

Szellő Község Önkormányzatának
10/2005. (X.20.) rendelete

a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról
és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

A Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 1. *szerű melléklet*: A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ dokumentációjának SZ-1 jelű és SZ-2 jelű 1:10000, illetve 1:4000 léptékű szabályozási tervlapjai.
 2. *szerű melléklet*: a régészeti és építészeti védettséghez
 3. *szerű melléklet*: Helyi értékvédelmi kataszter, amely tartalmazza az ismert régészeti lelőhelyek pontos helyét és leírását, a védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a javasolt módosításokat

FOGALOM MEGHATÁROZÁS

2. §

- (1) Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt fogalmakon kívül az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni:

Nagy haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, sertés, kecske, juh, strucc.

Kis haszonállat: tyúk, csirke, lúd, pulyka, kacsa, húsgalamb, húsnyúl, nutria, prémes állat.

Árutermelő állattartás: 10-nél több nagy haszonállat, 200-nál több kis haszonállat tartása.

„K” kialakult állapot. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban. Amennyiben az alkalmazható jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell tisztázni. A jellemzőket az építési hatóság határozza meg az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész állásfoglalásának figyelembevételével.

Az övezetek és építési övezetek építési paramétereit tartalmazó táblázatokban:

„SZ” betűjel: szabadonálló beépítési módot

„O” betűjel: oldalhatáron álló beépítési módot jelenti.

A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3. §

- (1) A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepüknek megfelelően I., II., vagy III. rendűek lehetnek.
- (2) Az I. rendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. I. rendűnek kell tekinteni azokat a közlekedési elemeket, területfelhasználási módokat és területfelhasználási egység határokat, amelyek a településszerkezeti tervben jelölve vannak.
- (3) Településszerkezeti terv módosítása nélkül, szabályozási tervvel módosítható a területfelhasználási egység határa egy teleksáv mértékéig.
- (4) A II. rendű szabályozási elemek egy-egy településrész szempontjából fontosak, ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. II. rendűnek kell tekinteni minden szabályozási elemet, amit a (2) és (5) bekezdés tételesen nem sorol fel.
- (5) A III. rendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők a rendezési tervi célok megvalósítása érdekében.

(a) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

- az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és -területek,
- telekalakítási terv¹ alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet- és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

¹Jóváhagyáskor a 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet

(b) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:

- a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
- a sajátos jogintézmények köre,
- szakvélemény alapján a helyi védelem területen, épületen és objektumon.

AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK SAJÁTOS FELTÉTELEI

4. §

(1) Az építési engedélyezési eljárásba az alábbi esetekben szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes első fokú

(a) örökségvédelmi hatóságot:

- a jelen szabályzat mellékletében felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyen belüli építkezés esetén,
- a kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén.

(b) geológiai szolgálatot:

- ha 3,0 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel jár az építkezés,

(c) természetvédelmi hatóságot védett természeti területen, illetve ökológiai hálózatban és természeti területeken területhasználat megváltoztatásához, közmű és közút építéséhez.²

(2) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét a helyi értékvédelem alatt lévő épületet érintő engedélyezési tervhez.

(3) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni abban az esetben, ha az engedélyezési eljárásban a geológiai szolgálat szakhatóságként részt vesz.

TERÜLET-HASZNÁLAT RENDSZERE

5. §

(1) Az 1. §(1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.

Beépítésre szánt területek:

falusias lakóterület

Lf

kereskedelmi szolgáltató

² A 20/2001. évi korm. rendelet B mellékletében meghatározott tevékenységek végzéséhez környezeti hatásvizsgálat szükséges.

gazdasági terület	Gksz
(különleges) temetői terület	Kt
(különleges) sport terület	Ks

Beépítésre nem szánt területek:

közúti közlekedési terület	KÖu
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott mezőgazdasági terület	Mko
kertes mezőgazdasági terület	Mke
vízgazdálkodási terület	V

- (2) A területfelhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános szabályok

6. §

- (1) A helyi értékvédelmi terület kivételével a területfelhasználási egységeken belül telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.
- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó – számára önálló telek is kialakítható. E telek és beépítésük paramétereit az építési hatóság az övezeti előírásoktól eltérően is megállapíthatja.
- (3) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az építési övezetben megengedett helyett, csak a táblázatban zárójelben szereplő értéket éri el. Az út számára történő terület átadásból származó területcsökkenés nem érinti a telek eredeti beépíthetőségére megállapított bruttó beépíthetőség nagyságát.
- (4) Az építési övezetre megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő épületen építési engedély köteles munka csak a zárójelben meghatározott beépítési mértékig és csak a tömegén belül folytatható.
- (5) Lakóterületen az épületet a teleknek a közterület felőli 50 méteres sávjában kell elhelyezni. Az építési telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, vala-

mint a telek homlokvonalától 50 m-nél tovább eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.

