

**PUSZTADOBOS KÖZSÉG
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2004. (XII.20.)**

r e n d e l e t e

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pusztadobos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990.évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990.évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben történt felhatalmazások alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően , illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével , továbbá a környezet természeti , táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos , a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket , jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. §.

A rendelet hatálya

- (1.) A rendelet területi hatálya kiterjed **Pusztadobos** település egész közigazgatási területére.
- (2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani , korszerűsíteni , bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és 1999. évi LXV. törvényi módosítása , valamint az e törvény által meghatározott Az 36/2002 (III.7.) Korm. rendelet által módosított, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a MORUS BT. által készített 3/1999. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-2 , és T-3) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

- (3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §.

Építési engedélyezés általános szabályai

Engedélyhez kötött építési munkák

- (1.) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2.) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra az intézményekre terjeszti ki, amelyek védett településrészen épülnek, vagy templom épület, ravatalozó épület, mezőgazdasági magastároló. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos pályázaton nyertes tervek.
- (3.) A közterületen hatósági engedéllyel elhelyezhető építmények köre :
- a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése).
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése).
építőanyag-tárolás.

3.§.

Építési engedély kérelem mellékletei

- (1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően más munkarészeket nem kell csatolni.

4. §.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

- (1.) A 46./1997 (XII.29.) KTM rendelet 18.§. szerinti előírásokat érvényesíti az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az I. fokú Kiemelt építésügyi hatóság.

- (2.) Azokon a területeken , ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik , építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3.) A(2.) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás)a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor is engedélyezhető , ha :
- a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
- (4.) Azokon a beépítésre szánt területeken , melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés ,belvízrendezés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak , építési engedély nem adható . Elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5.) Minden beépítésre szánt területen az építmények , önálló rendeltetési egységek , területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ában és a 36/2002 (III.7.) Korm. rendelet az OTÉK módosításáról 12.§.-ban előírt meghatározott mértékű járműtárolót , várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.
- (6.) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

5.§.

Belterületi határmódosítás

- (1.) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a T-2 és T-3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2.) A lakóterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

6.§.

Szabályozási elemek

- (1.) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeinek jelmagyarázatát a terv tartalmazza.
- (2.) A kötelező szabályozási elemek :
- szabályozási vonal.(közterületek és nem közterületek elválasztó vonala)
 - szabályozási szélesség.
 - építési övezetek határa.
 - övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás.
 - építési övezeti előírások, ezen belül :

- beépítési mód,
- telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
legkisebb mélység,
legkisebb telekterület,
legkisebb zöldfelület,
legnagyobb beépítettség,
- a megengedett építménymagasság,
- építési hely,
- építési határvonal,(táblázatba és HÉSZ-ben)
- építési vonal,
- beültetési kötelezettség,
- elővásárlási jog,
- a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
- előkert mérete,
- hátsó és oldalkert méretek,
- közművesítési előírások,
- terepszint alatti építmények előírásai.
- környezetvédelmi előírások.

(3.) Irányadó elemek :

Az azonos építési övezeten belüli telekosztás, telekalakítások.

(4.) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók :

a.) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat:

Az építési övezet és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20 %-át.

b.) Az irányadó szabályozási elemek módosítása – a rendezési terv módosítása nélkül akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi kívánalom teljesítésre kerül ;

- a meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani;
- telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).

7.§.

A telekalakítás szabályai

- (1) A területfelhasználási egységeken és övezeteken belül telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat, egyéb jogszabályok valamint telekalakítási terv alapján végezhetőek.
- (2) A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelezőerejű szabályozási elemeinek betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz, – illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
- (3) A Településszerkezeti Tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani , majd a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások elvégezhetőek.
- (4) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.
- (5) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (6) A szabályozási terven jelölt telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

II. Fejezet

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

8. §.

Településszerkezet, területfelhasználás

A település igazgatási területe

- (1.) **beépítésre szánt területre** ,(beépített, további beépítésre kijelölt területre) amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettség legalább 10%
- (2.) **beépítésre nem szánt területre** osztott, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% lehet.

(3.) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei** : (építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint) az alábbi terület - felhasználási egységekre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határait és jelkulcsaikat a szabályozási tervek tartalmazzák.)

