő épület felújítható, de új épület nem építhető.

Különleges területek

31. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- | | |
|--------------------------|--------------|
| - sportterület | (K-Sp) |
| - temető, kegyeleti park | (K-T, K-Kgy) |
| - kastély | (K-K) |
| - turisztikai | (K-Tur) |
| - honvédségi | (K-H) |
| - határátkelő | (K-Ha) |
| - szennyvíztisztító | (K-Szt) |
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Sportterület

32.§.

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási terven **K-Sp** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
- a) sportépítmények,
 - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények
- helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban

betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedett	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-Sp	SZ	K	K	10	4,5*	70	0,15

K kialakult állapot (lásd fogalommagyarázat) SZ szabadon álló beépítés // lásd /8/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 /6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
 /7/ Új sportépület létesítése esetén a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
 /8/ Az építési övezet területén sportszarnok építése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság + 6-m-rel túlléphető.

Temető, kegyeleti park területe 33.§.

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven **K-T** illetve **K-Kgy** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
 /2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedett	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-T	SZ	K	K	10	4,5	70	0,15
K- T	SZ	K	K	10	4,5	70	0,15

K - kialakult állapot (lásd fogalommagyarázat) SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
 /5/ A kegyeleti park (lásd fogalommagyarázat) területe nem szolgál temetkezési helyként, azonban az ott lévő síremlékek a távlatban is fenntartandók.

Turizmus fejlesztési terület

34.§

- /1/ Különleges terület turizmus fejlesztési terület a Szabályozási terven **K-Tur** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban az turizmus és az ökoturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezet területén kizárólag:
- a szálláshelyet adó épületek, a beépíthető szintterület 30%-án,
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények,
 - az ökoturizmust és a szelíd turizmust kiszolgáló létesítmények (tároló, bemutató, tárgyaló, tanácskozó épületek),
 - a kerékpáros, vadász- és lovas-turizmust kiszolgáló építmények, istállók,
 - állattartó épületek,
 - az őshonos állatokat bemutató építmények,
 - szabadtéri sportépítmények,
 - a turistaállomást üzemeltetők (tulajdonos, dolgozók) számára lakóépületek helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület turizmus fejlesztési terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és mód	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedh	Építmények legnagyobb építménymagass	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-tur	SZ	10 000	100	20	4,5	70	0,8

SZ szabadon álló

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, illetve egyedi közmű megoldások esetén (természetközeli szennyvíztisztítás) beépíthető.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /6/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 4.§ /9,10/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /7/ Az övezetben a meglévő épületek felújíthatók, de bővítésük csak Szabályozási terv készítése esetén lehetséges.
- /8/ Az övezet területén legalább 70% zöldfelület alakítandó ki, amelynek legalább 60%-án, azaz az összterület legkevesebb 40%-án fás növényzet telepítendő.
- /9/ Az építési telek köré többszintes, legalább 10 méter széles védő zöldsáv telepítendő.

Kastély területe

35. §.

- /1/ Különleges terület kastély terület a Szabályozási terven **K-k** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely övezetbe a Bölönyi kúria és parkja tartozik.
- /2/ Az építési övezet területén kizárólag:

- a) a szálláshelyet adó funkció, a beépíthető szintterület 30%-án,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció,
- c) az ökoturizmust és a szelíd turizmust kiszolgáló (tároló, bemutató, tárgyaló, tanácskozó épületek) funkció
- d) a turistaállomást üzemeltetők (tulajdonos, dolgozók) számára lakóépületek

helyezhetők el.

/3/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-k	SZ	K	K	K	K	50	0,8

SZ szabadon álló beépítés

K kialakult állapot

- /4/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /5/ Az övezet területén elhelyezkedő Bölönyi Kastély épülete felújítható, tetőtere beépíthető, de nem bővíthető.
- /6/ A területen új épület elhelyezése tilos.

Honvédségi terület 36.§.