- (6) A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoportnál pedig elvi engedély keretében készített telekalakítási tervben meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (7) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.
- (8) Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.

Lakóterület

7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület, is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.
- (2) Lakóterületen lakóépületet, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint szálláshely szolgáltató épületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül, állattartó, mező- és erdőgazdasági, kézműipari építményt 20 méteren túl kell elhelyezni.
- (3) Lakóterületen egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (4) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (5) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Lf	K	800 (200)	16 (12)	30 (45)	40 (30)	4,5 (K)

Gazdasági terület

8. §

- (1) A gazdasági területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül mezőgazdasági üzemi épületek is elhelyezhetők.
- (2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli – legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.
- (3) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Gksz	SZ	2000	30	20	30	7,5* (K)

* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet

Különleges terület

9. §

- (1) **Kt** jelű különleges temetői területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
- (2) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.
- (3) A **Ks** jelű különleges sport területen a sportolást kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m

Kt, Ks	SZ	2000 (K)	30 (K)	10 (K)	40	4,5 (K)*
---------------	-----------	----------	--------	--------	----	----------

* kivéve harangtorony, harangláb

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

10. §

(1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- hálózati szerepű út övezete KÖu-1
- kiszolgáló utak övezete KÖu-2
- önálló gyalogút övezete KÖu-gy

(2) Trafó, gáznyomás-szabályozó, közlekedési építmény a területen elhelyezhető.

Erdőterület

11. §

- (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Ev** jelű védelmi erdők, illetve **Eg** jelű gazdasági erdők lehetnek.
- (2) Véderdőben tarvágás nem, csak szálalóvágás, vagy természetes felújítás engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület

12. §

(1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak

- M_a** jelű általános mezőgazdasági terület
- M_{ko}** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- M_{ke}** jelű kertes mezőgazdasági terület

M_a jelű általános mezőgazdasági terület

- (1) A területéhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozzák környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (2) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.

Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

- (3) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (4) A terület földrészletein a legeltetéses állattartást, valamint a pihenést, testedzést, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (5) Az területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

Mke jelű kertes mezőgazdasági terület

- (6) A terület földrészletein lakás, üdülő és állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a boridegenforgalommal kapcsolatos épületek helyezhetők el.

A mezőgazdasági területek közös előírásai

- (8) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (9) Mezőgazdasági területen építési helyet kialakítani, és azon épületet elhelyezni csak albetétben lehatárolt, művelésből kivont telekrészen³ lehet.
- (10) Az **Má** és **Mko** területen 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókerter nem alakítható ki.
- (11) A területek földrészleteinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépítettséget, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	m
Má, Mko	SZ	10000	50	1,5	4,5*
Mke	K	1500 (720)	20 (14)	1,5	4,5*

* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet

³ Lásd még: tanyaudvar

Vízgazdálkodási terület

13. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját foglalja magába.
- (2) A területen végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmat kell biztosítani.

ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti védelem

14. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg⁴:
 - a) védetté nyilvánított lelőhely területe,⁵
 - b) nyilvántartásba vett lelőhely területe⁶ és
 - c) régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltelezhető.
- (2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek területén az illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal – továbbiakban KÖH – engedélye szükséges az egyébként más hatósági engedélyhez nem kötött, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjának megváltozását eredményező tevékenység engedélyezésénél a KÖH szakhatósági közreműködő.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden eddigi használatváltozáshoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (4) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a KÖH véleményét.
- (5) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol építkezés, vagy művelés kapcsán régészeti leletek, vagy objektumok kerülnek elő, a munkát fel kell függeszteni és az illetékes megyei múzeumot, valamint a KÖH-t értesíteni.