1./ Lakóterületek:

- falusias lakóterületek (Lf)

2./ Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (Vt)

3./ Gazdasági területek:

- ipari gazdasági területek (Gip)

4./ Különleges területek :

- temető területek (Kü-1)
- sportterület (Kü-2)

(4.) **A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei**:

1./ közlekedési-, közmű elhelyezési, hírközlési területek (K,KÖ)

2./ zöldterületek (Z)

3./ erdőterületek:

- védelmi erdő, (Ev)
- gazdasági erdő, (Eg)

4./ mezőgazdasági területek (M)

- általános mezőgazdasági területek. (Má)
- kertes mezőgazdasági területek (Mk)

5./ vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (V)

- közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

9.§.

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai.

(1.) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti

előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.

- (2.) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3.) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4.) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek “építési helyein” helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(5.) Építmények közötti legkisebb távolság :

1. Az OTÉK 36.§. (1) bekezdés szerint.
2. A szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni :

Oldalhatáron álló beépítési mód:

a.) Főépületek esetében :

- Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges.
- Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.

b.) Melléképületek esetében :

- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető.

3. A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

4. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása :

a.) Előkertek:

Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

EK =... = K kötelező előkerti méret, illetve a kialakult előkerti méret is megtartandó

b.) Oldalkertek:

Az oldalkertek mérete OTÉK 35. §. (3) szerint kerüljön meghatározásra, az alábbi eltérések alkalmazásával:

- Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület oldalkerti méretének betartása esetén nem építhető racionálisan (legalább 7 méter széles épület) és az OTÉK-ban előírt legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkeken levő épületek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4 méternél.
- A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen a tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjazat csak nem éghető anyagú lehet.
- Amennyiben a tényleges építménymagasság nagyobb mint 4 méter, úgy a szomszéd telek felőli falat nyílás nélküli tömör (tűzálló) falként kell megépíteni, átalakítani. Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

c.) Hátsóterek:

- A hátsóterek OTÉK 35.§. (4) szerint, és a HÉSZ telekzónák építési határvonalai szerint történik (hátsó építési határvonaltól a hátsó telekhatárig).

5. Kialakult helyzet speciális előírásai:

a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:

Amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettségi mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.

b.) Kialakult építménymagasság:

A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.

c.) Kialakult telekterület:

Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telek területe tovább nem csökkenthető.

10. §.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

(1) A terv lakóterületei sajátos használatuk szerint falusias (Lf) lakóterületek.

(2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§. szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

- (3) A falusias lakóterületen még kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 14.§.(2) bekezdés 8. pontjában meghatározott építmények. Melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54.szerintiekből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), j.), k.), m.), és n.) pontokkal jelöltek helyezhetők el.
- (4) A lakóterület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.
- (5) A lakóterületek beépítésének feltételei, új lakóterületeknél:
- legalább részleges közművesítés (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, korszerű közműpótlóval szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elhelyezés), meglévő lakóterületeknél teljes közművesítés.
- (6) A lakóterületeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek “ építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt alagsor, pinceszint létesíthető . A terepszint alatti építmények , pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet . Magas talajvíz esetén talajvíz nyomás elleni szigetelés szükséges.
- (7) A lakóterületeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (8) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (9) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértéket.
- (10)Az (Lf) övezetű lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1.sz. táblázat szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 2.sz. táblázat szerint, a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (11)Falusias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (12)A lakóterületeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 3A. és 3B. táblázat ad meghatározásokat. A főépület és a melléképület között meghatározott – minimum 6,0 m-es – sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló építmény nem engedélyezhető.
- (13)Átmenő , két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakóteleknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése. A (Lf) övezet lakóterület átmenő telkeinél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.
- (14)Sarokteleknél a szabadonálló épület elhelyezés megengedhető.
- (15)Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról

szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Az állattartó épületek építménymagassága max. 4,5 m.