- /1/ Különleges terület honvédségi terület a Szabályozási terven **K-h** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a honvédség törzsállományának elszállásolására és kiszolgálására szolgáló építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület, honvédségi területén kizárólag
 - a) a honvédség épületei és építményei, berendezései,
 - b) a területet használók ellátását szolgáló szociális létesítmények,
 - c) a honvédség gazdasági, irodai kiszolgáló létesítményei,
 - d) szolgálati lakások,
 - e) s fegyveres szolgálatból következő különleges igényeket (pl.: fegyverraktár, egyenruha tároló stb.) kielégítő épületek
 helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület honvédségi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-h	SZ	K	K	30	7,5	50	0,8

- K kialakult állapot
 SZ szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 /5/ Az övezet telkein több fő funkciójú épület építhető.

Határátkelőhely

37.§.

- /1/ Különleges terület határátkelőhely a Szabályozási terven **K-Ha** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a határátkelést kiszolgáló építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület, határátkelő területén kizárólag
- a határátkelő épületei és építményei, berendezései,
 - a területet használók – az utazók – ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szociális létesítmények,
 - a határátkelő gazdasági, irodai kiszolgáló létesítményei,
 - szolgálati lakások,
 - s fegyveres szolgálatból következő különleges igényeket (pl.: fegyverraktár, egyenruha tároló stb.) kielégítő épületek
- helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület határátkelőhely terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési öveze	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-Ha	SZ	5 000	170	30	7,5	50	0,8

- SZ szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
 /5/ Az övezet telkein több fő funkciójú épület építhető.
 /6/ Az övezet területén legalább 50 % zöldfelület alakítandó ki, melynek 80 %-án, azaz az összterület legkevesebb 40 %-án fás növényzet telepítendő.

Szennyvíztisztítómű területe

38. §

- /1/ Különleges terület szennyvíztisztítómű terület a Szabályozási terven **K-Szt** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szennyvíztisztítómű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési öveze	Beépítési módj	Kialakítható legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb megengedhető	Építmények legnagyobb építménymagasság	Minimális zöldfelület	Megengedett legnagyobb
K-Szt	SZ	1000	50	10	4,5	80	0,2

SZ szabadonálló beépítés

/3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

Beépítésre nem szánt területek

39. §

/1/ Biharugra területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület (Zkp)
- b) Erdőterületek:
 - Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek:
 - Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má1)
 -) Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má2)
 -) Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má3)
 -) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - Vízbázis: (Vb)
 - Vízfelület: (Vv)
 - Halastó (Vh)
- e) Közlekedési terület:
 - Közúti (KÖu)
 - Kerékpárút (KÖ-5kk)
 - Kötőpályás (KÖk)
- f) Közműterületek

Zöldterület

40. §

/1/ Zöldterület (közpark, közkert – (lásd fogalommagyarázat) a Szabályozási terveken **Zkp** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játék célját szolgáló közterület.

/2/ Zöldterületen az OTÉK alapján elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

- /3/ A zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A Zkp jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- /5/ Zkp jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.
- /6/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések — gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével — nem helyezhetők el.
- /7/ A zöldterületek rendeltetészerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /8/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /9/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – betegséget nem okozó – a Nemzeti Park által elfogadott őshonos növények (3. sz. függelék) telepíthetők.
- /10/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /11/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása, csak közérdekből szakember által végezhető akkor, ha azt
 - a) a fák egészségi állapota,
 - b) balesetveszély elhárítás,
 - c) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
 A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.
- /12/ A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület

41. §

- /1/ Erdőterület a Szabályozási terven **E** jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a Településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) Védelmi (védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
 erdők lehetnek.
- /3/ Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként az erdészeti hatóságot is be kell vonni.
- /4/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /5/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /6/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /7/ Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illeszkedő épületek építhetők.
- /8/ Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

