

**Nemesmedves község Képviselő-testületének
5/2006. (III.27.) Kt rendelete
Nemesmedves község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról**

Nemesmedves község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c./ pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

1. §

A Képviselő-testület ezen rendeletben Nemesmedves Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: szabályzat), mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját és a Külterület Szabályozási tervlapját (továbbiakban. szabályozási tervek) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

2. §

- (1) A rendelet hatálya Nemesmedves község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok szerint szabad.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott építési munka végzésére a szabályzat előírásaitól eltérően hatósági engedély csak természeti csapás, - katasztrófa esetén szükséges építési munkákra lehet adni.

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

- (4) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

* A lap alján dőlt betűvel írt szöveg az OTÉK-nál szigorúbb előírásra hívja fel a figyelmet. Nincsenek megjelölve azok a szövegrészek, amelyek tartalmára vonatkozóan az OTÉK a helyi építési szabályzatban, illetve szabályozási tervben történő megállapítás lehetőségét rögzíti. (pl. OTÉK 35.§ és 36.§)

Szabályozási elemek

3. §

(1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) belterület és külterület határát
- b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)
- c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elválasztó vonalat
- d) az övezeti jellemzőket
- e) a kötelező építési vonalat
- f) területfelhasználási módok határát

(2) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:

- a) telekhatárokat.

Az (1) bekezdés a), c), f) pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a b), d), e) pontokba felsorolt elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók meg.

(3) Ahol a terv új szabályozási vonalat nem jelöl ott, a meglévő közterülethatárát szabályozási vonalnak kell tekinteni és meg kell tartani.

Területfelhasználás

4. §

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

(1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.

(2) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:

1. lakóterület:

1.1 falusias

Lf jelű

2. vegyes terület

2.1. településközponti vegyes

Vt jelű

3. különleges terület

3.1. temető

K-T jelű

3.2 vendégház

K-V jelű

b) beépítésre nem szánt területeit:

1. közlekedési és közmű terület

1.1. közlekedési terület

2. zöldterület.

2.1 zöldterületi közkert

Z-Kk jelű

3. erdőterület

3.1 gazdasági célú

Eg jelű

3.2 védelmi erdő

Ev jelű

3.3 egészségügyi, turisztikai erdő

Ee jelű

4. mezőgazdasági terület:

4.1 általános

Má jelű

4.2 korlátozott használatú

Mko jelű

5. Vízgazdálkodási terület
területfelhasználási egységbe sorolja.

V jelű

Telekalakítás

5. §

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb 2.§(2) bekezdésben megjelölt építési munkára vonatkozó engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjárműközlekedésre alkalmas közterületekről vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől. A már kialakult tömbökben a telekegyesítés és telekhatár-rendeztés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakítandó telkek területe, egyéb méretei nem felelnek meg a területre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, de a telekalakítást megelőző állapothoz képest az egyéb építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkeztet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az építési övezeti előírásoknak.
- (6) Telekcsopott újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.
- (7) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsopott rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (8) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításánál a közhasználatot a közterületekre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell biztosítani, és az ingatlan-nyilvántartásba a területet önálló helyrajzi számmal, út művelési ággal kell bejegyezni.
- (9) A község területén nyeles telek nem alakítható ki.

Építési övezetek általános előírásai

6. §

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt mérete figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.