- (16) A védendő településszerkezeti területen a védelem az utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településkarakter védelmére terjed ki.
- (17) A lakótelkek funkcionális terület-felhasználását a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar – gazdasági udvar – házi kert elrendezés szerint kell kialakítani. A gazdasági udvart a lakóudvartól és a kertről vizuálisan le kell választani. (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés) Ezt olyan esetben még szigorúbban kell tartani, ahol a kertvégek közterületről láthatók, mert a melléképületek – (gazdasági udvar) látványa zavaró, településképp rontó lehet.
- (18) Utcai garázs (földszinten vagy pinceszinten) nem létesíthető (karakterszabályozás)
- (19) A lakóépületek és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni.
Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet.
A helyben szokásos melléképületek a következők :
járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag-, mezőgazdasági tárolás) állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet, pavilon.

11. §.

Vegyes területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv területén kijelölt vegyes területek sajátos használat szerint településközponti vegyes (Vt) területek.
- (2) A településközpont vegyes területeken elhelyezhető az OTÉK 16. §. (2) bekezdés szerinti épületek és építmények, kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 16. §. (3) bekezdés szerinti építmények. Az OTÉK 1. sz. melléklet 54. szerintiékből az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), m.) és n.) pontokkal jelölt melléképítmények helyezhetők el.
- (3) A településközpont vegyes területeken nem helyezhetők el az OTÉK 16. §.(2) bekezdés 7.pontjában szereplő üzemanyagtöltő állomás, parkolóház.
- (4) A településközpont vegyes terület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzat festés.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotoknak megfelelően meghatározva előkertes beépítéssel. (T-2 tervnek megfelelően)
- (6) A településközpont vegyes területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek " építési

helyein” helyezhetők el . Az épületek alatt pinceszint létesíthető . A terepszint alatti építmények , pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet . Magas talajvíz esetén talajvíz nyomás elleni szigetelés szükséges.

- (7) A településközpont vegyes területeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (8) Valamennyi településközpont vegyes területen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (9) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (10) Az előkertek mélysége, a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK 35. §. (3) előírásai és A Szabályozási Tervek szerinti, valamint jelen HÉSZ 9.§. (5) 4 szerinti..
- (11) A településközpont vegyes terület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1. sz. táblázat szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 2. sz. táblázat szerint, a telekrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (12) A településközpont vegyes területen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (13) A településközpont vegyes területeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 3 A. és 3 B. táblázat ad meghatározásokat. A főépület és melléképület meghatározott – minimum 6,0 m-es – sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.
- (14) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező teleknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése.
- (15) Sarokteleknél a szabadon álló épület elhelyezés megengedhető.
- (16) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek. és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (17) A településközpont vegyes területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

12. §.

Az ipari gazdasági területek

- (1) Pusztadobos ipari gazdasági területei nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. (Gip)

- (2) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (3) Pusztadobos ipari gazdasági területei az OTÉK 19. §. (2) bekezdés 2. pont szerinti „egyéb ipari területek”.
- (4) Az ipari gazdasági területen belül a szomszédos terület-felhasználási egységekkel határos területsávban környezetvédelmi szempontok figyelembevételével háromszintes zöldfelületet kell kialakítani.
- (5) Az ipari gazdasági terület kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a beépítés módját, a megengedett maximális beépítettséget, az építhető építménymagasság mértékét, zöldfelületek legkisebb mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (6) Közművesítettségi fok teljes közművesítettség, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség megengedhető.
- (7) A ipari – gazdasági területek terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertbe elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

13.§.

Különleges területek

- (1) Pusztadobos területén a különleges területek az OTÉK 24. §. (3) bekezdés szerinti temetők területe (Kü-1) és a sportlétesítmény területe (Kü-2). Pusztadobos temetői a köztemető , benne a ravatalozóval, az izraelita temető.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (3) A ravatalozó épület a köztemetőben helyezkedik el. A temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a temetők területén.
- (4) A sportterületen öltöző, klubépület helyezhető el, vagy bővíthető, korszerűsíthető.

14.§.

