

KISCSÓSZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT 5/2008 (VIII.21.) SZ. RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS ÉPÍTÉSI TERVRŐL.

Kiscsász Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1.§

- /1/ E rendelet hatálya Kiscsász község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:10000 méretarányú, SZT-3 jelű külterületi és az M=1:4000 méretarányú, SZT-2 jelű belterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem – helyi védelem
 - 3. 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) belterület határa;
 - c) területfelhasználási egység határa, besorolása;
 - d) építési övezet, övezet határa;
 - e) telek be nem építhető része (*lásd: fogalommagyarázat*);
 - f) kötelező erejű megszüntető jel;
 - g) meglévő, megtartandó fasor;
 - h) helyi védelem alatt álló értékek;
 - i) védőtávolságok.
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3.§

- /1/ Telekalakításra engedély akkor is kiadható, ha a telekalakítás a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paramétereinek alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /2/ Telekalakítási engedély kiadásakor figyelembe kell venni, hogy az eljárás eredményeként – kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - nem jöhet létre:
 - a) nyúlványos (nyeles) telek (*lásd: fogalommagyarázat*);
 - b) olyan telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel nem közelíthető meg; s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /3/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /4/ Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szűkítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a

telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 700 m²-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4.§

- /1/ A település beépítésre szánt területén, oldalhatáron álló beépítés esetén a már kialakult legalább 10 m szélességű telek is beépíthető.
- /2/ Amennyiben belterületen egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet legkisebb kialakítható teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de legalább 420m² és az /1/ bekezdésben foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /3/ Ha egy építési telek területe és/vagy szélességi mérete az /1/ és /2/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
 - a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, és alapterülete az építési helyen belül bővíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /4/ Ha egy épület önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az /1/ és /2/ bekezdésben foglalt minimális méreteket, s közterületi kapcsolata sincs, úgy:
 - a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /5/ Amennyiben kialakult lakóterületen két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK alapján számított telepítési távolságot, a meglévő épület felújítható, az építési helyen belül bővíthető a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével.
- /6/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, de épületbővítmény vagy új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /7/ Amennyiben egy épület ipari gazdasági terület vagy különleges terület turisztikai terület építési övezetbe kerül, elvi építési engedélyt kell kérni a telek beépítésével kapcsolatos, valamint a településképi és építészeti követelmények tisztázására.
- /8/ A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági területek és a temetők kivételével – a csatornahálózat kiépítését követően - új épület csak teljesen közművesített építési telken történhet.
- /9/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztító technológia (lásd: fogalommagyarázat) alkalmazása esetén építhető épület.
- /10/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség azokat az építési telkeket nem érinti, amelyek olyan alternatív szennyvíztisztító technológiát (lásd: fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5.§

- /1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
 - a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el.
 - b) egyéb területeken csak látványterv (lásd: fogalommagyarázat) alapján helyezhető el;
- /2/ 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.
- /3/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
 - a) közműbecsatlakozás építménye;
 - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

Beépítési mód, építési hely

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- O oldalhatáron álló,
 - SZ szabadon álló,
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- az északi telekhatár;
 - észak-nyugati telekhatár;
 - nyugati telekhatár;
 - a már túlnyomó részben beépített telektömbben (lásd: fogalommagyarázat) kialakult telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala akár közös telekhatárra is kerülhet.
- /3/ 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 (lásd: fogalommagyarázat) igazodjon.
- /4/ Az előkert, amely egyben építési vonal (lásd: fogalommagyarázat) is:
- legalább 70%-ban beépített utcaszakasz esetén a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
 - Új beépítés esetén:
 - lakóterület esetében: 5 m;
 - gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /5/ Amennyiben az utcában az utcavonalas beépítés a jellemző, úgy új épület építése esetén az építési vonal a 2 méteres előkertben szabadon kijelölhető.
- /6/ Fekvő telek (lásd: fogalommagyarázat) esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókeret 0 méterrel vehető figyelembe.

