

BUGACPUSZTAHÁZA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
3/2007 (VI. 28.) ÖR SZÁMÚ RENDELETE
BUGACPUSZTAHÁZA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
(HÉSZ)
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL

KIHIRDETVE:

2007. június 28.

.....
jegyző



BUGACPUSZTAHÁZA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
3/2007 (VI. 28.) ÖR SZÁMÚ RENDELETE BUGACPUSZTAHÁZA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL.

Bugacpusztaháza község képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1), (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. /1/ bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. § (1) bekezdésben biztosított felhatalmazással élve – az Új-Lépték Tervező Iroda által 14-2000 és 17-2006 munkaszámon készített dokumentáció alapján – e rendelettel megállapítja Bugac helyi építési szabályzatát (HÉSZ) és szabályozási tervét.

I. fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §.

- (1) A rendelet hatálya Bugacpusztaháza község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) az OTÉK előírásai,
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései, továbbá
 - c) a jelen rendeletben foglalt helyi építési szabályok,
 - d) a jelen rendelet *1. számú mellékletében* szereplő SZ-1 jelű, a község igazgatási területének az SZ-3 terv hatályán kívül eső részére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv),
 - e) a jelen rendelet *2. számú mellékletében* szereplő SZ-3 jelű, a község belterületén és a közelében fekvő beépített területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-3 terv),
 - f) a jelen rendelet *3. számú mellékletében* szereplő Beépítési előírások és
 - g) a jelen rendelet *4. számú mellékletében* szereplő „Faérték számítás” szerint szabad.
- (3) a.) Kötelező érvénnyel kezelendő, csak jelen rendelet módosításával változtatható meg az SZ-1 terven jelölt:
 - igazgatási terület határa
 - szabályozási terv érvényességi területének határa
 - szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet elválasztó vonal),
 - beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - területegység határa,
 - területegység jele,
 - mezőgazdasági övezetek határa
 - megtartandó tájérték (fa, facsoport, épület).

- b) Irányadó érvénnyel kezelendő az SZ-1 terven jelölt mezőgazdasági majorok védőterülete mely a tényleges környezeti hatás ismeretében, az illetékes hatóságok előírásai alapján pontosítandó.
- (4) Az SZ-3 terv az OTÉK rendelkezéseivel összhangban kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- a) Kötelező elemként kezelendő, csak jelen rendelet módosításával változtatható meg az SZ-3 terven jelölt:
- belterületi határvonal
 - szabályozási terv érvényességi területének határa
 - szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet elválasztó vonal),
 - beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - területegység határa,
 - területegység jele,
 - beültetési kötelezettségű terület határa
 - építési övezet határa,
 - építési övezet jele,
 - megtartandó fa,
 - helyi védettségű épület,
 - megszüntető jel.
- b) Irányadó elemként kezelendő, a kötelező elemek keretein belül változtatható az SZ-3 terven jelölt:
- irányadó telekhatár,
 - telepítendő fa
 - javasolt terepszintmagasság
 - javasolt út-mintakeresztmetszelvény.
- (5) Az SZ-1 és SZ-3 terv ábrázol országos jogszabályban előírt követelményeket is, melyeknek betartása a mindenkor hatályos, vonatkozó országos jogszabályok szerint kötelező. Ezek a következők:
- országos védettségű természeti terület határa,
 - közúti érdekelttségű terület határa (a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényt módosító 1991. évi XX. Tv. 92. §/10/b, és OTÉK 36. § /6/),
 - vasúti érdekelttségű terület határa (OTÉK 36. § /7/).

II. fejezet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. §.

- (1) A község közigazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:
- a) beépített illetve beépítésre szánt területen
1. falusias lakó- (FL)
 2. vegyes-,
 - 2.1. településközpont vegyes- (TV),
 3. gazdasági-,
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (KG),