Erdőterület – védelmi erdők területe

42. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven **Ev** jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek (talaj, levegő stb.), valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetében épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK-ban felsorolt építmények — távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna kivételével — akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem akadályozzák és létesítésüket a szakhatóság engedélyezi.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdőterületeken bányá nem nyitható. A folyamatos borítottság érdekében csak természetsterű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.
- /4/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetének területén elhelyezhetők az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei.
- /5/ Az övezethez tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
- /6/ Védelmi rendeltetésű erdő területén a folyamatos borítottság érdekében az erdőfelújítást természetes felújító módszerekkel (fokozatos felújító vágás, szálalás, szálaló vágás) kell végezni. A védelmi erdők övezetében tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – betegség, viharkár, balesetveszély stb. – végezhető.
- /7/ Védelmi rendeltetésű erdő területén korábban kialakított tanya (lásd fogalommagyarázat) területén meglévő lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince felújítható, korszerűsíthető, de új épület nem építhető.
- /8/ A volt személtelep területét a rekonstrukciós földcserét követően erdőterületként kell hasznosítani.

Erdőterület – gazdasági erdők területe

43. §

- /1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven **Eg** jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek (lásd fogalommagyarázat) előállítás és hasznosítása.
- /2/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az építés feltételei:
 - c) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - d) a beépítés módja: szabadonálló
 - e) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - f) a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.
- /3/ A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni. Tarvágás csak indokolt esetben végezhető, de nagysága a 3,0 ha-t nem haladhatja meg.

Mezőgazdasági terület

44. §

- /1/ A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint meghatározott esetekben lakó funkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- /2/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a Településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- /3/ Az egyes mezőgazdasági övezetekben az övezeti szabályozásnál kisebb telkeken épület nem helyezhető el és az építmények közül is csak az OTÉK-ban felsorolt építmények – a távközlési és energetikai magasépítmények kivételével – helyezhetők el.
- /4/ A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /5/ A gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott technológia ezt szükségessé teszi.
- /6/ A mezőgazdasági területen az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.
- /7/ A mezőgazdasági területen a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a Szabályozási terv szerint.
- /8/ Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.
- /9/ Az övezetben lévő meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.
- /10/ Az országos jelentőségű védett természeti területeken energiaültetvény ill. sport célú gyep nem létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület

45. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven **Má** jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas szántó gyümölcssterületek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepsterületek tartoznak.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má1)
 - b) Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má2)
 - c) Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má3)rendeltetésűek.

Általános mezőgazdasági terület – Má1

46. §

- /1/ A Szabályozási terven **Má1** jellel jelölt övezetben elsődlegesen a gyepművelés, a legeltető állattartás javasolt.
- /2/ Az Má1 övezet védett területre eső részén bármely épület elhelyezését elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /3// Az elvi építési engedélyezési eljárás során környezetvédelmi szakmérnök bevonásával

vizsgálendő a tervezett épület várható hatása a környezetre.

- /4/ Az övezetben a gyepgazdálkodás a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók hagyományos tanyákkal jelleggel több épületben is elhelyezhetők.
- /5/ Az övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:
 - a beépíthető telek területe legalább 150.000 m² (15 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 0,3 %,
 - a megengedett építménymagasság 4,5 m.
- /6/ Az övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 800 m². Terepszint alatti építmény nem építhető.
- /7/ Az Mál jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont (lásd fogalommagyarázat) nem alakítható ki.

Általános mezőgazdasági terület – Mál2

47. §

- /1/ A Szabályozási terven **Mál2** jellel jelölt övezetben elsősorban gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú, kizárólag természetvédelmi oltalom alatt álló területek tartoznak.
- /2/ Az övezet használatára a táj- és természetvédelem előírásai vonatkoznak és a használat során a természetvédelem szempontjai a meghatározóak.
- /3/ Az övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. Az OTÉK szerinti birtokközpont sem alakítható ki.