II. FEJEZET

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

Országos védelem

7. §

- /1/ **Szigliget**Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan, valamint a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

Helyi művi értékvédelem

8. §

- /1/ A településen a 2. számú melléklet szerinti építmény részesül helyi védelemben.
- /2/ A településen található védett építmény felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

Általános építészeti előírások

9. §

- /1/ **Szigliget**A település közigazgatási területén két- vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /2/ Az oldal és hátsó telekhatáron épített kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /3/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- /4/ A kialakult zárt kerítések védendő, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.
- /5/ Falusias lakóterületen az épülepszélesség (*lásd: fogalommagyarázat*) nem lehet több, mint 8,0 m.
- /6/ Belterületen az épületek tetőhajlásszöge 37° és 42° között lehet.
- /7/ A tetőhéjazat anyaga hullámpalából és bitumenes zsindeletről nem készülhet.
- /8/ A település belterületén új épület csak jellemzően oromfalas kialakítású lehet.
- /9/ Az épületek egyik homlokzati felületre számított építménymagassága sem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság + 1,5 m-t.

Régészeti területek

10. §

- /1/ A település nyilvántartott régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ A nyilvántartott régészeti területeken, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Reklám, hirdetőtábla

11. §

- /1/ A település területén reklámhordozó óriásplakát (*lásd: fogalommagyarázat*) nem létesíthető.
- /52/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
- /3/ A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

Táji és természeti értékek védelme

12.§

- /1/ A település területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A meglévő természeti értékeket fokozott védelemben kell részesíteni.
- /2/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását. 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.
- /3/ Az új épületek építésénél, illetve a régebbi épületek felújításánál a területre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- /4/ Az ökológiai hálózatba tartozó területeken új külszíni művelésű bánya nem nyitható, távközlési, energetikai magasépítmény nem helyezhető el.
- /5/ Az ökológiai hálózatba tartozó területeken művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút, kerékpárút építése érdekében engedélyezhető.
- /6/ A település külterületén - az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve - csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /7/ Külterületen a főbb utak mentén telepítendő mezővédő erdősávok/fasorok állományát őshonos fás növények kell, hogy alkossák.
- /8/ A település külterületén a természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül épület nem helyezhető el.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

13.§

- /1/ A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek megfelelő tisztítása biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők.
- /2/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos, ezért nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát károsan befolyásolják.
- /3/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a Hunyor- és a Szalóki-patak mellett a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán legalább 50-50 méteres sávban biztosítani kell.
- /4/ Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell kialakítani.

A levegő védelme

14.§

- /1/ A települések levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendők, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- /2/ A települések területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység nem engedélyezhető.

A termőföld védelme

15.§

- /1/ A település területén a kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.

/2/ Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról kötelező gondoskodni.

A zaj- és rezgés védelem

16.§

- /1/ A gazdasági tevékenységből, illetve a közlekedésből származó környezeti zaj- és rezgésszint a lakóépületek környezetében a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A tényleges zajszintet, valamint a rezgésszintet rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell és a vonatkozó jogszabályban meghatározott érték túllépése esetén a rendeletet alkotó hatóságok együttes intézkedésével a terhelt állapot megszüntetendő.

Tűzvédelem

17.§

- /1/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /2/ 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.

Védőterületek, védőtávolságok

18.§

- /1/ A település 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.
- /2/ A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ Az ipari gazdasági–agráripari 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.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület

19.§

- /1/ **Sziglet**A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Falusias lakóterület (Lf)
 - b) Ipari gazdasági terület – agráripari terület (Gip-a)
 - c) Különleges területek
 - a) temető, kegyeleti park (K-T)

Falusias lakóterület

20.§

- /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 építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.
- /2/ Falusias lakóterületen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - c) szálláshely szolgáltató épület;
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) kézműipari építmény;
- /3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- a) sportépítmény;
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a) 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 övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Lf1	O	1000	16	30	4,5*	60	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

* - lásd /14/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /8,9,10/ bekezdések figyelembe vételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén; történhet.

- /9/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkács műhely;
 - műterem;
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /10/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek a meglévő 400m² –nél kisebb telkeken nem létesíthetők.
- /11/ 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.
- /12/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét *(lásd: fogalommagyarázat)* figyelembe kell venni. A beépítési százalék és a minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /13/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként *(lásd: fogalommagyarázat)* jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület nem helyezhető el, a terület házikertként *(lásd: Fogalommagyarázat)* használható.
- /14/ Az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság földszintes gazdasági épület esetében legfeljebb 3,0 méterrel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart, s így nem rontja a településképet.

