

Kistótfalu Község Önkormányzatának
18/2004 (VI. 16.) számú 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. *számú melléklet:* A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ dokumentációjának SZ-1 jelű 1:10000 léptékű, az SZ-2 jelű 1:2000 léptékű, valamint az SZ-3 jelű 1:4000 léptékű szabályozási tervlapjai.
 2. *számú melléklet:* a régészeti és építészeti védettséghez
 3. *számú 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 kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

Nagy haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha.

Kis haszonállat: sertés, kecske, juh, strucc.

Baromfi-szárnyasállat: tyúk, csirke, lúd, kacska, húsgalamb stb.

Apró haszonállat: húsnyúl, nutria, prémes állat.

Árutermelő állattartás: 10-nél több nagy haszonállat, 50-nél több kis haszonállat, vagy 200-nál több apró haszonállat vagy baromfi-szárnyasállat tartása.

„K” kialakult állapot. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettségére 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.

Szőlőművelési birtoktest: egy szőlőművelési birtokközpontozóhoz tartozó, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 10 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett a szőlőkataszter I. és II. kategóriába tartozó, az érvényes rendezési terv szerint kertés mezőgazdasági területbe sorolt és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.

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 egységben belüli területet kiszolgáló út.

(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 elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- a) a 3. §(5) bekezdésben meghatározott telekalakítási tervhez,
 - b) a helyi értékvédelem alatt lévő területet, vagy épületet érintő engedélyezési tervhez,
 - c) valamint az **Mke** jelű kertes mezőgazdasági területet érintő engedélyezési tervhez.
- (2) 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,
 - és a kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén,
 - b) geológiai szolgálatot:
 - ha az építés 3,0 méternél magasabb, megtámasztatlan löszpart magasságának kétszeresénél közelebb történik,
 - 3,0 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén.
 - c) természetvédelmi hatóságot helyi jelentőségű természetvédelmi területen belüli építés, illetve védett természeti területen, ökológiai hálózatban, természeti területeken területhasználat megváltoztatásához, közmű és közút építéséhez.²
- (3) Kétlépcsős építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni jelen bekezdés a)-b) pontjaiban leírt esetekben a c)-f) pontokban leírt feltételekkel.

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

²A 20/2001. évi kormányrendelet B mellékletében meghatározott tevékenységek végzéséhez környezeti hatásvizsgálat szükséges. A 166/1999. (XI.19.) Kormányrendelet szabályozza a tájvédelmi szakhatósági hatáskört.

- a) A szabályozási tervben nem szereplő köz-vagy magánutat létesítő telekalakítás esetén az engedélyezés első lépcsőjét a telekalakítással, illetve az új úttal érintett telkekre vonatkozó telekalakítási és elvi építési engedély jelenti.
 - b) A mezőgazdasági területen létesülő birtokközponton az engedélyezés első lépcsőjét az egész birtoktest működtetéséhez szükséges teljes épületállományt és infrastruktúrát bemutató a beépítési követelményeket tisztázó elvi engedély jelenti.
 - c) Az a), b) esetben az elvi építési engedélyezési tervnek az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 4. § (1) bekezdésében megfogalmazottn túl tartalmazni kell a közlekedési és közmű területen elhelyezendő közműveket, burkolatokat és növényzetet, valamint a teljes érintett terület felszíni vízelvezetéséhez szükséges durva tereprendezést.
 - d) A kétlépcsős engedélyezésre kötelezett területen építési engedély csak érvényes elvi engedély birtokában adható ki.
 - e) A kétlépcsős engedélyezési eljárásban meghatározott telekalakítási tervet, valamint az a), b) és c) esetekben szükséges elvi építési engedélyezési tervet TT-1, vagy TT-2 jogosultsággal rendelkező tervező közreműködésével lehet készíteni.
 - f) A kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében kiadott telekalakítási és elvi építési engedély csak köz-, vagy magánutak által határolt telekcsoportra kiterjedően módosítható.
- (4) 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 gazdasági terület	Gksz
(különleges) temetői terület	Kt
(különleges) sport terület	Ks
(különleges) pince terület	Kp

Beépítésre nem szánt területek:

közúti közlekedési terület	KÖu
kötőpályás közlekedési terület	KÖk
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott mezőgazdasági terület	Mko
kertés mezőgazdasági terület	Mke
zöldterület	Z
vízgyűjtőterület	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 építési engedély köteles munka meglévő épületen 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, valamint a telek homlokvonalától 50 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (6) A telek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoporthoz 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) Szintalatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.