- 3.2. ipari- (IG),
 - 3.3. mezőgazdasági major- (MG),
 - 4. hétvégi házas üdülő-,
 - A. beépítésre nem szánt területen
 - 1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-
 - 1.1 közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖ),
 - 1.2 vasúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (VA),
 - 2. zöld- (KP),
 - 3. erdő-, (E),
 - 4. mezőgazdasági- (M),
 - 5. vízgazdálkodási (VT),
- területbe tartoznak.
- (2) A település egyes területeinek (1) bekezdés szerinti hovatartozását az SZ-1 és SZ-3 tervlap szerint kell megállapítani, figyelembe véve a 18. § (3) és 19. § (4) bekezdésben foglaltakat is.
 - (3) Az SZ-1 vagy SZ-3 tervben kijelölt beépített, illetőleg beépítésre szánt területeken kívül újabb területek csak a jelen rendelet és érintett mellékletei szabályszerű módosítása után hasznosíthatók beépítésre szánt területként. A módosítás területi kiterjedése
 - a) meglévő beépített, vagy beépítésre szánt területhez közvetlenül kapcsolódó terület átminősítése esetén legalább a módosítással érintett telk(ek)et tartalmazó telektömb, illetve legalább az a terület, amelyre a tervezett rendeltetésből származó hatások kiterjedhetnek,
 - b) meglévő beépítésre szánt területhez közvetlenül nem kapcsolódó terület átminősítése esetén legalább a módosítással érintett telk(ek)et tartalmazó, valamint az azzal szomszédos telektömbök, illetve legalább az a terület, amelyre a tervezett rendeltetésből származó hatások kiterjedhetnek.
 - (4) Homokbányászat a bányászatról szóló mindenkor hatályos törvény alapján megszerzett engedély szerint az MI jelű *idegenforgalmi tanyás mezőgazdasági övezet* és az MT jelű *általános tanyás mezőgazdasági övezet* telkein megengedhető jelen rendelet módosítása nélkül, amennyiben a külfejtés területe egyszerre nem haladja meg az 5 ha-t, s a terület 2 éven belül az eredeti, vagy erdőművelési ágba visszakerül.

Új beépítésre szánt területek kialakítása

3. §

- (1) A jelen rendelet hatályba lépésekor még beépítésre nem szántnak minősülő, de az SZ-1, vagy SZ-3 terv szerint beépítésre szánt terület (továbbiakban: *újonnan beépítésre szánt terület*) telkén akkor engedélyezhető az építési övezeti szabályok szerinti építés, ha az OTÉK 33. § által előírt feltételeken kívül:
 - a) a szabályozási terveken jelölt, a területet érintő közterület-alakítások megtörténtek,
 - b) az építési telek, illetve telekcsoport szabályozásnak megfelelő kialakítása és művelésből való kivonása megvalósult,
 - c) az érintett terület közterületei akadálymentesen kapcsolódnak a községi úthálózathoz,
 - d) az új építési telket illetve telekcsoportot a községi közlekedési hálózathoz kapcsoló feltáró út (utak) tagozatai földmunkával, az átlagos időjárási viszonyok között gépjárművel járhatóan elkészültek,
 - e) a d) szerinti feltáróút mentén csapadékvíz-levezető, vagy -szikkasztó árok létesült,

- f) a telek terepszintje oly módon rendezett, hogy csapadékvizei az e) szerinti árokba jutnak.
- (2) Az újonnan beépítésre szánt terület telkein az új területhasználat feltételeinek (1) bekezdés szerinti megvalósításáig csak a fennálló használati mód folytatásához feltétlenül szükséges, legfeljebb 3,00 m építménymagasságú gazdasági építmények elhelyezése engedélyezhető, pince, alagsor nem létesíthető.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A közművesítettség mértéke

4. §

- (1) Az OTÉK 8. § (2) b) pontja szerinti részleges közművesítettség biztosítandó az SZ-3 tervlap érvényességi területén fekvő építési telkeken, kivéve a csapadékvíz elvezetést, amely egyedi elhelyezéssel is engedélyezhető, s a HÜ jelű üdülőterületet, ahol szennyvízcsatorna-hálózat is létesítendő.
- (2) Az SZ-3 tervlap érvényességi területén kívül eső területek építési telkein az energia- és vízellátás, valamint a keletkező szenny- és csapadékvíz gyűjtése, elvezetése illetve ártalmatlanítása közműpótló berendezésekkel illetve szakszerű szikkasztással is biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, a vízügyi vagy a környezetvédelmi hatóság konkrét jogszabály alapján másként határoz..

Zöldfelület legkisebb mértéke

5. §

Az építési övezetek telkein az előírt zöldfelületi fedettséget a az OTÉK 25. § szerint kell megállapítani.

Környezetterhelési határértékek

6. §.

- (1) A község igazgatási területén a zajterhelési követelmények az 1; 2; 3; és 4. sz. táblázatban szereplő helyi kategóriák figyelembe vételével állapítandók meg.

Üzemi zaj

1. sz. táblázat

Területi funkció	Határértékek L_{Aeq} (dBA) nappal / éjjel	Telepítési elvek
A védett természeti területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	45 / 35	Üzemi zajforrás csak megfelelő akusztikai védelemmel telepíthető
A védett természeti területen kívül eső, nem gazdasági rendeltetésű területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	50 / 40	Szabadtéri zajforrással, éjszakai működéssel és jelentős célforgalommal <i>nem járó</i> üzemi tevékenység telepíthető
A védett természeti területen kívül eső gazdasági területeken létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek, épületrészek (pl. irodablokk, szolgálati lakások)	60 / 50	Üzemek, zajos kisvállalkozások telepíthetők