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

A beépítésre szánt területek sajátos építési használatának megfelelő övezeti előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

I. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb				legnagyobb	
			szélesség m	mélység m	telekterület m ²	zöldfelület %	beépítettség %	építmény magasság m
falusias lakóterület (FL)	oldalhat. álló	Lf-1	14	50	800	40	30	4,5
	oldalhat. álló	Lf-2	14	50	1400	40	30	4,5
	oldalhat. álló	Lf-3	16	150	2000	40	30	4,5
	oldalhat. álló	Lf-4	20	100	2000	40	30	4,5
	oldalhat. álló	Lf-5	14	50	1200	40	30	4,5
település központ vegyes ter (Vt)	szabadon álló	Vt-1	30	70	2000	40	30	-7,5
	oldalhat. álló	Vt-2	14	100	2000	40	30	4,5
	oldalhat. álló	Vt-3	14	100	800	40	30	4,5
	oldalhat. álló	KV-2 K	18	70	1260	40	30	-7,5
ipari gazdasági terület (Gip)	szabadon álló	Gip-1	20	50	900	30	40	-7,5
	oldalhat. álló	Gip-2	20	75	1500	30	50	-7,5
	szabadon álló	Gip-3	40	50	2000	30	40	-7,5
különleges terület (Kü)	szabadon álló	temetők Kü-1	K	K	K	40	10	-7,5
	szabadon álló	sportter. Kü-2	K	K	K	40	10	-7,5

K = kialakult telekviszonyok különleges területeknél

T = tervezett telekviszonyok építési övezetei

15. §.

Falusias lakóterület és településközpont vegyes terület beépítésének szabályozása

- 1.) A telkek funkcionális zónákra tagolódnak.
- 2.) Lakó és gazdasági udvar zónája:
 - a.) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - b.) Az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül melléképület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - c.) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- 3.) Gazdasági és kert zóna:
 - a.) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 m-ig terjedő zóna
 - b.) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképületet csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - c.) Az utcai telekhatártól számított 60 m-en túl a telekrész nem beépíthető.
 - d.) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSA

16. §.

Közlekedési területek és közmű területek

- (1.) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közutak , a kerékpárutak , a gépjármű várakozóhelyek (parkolók)- a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével- a járdák és a gyalogutak , mindezek csomópontjai , vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek Pusztadoboson
Jelzésük **K-2 , K-3, K-4, K-6, KM-1, KM-2** övezet.

(2.) A közlekedési területek és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(3.) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.

(4.) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető .

(5.) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló :

- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

(6.) Szabályozási szélességek :

A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők :

a.) – országos főút meglévő Nyíregyháza – Beregsurány (41-es) főút (K-2) övezet. 40,0 m szabályozási szélesség.

b.) – országos mellékutak: (K-3) övezet

- Gyulaháza – Jármű (4106-os) átkelési szakasza Rákóczi utca, Vasvári utca min. 22,0 m szabályozási szélesség, 7,0 m burkolat, külterület 30,0 m szabályozási szélesség

Az országos mellékutak belterületi szabályozási szélességei csökkentettek a kialakult adottságok miatt, a 22,0 m szélességet méretezett út keresztiszelvények igazolják.

c.) helyi gyűjtőutak (K-4*) övezet

- Kossuth utca,
- Petőfi utca,
- Táncsics utca,
- Mátyás király utca.

A gyűjtőutak 18,0 m, 16,0m szabályozási és 6,0 m burkolati szélességgel alakítandók ki.

d.) kiszolgáló utak (K-4) övezet. 10,0 m, 12,0 m, 14,0 m, 16,0 m, burkolat 6,0 m

- e.) gyalogutak (**K-6**) övezet szabályozási szélesség min. 3,0 m.
- f.) mezőgazdasági feltáró és összekötő utak (külterületen) (**KM-1** övezet) min. 16,0 m szabályozási szélesség
- g.) mezőgazdasági kiszolgáló utak min. 13,0 m (**KM-2** övezet)
- h.) A tömegközlekedés számára szükséges területek – autóbusz megállóhelyek, autóbuszöblök, autóbusz-forduló területei.

(7.) Közműlétesítmények :

A közművekkel kapcsolatos területigényes létesítmények részére a szükséges területeket biztosítani kell a szabályozási terv szerint.

- szennyvízátelők,

(8.) A terv területén:

- az út rekonstrukciók , bővítések során a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

- (9.) A vasúti közlekedés meglévő területe a Nyíregyháza – Vásárosnamény vasútvonal Pusztadobosi szakasza . Kétvágányú vasút esetén az OTÉK 26.§. (2) bekezdés 8. pont szerinti minimum 20 m széles építési területe biztosított. Ezen országos közforgalmú vasút szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

17.§.