Lakóterület

7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyag-töltő állomás kivételével.
- (2) Az Lf jelű falusias lakóterületen lakóépületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül, állattartó és termelési épületet 20 méteren túl kell elhelyezni.
- (3) Az Lf jelű 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 (500)	16 (12)	30 (45)	40 (30)	4,5 (K)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

8. §

- (1) A 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	45	20	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 és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A **Ks** jelű területen telekmegosztás nem készíthető.
- (5) A **Kp** jelű présházás terület a történetileg kialakult présház együttest foglalja magába.
- (6) A **Kp** jelű övezetekben az eredeti funkción kívül az épített környezethez illeszthető nagyságú vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kereskedelmi funkciók helyezhetők el. A területen lakás nem létesíthető, nem bővíthető.
- (7) 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)
Kp	O (K)	300 (K)	10 (K)	40 (100)	50 (0)	3,0 (K)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közműterület

10. §

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

- településszerkezeti jelentőségű közlekedési terület övezete KÖu-1
- kiszolgáló közlekedési terület övezete KÖu-2
- kötöttpályás közlekedési terület övezete KÖk

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

Erdőterület

11. §

(1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi 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

- Má** jelű általános mezőgazdasági terület
- Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Mke** jelű kertes mezőgazdasági terület

M_a jelű általános mezőgazdasági terület

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

M_{ko} jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

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

M_{ke} jelű kertes mezőgazdasági terület

- (7) A terület a mezőgazdasági terület kisparcellás kertművelésre szolgáló része.
- (8) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a boridegenforgalommal kapcsolatos épületek helyezhetők el.
- (9) A területen az épületeket az alábbiak figyelembevételével kell építeni:
 - a) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakultakhoz kell igazítani.
 - b) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögének 37-45° között kell megválasztani. Az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 6,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 6,5 m-t.
 - c) Az épületek tetőhéjalásához égetett cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk telihézagolt nyerstéglával, vagy simított vakolattal történhet.
 - d) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
 - e) Nem helyezhető el homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
 - f) Nem létesíthető fém kémény
 - g) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
- (10) A kertes mezőgazdasági területen lévő egy birtokhoz tartozó területekből szőlőművelési birtoktest képezhető. A szőlőművelési birtokközpont a kertes mezőgazdasági övezet egy telkén létrehozható legfeljebb a teljes birtoktest teljes területének 1,5 %-át meg nem haladó beépítéssel. Ebben az esetben az építés engedélyezésével együtt a birtoktest többi területére építési korlátozást kell bejegyezni a tulajdonos érdekében.

- (11) A birtoktest területe 1,5 % -ának megfelelő nagyságú épület a birtokközpont telkén akár 30 % beépítést is keletkeztethet.

A mezőgazdasági területek közös előírásai

- (12) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.
- (13) Az I. és II. osztályú szőlőterületek művelési ága – a birtokközpont kialakítást kivéve - nem változtatható.
- (14) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (15) Ma és Mko jelű mezőgazdasági területen építési helyet kialakítani, és azon épületet elhelyezni csak albetétben lehatárolt, művelésből kivont telekrészen³, talajvédelmi szakhatósági vélemény birtokában lehet.
- (16) Az Ma és Mko jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.
- (17) A területek övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	m
Má, Mko	SZ	10000	50	1,5	4,5*
Mke	SZ (K)	3000 (720)**	20 (10)**	3,0	3,0 (4,5)***

* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet. A létesítmény megvalósításakor a tájképi adottságokat meg kell őrizni.

** A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az 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.

*** Az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó építési engedély köteles munka meglévő épületen csak a zárójelben meghatározott értékig folytatható.

³ Lásd még: tanyaudvar

Zöldterület

13. §

- (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom előtt elzárt közterület.
- (2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhető el.
- (3) A területen telekosztás nem engedélyezhető.

Vízgazdálkodási terület

14. §

- (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

15. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg:
 - védetté nyilvánított lelőhely területe,⁵
 - nyilvántartásba vett lelőhely területe⁶ és
 - régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltételezhető.
- (2) Az illetékes elsőfokú Örökségvédelmi Hivatal az (1) bekezdésben felsorolt esetek közül az elsőben engedélyező, a másodikban szakhatósági közreműködő. A harmadik esetben – lelet spontán előkerülésekor – bejelentés alapján a mentő feltárást az illetékes múzeum végzi.
- (3) Az (1) bekezdésben megnevezett területeket a 2. számú melléklet tartalmazza

Építészeti örökség védelem

16. §

⁴ Jóváhagyáskor a 2001 évi LXIV törvényt

⁵ 63. § (2) a)