Általános mezőgazdasági terület – Mál3

48. §

- /1/ A Szabályozási terven **Mál3** jellel jelölt övezet nagyüzemi jellegű, árutermelésre alkalmas terület.
- /2/ Az övezetben a szántóföldi növénytermesztéshez, gyümölcstermesztéshez, ültetvények műveléséhez kapcsolódó szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők.
- /3/ Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés, az azzal kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei, a Nemzeti Parkba nem tartozó területeken lakófunkciójú épület is létesíthető.
- /4/ Az övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
 - a legkisebb beépíthető telek 300.000 m² (30 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 0,3 %,
 - a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.
- /5/ Az övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 1000 m². Terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- /6/ Az övezetben található meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet építményelhelyezési előírásainak megfelelően építhető.
- /7/ Az övezet természetvédelmi oltalom alatt nem álló területein az OTÉK szerinti birtokközpont kialakítható, amennyiben a „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 20 ha (200.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető

telkek területe legalább 20.000 m² (2 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 25 % lehet.

- /8/ A birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telkek közútról megközelíthető.
- /9/ A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.

Kertes mezőgazdasági terület

49. §

- /1/ A Szabályozási terven **Mk** jellel jelölt kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló és az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység területe.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető.
- /3/ Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a beépíthető legkisebb telekméret 1500 m²,
 - a beépíthető telkek legkisebb szélessége a homlokvonalon 14 m,
 - a beépítés módja szabadon álló,
 - a legnagyobb beépíthetőség 3,0 %,
 - az építhető épület alapterülete legfeljebb 90 m²
 - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,
 - a terepszint alatti beépítés 2,0 %.lehet,
- /4/ Építeni kizárólag legalább 60 %-ban szőlő- vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telkekre lehet.
- /5/ Az övezetben az épületeket legalább 5,0 méteres előkerttel és 3,0 méteres oldalkerttel lehet elhelyezni.
- /6/ Az övezetben a földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás során 1500 m²-nél kisebb telkek nem keletkeznek.
- /7/ A meglévő épület a telkek méretétől függetlenül felújítható.
- /8/ Föld feletti gáztartály csak közterülettől takartan helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

50. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven **Vv**, **Vh**, illetve **Vb** jellel jelölt területfelhasználási egység.
- /2/ A **Vv** jellel szabályozott övezet a folyóvizek, vízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A **Vh** jellel szabályozott övezetbe a Biharugrai határba eső halastavak, a halastavakat kiszolgáló csatornák és töltések tartoznak.
- /4/ A **Vb** jellel szabályozott övezetbe vízbeszerzési helyek, és vízkivételi helyek tartoznak.
- /5/ A Biharugra határába eső vízgazdálkodási területek egyúttal védett természeti (Natura 2000 (Ramsari), illetve Nemzeti Parkba tartozó) területek. Ezért a vízgazdálkodási területen a természetvédelem előírásait is szigorúan figyelembe kell venni.
- /6/ A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /7/ A természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50

méteren belül, a halastavak partjától számított 100 méteren belül természeti területen épület nem helyezhető el.

- /8/ A vízfolyások, csatornák karbantartása érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 méter szélességű kezelősáv biztosítandó, amelybe a galéria-növényzeten kívül semmilyen más „létesítmény” nem helyezhető el.
- /9/ A Vv jelű övezetben – a kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területen Natura 2000 – a vízfolyások partjától számított 50 méteren belül intenzív mezőgazdasági művelés nem folytatható, korlátozni kell a vegyszerhasználatot és az élővilágot, valamint a víz minőségét védő szűrő növényzet telepítendő.
- /10/ A Vv jelű övezetben a különleges madárvédelmi területen a vízgazdálkodást az élővilág sérelme nélkül, a természetvédelmi előírásokkal, a Körös-Maros Nemzeti Park kezelési tervével, a nemzetközi egyezményekkel összhangban, a vizes élőhelyek és a vízimadarak védelmét elősegítve, az ökológiai jelleg megőrzésével kell gyakorolni.
- /11/ A Vh jelű övezetben a természetvédelem, a gazdálkodás összhangja mellett a vízi élővilág bemutatásának, az ökoturizmus feltételeit (kilátók, ökosétautak) alakíthatók ki.
- /12/ A vízgazdálkodási területen horgászállások nem létesíthetők.
- /13/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