Közlekedési zajforrások

2. sz. táblázat

Területi funkció	Határértékek L_{Aeq} (dBA) nappal / éjjel	
	Helyi utak mentén	Országos utak mentén
A védett természeti területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	45 / 35	60 / 50
A védett természeti területen kívül eső, nem gazdasági rendeltetésű területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	50 / 40	65 / 55
A védett természeti területen kívül eső gazdasági területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek, épületrészek (pl. irodablokk, szolgálati lakások)	60 / 50	65 / 55

Építési zajkibocsátás

3. sz. táblázat

Területi funkció	Határértékek L_{Aeq} (dBA) nappal / éjjel		
	1 hónapnál rövidebb	1 hónap és 1 év között	1 év felett
A védett természeti területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	60 / 45	55 / 40	50 / 35
A védett természeti területen kívül eső, nem gazdasági rendeltetésű területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	65 / 50	60 / 45	55 / 40
A védett természeti területen kívül eső gazdasági területeken létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek, épületrészek (pl. irodablokk, szolgálati lakások)	70 / 55	70 / 55	65 / 50

Szórakoztató és kulturális létesítmények zenei zajkibocsátása

4. sz. táblázat

Területi funkció	Határértékek L_{Aeq} (dBA) nappal / éjjel		
	Heti 1 alkalomnál többször	Legfeljebb hetente 1 alkalommal	Eseti
A védett természeti területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	45 / 35	50 / 40	50 / 40
A védett természeti területen kívül eső, nem gazdasági rendeltetésű területen létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek	50 / 40	55 / 45	60 / 50
A védett természeti területen kívül eső gazdasági területeken létesülő, rendszeres emberi tartózkodásra szolgáló épületek, épületrészek (pl. irodablokk, szolgálati lakások)	65 / 50	65 / 55	70 / 60

- (2) A lakosság helyben szokásos módon történő értesítése mellett évenként megrendezésre kerülő, községi szintű rendezvényekre a (1) bekezdés 4. táblázatában szereplő zajkorlátozás nem vonatkozik.
- (3) A település területére vonatkozó levegővédelmi követelmények a mindenkor érvényes országos előírások szerint érvényesítendők.

Beépítési kötelezettség

7. §

- (1) Az SZ-3 terv érvényességi területén belül meglévő, nem önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen építési telkek közül mindazok, melyek közüzemi ivóvízzel és villamos energiával ellátottak, 3 éven belüli beépítési kötelezettséggel terhelendők.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti beépítési kötelezettség időhatára 1 évvel meghosszabbodik, ha a telek szabályszerű beépítése az eredeti határidő lejártakor már megkezdődött, s a létesítmény ekkor már legalább szerkezetkész állapotig felépített.

Beültetési kötelezettség

8. §

- (1) Az SZ-3 tervben –Ü–Ü– jellel körülvett telekrészek telken belüli védőfásítás és cserjetelepítés célját szolgálják, a szomszédos védendő létesítmények érdekében.
- (2) Az (1) szerinti növénytelepítés megvalósítása a telken történő engedélyköteles építéshez kapcsolódó használatba vétel időpontjáig végrehajtandó.

Elővásárlási jog

9. §

Elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára a következő helyrajzi számú ingatlanokra:

1. 1071/2 helyrajzi számú telkek – faluház távlati bővítésére
2. 0578/14;79;80 helyrajzi számú telkek – tartalék üdülőterület biztosítására
3. 0578/38 helyrajzi számú telek – távlati intézményfejlesztésre
4. 0578/61;63 és 0327 helyrajzi számú telkek – belterület védelmére és sportolási lehetőség megtartására
5. 0545/8 helyrajzi számú telek – egykori Kisbugaci tanyasi iskola helyi védelmének érvényesítésére

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület (FL)

10. §

- (1) A területen az OTÉK 14. § szerinti építmények helyezhetők el az alábbi szigorításokkal:
 - a) OTÉK 14. § (2) 5. pontja alá tartozó építmények közül a potenciális zajforrást jelentő – kovács-, lakatos-, járműjavító, faipari stb. – mesterség építménye szakhatósági vélemény, illetve – szükség szerint – az építető által készített, a várható zajkibocsátást és a tervezett védelmet feltáró környezetvédelmi szakvélemény alapján engedélyezhetők.
 - b) A területen az OTÉK 14. § (2) 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő létesítmény nem helyezhető el.

2) A község belterületén a lakóterületek építési övezeti előírásai a következők:

- kialakítható legkisebb telekméret: 1200 m², 18 m átlagszélesség, 40 m átlaghosszúság
- beépítés módja: oldalhatáron illetve 3,0 méternél kisebb csurgótávolságon álló, 25 méternél szélesebb telek esetén szabadonálló épületelhelyezés is megengedett
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.