⁶ 63. § (4) a)

- (1) Az építészeti örökség értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak.
- (2) Az országos jelentőséggel rendelkezőkkel - a műemlékekkel - kapcsolatos építési ügyekben az Örökségvédelmi Hivatal engedélyezőként, a műemléki környezetben szakhatósági közreműködőként jár el.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületek és területekkel kapcsolatos építési ügyekben meg kell kérni az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát⁷ azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 2. számú melléklete tartalmaz, településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek 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 felújításkor, vagy átalakításkor végrehajtandó módosítást a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (7) A szabályozási tervben jelölt 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, halmazos) 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 cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal, telihézagolt nyerstéglával, lábazati részen kővel is történhet.
 - (d) A homlokzat színezését a területen lévő, helyi védelem alatt álló épületekkel összhangban kell elvégezni.
 - (e) Nem helyezhető el 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 főépülettel szemben lévő ol-

⁷ Jóváhagyáskor a 66/1999 FVM rendeletet

dalhatár utcai részén 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.
 - (m) A kerítések a Helyi értékvédelmi kataszterben szereplő kerítésekkel összhangban kell kialakítani.
- (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.

KÖRNYEZETVÉDELLEM

Általános követelmények

17. §

- (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

18. §

- (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) Kistótfalu a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint “A” fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor.
- (4) 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.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.
- (6) 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

19. §

- (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 útépítési 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

20. §

- (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

21. §

- (1) Önálló távközlési antennatorony, szélérőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen, műemléki környezetben, ökológiai hálózatban, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (2) Oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi, valamint természeti és tájvédelmi területen.
- (3) Nagy- és középvezetékű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen, valamint természeti és tájvédelmi területen. légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni

TELEKALKALÍTÁS

22. §

- (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

23. §

- (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

24. §

- (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

25. §

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

polgármester

jegyző

FÜGGELÉK

A KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKHOZ

Általános követelmények

HÉSZ 17.§ (1) bekezdés

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

HÉSZ 17.§ (2) bekezdés

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

HÉSZ 17.§ (3) bekezdés

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

HÉSZ 17.§ (4) bekezdés

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével. Az illegális hulladéklerakókat fel kell számolni. Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg – ellenkező bizonyításig – az ingatlan tulajdonosát terheli.

HÉSZ 17.§ (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.

A 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet előírásait be kell tartani.

Speciális eljárási szabályok

HÉSZ 18.§ (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 techno-

lógian alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet szerint kell meghatározni.

HÉSZ 18.§ (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 18.§ (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 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet.

HÉSZ 18.§ (4) bekezdés

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizi 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.

Be kell tartani a 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet előírásait.

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

HÉSZ 18.§ (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 18.§ (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.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET A RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI VÉDETTSÉGHEZ

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

096/2, 096/3, 0100/3, 0100/1, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELLYEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI

SZÁMAI: 019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 0131, 0117,

MŰEMLÉK: HRSZ: 26/2., Lakóház, Kossuth u. 44., törzsszám: 4333.

A MŰEMLÉKI KÖRNYEZETTEL ÉRINTETT INGATLANOK HELYRAJZI SZÁMAI:

14,	21,	26/1,	61/3,	176,	188,
15,	22,	27,	62/1,	177,	189,
16,	23/1,	28,	90,	180,	190,
17,	23/2,	29,	168,	181,	
18,	23/3,	30/1,	169,	184,	
19,	24,	30/2,	172,	186,	
20,	25,	61/1,	173,	187,	

A helyi értékvédelmi területbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:
--

1,	23/1,	40,	62/1,	81,	186,
3,	23/2,	45,	62/2,	82,	187,
4,	23/3,	46,	63,	83,	188,
5,	24,	47,	64,	84,	189,
6,	25,	48,	65,	85,	190,
7,	26/1,	49,	67/1,	86,	191,
8,	26/2,	50,	67/2,	87,	192,
9,	27,	51,	67/3,	88,	193,
10,	28,	52,	68,	89,	194,
11,	29,	53,	69,	90,	195,
12,	30/1,	54,	70,	91,	196,
13,	30/2,	55,	71,	168,	197,
14,	31,	56,	72,	169,	198/1,
15,	32,	57,	73,	172,	198/2,
16,	33,	58,	74,	173,	199,
17,	34,	59,	75,	176,	200,
18,	35,	60,	76,	177,	201,
19,	36,	61/1,	77,	180,	202/1,
20,	37,	61/1,	78,	181,	202/2,
21,	38,	61/2,	79,	184,	202/3,
22,	39,	61/3,	80,	185,	