Zöldterületek

- (1.) A zöldterületek állandó növényzettel fedett közterületek (közkerterek , közparkok)
- (2.) A zöldterületnek közútról , köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyerekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.
- (3.) A zöldterületen elhelyezhető :
 - a., pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétatűt , tornapálya , pihenőhely, gyermekjátszóter , stb.),
 - b., vendéglátó épület ,
 - c., a terület fenntartásához szükséges épület .
- (4.) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetőek el.
- (5.) A zöldterületeket a szabályozási terv tünteti fel és határolja el.
- (6.) Beépítési mód: szabadon álló. Max. építménymagasság: 4,50 m

18. §.

Erdőterületek

(1.) Az erdőterületek rendeltetésük szerint:

- a., védelmi erdők (Ev)
- b., gazdasági erdők (EG)

(2.) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

(3.) A gazdasági erdőkben 10 hektárt meghaladó területnagyságú telken 0,5 % beépítettséggel, az erdők rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(4.) Pusztadobos külterületén az akácok , fenyők, tölgyek – szil, juhar, kőris jelenleg a leggyakoribb, így az erdők telepítésénél is e társulásokat kell alkalmazni.

19. §.

Mezőgazdasági területek

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban a mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület :

- a.) kertes,
- b.) általános.

(3) Pusztadobos területén a HNP nem állapított meg védett természetvédelmi, vagy védendő természeti területet.

(4) Pusztadobos mezőgazdasági területének övezetei :

Általános mezőgazdasági terület :

M-1/L övezet (jellemzően gyeperdő, rét, legelő)

M-1/SZ övezet (jellemzően szántó)

M-K övezet kertes mezőgazdasági terület

20. §.

M-1/L övezet

Mezőgazdasági terület (jellemzően gyeperdő, rét, legelő)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, lakóépület, lakás is létesíthető. A gyeperő, rét, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületeket az OTÉK. előírás 29. §. figyelembevételével lehet elhelyezni a legalább 3 ha nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető.
- (5) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középvezetékű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezeték esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevétele mellett.
 - Országos, megyei, helyi érdekű utak, vasútvonal, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

21. §.

M-1/SZ övezet

Mezőgazdasági terület (jellemzően szántó)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, és lakóépület, lakás is létesíthető. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben lakóépület és a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületeket az OTÉK. előírás 29. §. figyelembevételével lehet elhelyezni a legalább 10.000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen. 10.000 m² alatti terület nem beépíthető. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető, melyből a lakóépület 0,5 % lehet.
- (4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középvezetékű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezeték esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevétele mellett.

- Országos, megyei, helyi érdekeltségű utak, országos érdekeltségű vasút, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

22.§.

M-K

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3%-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince), az OTÉK 29.§. (3) 1., 2., 3. bekezdés szerint. Lakóépület az OTÉK 29.§. (4) szerint építhető.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, 5,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

23. §.

Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a tervezési területen. (V)
 - a.) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (V)
- (2) Az (1) alatti területen vízkár elhárítási építmények elhelyezhetők.
- (3) Vízügyi érdekből a főművi csatornáknál 3-3 méteres, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál, 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, a fenntartási munkák elvégeztetősége érdekében . Beépíteni nem lehet, ott csak rét, legelő művelés folytatható.

24. §.

Közterületek kialakítása , nyilvántartása és használata

- (1.) A közterületeket a település ingatlan nyilvántartása rögzíti.
- (2.) A közterületek használatáról külön önkormányzati rendelet készül.

- (3.) Járdán, gyalogos-kerékpárúton semmiféle köztárgy, berendezés nem helyezhető el.
- (4.) A járda és a közút közötti területre maximum 0,60 m széles és 2,4 m magas hirdető vagy információs berendezés helyezhető el építési engedély alapján.
- (5.) A (4.) bekezdés szerinti építmények az OTÉK. 39. §. (1) bekezdés b.) és c.) pontja illetve a (3.) bekezdés közlekedésbiztonságra vonatkozó előírásainak betartása mellett helyezhetők el.
- (6.) A közterületeket rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (7.) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (8.) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (9.) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet :
- g.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - h.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - i.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - j.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - k.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - l.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - m.) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése),
építőanyag-tárolás.
- (10.) A közterületek eredeti rendeltetéstől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó rendeletben szabályozza.