Településközpont vegyes terület (TV)

11. §

A területen az OTÉK 16. § szerinti építmények helyezhetők el, azzal a szigorítással, hogy a (2) 7. pont szerinti üzemanyagtöltő létesítmény és a (3) 2. pont alatt szereplő termelő kertészeti építmény nem helyezhető el s az épületek legalább 25 fok hajlású magastetővel építendőek.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG)

12. §

A terület telkein az OTÉK 19. § szerint helyezhetők el létesítmények.

Ipari terület (IG)

13. §

A terület telkein az OTÉK 20. szakaszának az egyéb, nem jelentős zavaró hatású területre vonatkozó előírásai szerint helyezhetők el létesítmények.

Mezőgazdasági majorterület (MG)

14. §

A terület telkein az üzemi állattartásra illetve –tenyésztésre, valamint a mezőgazdaság ellátására szolgáló létesítmények helyezhetők el a következő övezeti szabályok betartásával:

- szabadon álló beépítési mód,
- telek beépítettsége legfeljebb 30 %,
- építménymagasság legfeljebb 6,5 méter, illetve a terület rendeltetésszerű működéséhez szükséges technológia szerinti, de 15 méternél nem nagyobb építménymagasság,
- legkisebb kialakítható teleknagyság 5000 négyzetméter.

HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

15. §

A területen – az OTÉK 23. szakaszában foglaltakon túlmenően – általános jelleggel elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek és sportépítmények.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közműterület (KÖ, VA)

16. §

- 1) a) A közúti közlekedési- és közműterületeket az SZ-3 terv KÖ jelzéssel különbözteti meg.
b) Az SZ-1 terv hatályos területén nyilvántartott illetve tervezett utak mindegyike közúti közlekedési- és közműterületnek tekintendő.
- 2) Az (1) bekezdésben foglalt utakon kívül újabb kiszolgáló utak létesíthetők, legalább 8,0 méter telekszélesség biztosításával.
- 3) Az ingatlannyilvántartásban útként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha az út csak egyetlen telek megközelítését szolgálja, amelynek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.
- 4) A közúti közlekedési és -közműterület kiterjedését az SZ-1 és SZ-3 terv ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:
 - a) A terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy az új út, utca kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell kialakítani.
 - b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű sávot kell közterületként kisajátítani illetve lejegyezni.
 - c) Amely területre a tervlap nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű terület-sáv szélessége nem csökkenthető.
- 5) A (4) bekezdésben szereplő utcanyitással, illetve közterületszélesítéssel érintett („leszabályozott”) telkek
 - a) kisajátításra illetve lejegyzésre jelölt részén meglévő építményekben építési engedélyköteles értéknövelő beavatkozás csak a későbbi kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető,
 - b) új építmény nem létesíthető,
 - c) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
 - d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint utcai telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- 6) A közúti közlekedési és -közműterületen 3,0 méternél magasabb növény telepítése csak a terület tulajdonosának hozzájárulásával történhet.
- 7) Az SZ-1 és SZ-3 tervben jelölt „Telepítendő fasor”
 - a) helyét burkolattal és közműlétesítménnyel elépíteni nem lehet,
 - b) kiültetése az érintett utcaszakaszon történő új útburkolat-építési illetve csapadék-árok rendezési beruházások részét kell, hogy képezze.
- 8) A közúti közlekedési és -közműterületen meglévő, 30 cm-nél nagyobb törzskörméretű fa
 - a) kivágásához engedélyt kell kérni a terület tulajdonosától,
 - b) kivágás utáni pótlását a terület tulajdonosa előírhatja, ez esetben az általa megszabott helyen, a kivágott fa törzskörméretét együttesen elérő, legalább 10/12 méretű facséméték ültetendők.

- 9) A (8) b) pontban szereplő pótlási kötelezettség pénzben is megváltható a helyi önkormányzat által létrehozott külön alapra történő befizetéssel, a jelen rendelet 4. sz. mellékletében rögzített „Faérték számítás” szerinti összeggel.
- 10) A község belterületeinek utcáiban legfeljebb egy oszlopsor állhat a villamosenergia és hírközlés ellátására, egyébként földkábeles megoldást kell alkalmazni fejlesztésük és átépítésük során.
- 11) A VA jelű vasúti közlekedési területek a rendeltetéssel összefüggő területhasználat befogadására, a vasút építményeinek, szolgálati lakásainak elhelyezésére szolgálnak. A vasútüzemi létesítmények építménymagassága a technológiához szükséges mérték szerint, az egyéb kiszolgáló (iroda-, lakó-, közönségforgalmi, stb.) épületeké legfeljebb 4,5 méterben irandó elő.
- 12) Természetvédelmi oltalom alatt álló területen légvezeték vagy aszfaltburkolatú út nem helyezhető el.

