

Felelős településrendezési
vezető tervező

Veres István
okl. építésmérnök
a Magyar Építész Kamara tagja
TT-1-15-0125/2001/2006

ÁLMOSD
Településrendezési Terv
Helyi Építési Szabályzat

Jóváhagyva a 9/2009.(IX.24.) sz. rendelettel.

Juhász Péter
jegyző

Farkas Pál
polgármester

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

**A T – 2.1, és T – 2.2 rajzszámú
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!**

Határai: Álmosd község igazgatási területének határai

ÁLMOSD község HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §. A rendelet hatálya és alkalmazása	4. o.
2. §. A településrendezési eszközök	4. o.
3. §. A terv értelmezése	5. o.
4. §. A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás	6. o.
5. §. Telekalakítás, építmények elhelyezése	8. o.

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

<i>A beépítésre szánt területek</i>	<i>6-10. §.-ok.</i>	
6. §. A lakóterületek		11. o.
7. §. A vegyes területek		13. o.
8. §. A gazdasági területek		15. o.
9. §. A különleges területek		17. o.
<i>A beépítésre nem szánt területek</i>	<i>11-15. §.-ok.</i>	
10. §. A közlekedési - és közműterületek		18. o.
11. §. A zöldterületek		19. o.
12. §. Az erdőterületek		19. o.
13. §. A mezőgazdasági területek		20. o.
14. §. A vízgazdálkodási területek		23. o.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §. A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	24. o.
16. §. A közterületek meghatározása	24. o.
17. §. Az építészeti környezet védelme	25. o.
18. §. A kulturális örökség védelme	26. o.
19. §. A környezetvédelem	27. o.
20. §. A településrendezés sajátos jogintézményei	28. o.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21. §. A rendelet alkalmazása	29. o.
-------------------------------	--------

FÜGGELÉK

- 1 sz. függelék: A hatósági eljárások során figyelembe veendő rendeletek, munkarészek
- 2 sz. függelék: Természetvédelmi területek jegyzéke, NATURA 2000 hálózat területei
- 3 sz. függelék: Területi védelem hatálya, egyedi védelem épületei, helyi term.véd.ter.
- 4 sz. függelék: Régészeti területek jegyzéke

**Álmosd Község Képviselő Testületének
9/2009.(IX.24.) számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó
Szabályozási Terveinek elfogadásáról,**

**és a Helyi Építési Szabályzatának
megállapításáról**

Álmosd Község Képviselő - Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. §. (1) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdésében foglalt jogkörben eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Álmosd Község teljes igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a mellékletként csatolt **T-2.1, T-2.2** rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök: a Településfejlesztési Konceptió, a Szerkezeti terv, a Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv szabályozási elemei :
 - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
 - b., a szabályozási vonal,

- c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa.
- d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel,
- e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
- f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állat- egészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
- g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
- h., az előkert mérete, (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter)
- i., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
- j., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
- k., az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül
- beépítési mód,
 - a kialakítható építési telekre vonatkozó legkisebb

szélesség	(m-ben),
mélység	(m-ben),
telekterület	(m ² -ben)
zöldfelület	(a telek területének %- ában)
 - legkisebb - legnagyobb építménymagasság (m-ben),
 - legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),
 - építési határvonal (m-ben),
 - az oldal, és hátsókert mérete,
- l., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- m., az utak tengelye, az **elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa**
- n., a helyi védelem alatt álló építmény és telke
- o., az igénybevételi határérték
- p., a közüzemi közművesítettség mértéke

- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására
- minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épül,
 - továbbá, az újonnan beépülő gazdasági, mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken új birtokközpont építéséhez,

- meglévő, részben már beépült gazdasági, vagy mezőgazdasági üzemi területeken a terület jelentősebb, legalább 40%-át érintő fejlesztések esetén
 - a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (4) A terv alapján Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden,
- a településközpontban tervezett legalább 1000 m² épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület,
 - vegyes, gazdasági és különleges területen a 2500 m²- épített szintterületet meghaladó építmény
- (5) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.
 - c) az építési övezet és az övezet határa, valamint a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa - mélységben a telekalakítási szabályok megtartása mellett, közterület mentén egy meglévő ill. legkisebb előírt telekszélesség mértékéig – az övezeti előírások betartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak :

<i>a., a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik:</i>		<i>jele</i>
- lakóterület:	- falusias	Lf
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	Vt
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató	Gksz
	- nem zavaró hatású ipari	Ge
	- mezőgazdasági (üzemi) gazdasági terület	Gm
- különleges terület:	- sportolási	Ki-sp
	- szabadidős, turisztikai	Ki-sz-re
	- temetőterület	Ki-t
	- kegyeleti park	Ki-kep
	- hulladék elhelyezésére szolgáló terület	Kh

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik :

- **közlekedési és közműterület**
elsőrendű közlekedési célú közterület

- országos mellékút		KÖ-om
- települési gyűjtőút		KÖ-gy
másodrendű közlekedési célú közterületek		
- hagyományos kiszolgáló út		KÖ-k
- jelentősebb feltáró-kiszolgáló mezőgazdasági út		KÖ-mg
elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános	Má
	- korlátozott használatú	Mkor
- vízgazdálkodási terület:	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízműkút és vízgazdálkodási üzemi terület	V

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldterület aránya * (%)
lakóterület	falusias Lf	25	4,5	50
vegyes terület	településközpont vegyes terület Vt	30 ⁴	7,5 ^{2,4}	30
gazdasági terület	kereskedelmi – szolgáltató Gksz	30 !	9,5	30 ¹
	egyéb gazdasági Ge	35 !	9,5	30 ¹
	mezőgazdasági-üzemi Gm	25 !	7,5	30 ¹
különleges terület	sportolási célú Ki-sp	10	4,5-8,0 ³	40
	szabadidős, rekreációs célú Ki-sz-re	25	7,5	40
	temető Ki-t	5	4,0	50
	Kegyeleti park Ki-kep	3	4,0	50
	hulladék elhelyezésére szolgáló Kh	10	9,5	30

Megjegyzés:

- x^1 = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.
- x^2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben a már kialakult legnagyobb. Új egyházi építmény / templom / építése esetén az övezetre előírt építménymagasság 3-szorosa engedélyezhető, elvi engedélyezési eljárás lefolytatása után. Az egyházi építmény építménymagassága övezeti előírásoktól eltérő mértékét csak szabadonálló beépítés, és legalább 2 H oldalkert biztosítása esetén lehet engedélyezni. / H= az övezetben engedélyezhet legnagyobb építménymagasság mértéke m-ben/
- x^3 = az építménymagasság csak a sportolás alapépítményei, mint hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.
- x^4 = iskola, oktatási nevelési létesítmény, és egyéb létesítmény kivételével, ahol ettől a vonatkozó előírások szerinti alacsonyabb érték a figyelembe veendő
- ! = teljes közművesítettség hiányában csak 10 %- kal kisebb érték alkalmazható.

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad, amennyiben közútról, vagy magánútról önállóan megközelíthető. Új területek építésbe való bevonása esetén a közterületek (magánutak) kialakítása és a telek alakítás annak a kötelezettsége, akinek az új területek beépíthetővé tétele az érdekében áll.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Nyúlványos (nyeles) a telek, ha a telek tömbbelsőben helyezkedik el és a közterületi kapcsolatot csak egy alakítható telek mélységű, közlekedésre alkalmas, legalább 3,5 m (de nem több, mint egy önállóan beépíthető) szélességű teleksáv biztosítja.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül lakótelekként beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.
- (4) Meglevő telek beépítéskor figyelembe veendő rész a telek teljes mélysége, kivéve az ökológiai folyosó mentén húzódó telkek, és azon tömbök ahol a szabályozási terven a beépítésre figyelembe nem vehető rész jelölve van. Ezen esetekben a beépítésre figyelembe nem vehető rész határa- amire a beépítettséget számítani kell.
- (5) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az (6) bekezdést is betartva lehet).
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telek- mutatóira vonatkozóan az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,5 méter- nél nagyobb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult mértékű, míg új utcákon 5 méter. Az épület elhelyezése az előkert

meghatározott méretétől településképi okokból a környezetbe való illeszkedés biztosítása érdekében a hátsókert felé 3 méterrel elmozdulhat. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába visszaléphet.

- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály- tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
- (12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (13) Amennyiben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor szomszédos telkeken „D” vagy „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél az építmények közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően az átfedés mélységében legfeljebb 4,00 m-re csökkenteni lehet, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:
- a., az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul vagy a táji jellegzetességnek megfelelően elhelyezkedő építmény, építményrész miatt,
 - b., a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, / vagy a helyi sajátosságok szerinti utcafronti építési helyen két épülettel van beépítve, és az , valamint jelen telek ugyanilyen módon vissza is épülhet, vagy 2007. november 1-jén már 10 évnél régebbi,
 - c., ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tető héjazata és ereszképzése nem éghető anyagú és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfalal nem építhetők össze,
 - d., a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését nem korlátozza,- ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² -nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
 - e., a telek beépítésére más mód nincs.
 - f., a meglévő épületek felé néző homlokzat magasság is legfeljebb 5 m lehet.
- (14) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építmény-magasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (15) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