- (2) Minden telekre és területre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.
- (3) A meglévő természetes terepfelszínt 0,5 m-t meghaladó mértékben a telek be nem épített területen nem tölthető fel, kivéve ha a feltöltés árvíz és belvíz veszély elhárítását szolgálja.
- (4) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7. §

- (1) A település közterületein elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke
 - f) a rendelet 21.§(3) bekezdésében foglaltak és zászlótartórúd.
- (2) A helyi védelem alatt álló területen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (3) A helyi védelem alatt álló építmények telkén és a hozzájuk tartozó közterületszakaszon, valamint műemléki környezetben az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.
- (4) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
- (5) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken a létesítési és üzembe helyezési engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett növényültetési kötelezettség teljesítése is megtörténik.
- (6) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, a közegészségügyi előírások megtartása mellett növényzettel takarva, a védett épületektől és területtől legalább 15 m-re lehet kialakítani.
- (8) Az épületek létesítésénél, meglévő épületek átalakításánál vagy homlokzatának felújításakor a közterülettől látható felületen cégért, reklámtáblát, hirdetőtáblát, fényt adó

reklámfelületet úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúráját ne változtassa meg. A fényt adó reklámeszköz más ingatlanokon, helyiségekben zavaró hatást nem kelthet.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

8. §

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
 - (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokolttá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
 - (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak,
 - b) teljes közművesítettség biztosítható,¹
 - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- Ezen előírásokat meglévő épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, használati módjának megváltozásakor is alkalmazni kell.
- (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
 - (5) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokon az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy az önkormányzat állattartási rendelete azt megengedi.
 - (6) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

9. §

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.
- (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.

¹ Szennyvízcsatorna kiépítéséig: zárt szennyvíztárolás, szivárgásmentes kialakítás, rendszeres ürítés szükséges. Az elvezető rendszer kiépülte után a rákötés meglétét az építési engedélyezési eljárásoknál vizsgálni kell.

- (3) A telek utcai határvonalán csak áttört kerítés létesíthető legfeljebb 1,50 m magssággal, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.
- (4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán csak áttört kerítés létesíthető legfeljebb 1,60 m magassággal.
- (6) Áttört kerítés: felületének legalább 80 %-ban faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel, átszellőzést biztosító kerítés.
- (7) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető.

10. §

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) A település területén, ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően, annak hiányában az előkert mérete legfeljebb 25,0 m lehet.
- (2) Épületeket a telken a 2. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési határvonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Építési vonal előtti előkertben kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel *nem* létesíthető. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5) Ha a mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épület sajátos funkciója az övezeti előírásnál nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani és az elsőfokú építési hatóság által meghatározott építménymagasságot kell a mezőgazdasági építményre kötelezően alkalmazni.
- (6) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél építménymagasság fele vagy min. 3,0 m, szabadon álló beépítésnél 3,0 m. Kialakult állapot esetén az OTÉK 37.§-nak megfeleléség is vizsgálendő.
- (7) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 4,5 m-ben kell meghatározni.
- (8) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.

- (9) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.
- (10) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

Falusias lakóterület

11. §

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:²
- 1.1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény.
- A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárikonyha, fűtő, barkácsműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szén, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.
- (3) A lakóterületen elvi építési engedély alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, erdőgazdaságú, kereskedelmi szolgáltató épület is elhelyezhető legfeljebb 7,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem utcavonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság ennek megfelelően az OTÉK 36.§ alapján határozandó meg.
- (4) A lakóterületen utcafronton főépületként kialakított épület csak magas tetős épületként létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (5) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (6) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési teleknek számítanak. Ezen telkeken telekalakítás során a telek méret szabályozási vonallal érintett, út céljára átadandó terület kivételével nem csökkenthető tovább.

² OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- (7) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz szabadon álló beépítés esetén 18,0 m, oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.

12. §

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (4) bekezdés szerint.

- (2) Előkert létesítése:

Lf területen ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően, annak hiányában az előkert mérete legfeljebb 25,0 m lehet.