Közlekedési területek általános előírásai

51. §

- /1/ Az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek közlekedési területek a Szabályozási terven **KÖu**, illetve **Kö-k** jellel jelölt területfelhasználási egységbe tartoznak.
- /2/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /3/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak, Útügyi Műszaki Előírások és az OTÉK előírásainak valamint jelen tervnek megfelelően szabad. Közlekedési nyomvonalak csak köz és útterületen létesíthetők.
- /4/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv (lásd fogalommagyarázat) készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Magánút csak közúti területhez, közforgalmú úthoz csatlakoztatható, és közlekedési területen létesíthető.
- /5/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az Önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /7/ Közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

Ut	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
4216 j. összekötő út	KÖu-2	Országos mellékút K.V.A.	Meglévő (10-20 m)	-	50m-50m
42156 j. összekötő út	KÖu-2	Helyi jelentőségű mellékút K.V.A.	Meglévő (10-20 m)	-	50m-50m
(Erzsébet utca, Bölönyi utca) 4216 j. összekötő út belterületi szakasza	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (10-15 m)		
Országhatárt összekötő út külterületi szakasza	KÖ-h	Külterületi összekötőút K.VIII.A.	Tervezett (21 m)	-	-
Országhatárt összekötő út belterületi szakasza (Erzsébet utca)	KÖ-h	Gyűjtőút K.VIII. A.	Tervezett (15-20 m)	-	-

Tervezett mezőgazdasági utak	KÖu-8	Egyéb kiszolgáló út K.VIII. B,C.	Meglévő szabályozási szélesség	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	KÖu-10	Kiszolgáló út B.IV. d-A,B,C.	Meglévő (12-20 m)	-	-
127 sz. vasútvonal	KÖ-k	Vasút B2	Meglévő	50m-50m	50m-50m

Térségi kerékpárút a 4216 j., 42156j.	KÖu-5kk	K.IX.	Meglévő szabályozás megtartása	-	-
Térségi kerékpárút a 4216 j., 42156j.	KÖu-5kk	B.IX.	Meglévő szabályozás megtartása	-	-

- /8/ Az országos közutak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet
- /9/ A lakó utak szabályozási szélessége új utca esetén min. 12 m, ill. a Szabályozási terven jelöltek szerint alakítandó ki.
- /10/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.
- /11/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /12/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /13/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás — helyi parkolási rendelet alapján — közterületen is lehetséges.
- /14/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /15/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.
- /16/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén, az alábbi helyeken új parkolók létesítése lett tervezve:
- Iskola előtt 10 parkoló állás
 - Posta előtt 5 parkoló állás
 - Óvoda előtt 5 parkoló állás
 - Orvosi rendelő előtt 5 parkoló állás
 - Temető előtt 10 parkoló állás
- A járművek elhelyezését az OTÉK-ban előírtak alapján kell megtervezni.
- /17/ Az újonnan kialakításra kerülő 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Közterületen minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növesztő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő. A parkolókból a kerek kocsival közlekedők részére 10 parkoló egységből 1 mozgáskorlátozott parkolót ki kell alakítani. Kevesebb parkoló kiépítésének szükségessége esetén min. 1 parkolót mozgáskorlátozottak részére ki kell építeni.
- /18/ A település területén a térségi kerékpárút nyomvonala a Szabályozási terveken került kijelölése.
- /19/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- /20/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út

szabadon maradjon.

- /21/ Új közösségi, szolgáltatási létesítmények építése esetén, az építmények, a hozzájuk tartozó parkoló egységek, gyalogos és forgalmi sávok csak teljes akadálymentes közlekedéssel alakíthatók ki.