⁴ Lásd a 2001 évi LXIV törvényt

⁵ 63. § (2) a)

⁶ 63. § (4) a)

- (6) Nagy területet érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (7) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (8) Az (1) bekezdésben megnevezett területeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

Építészeti örökség védelem

15. §

- (1) Az építészeti örökség értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. A védelem alatt álló értékeket a szabályozási terv ábrázolja és a HÉSZ melléklete felsorolja.
- (2) Az országos jelentőséggel rendelkezőket - a műemlékeket - és az azokkal kapcsolatos előírásokat országos érvényű rendeletek határozzák meg. Építési ügyeiben az Örökségvédelmi Hivatal jár el.
- (3) A kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén az Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.
- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát⁷ azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 3. számú melléklete tartalmaz településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védettnek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.
- (5) A helyi egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H1), vagy az építmény valamely részértékére (H2).
- (6) Az egyedileg védett építmények jegyzékét és a védett elemek leírását, illetve a felújítás, vagy az átalakítás korrekciós javaslatát a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (7) A szabályozási tervben jelölt **h_e** jelű helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
 - (a) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult (fésűs vagy hajlított, keresztcsűrös) beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
 - (b) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét 37-45° között kell megválasztani. A hajlított ház utcai szárnyát kivéve, az épület, épületszárny és a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 8,0 m-t.
 - (c) Az épületek tetőhéjalásához hagyományos cserépfedést kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal, telihézagolt nyerstéglával, lábazati részen kövel is történhet.
 - (d) A homlokzat színezését a területen lévő, helyi védelem alatt álló épületekkel összhangban kell elvégezni.

⁷ Jóváhagyáskor a 66/1999 FVM rendeletet

- (e) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés, hűtés kültéri egysége.
 - (f) Nem létesíthető fém kémény.
 - (g) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
 - (h) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén, nem zavaró funkciójú épület, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal a lakóépülettel szemben lévő oldalhatáron elhelyezhető, illetve megtartható az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
 - (i) A kialakult keresztcsűrös, valamint hátsókerti beépítés – a telek szélességétől függetlenül – fenntartható, felújítható és tömegén belül korszerűsíthető. Ez a beépítési rend új építés esetén is létrehozható.
 - (j) Az utcai homlokzaton erkély, loggia, garázskapu nem létesíthető.
 - (k) A történetileg kialakult már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken a kialakult oldalkert méretek tarthatók, illetve 4,0 méterig csökkenthetők az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
 - (l) Könnyűszerkezetes, valamint acél, fa szerkezetű épület nem létesíthető, csak a hagyományos építőanyagok alkalmazhatók.
- (8) Védett építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (9) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen építési engedélyhez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a 0,5 m²-t meghaladó területű reklám, a TV antenna, parabola antenna és a fényreklám létesítése is.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános követelmények

16. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (3) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- (4) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

- (5) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell az érvényes előírásokban szereplő környezetterhelési határértékeket.

Speciális eljárási szabályok

17. §

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- (2) A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3) Szellő a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló jogszabály szerint nitrátérzékeny területen fekszik. Ennek értelmében a vizek védelmét szolgáló intézkedések betartására kötelezettek a területén tevékenykedők.
- (4) A település vízbázisa a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „B” érzékeny területen helyezkedik el. Erre tekintettel fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet.
- (5) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- (6) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.
- (7) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

ZÖLDFELÜLETEK

18. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag építési hatósági engedéllyel történhet.
- (3) Építési, közmű- és útépitési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (4) A telkek beépítése során a beépítésre és burkolásra nem kerülő területek zöldfelületeit is ki kell alakítani az építéssel egyidőben.
- (5) A növények telekhatártól való minimális telepítési távolsága:
 - (a) sövény, cserje esetén: 1,0 méter
 - (b) fa esetén:
 - külterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 2/3 része
 - belterületen a fa teljes kifejletkor várható koronaátmérőjének 1/3 része
 - (c) erősen sarjadzó tövű cserje esetén: 2,0 méter
- (6) Gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedési nyomvonalak mellett, valamint a településképileg értékes látványok irányában, legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg 2-szer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető.
- (7) Fasoroknál a telepítési tőtávolság, és az épületek utcai homlokzatától való telepítési távolság a 20 éves korban várható lombkorona-átmérő méretének legalább a 2/3-a.
- (8) A telekre előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

19. §

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos hozzájárulásával.