25. §.

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

- (1.) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett (és a szabályozási terven is jelölt) területeken kell elhelyezni.
- (2.) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
- (3.) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére és tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.

26. §.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1.) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv)
- (2.) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3.) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

27. §.

Tűzrendészeti előírások

- (1.) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabályban előírt fordulási lehetőség, két nyomszáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.
- (2.) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomszávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (3.) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4.) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetnél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5.) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (6.) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomszáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről – amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (7.) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. A víztárolót a 35/1996. (XII. 29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §., 52. §., 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

V. Fejezet

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

28. §.

A település védelem alatt álló építményei:

(1) Országos védelem alatt álló építmények Pusztadoboson nincsenek .

(2) Helyi építészeti értékvédelem

A helyi építészeti és természeti értékek védelméről Önkormányzati rendelet készült.

A helyi védelem alatt álló és a helyi védelem alá kerülő épületek körét a HÉSZ 3.sz. függelékben felsorolt épületek alkotják.

(3) A szabályozási tervben lehatárolásra került a védelem alá helyezendő településszerkezet. Pusztadobos településközpont területe.

(4) A helyi területi védelem az FVM 66/1999. (VIII.13.) rendelet 2.§. (2) bekezdés szerint kiterjed :

- a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal)
- a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép,
- a település és táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, növényzet és természetes környezet)
- településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága) védelmére.

VI. Fejezet

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

29. §.

Általános előírások

(1.) 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.) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során be kell tartani a környezetvédelem előírásait.

- (3.) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek körét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995 évi LIII. Tv. 67.§. (2) bekezdés a.) alapján a Kormány rendeletben határozza meg azon tevékenységek , illetve a végzésükhöz szükséges létesítmények körét amely esetekben előzetes környezeti hatásvizsgálatot kell végezni (152/1995.(XII.12.) Korm. rendelet)

30. §.

A föld védelme

- (1) A veszélyes hulladékok átmeneti tárolását szabályszerűen, burkolt, fedett helyen az 56/1981 (XI.18.) MT rendeletnek megfelelően kell végezni. Az elszállításnál és ártalmatlanításnál a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni.
- (2) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások megindulása során szennyezett talajok feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, szennyezett talaj elszállításáról, és ártalmatlanításáról.
- (3) A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízbázistartás és klímamódosító hatás érdekében minél kisebb felületű beépítettséget, burkoltságot kell alkalmazni.
- (4) Az épületbontások, építkezések során keletkező sített , építési hulladékot csak telken belül szabad átmenetileg tárolni és még a használatba vétel előtt gondoskodni kell elszállításáról.
- (5) A termőföld használata, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása, valamint a vízgazdálkodás és vízrendezések során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.
- (6) A növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységet befolyásoló készítmények forgalomba hozatalának, felhasználásának, alkalmazásának kísérleti célú, ideiglenes, vagy végleges engedélyezése a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel lehetséges, az engedélyezéshez a minisztérium hozzájárulása szükséges. A talaj termékenységet befolyásoló vegyi anyagok védett területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történhet. A növényvédő szerek, más fertilizáló szerek, vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a természetvédelmi igazgatóság kezdeményezheti. (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)

31. §.

Vízvezeték minőségvédelme

- (1.) A település területén a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető.

- (2.) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő-területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (3.) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997 (VII.18.) Kormányrendelet előírásait kell betartani a vízkészletek minőségének védelme érdekében.
- (4.) A természetes és természet közeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet. Az ökológiai célú vízkészlet mértékét a vízügyi hatóság, az igazgatóság (HNP) szakhatósági hozzájárulásával állapítja meg. Ökológiai célú vízkészlet megállapítását az igazgatóság (HNP) is kezdeményezheti.
- (5.) Védett területen – a település belterülete kivételével – tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (6.) Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül vízkár elhárításához szükséges vegyi anyagok kivételével – a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (7.) A felhagyott agyag nyérőhely (agyaggödör) területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni – és ha lehetséges – természetszerű állapotot kell kialakítani.