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

Általános előírások 52. §.

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen 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 az építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /3/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /4/ A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /5/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- /6/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- /7/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /8/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak a szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- /9/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
- a) a központi belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia

és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

- b) a külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt részén a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Vízellátás - tűzvédelem

53. §

- /1/ Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- /2/ Azbesztcement anyagú csővezeték építése tilos.
- /3/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával adható.
- /4/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /5/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /6/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /7/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m – közúton mért – megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /8/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /9/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.
- /10/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kijelégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben az illetékes szakhatóság az engedélyező hatóság.)

Szennyvízelvezetés

54. §

- /1/ A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árokba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetések nem engedélyezettek, ezeket meg kell szüntetni.
 - c) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett

helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

- d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethető. A közcsonna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni. Új beépítésnél a közműpótlók alkalmazását csak átmeneti időre, a közcsonna hálózat kiépítéséig szabad engedélyezni, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsonna hálózatra kell csatlakozni, ha a zárt gyűjtő medencét valóban ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezték.
- e) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a közcsonna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsonnázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket ellenőrzöttén, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsonna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsonnára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a majd kiépítendő közcsonna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok 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 meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m^3 -t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsonna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.

/2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsonnára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése/elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.)

/3/ A javasolt szennyvíztisztító telephely körül 150 m-es előzetes védőtávolság igénye került rögzítésre, a szennyvíztisztító telep létesítésével egyidejűleg kell annak a pontos védőtávolság igényét meghatározni. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható. A védőtávolságon belül csak a felsorolt korlátok alá nem tartozó ipari-gazdasági területhasználat engedélyezhető, illetve védőerdő telepítendő. Mezőgazdasági célú

- területhasznosítás esetén csak ipari célú felhasználásra alkalmas növény termelhető.
- /4/ Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belül jelen paragrafus
- /3/ bekezdésben leírt területhasznosítási korlátozások vonatkoznak.

Csapadékvíz elvezetés

55. §

- /1/ Árvízi védekezést szolgáló árvízvédelmi védmű (elsődrendű árvízvédelmi művek, másodrendű árvízvédelmi művek) lábától 10-10 m-es távolságon belül építési tilalommal kell védeni a töltést és fenntartani a mentett oldalon a 10 m-es sávot karbantartásra, árvízi védekezésre. A védmű vízdali –hullámtéri- lábától 60 m-en belül, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyagödröt nyitni nem szabad. Az említett sávon belül bármilyen tevékenység csak az érintett vízügyi hatóság engedélyével végezhető, az engedélyében leírtak szigorú betartásával.
- /2/ Belvizes területen csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően adható építési engedély.
- /3/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a) 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 felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
 - b) a település központjában a vízvezetési tanulmányterv készítését megelőző útépítés-útburkolás kivitelezése esetén célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /4/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /5/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- /6/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /7/ A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- /8/ Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /9/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /10/ A patakok part éleitől, a vízfolyás és az egyéb árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől 6-6 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /11/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- /12/ A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árkok vízszállító

képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

Gázvezetékek hálózatok

56. §

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezetékek csak földben építhetők.
- /2/ Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára csak kivételes esetben helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Villamosenergia-hálózatok

57. §

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kifeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /2/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények

58. §

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /2/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /3/ A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /4/ Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése nem tervezett, de nem tiltott.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

59.§

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
- d) építésjogi követelmények,
 - e) változtatási tilalom,
 - f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
 - g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
 - h) kártalanítási szabályok,
 - i) elővásárlási jog.
- /2/ Biharugra község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az 5. sz. melléklet szerinti ingatlanokat Naturpark turisztikai kiszolgáló funkciók céljára.
- /3/ Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
60.§

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Biharugra, 2007. augusztus 30.

Vígh Ilona
Polgármester

Bai Zsolt
Jegyző

Kihirdetve: 2007. augusztus 31.

Bai Zsolt
Jegyző