Ipari gazdasági terület - agráripari terület

21.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott építési övezet, 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 önálló épületként elhelyezhető:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület;
 - egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - egyéb üzemi létesítmény.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
- üzemanyagtöltő állomás;
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház
- /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 övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Gip-a	SZ	1ha	60	30	6,0*	45	0,6

SZ szabadonálló beépítés

* lásd /9/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /8,9,10/ bekezdések figyelembe vételével.

- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Az építési övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /9/ Ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /10/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető csak el.
- /11/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén legalább 10m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.
- /12/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.
- /13/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /7/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

Különleges területek

22.§

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatások, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
 - b) temetőik területe (K-T)
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Különleges terület - Temető területe

23.§

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-T 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 övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
K-T	SZ	3000	20	10	4,5*	70	0,15

SZ szabadonálló beépítés

* Lásd /7/ bekezdés

- /3/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§ /8,9,10/ bekezdések figyelembe vételével.
- /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ Különleges terület temető területen legfeljebb 1 építményszintű épület helyezhető el.
- /6/ A temető körül, telken belül, legalább 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgál temetkezési helyként.
- /7/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

Beépítésre nem szánt területek

24.§

- /1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- a) Zöldterület (Zkk)
 - b) Erdőterületek
 - Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - Gazdasági erdő (Eg)
 - c) Mezőgazdasági területek:
 - Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1, Má3)
 - Általános mezőgazdasági terület - gyepl (Má2, Má4)
 - d) Vízgazdálkodási terület
 - Vízfelszín (Vv)
 - e) Közlekedési és közmű terület
 - Közúti (Köu)
 - Közmű terület (Kmű)

Zöldterület

25.§

- /1/ Zöldterület, közpark, közkert – (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ A zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyepl, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /3/ A Zkk jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.
- /4/ A Zkk jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.
- /5/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /6/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – betegséget nem okozó – növények telepíthetők.
- /7/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt:
- a) a fák egészségi állapota,
 - b) balesetveszély elhárítás, vagy
 - c) közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.

Erdőterület

26. §

- /1/ A település szabályozási tervén erdőterület az E jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.
- /2/ A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint:
- a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg) erdők lehetnek.
- /3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /4/ Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /5/ Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

Erdőterület – védelmi erdők területe

27. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ Az Ev övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el és épített, aljzatszerű beton- vagy kőfelületek sem létesíthetők.
Az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdőterületeken új bánya nem nyitható. A folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő többcélú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.
- /4/ Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendőek. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítandó ki. Az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.
- /5/ Tervágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető.

Erdőterület – gazdasági erdők területe

28.§

- /1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- /2/ Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdőrendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján. Az épület elhelyezés feltételei:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),
 - b) a beépítés módja: szabadon álló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m,
 - e) legalább részleges közművesítettség.
- /3/ A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

Mezőgazdasági terület

29.§

- /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/ Az egyes mezőgazdasági övezetekben az övezetben szabályozottnál kisebb telkeken épület nem helyezhető el és az építmények közül is csak az OTÉK-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- /3/ A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /4/ A mezőgazdasági területen az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.
- /5/ A mezőgazdasági területen mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terv szerint. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.
- /6/ Az övezetben lévő meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.
- /7/ Az általános mezőgazdasági területen gyep, erdő, vízfelület, sportolási célú gyep létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület

30.§

- /1/ Általános mezőgazdasági területbe az Má jellel szabályozott árutermelésre alkalmas szántó, gyümölcssterületek, egyéb ültetvényterületek, illetve a gyepterületek tartoznak.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint a következők:
- a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1)
 - b) általános mezőgazdasági terület – gyepterület (Má2),
 - c) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má3),
 - d) általános mezőgazdasági terület – gyepterület (Má4),
- /3/ Az Má1 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási terven Má1 jellel jelölt övezet szántóföldi művelésre, illetve ültetvény létesítésére alkalmas terület,
 - b) Az Má1 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos, a meglévő épületek felújíthatók.
- /4/ Az Má2 általános mezőgazdasági terület
- c) A szabályozási terven Má2 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyepterület művelésű terület,
 - d) Az Má2 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.
- /5/ Az Má3 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási terven Má3 jellel jelölt övezet nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület, ahol elsősorban szántóföldi művelés, illetve ültetvény telepítés, gondozás javasolt.
 - b) Az Má3 jelű övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épület létesíthető.
 - c) Az Má3 jelű övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
 - a legkisebb beépíthető telek 20.000 m² (2 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m
 - legalább részleges közművesítettség.
 - d) Az Má3 jelű övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 1000 m²,
 - e) Az Má3 jelű övezetben lévő meglévő épületek felújíthatók, illetve legfeljebb 25m²-rel bővíthetők,
 - f) Az Má3 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont kialakítható, amennyiben a „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 300.000 m² (30 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m² (2 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 10% lehet,
 - g) A birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,
 - h) A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
- /6/ Az Má4 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási tervlapon Má4 jellel jelölt övezetben elsődlegesen a gyepterület művelés, legeltető állattartás javasolt,
 - b) Az Má4 jelű övezetben a gyepterület művelés a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók hagyományos tanya jelleggel több épületben is elhelyezhetők,
 - c) Az Má4 jelű övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:
 - a beépíthető telek területe legalább 30.000 m² (3 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 1%,
 - a megengedett építménymagasság 4,5 m,
 - legalább részleges közművesítettség.