- (3) Az **Lf** lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége* (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	SZ	4,5	1000	Kialakult Vagy min. 22 m	20	60	0,5
Lf	SZ	4,5	1500	Kialakult Vagy min. 22 m	20	60	0,5
Lf	SZ	4,5	2000	Kialakult Vagy min. 22 m	20	60	0,5

- (4) Az **Lf** jelű övezetben az építési zónára előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.
- (5) **Lf** falusias lakóterületen tervezett beépítéseknel az építési engedélyezési eljárás során kiemelten vizsgálni kell az OTÉK 50.§(2) bekezdésében foglaltakat, azon belül is a környezet és a község jellemző beépítés adottságaihoz való illeszkedést. Az alkalmazott építészeti megoldások járuljanak hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.
- (6) Az övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekmérettel rendelkező, kialakult telkek beépíthetők, ha arra a szabályozási terv is beépítést jelez, függetlenül az övezeti jelben jelzett minimális telekterülettől.
- (7) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani. Többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenteni a minimális zöldfelület mértékét.
- (8) A lakóterületen az OTÉK 1.sz. melléklet 54.pont szerinti melléképítmények a), c), d), e), f), g), h), i), j), k), m), n), valamint zászlótartó létesíthető.

Településközpont vegyes terület

13. §

Általános előírások:

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.
- (2) A **Vt** jelű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:³
 - 1.igazgatási épület
 - 2.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - 3.egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 - 4.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 - 5.sportépítmény.

A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárikonyha, fűtő, barkácsműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szén, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.
- (3) A **Vt** jelű településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:⁴
 - 1.nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - 2.termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

14. §

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (2) bekezdés szerint.

- (2) A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások:

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
--------------------------	------------------	---	--	--	----------------------------------	-------------------	------------------------------------

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (2) 1. pont szerinti lakóépület és 7. pont, parkolóház, üzemanyag-töltő nem helyezhető el.

⁴ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

Vt	SZ	4,5	1500	18 m	20	600	0,5
-----------	-----------	-----	------	------	----	-----	-----

- (3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -m, -n pont alatt felsoroltak építhetők.

Különleges terület

15. §

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 11-14.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
1. temető **K-T** jelű
 2. vendégváró **K-V** jelű.
- (3) A **K-T** jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:
- 1.kegyeleti célú építmények
 - 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.
- (4) A **K-V** jelű vendégváró különleges területen elhelyezhető építmények:
1. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 2. sáttábor
 3. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 4. egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 5. sportépítmény
 6. tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakás
 7. igazgatási épület.

16. §

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

Temető

- (2) A **K-T** temető területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	5 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	80 %
sínterület sűrűség telekre	0,05.

- (3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni
- (4) A temetőben 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).
- (5) A területen támfal, kerítésfal, burkolatok a tájnak megfelelő természetes építőanyagokból készíthető.

Vendégváró

- (6) A **K-V-SZ-15-9,0-2000** vendégváró területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
előkert:	min 10,0
telek min. szélessége:	25 m
telek min. mélysége:	30 m
min telek terület:	2000 m ²
beépítési %:	15 %
legnagyobb építménymagasság:	9,0 m
szintterület sűrűség telekre	0,5
legkisebb zöldfel. aránya	80 %.

- (7) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani. Többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenteni a minimális zöldfelület mértékét.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

17. §

Általános előírások:

- (1) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja, megfelel az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak, valamint:
 - a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
 - b) épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
 - c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

18. §

Általános előírások:

- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület és közforgalom elől el nem zárt magánutak területe.
- (3) A közlekedési és közmű elhelyezési terület az országos és helyi közutak, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) A területen közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezése mellett a terület rendeltetését szolgáló, valamint OTÉK 26.§(3) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Közutak lakott területi szakaszai mentén a közvilágítás, a gyalogos forgalom részére járda kiépítése szükséges.
- (7) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.