32. §.

Levegőtisztaság-védelem

(kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és
összetételére valamint a klímára)

- (1.) A levegő védelmével kapcsolatos új előírásokat a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.
- (2.) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (3.) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

33. §.

Az épített környezet védelme

- (1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását.
- (2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védő távolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- (3.) A település szennyező forrásainak központi területekről történő kitelepítését biztosítani kell .
- (4.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdősávok , védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

34. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1.) A hulladékgazdálkodásról és ártalmatlanításról helyi önkormányzati rendelet intézkedik.

35. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A zaj- és rezgés elleni védelemre vonatkozó 12/1983. (V.12.) MT. rendelet a zaj és rezgésvédelemről, a 8/2002. (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet. rezgésterhelési az MSZ. 13-111-85 az üzemek és építkezések zajkibocsátásának határértékei meghatározása, az MSZ. 18-150/1-83 Immissziós zajjellemzők vizsgálata vonatkozó előírásait kell érvényesíteni a település teljes igazgatási területén.
- (2) A szórakoztatással összefüggő hangosító berendezések zajkibocsátását önálló önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében is a 12/1983.(V.12.) MT. rendelet 4. §. (1) bekezdésében foglaltak irányadók, mely szerint a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól , illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- illetőleg rezgésterhelési határértéket.
- (4) A lakó- és középületek helységeiben megengedett A-hangnyomásszintek értékeit az MSZ. 18151/1:1982 számú szabvány 1. számú táblázata tartalmazza.

- (5) A környezetbe zajt illetve rezgés kibocsátó és zajtól illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a zaj és rezgésterhelési határértékeket.

VII. fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

36. §.

Építésjogi követelmények

- (1.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Pustadobos területén az Étv 18.§. előírásai érvényesek építésjogi követelmények vonatkozásában.

37. §.

Építési tilalom, korlátozás

- (1.) Vízügyi érdekből a település területén levő főművi csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni a fenntartási munkák elvégezhetősége érdekében, egyéb csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni.
- (2.) A belvívveszélyes területek feltétel teljesítéséhez kötött tilalom alatt vannak, beépítésük csak a belvízrendezés megvalósítása, a belvíz elhárítása esetén lehetséges.
- (3.) Az építési tilalom alá eső területen az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti munkák végezhetők.

38. §.

Telekalakítás szabályai

- (1.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (2.) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

(3.) Pusztadobos területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki .

39. §.

Elővásárlási jog

(1.)A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a 07 hrsz. ingatlan esetében településrendezési célok megvalósítása érdekében (lakóterület kialakítására).

40. §.

Kisajátítás

(1.)Közút céljára történő, a telekterületnek kevesebb mint 20 %-ának lejegyzése érdekében, a szabályozási tervi meghatározások szerint, az Étv. 27. §. szerint kell eljárni.

41. §.

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

(1.) Útépitési és Közművesítési hozzájárulás tekintetében az Étv. 28.§. szerintiék érvényesek.

42. §.

Településrendezési kötelezések

(1.) Beültetési kötelezettséget kell önálló önkormányzati határozattal előírni a következő területekre :

- Petőfi u.80. szám alatt lévő egykori tsz telep területének határán 20.0 m széles védősáv területen belül.

A védősáv beültetése 3 éven belül történjen őshonos fafajokkal, háromszintes növényállománnyal.

43. §

Kártalanítási szabályok

(1.) A kártalanításra vonatkozóan az Étv. 30. §. előírásait kell alkalmazni.

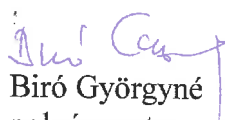
IX. fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44. §.


(1.) Ez a rendelet 2005. január 01-én lép hatályba.

(2) Ezen rendeletet a hatálybalépést követően iktatott , új ügyekben kell alkalmazni.

: **PUSZTADOBOS** , 200 4 év december.20.


Biró Györgyné
polgármester





Dr. Ihnáth György
jegyző

Ezen rendeletet 2004. december 20-án hirdetem ki.

Púsztdobos, 2004. december 20.




Dr. Ihnáth György
jegyző