- d) Az M4 jelű övezetben e beépíthető alapterület legfeljebb 800 m². Terepszint alatti építmény nem építhető,
e) Az M4 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

Vízgazdálkodási terület

31.§

- /1/ Vízgazdálkodási terület – vízfelület a szabályozási terven V jellel jelölt területfelhasználási egység.
/2/ A V jellel szabályozott övezet a vízműterület, a folyóvizek, vízvezető csatornák medre és parti sávja.
/3/ A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
/4/ 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.
/5/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.
/6/ A Hunyor- és a Szalóki-patak mellett a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán legalább 50-50 méteres sávban biztosítani kell.

Közlekedési területek általános előírásai

32.§

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
/2/ Utat létesíteni, átalakítani, megszüntetni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, Útügyi Műszaki Előírások az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
/3/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.
/4/ Belterületen magánút nem alakítható ki.
/5/ Közforgalom elől el nem zárt magánút létesítése csak abban az esetben megengedett, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.
/6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
/7/ Kiscsász közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv (belterületi SZT-2 és külterületi SZT-3 tervlap) tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
8403 j. összekötő út	Köu-2	orsz. mellékút K.V.A.	Meglévő (15-30 m)	-	50m-50m
8413 j. összekötő út	Köu-2	orsz. mellékút K.V.A.	Meglévő (15-30 m)	-	50m-50m
8415 j. összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-16 m)	-	50m-50m
Kossuth Lajos utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (16-25 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	lakóút B. VI. d-A,B,C.	Meglévő (8-12 m)	-	-
Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak	Köu-8	Egyéb kiszolgáló út K.VIII. B,C	Meglévő	-	-

- /8/ A hosszú távra tervezett térségi jelentőségű országos mellékutak szabályozási szélessége 30m.
- /9/ 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.
- /10/ A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében Kiscsösz közterületein elsősorban az alábbi helyen létesíthetők parkolók:
 - Vegyesbolt (176 hrsz) előtt 4 parkoló állás.
- /11/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.
- /12/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

IV. FEJEZET

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

33.§

- /1/ Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, az adott szabályozási szélességen belül.
- /2/ A Szabályozási terven Kmű-G jellel jelölt közműterületen gázfogadó építményei elhelyezhetők.
- /3/ A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok előírásait kell figyelembe venni.
- /4/ A vonatkozó előírások értelmében a területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet. A tűzcsapokat – a tűzcsoportok kivételével – egymáshoz 5m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- /5/ A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.
- /6/ A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályokban előírtakat kell figyelembe venni.
- /7/ A Hunyor patak, valamint mellékágai mindkét oldalán 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.
- /8/ Gázellátó rendszerek létesítése esetében az vonatkozó szabványban megfogalmazottakat be kell tartani. Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékeknél ez az érték 4-4 m.
- /9/ A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó jogszabály szerint kell megállapítani.
- /10/ A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- /11/ A távközlési létesítmények elhelyezését a vonatkozó jogszabályok alapján lehet engedélyezni.
- /12/ A meglévő nem közterületen vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyeztetni.
- /13/ Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

V. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. §

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- /3/ A rendeletet a képviselőtestület a 2008. augusztus 18-i ülésen fogadta el.
- /4/ A rendelet kihirdetésének napja 2008. augusztus 21.
- /5/ A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a könyvtárba való elhelyezéssel és a hirdetőtáblákon való kifüggesztéssel gondoskodik.

Kiscsász, 2008. augusztus 21.

Szabó Ferenc
Polgármester

Gróf László
Jegyző