19. §

A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége:

(1)

87108 jelű országos mellékút	Bekötő út/ állami út	33 [Fő]	B.V.c.	-	16,0-20,0 m
87108 jelű országos mellékút	Bekötő út/ állami út	033; 061;	K.VI.B.	50-50 m	22,0 m
Lakó utak	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	28; 13; 9; 21 38/2; 40/1 50 60; 71; 51; 055 58; 16;	B.VI.d.B.	-	12,0 m 12-14,0 m 12,0 m 9-12,0 m 12,0 m 10,0 m 6,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	010; 035/11; 042; 049; 046; 072; 075; 067; 069; 082; 079; 057; 059; 07;	K.VIII.C.	-	építési terület 12,0m

Forrás: saját szerkesztés

- (2) A OTÉK 26.§ (2) bekezdésében szereplő építési területektől kisebb szélességű utcák esetében a felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.
- (3) A mezőgazdasági területen kialakítandó új dűlőút (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában - 12,0 méter kell legyen. A fenti legkisebb szabályozási szélesség legfeljebb 6,0 méterig csökkenthető, amennyiben az a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, kitérő, stb.) megvalósítását nem korlátozza.
- (4) Lakott területen kívüli országos közutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani úttengelytől. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
 - 87108 .j. bekötő út meglévő és tervezett.
- (5) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

20. §

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény - épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdésének a pontjának megfelelően a teljes közművesítettség biztosítható. Korszerű közműpótló kialakítása csak a szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig van mód.

- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 13-as bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 18-19., a felszíni vízrendezés a 20. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (8) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (12) A termikus energiaigények kielégítése az intenzívebb beépítésű ill. egyéb okokból védett körzetekben, a levegőtisztaság védelme érdekében, távlatban a vezetékes energiahordozóval való ellátás biztosítandó.

Vízellátás⁵

- (13) A mértékadó tűzivíz szükségletet a hálózaton biztosítani kell. Beépítésre szánt területen már 100 m megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (14) A település területén lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (15) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, és az abban előírtakat kötelező betartani.

Vízvezetés⁶

- (16) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b. A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

⁵ 123/1997. (VII.18.) Korm. Rendelet 4. sz. melléklete szerint

⁶ Szennyvízcsatorna kiépítéséig: zárt szennyvíztárolás, szivárgásmentes kialakítás, rendszeres ürítés szükséges. Az elvezető rendszer kiépülte után a rákötés meglétét az építési engedélyezési eljárásoknál vizsgálni kell.

- c. Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a községi közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna csatlakozás megléte!
- d. A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető korszerű közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- (17) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (18) A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz előfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

Villamosenergia ellátás

- (19) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (20) Községcsatlakozási, területgazdálkodási, és tájvédelmi szempontból a település belterületén kisfeszültségű ellátó és közvilágítási hálózat csak földkábelbe fektetve szabad építeni. A Béke utca nyugati oldalán húzódó 20 kV-os vezeték kiváltása légvezetékes hálózat kiépítésével biztosítható.
- (21) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Távközlés

- (22) Községrendezési szempontból belterületen és külterületen védett építmény környezetében a távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

Zöldterület

21. §

Általános előírások:

(1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.

(2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:

1.közkert

Z-Kk jelű

(3) A **Z-Kk** jelű zöldterületi közkert övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

1. sportolási, testedzési célú
2. pihenést szolgáló
3. a terület fenntartását szolgáló
4. szobor, dísz tárgy
5. reklám

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

(4) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.

(5) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

22. §

Általános előírások:

(1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek

(2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. gazdasági célú | Eg jelű |
| 2. egészségügyi, turisztikai erdő | Ee jelű |
| 3. védelmi célú | Ev jelű |

(3) Gazdasági célú **Eg** jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.

Ha a terület nagysága a 100.000 m²-t meghaladja, az övezetben

- 1.erdő fenntartás
- 2.vadgazdálkodás
- 3.védelem
- 4.szállítás

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.

Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

(4) **Ee** jelű egészségügyi erdőterületen 10.000 m²-t meghaladó teleknagyságú telken a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítéssel.

(5) Védelmi célú erdőterületek sajátos jellegük szerint:

Ev jelű védett természeti területen lévő erdő.