KÖZMŰVESÍTÉS HÍRKÖZLÉS

20. §

- (1) Önálló távközlési antennatorony, szélérőmű nem helyezhetők el nem, fejleszhető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.

- (2) Oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen.
- (3) Nagy- és középvezetékű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használojának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni

TELEKALAKÍTÁS

21. §

- (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak.

BELTERÜLET LEHATÁROLÁSA

22. §

- (1) A belterület határát a szabályozási terv jelöli.
- (2) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

23. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.
- (2) Településrendezési kötelezés: az építési telkeken lévő utcai épület bontását követő 3 éven belül a telek beépítését meg kell kezdeni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

24. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.

Szellő, 2005.október 20.





Dr. Kurucsai Andrea
körjegyző

Z á r a d é k:

Jelen rendelet Szellő község területén kihirdetésre került.

Erzsébet, 2005.október 20.


Dr. Kurucsai Andrea
körjegyző

FÜGGELÉK

A KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKHOZ

Általános követelmények

HÉSZ 16.§ (1) bekezdés

A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló módosított 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.

HÉSZ 16.§ (2) bekezdés

A "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

HÉSZ 16.§ (3) bekezdés

A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

HÉSZ 16.§ (4) bekezdés

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

A keletkező állati hullák megsemmisítését (ártalmatlanítását) a 71/2003. (VI.27.) FvM rendelet 18. §. (1)-(4) figyelembevételével kell lefolytatni.

HÉSZ 16.§ (5) bekezdés

Környezetterhelési határértékek.

Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet határozza meg.

A közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.

Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő érvényesítendő zajhatárértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

Speciális eljárási szabályok

HÉSZ 17.§ (1) bekezdés

Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás

rások részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet szerint kell meghatározni.

HÉSZ 17.§ (2) bekezdés

A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re a környezeti hatásvizsgálatot a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet előírásai szerint kell készíteni. Az engedélyeztetést az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet szabályai szerint kell lefolytatni.

HÉSZ 17.§ (3) bekezdés

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet.

HÉSZ 17.§ (4) bekezdés

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.

Figyelembe kell venni a 72/1996 (V.22.) Korm. sz. rendlet – vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatáskörök – III. 24.§ c) pontjának előírásait.

A Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. tv. – vízjogi engedélyezés – 28.§ 1. pontjának rendelkezéseit be kell tartani.

Figyelembe kell venni az ivóvízbázisok védelméről szóló 123/1997 (VII.18.) Korm. sz. rendelet előírásait.

HÉSZ 17.§ (5) bekezdés

Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése a jegyző az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.

HÉSZ 17.§ (6) bekezdés

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésével szembeni védelemről szóló 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.

A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

Be kell tartani a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól szóló 50/2001. (IV.3.) Kormányrendeletet.

A 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet értelmében hatályba lépett a régióra vonatkozó Területi Hulladékgazdálkodási Terv.

Be kell tartani a termőföld védelméről szóló 1994. évi LV. törvény előírásait.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET A RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI VÉDETTségHEZ

MŰEMLEK: Fő u., HRSZ: 37, kő harangtorony, Műemléki törzsszám: M 321,
bírság-kategória: M III.
Fő u., HRSZ: 37, kőkereszt, Műemléki törzsszám: M 8390, bírság-kategória: M III.

MŰEMLEKI KÖRNYEZETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

30	36	58	113
31	39	59	114
32	40	60	115
33	53	110	116
34	54	111	117
35	57	112	118

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELLYEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

026/1
030, 033/2

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

049/7

A h_c jelű helyi értékvédelmi területbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:

7	27	59	77	108
8/1	28	60	78	109
8/2	29	61	79	110
9	30	63	91	111
10	31	64	92	112
11	32	65	92	113
12	33	66	92	114
100	34	67	94	115
101	35	68/1	95	116
13	36	68/2	96	117
14	37	69	97	118
15	39	70	98	119/1
17	40	71	99	119/2
18/1	41	72/1	102	120/1
20	42	72/2	103	120/2
22	53	73	104/2	121
24	54	74	105	
25	57	75	106	
26	58	76	107	