Zöldterület (KP)

17. §

- (1) Zöldterületnek minősülnek az SZ-3 tervben KP jellel körülhatárolt közparkok.
- (2) A KP-1 jelű *központi közpark* övezetben
- a) az OTÉK 32. szakaszában foglaltakon túlmenően csak a következő építmények helyezhetők el:
 - kerti pavilon,
 - gyalogjárda, sétaút,
 - pihenőhely,
 - játszótéri építmények,
 - szobor, emlékmű,
 - köztéri színpad,
 - b) bármilyen tereprendezést végezni, építményt elhelyezni, növényállományt ültetni, 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni – kivéve a baleset és az életveszély elhárítását –, csak kertépítészeti terv alapján lehet,
 - c) nem helyezhető el olyan közműfelépítmény, amely nem közvetlenül a zöldterület rendeltetését szolgálja (pl. trafó, légvezeték).
- (3) A KP-2 jelű *lakóterületi közpark* övezetben az OTÉK 32. szakaszában foglaltakon túlmenően csak a meglévő épületek felújítása, újjáépítése és legfeljebb 25 négyzetméterrel történő bővítése megengedett, továbbá a következő építmények helyezhetők el:
- kerti pavilon,
 - gyalogjárda, sétaút,
 - kiszolgálóút és parkolóburkolat,
 - pihenőhely,
 - játszótéri építmények,
 - szobor, emlékmű,
 - sportpálya.

- (4) A KP-3 jelű új községi közpark övezetben az OTÉK 27. szakaszában foglalt előírások érvényesítendőek. A park kiépítése kert- és tájépítésmérnök által az egész területre, vagy – ütemezett megvalósítás esetén – legalább 1 hektár nagyságú területrészt készített kiviteli terv alapján engedélyezhető.

Erdőterület (E)

18. §

- (1) A község erdőterületeinek az elsődleges rendeltetését az érvényes körzeti erdőterv és üzemterv szerint kell
1. *védelmi* (védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló),
 2. *gazdasági* (termelési, szaporító, vadgazdálkodási),
 3. *egészségügyi-szociális, turisztikai és*
 4. *oktatási-kutatói*
- kategóriába besorolni.
- (2) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő és oktatási-kutatói erdő csak honos fajtákból álló vegyes faállománnyal létesíthető.
- (3) Az SZ-1 terven erdőterületbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban mezőgazdasági művelési ágban vagy nádasként nyilvántartott, 2,0 hektárnál nem nagyobb, erdőterülettel övezett telek az MK jelű külterjes mezőgazdasági terület szabályai szerint is hasznosítható, kivéve a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket.
- (4) Az erdőterületek által közrezárt, művelésből kivett, jelen rendelet hatályba lépésekor a földhivatali nyilvántartásban önálló alrészleten felvett „udvar”-ként szereplő, meglévő, beépített ingatlan a közterületi kapcsolat megléte esetén önálló telekké alakítható, s azon a meglévő mezőgazdasági tanyákra vonatkozó, a jelen rendelet 19. § (1) pontjában szereplő helyi szabályok szerinti építés engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület (MP, MK, MT, MI)

19. §

1. Mezőgazdasági területen meglévő, a földhivatali és építésügyi nyilvántartás szerint 2002. január 1-én igazolhatóan fennálló lakóházas telken vagy a külterületen élők alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, oktatási illetve egészségügyi épület telkén (továbbiakban: *meglévő tanya*), a (7)-(10) bekezdésekben foglalt övezeti előírások mellett a következő szabályok érvényesek:
 - a) A 2002. január 1-én nyilvántartott udvar a hozzá tartozó művelt terület nagyságától függetlenül 30 %-ig beépíthető lakó-, vagy külterületi kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, oktatási, egészségügyi alapellátást nyújtó épülettel és gazdasági építményekkel.
 - b) Az a) bekezdésben foglalt építési jogok a 2002. január 1-ét követően megnövelt udvar-részre illetve művelésből kivont új udvarra nem alkalmazhatók.
2. Az (1) pont szerinti szerzett építési jog alapján történő beépítés szabályai – az MP jelű pusztai mezőgazdasági övezetnek a (7) bekezdés a) pontjában szabályozott meglévő tanyáit kivéve – a következők:

- a) A *meglévő tanya* 2002. január 1-én fennálló építményeinek helye építési helynek minősül, a további építési hely a jelen rendelet hatályba lépésekor nyilvántartott udvar területén belül, annak határvonalától 4,5 méterre helyezkedik el.
- b) A műszakilag különálló, lakó- vagy alapellátást nyújtó épület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, a különálló gazdasági épületé, vagy több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületé pedig 6,5 méter, kivéve a mezőgazdasági rendeltetéshez szorosan kapcsolódó technológia építményt, amelynek magassága elérheti a 12,0 métert.
3. A *meglévő tanyák* udvara körül, valamint a kivonásra kerülő udvar határa mentén fasor telepítendő nemes, honos, a termőhelyi adottságokat jól tűrő fafajok egyedeiből. A fák kiültetését a telket érintő, építési engedélyezéshez kötött tevékenység feltételül kell szabni.
4. Az SZ-1 terven mezőgazdasági területbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, 2,0 hektárnál nem nagyobb, mezőgazdasági területtel övezett telek az erdőterület szabályai szerint is hasznosítható.
5. Trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület a szomszéd telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 15 méterre helyezendő el.
6. A szélerózióknak kitett, homoktalajú terület 10,0 hektárnál nagyobb telkein a mesgye fa- és cserjesorral ültetendő körül.
7. Az MP jelű *pusztai mezőgazdasági övezet* telkein a természetvédelmi fenntartó, kutató és ismeretterjesztő tevékenység, valamint a természetvédelemmel összhangban lévő külterjes állattartás és lovas turizmus létesítményei helyezhetők el a következő építési szabályok szerint:
- a) a *meglévő tanyán* létesülő építmények a terület védett tanyáinak hagyományos anyaghasználatát, tömegarányait, formáit és beépítési módját örökösség át, csak léckerítés építhető, továbbá az épületek téglalap alaprajzúak legyenek, és
- szélességi méretük ne haladja meg a 7 métert, hosszúságuk a 20 métert,
 - építménymagasságuk ne lépje túl a 3,5 métert,
 - falaik fehér vakolt felületkezelést, vagy faburkolatot kapjanak,
 - 38-45 ° hajlású agyagcserép-, vagy nádfedéssel készüljenek,
 - műanyag és fém homlokzati anyagok ne jelenjenek meg rajtuk,
 - épület engedélyezési tervéhez organizációs munkarész készítését írhatja elő az építési hatóság,
 - épület bontását követő új építésnél az elbontott épület kontúrja a homlokzati terven ábrázolandó.
- b) a *meglévő tanyák* közé be nem sorolható telkeken az építmények
- a telek területének legfeljebb 3 %-át kitevő beépítettséggel, művelésből kivont udvaron,
 - szabadon álló beépítési mód szerint,
 - 4,5 méternél nem nagyobb építménymagassággal,
 - 38-45 ° hajlású agyagcserép-, vagy nádfedéssel,
 - fa anyagú, vagy fával borított nyílászárókkal létesítendő.

- d) Épület engedélyezési tervéhez organizációs munkarész készítését írhatja elő az építési hatóság.
8. Az MK jelű *külterjes mezőgazdasági övezet* telkein az OTÉK 29. § (1), (2) és (5) szerinti építés engedélyezhető, a következő építési szabályok szerint:
- az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
 - szabadon álló beépítési mód tartandó,
 - az építménymagasság nem lépheti túl a 4,5 métert illetve a terület alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 9,0 m-es magasságot,
 - 20-45 ° hajlású magastető fedje a gazdasági épületek, 30-45 ° hajlású magastető a lakó- és egyéb – nem gazdasági – épületek fő tömegét,
 - az építmények természetes anyagokból készüljenek, az épületek szilikát anyagú, vagy fa falazattal, nád-, vagy cserépfedéssel, fa anyagú, vagy fával borított nyílászárókkal létesítendő.
9. Az MI jelű *idegenforgalmi tanyás mezőgazdasági övezet* telkein az OTÉK 29. § szerinti építés, valamint a tanyasi idegenforgalom létesítményeinek elhelyezése engedélyezhető, a (8) bekezdésben szereplő építési szabályok szerint.
10. Az MT jelű *általános tanyás mezőgazdasági övezet* telkein az OTÉK 29. § szerint helyezhetők el építmények a következő építési szabályok szerint:
- az építmény elhelyezését szolgáló művelésből kivont udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
 - szabadon álló beépítési mód tartandó,
 - az építménymagasság nem lépheti túl a 4,5 métert illetve a terület alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 18,0 m-es magasságot,
 - lakóépület csak a 30 m-es átlagszélességet elérő telkeken létesíthető.

Vízgazdálkodási terület (VT)

20. §

- (1) Az SZ-1 és SZ-3 tervben VT jellel megkülönböztetett területek (tavak, közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízműterület) egyéb (vízgazdálkodási) területnek minősülnek.
- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni csak úgy szabad, hogy a beavatkozás
- gyorsítsa meg a község beépített területeire hulló záporok vizének levezetését,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását,
 - tegye biztonságossá az ivóvíz-ellátást.

III. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Építési övezeti jel és beépítési előírások alkalmazása

21. §

- (1) Az egyes építési övezetek telkeire vonatkozó szabályokat a szabályozási tervben szereplő övezeti jel állapítja meg, amit a lakóterületek esetén a jelen rendelet 3. sz. mellékletében szereplő, kötelező érvénnyel alkalmazandó „Beépítési előírások” egészítenek ki.
- (2) Az építési övezeti jel kétféle beépítési módot is megszabhat:
 - f) az első helyen szereplő beépítési mód általánosan alkalmazható,
 - g) a második helyen, zárójelben szereplő építési mód az övezetben elvétve fordul elő, s akkor alkalmazható, ha a helyi adottságok (pl. meglévő beépítés, kialakult szomszédsági kapcsolat) ezt a módot indokolják.
- (3) A „Beépítési előírások”-kal nem szabályozott telkek építési helye az OTÉK 1. ábrája alapján állapítandó meg az alkalmazott beépítési mód figyelembe vételével.
- (4) A „Beépítési előírások” által, vagy a (3) bekezdés szerint meghatározott hátsókertben meglévő épület, épületrész helye építési helynek minősül, a hátsókert rovására azonban az épület nem bővíthető.
- (5) A „Beépítési előírások”-kal nem szabályozott telkek esetében – amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik – a terület alaprendeltetésének megfelelő meglévő épület utcára néző homlokzati vonala tekintendő előírt építési vonalnak, ha ilyen épület nincs a telken, akkor a (3) és (4) bekezdés szerint megállapítandó építési hely utca felőli határvonala az építési vonal.
- (6) Az (5) bekezdés szerint meghatározott építési vonaltól elvi engedélyezés keretében el lehet térni, ha a meglévő adottságok ezt indokolják.
- (7) Az övezet rendeltetésének megfelelő épület működését segítő, kiszolgáló, előkerttel, vagy utcavonallal nem határos épület legfeljebb 3,5 m építménymagassággal létesíthető.
- (8) Az épület határoló fala vetületi hosszának legalább 50 %-ával, de nem kevesebb, mint 3,0 méteres szakaszával, rá kell, hogy épüljön a telk építési vonalára.
 - a) Építési telken a terület alaprendeltetésének megfelelő második és további épület akkor létesíthető, ha az építési vonalon már áll ilyen épület.
 - b) Az a) bekezdés szerinti második és további épület előírt építménymagassága megegyezik az övezeti jel illetve „Beépítési előírások” által megszabott mérettel, ha építési vonala az építési hely közterület felőli határán fekszik, más esetben legfeljebb 3,5 méter lehet.

Előkert

22. §

- (1) Minden építési övezet telkén legalább 5 méteres, a kialakult állapothoz illeszkedő méretű előkert alkalmazandó, kivéve, ha a korábbi beépítés nem előkertes, vagy 5 méternél kisebb előkertű, s a helyi adottságok az állapot fenntartását továbbra is indokolják.
- (2) Külterületen a telkek közterület felőli határvonalától legalább 8,0 méterre kell az épületeket elhelyezni.

Telekalakítás

23. §

- (1) A lakóterületen (FL) és üdülőterületen (HŰ) telekmegosztás, telekalakítás és telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek területe nem kevesebb, mint az adott övezetre a „Beépítési előírások”-ban meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság, illetve – Beépítési előírások hiányában – az adott övezetre előírt minimális teleknagyság, s egyidejűleg nem haladja meg annak háromszoros értékét.
- (2) Meglévő telek beépíthető, ha a telek teljesíti az övezetre vonatkozó „Beépítési előírások”-ban erre az esetre előírt minimális telekterületet és telekméreteket, illetve, – Beépítési előírások hiányában – az adott övezetre előírt minimális telekterület 70 %-át, s a beépítési módhoz tartozó, jelen rendelet 25. szakaszában szereplő legkisebb telekméreteket.
- (3) Nyúlványos telek csak külterületen alakítható ki.

Beépítési módhoz tartozó legkisebb telekméretek

24. §

Az építési telek beépítési módját az övezeti szabályokon belül úgy kell megválasztani, hogy az elérje a „Beépítési előírások” által megszabott értéket, illetve – Beépítési előírások hiányában – átlagszélessége feleljen meg a következő értékeknek:

1. szabadon álló beépítés esetén 16,0 m
2. oldalhatáron álló beépítés esetén 13,0 m
3. ikres beépítés esetén 12,0 m
4. zárt sorú beépítés esetén 10,0 m.

Településkép védelme

25. §

- (1) Távközlési torony elhelyezésének helyi szabályai:
 - a) Meglévő építményen belül bárhol építhető.
 - b) Meglévő építmény legfeljebb 6,0 méter magas felépítményeként a természeti területek kivételével bárhol létesíthető.
 - c) Önálló építményként belterületen nem, az SZ-1 terv hatályán belül a természeti területek és 500 méteres körzetük kivételével bárhol elhelyezhető.
- (2) Az ipari gazdasági területbe tartozó telkek a mesgye mentén legalább egy fa- és cserjesorral körbetelepítendőek.
- (3) A lakó-, vegyes-, üdülő-, általános tanyás mezőgazdasági (MT) és zártkerti mezőgazdasági (MZ) területek telkein létesülő épületek fő tömegüket tekintve 30-45^o hajlásszögű magastetővel fedendőek, melyen fémlemez vagy pala fedőanyag nem alkalmazható.