(6) A védelmi (védett) erdőterületek, a Nemesmedvesi Természetvédelmi Területen elhelyezkedő, a tájkép megőrzését, a természetvédelmet szolgáló területek. Építményt elhelyezni nem szabad.

Mezőgazdasági terület

23. §

(1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **Má** jelű általános

1.2 **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek.

24.§

(1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má**:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 1 ha telekterület esetén

gazdasági épület: min. 3000 m² telekterület esetén.

- Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m² lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

- Kialakult esetben az egykori tanyák (Égervári tanya és 040 hrsz tanya) területén az övezetre előírt telekméretnél kisebb telekterület is beépíthető, a kialakult állapot szerint, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m² lehet.

(2) **Mko** jelű korlátozott használatú **Védendő és védő** mezőgazdasági övezet:

- Lakó és vegyes rendeltetésű épület nem építhető.

- Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

- Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.

- Beépíthető a telek területe minimum 1 ha telekterület esetén.

- Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m² lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
 - Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.
 - Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
 - Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.
 - A területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.
 - A kialakult gyepterület művelési ágat fenn kell tartani (fenntartó gazdálkodás folytatása), felszántásukat, beépítésüket meg kell akadályozni.
 - A gyepterületek évente legalább egyszeri kaszálásának elvégzése. A kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni. Meg kell akadályozni a spontán beerdősödésüket.
 - Műtrágyázás és növényvédőszer alkalmazása nem kívánatos, csak kivételesen indokolt esetben engedélyezhető.
 - A vízfolyásokat és természetvédelmi területeket védő zóna minimális szélessége 50 m, vízfolyásnál partjainak szélétől illetve a védendő terület szélétől kell számítani.
 - A természetközeli állapotban lévő területek és a vízfolyás vízminőségének védelme érdekében a szomszédos mezőgazdasági hasznosítású területeken e sávban épületek, építmények elhelyezése nem engedélyezhető.
 - A zónán belül külterjes, környezetkímélő gazdálkodást szabad folytatni.
- (3) Nemesmedves község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az **Má** jelű **általános mezőgazdasági** övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 15 %-ot.⁷

Vízgazdálkodási terület

25. §

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
1. **V** jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
- (2) A **V** jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

⁷ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

Zöldfelületek, természetvédelem

26. §

- (1) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a beépítésre szánt területeken és közcélú zöldfelületeken (parkok, fasorok):
 - a) Élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak részletes és engedélyezett fafelmérési és favédelmi terv alapján az illetékes építésügyi hatóság engedélyével szabad.
 - b) Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali, a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg.
- (4) A védett láp tervezett közút felőli oldalára, a láp védelme érdekében többszintes védőfásítást kialakítani saját telken belül min 10 m szélességben.
- (5) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

Természetvédelem

- (6) A község igazgatási területén országos jelentőségű védett természeti terület a „Nemesmedvesi Természetvédelmi Terület”, amelyet egykor történelmi emlékhelyként tartottak nyilván.
- (7) A falu határában a 062/1-6 hrsz-okon védett lápok területnek el. Nemesmedves ezen túlmenően az Őrség-Vendvidék kiemelten fontos érzékeny természeti terület része, valamint az Országos Területrendezési Terv alapján az ökológiai hálózat része. A területen építési tevékenység végzése és művelési ág váltás tilos.
- (8) A 0152/3 fokozottan védett madár fészkelő helyén tervezett területhasználati mód váltás előtt a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget hozzájárulást meg kell szerezni.
- (9) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével –tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületet, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (10) A folyók, patakokat és a hozzájuk kapcsolódó, természethez közeli állapotban lévő részek határvonalától számítva 50 m széles vízvédelmi övezet létesül. Az 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Ugyancsak ezen 50 m-es sávban gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal használható. Ezen előírásokat a lakott területi szakaszra is érvényesnek kell tekinteni. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység céljára szolgáló építményt elhelyezni tilos!
- (11) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.

- (12) Védett természeti területen építményt elhelyezni, a művelési ágat megváltoztatni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (12) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (13) A nem természetes mederállapotú patakok, vízfolyások mederszélétől legalább 6,0 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.

Környezetvédelem

27. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén állattartás a községi állattartásról megalkotandó rendelet, valamint a jelen előírások és vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével engedélyezhető.

A vizek védelme

- (2) Élővízfolyáshoz, tóhoz 100 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások, tavak, vízbázis védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!
- (4) A csatornázatlan területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz csatornahálózatra csatlakozva, annak hiányában a gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (5) Szennyvíziszap elhelyezése a talajvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

Hulladék ártalmatlanítása

- (6) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön jogszabályban megszabott módon kell végezni.
- (7) Település területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező - vonatkozó jogszabályok szerinti - veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve elszállításig a jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (8) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

A levegő védelme

- (9) A településen hatósági engedélyt csak olyan tevékenységek folytatására, illetve olyan új építmények elhelyezésére szabad, amelyek megfelelnek a technológiai kibocsátási határértékeknek, valamint teljesülnek az építési övezetekre előírt légszennyezettségi határértékek.
- (10) A településen új, légszennyező forrás létesítésekor, a jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az előírt védelmi övezetet kell kijelölni.

- (11) A településen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.
- (12) A területen a lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el. A meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható a közegészségügyi hatóság állásfoglalása alapján, környezetvédelmi hatósági határozattal.
- (13) A település levegőtisztasági szempontból a vonatkozó jogszabályokban meghatározott előírások érvényesek a községben.⁸

Földvédelem

- (14) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodnia kell.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (15) A lakóterületek zajhatárértéke 55 dB nappal és 45 dB éjjel, különleges területek 65dB nappal és 55 dB éjjel kiszolgáló út mellett. Gyűjtőút és összekötő út mellett lakóterületek zajhatárértéke 60 dB nappal és 50 dB éjjel, különleges területek zajhatárértéke 65 dB nappal és 55 dB.
- (16) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.
- (17) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetésszerű használatot, akkor is, ha a zajvédő sáv kijelölését indokoló útvonalon a jóváhagyott rendezési terv közlekedési alátámasztó munkarésében prognosztizált forgalom zajlik.

Örökségvédelem

28. §

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

- (1) Műemlékek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I. fokú építési hatóságként, műemléki környezetben és nyilvántartott régészeti lelőhelyen szakhatóságként jár el.
- (2) Nemesmedves község területén műemlékileg védett:
- Harangláb, Mtsz.: 8906, hrsz.: 27. Műemléki környezete 27; 21; 29; 38/1; 39/1; 40/1; 46 hrsz érintett területe.
- (3) Régészeti érdekű terület:
- **Belterület:** teljes belterület régészeti érdekű területnek tekintendő, mint megtelepedésre alkalmas völgy; középkori falu maradványok felbukkanása várható.

⁸ Nemesmedves a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

- **Külterület:** szennyvízelvezető rendszer kiépítésének nyomvonala, a Zsámánd-Nemesmedves közúti kapcsolat helyreállítása. Több korszakon át használt (teraszos) mezőgazdasági művelés nyoma fedezhetők fel a 060 hrsz területen.

Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósággént jár el.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- (4) A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

- Fő utca 13. lakóház és vallási emlék – 47. hrsz.
- Fő utca 1. lakóház – 31. hrsz.
- Fő utca 8. lakóház – 22/6. hrsz.
- Védendő utcakép élvez a Fő utca: a 054/1 hrsz területtől a 060 hrsz területen tervezett lakóterület É-i új határáig.