Járműelhelyezés

26. §

A gépjárművek elhelyezését az OTÉK 42. § szerint telken belül kell biztosítani.

Hulladékelhelyezés

27. §

A község területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.

Védőterületek

28. §

- (1) A közüzemi vízműutak és a hozzájuk kapcsolódó ivóvíztárolók 50 m-es körzetén belül az állattartás tilos.
- (2) Az SZ-1 terven „mezőgazdasági major védőterülete” jellel körülvett területen belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület csak az egészségügyi szakhatóság, állattartó épület csak az állategészségügyi szakhatóság eseti hozzájárulása alapján engedélyezhető.

IV. fejezet

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Természet- és környezetvédelem

29. §.

- (1) Helyi védettségűek a következő fák fasorok illetve facsoportok:
Fehér fűz (kb. 120 éves) – puszta középső részén
Pusztaház telkének facsoportja (hrszt: 1071)
- (2) Az SZ-1 terven „megtartandó tájérték” jelöléssel ábrázolt fa és az SZ-3 terven jelölt „megtartandó fa”
 - a) csak baleset és életveszély esetén vágható ki
 - b) lombja által fedett területen csak a legszükségesebb földmunkát szabad végezni, csak kézi földmunka alkalmazható.
 - h) lombját érintő légvezeték nem létesíthető.
- (3) A település vízvédelmi szempontból nem minősül nitrátérzékeny területnek.

Helyi művi értékvédelem

30. §

Helyi művi értékvédelem alá tartozó épületek listáját önálló helyi rendeletben állapítja meg a képviselő-testület.

A helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó szabályok:

- épület bontása csak baleset- vagy életveszély esetén engedélyezhető
- épület bontási engedélyéhez fotódokumentációt kell benyújtani, amely bemutat minden homlokzatot, az utcaképet a szomszédos épületekkel és a jellemző épületrészleteket;
- a lebontott épület helyén épülő új épület őrizze meg az épület közterületről látszó tömegének, homlokzatának arányait, a tető formáját, hajlását;

- épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, kivéve, ha más műszaki megoldás telken belül nem lehetséges;
- a közterületre néző homlokzat elkerülhetetlen átépítése során a nyílászárók eredeti arányait, a párkányok, ablakkeretek s a homlokzat egyéb díszítőelemeinek jellegét meg kell őrizni, vagy – korunk építészetének eszközeivel – vissza kell idézni;
- tetőtérbeépítés során a meglévő felépítményeket, vagy tetősíkban lévő ablakokat kell bevilágításra használni;
- az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (pl. kerítés, kapu, szegletkő, rács, stb.) lehetőség szerint eredeti megőrzendők;
- felújítás, bővítés, átalakítás, új épület létesítése esetén egyaránt hagyományos anyaghasználat irandó elő, ilyenek: fa-, téglakerítés, fa kapuzat, meszelt-vakolt fal, szilikát festékek, vas-kiegészítők, hódfarkú cserép;
- felújítás, bővítés, átalakítás, új épület létesítése során nem alkalmazható műanyag nyílászáró, fém garázkapu, hullámpala-, bitumenes zsindely tetőfedés;
- közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki parabola antenna illetve klímaberendezés, belülről megvilágított reklám;
- engedélyezési eljárásra kötelezett építési munkák: épület közterületre néző homlokzatán színezés, új tetőhéjalás, reklámelhelyezés mérettől függetlenül.

31. §

- (1) A település közigazgatási területén 29402 azonosító számon, „Bugacpusztaháza Állami Gazdaság” néven nyilvántartott, római kori temetőként felvett, 0578/38-39 helyrajzi számú telkeken fekvő régészeti lelőhely esetében alkalmazni kell a kulturális örökségvédelmről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ez a törvény erejénél fogva ex lege védett.
- (2) A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. törvény szerint régészeti érdekű területek.
- (3) Művelési ágváltás (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén), továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok jelen rendelet *Függelékében* rögzítésre nem kerülnek.

V. Fejezet

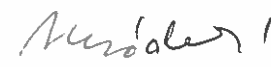
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. §

- (1) Jelen rendelet az 1-4. számú mellékleteiben szereplő tervekkel és előírásokkal együtt alkalmazandó, esetleges értelmezésbeli eltérés esetén a rendelet szövege a mérvadó.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépés után indított ügyekben alkalmazni kell. A kihirdetés a helyben szokásos módon történik. A kihirdetésről a polgármesteri hivatal jegyzője gondoskodik.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésekor érvényét veszíti a Bugacpusztaháza Község Építési Szabályzatáról (HÉS) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 1/2002. (V.16.) ÖR számú rendelet.


Berczeli István
polgármester




Heródekné Szász Ágota
jegyző