- (5) Helyi védelmet élvező utcaképek és építmények esetén az alábbi védelmi előírásokat tesszük:

- a (4) bekezdésben felsorolt helyi védelem alatt álló építmény nem bonthatók el
- A lakóházon és szoborfülkén csak olyan építési munkára adható engedély, amely a kialakult és egykoron volt külső megjelenés megőrzését és helyreállítását biztosítja. A látványt megbontó, vagy elfedő építési munkát nem engedélyezhetők. A homlokzati megjelenés és nyílaskiosztás és ablak belső felosztásának ritmusa és aránya, a tetőkialakítása nem változtatható
- A 37 hrsz telken álló kápolna látványbeli megjelenésének védelmére az épülettől mért 30 m sugarú környezetben építmény nem helyezhető el.
- Védett területen lévő hagyományos épületek formavilágának és hagyományának megőrzéséről gondoskodni kell
- A településszerkezetileg védett területen a kialakult utcaképhez (előkert,
- Az épületeket tömegükben és tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílászárók részosztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat
- Közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklám-hordozók elhelyezése kerülendő, de ha ez nem lehetséges az épület architektúrájának sérülése nélkül, csak esztétikus kivitelben történhet
- a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
- toronyszerű tetőkialakítás -vallási célú építmények kivételével- nem megvalósítható,
- a tető formája és anyagválasztása a hagyományos, községre jellemző forma és anyagvilághoz (égetett agyag cserép) illeszkedjen.
- látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
- nyílások kialakításánál több kisebb, osztott nyílás létesítendő,

- közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- (6) A település területén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

Sajátos jogintézmények

29. §

- (1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
- (2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- 062/1-6 hrsz földrészletek 061 közút átalítható határos sávjában min. 10 m szélességben.
- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani: - terület gyepesítését,
- a telepítési sávban hagyományos, a tájra jellemző fajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel legalább kettős fasorral.
- (4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a kiépülő közút használatbavételéig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Védőtávolságok

30. §

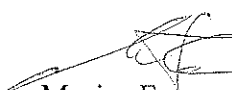
- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
- a) 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m;
 - b) 87108. j. bekötő út külterületi szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - c) Országhatár mentén az 1997. évi XXXII. Törvény és végrehajtási jogszabályaiban foglaltak szerint, és 100-100 m;
 - d) Vörös patak part éleitől 6-6 m
 - e) Ívóvízbázisok és ívóvízhálózatok, szennyvízátemelők tervezett környezetében OTÉK függelék szerint;
 - f) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.
- (3) Közutak lakott területen kívüli szakaszának védőtávolságánál, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. tv 42/A.§.(1) bek., ill. a tv végrehajtásáról szóló 30/1988.(IV.21.) MT rendelet 31.§.(3). bekezdését figyelembe kell venni.

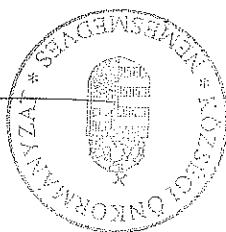
Záró rendelkezések

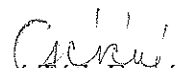
31. §

- (1) Nemesmedves község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- **Nemesmedves község 9.Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M=1 : 2000 021/03 munkaszámon
 - **Nemesmedves község 10.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó M=1 : 20000 021/03 munkaszámon.
- (2) A rendelet mellékletei :
1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
 2. sz. melléklet Beépítési mintalapok.
- (3) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, de a rendelkezéseit a jogerősen el nem bírált illetve folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a 11/1998.(X.12.) sz. rendelet: „Nemesmedves község építési szabályzatáról és egyedi építési munkák engedélyezéséről”.

Nemesmedves, 2006.március 24.


Mesics Ferenc
polgármester




Csévéne Tóth Erzsébet
körjegyző

Kihirdetve 2006. március hó 27. napján.

Nemesmedves, 2006. március 27.




Csévéne Tóth Erzsébet
körjegyző

1.sz. melléklet
A belterület határának kiterjesztéséről
valamint
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról

053 hrsz temető egészben

054/2 hrsz egészben

052 hrsz egészben

060 hrsz részben, szabályozási terv szerint.