- (16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (17) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túl-nyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakultól nagyobb előkertet szabályoz. Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható.
- (18) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező és erdőgazdasági üzemi építmények, üzemanyag töltő, nem helyezhetők el.
Haszonállat-tartó épület lakóterületen legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, – jelen szabályzattal /5§(10) bek. – 6§(11).b./ és a helyi állattartási rendelettel egyezően .
- (3) Azon a telken, ahol állattartás is van, legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (4) Lf falusias lakóövezetben
- max. kétlakásos lakóépület, ill.
- két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.
- kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető 2x2 lakásos épület is épülhet.
- a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, újonnan építésbe bevont terület esetében is ez a feltétel kell, hogy teljesüljön.
- (5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (6) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az övezeti egyéb előírások betartásával.
- (7) Utcafronton lakóépület ≤ 5 m előkert esetén önálló gk. tároló építménnyel, még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a gk. tároló egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a gk. tároló az épület tömegében, annak utcafronti szélességének max. felét foglalja csak el és nem nagyobb, mint 2 m

tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető.

- (8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utcai közterület határától számított max. 30 m telekrésze.
- (9) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett gk. tároló nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

lakóterület		telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
sajátos építési használata	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
falusias	Lf – O	16	60	900	50	25	4,5

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

- (10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, - (újonnan építésbe bevont terület csak teljes közművesítettségű lehet) – a 19§-ban foglaltak egyidejű teljesítése mellett.
- (11) A (6) § szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :
- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.
 - b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, Utcai teleksávban a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonaltól mért 30 métertől a hátsókertig, - meglévő telken legfeljebb az 50m, falusias lakóövezetben legfeljebb a 70m mélységig - terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 50,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.
 - c. a gazdasági sávban a fő rendeltetési egységet használatát kiegészítő, kiszolgáló funkciók, melléképületek helyezhetők el az övezeti előírások szerint, állattartó épület a fő rendeltetési funkciótól, lakástól legalább 10 m távolságra lehet.

d., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

Előkert nélküli utcai homlokvonalon történő építés esetén a lakás földszinti padlóvonala a járdához képest + 0,75m és +1,2 m közé kerülhet, egyéb rendeltetési egység földszinti padlóvonala kerülhet +0,30 m-re, gk. tároló padlóvonala +0.15 m-re is.

e., Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

- lakó sávban helyezhető el a kerti építmény, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tető, tűzrakóhely
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a siló, ömlesztet anyag- és gáztároló, húsfüstölő, zöldségverem, szélkerék
- A hátsó kertben a megfelelő védőtávolságok megléte esetén elhelyezhető a zárt közműpótló műtárgy, a zárt trágyatároló műtárgy, komposztáló
- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 45cm-nél magasabb terasz, pavilon, egyéb elárúsító építmény.

(12) Lakóterületen az építményekhez számított gépkocsi tárolót telken belül kell elhelyezni.

7. §.

A vegyes terület

(1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

(2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak :

- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek, ill. kivételesen sport, vagy nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezésére szolgál.
- az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő, valamint még kivételesen sem termelő kertészeti építmény.

(3) A vegyes területen a 19 § előírásait is figyelembe véve a közművesítettségi követelmény:

- a). új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása és (ha szükséges) a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet.
 - b). meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése, bővítése, rendeltetés módosítása a teljes közmű rendelkezésre állásáig
- kis mennyiségű szennyvíz keletkezésekor (nem több, mint a megelőző állapot max. 2,0- szerese) zárt közműpótló műtárgy,
 - ennél nagyobb mennyiségű szennyvízkeletkezésekor saját tisztítóítóberendezés létesítésével a környezetvédelmi és a közegészségügyi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető.

A közmű kiépítését követően a rákötés kötelező.

- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben

sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		legkisebb alakítható				legnagyobb	
	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település- központi vegyes	Vt-O	16	50	600	30	30 ^{1,2}	7,5

Megjegyzés:

O = oldalhatáron álló

1 = oktatási-nevelési intézmények esetén az ott engedélyezhető max. 25%.

2 = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, ill. a 4§(2) bek. szerinti

Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az építménymagasságot, kivéve, ha szomszédos épülethez való illeszkedés azt indokolja. Ebben az esetben a mellette lévő épület irányába felfelé legfeljebb 1 métert térhet el.

- (6) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.
- (7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
- az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon állóan, oldalhatáron állóan, zárt sorúan, hézagos-zárt sorúan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetői szándék szerint és a környezethez való alkalmazkodás alapján), az övezeti előírások betartásával.
 - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
 - meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.
 - Az utcai épület (ek) mögötti épület(ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max. 40 m lehet. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
 - A közterület felől gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és por- tál több is)
 - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.
 - oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni

akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

- (8) Az építményhez számított gépkocsikat telken belül kell elhelyezni, intézményi funkció esetén az önkormányzat ettől eltérő szabályozást is hozhat.

8. §.

A gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint nem zavaró egyéb / kereskedelmi és szolgáltató / (Gksz) és nem zavaró ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint mezőgazdasági-üzemi (Gm) lehet a terv szerinti térbeli rendben. Ipari és mezőgazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az Ge jelű egyéb ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (4) Gksz Ge övezetben
a közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
- új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet.
Meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése és bővítése esetén a teljes közmű rendelkezésre állásáig kis mennyiségű (nem több, mint a megelőző állapot 1,5 szerese) szennyvíz keletkezésekor zárt közműpótló műtárgy engedélyezhető.
 - Gm övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottsága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető.
- a területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2009. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.
- (5) Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)
A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
			legkisebb alakítható			legnagyobb		
	beépítés i mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	mély- sége (m)	terüle- te (m ²)	aktív zöld- terüle- te (%)	beépí- tettsége (%)	építmény magassága (m)
Kereskedelmi- szolgáltató	SZ	Gksz	40	50	2.000	30	30	9,5
Nem zavaró ipari		Ge	50	50	2.000	30	35	9,5
Mezőgazdaság i-üzemi		Gm	50	80	4000	30	25	7,5

Megjegyzés: SZ = szabadon álló

A magassági korlátozás technológiai berendezésekre, silókra, kéményekre, antennákra nem vonatkozik. Belterületen ezek engedélyezésekor településképi szempontokat kell mérlegelni.

Ahol a szabályozási terv előkertet nem jelöl, az előkert mértéke 10 m.

- (6) Az ipari gazdasági terület (Ge), a mezőgazdasági-üzemi terület és a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül az övezetre megszabott minimális telekméret esetén 3 m, az azt meghaladó telekméret esetén legalább oldalkert szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén.
- (7) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépköcsi parkoló igényét és az ipari és a mezőgazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.
- (8) A település Gm jelű területe a mező-, erdő- és vadgazdálkodással kapcsolatos ipari, tároló és feldolgozó tevékenység, a nagyüzemi állattartás területe, ahol a gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges építményeken kívül iroda, és a tulajdonos és a személyzet, illetve használó részére szolgáló szolgáló lakás - legfeljebb 2 lakásig - helyezhető el.
- (9) A Gm jelű gazdasági területen a meglévő állattartó telepek, mezőgazdasági feldolgozó üzemek a jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően a kialakult állapotra tekintettel megtarthatók, technológiájuk korszerűsíthető, az épületeik felújíthatóak, de nem bővíthetőek. Bővítésük, állattartó telepként, mezőgazdasági feldolgozó üzemként történő rendeltetés módosításuk csak akkor engedélyezhető, ha egyidejűleg birtokközponttá alakítják azokat, és a szakhatósági előírások alapján szükséges védőterületet az építető biztosítani tudja.
Új állattartó telep, mezőgazdasági feldolgozó üzem csak mezőgazdasági terület birtokközpontján, az egyéb előírások betartása mellett létesíthető, amennyiben a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza, a szükséges védőterületek, védőtávolságok saját területen belül rendelkezésre állnak.

9. §.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, és temető területek, kertészeti területek valamint településüzemeltetési / szennyvíztisztító / területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább : a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia- ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldterülete %	A telek minimális területe m ²
Temető	Szabadon álló	Ki-t	5	4,0	50	K**
Sportolási célú		Ki-sp	10	4,5-8,0*	40	5000
Szabadidős célú		Ki-sz-re	25	K	40	25000
Kegyeleti park		Ki-kep	3	4,0	50	K
Hulladék elhelyezésére szolgáló		Kh	10	9,5	30	10000

Megjegyzés:

K= kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, mint hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye , napozó, csúszda ...stb. építménye lehet 8 m max., egyébként 4,5 m.

** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási mű- tárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz., továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

Temető és kegyeleti park 50m-es körzetében kegyeletsértő építményt, reklámot, reklámhordozót elhelyezni nem lehet.

A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

- új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :
 - a) országos mellékutak :
 - a 4806 sz. út, tervezett országos mellékút
(Székelyhíd, Bihardiószeg felé (K) illetve 22 m
 - b) a települési főút, Fő utca, Rákóczi u, terv szerinti (K)
 - c) a gyűjtő utak Szőlőskert u, Bocskai u, Kossuth u, terv szerinti (K)
 - d) a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes forgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben. (K) illetve 12 m
 - e) jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak a:
039, 034, 088, 22964, 0106, hrsz.-ú utak 12 m (ill. K)
 - f) kerékpárutak az országos mellékutak bel- és külterületi szakaszai mentén.
- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (4) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, az országos mellékutakat önálló kerékpárúttal, a kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön (kivéve a 4806 sz., és a tervezett . mellékutakat, ahol a szegéllyel párhuzamos formában) szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsi parkolói.
Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.
- (5) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (6) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a falusias lakóterület közterületei, illetve gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (7) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő, szélmotor lakóterülettől legalább 300,0 m-re, üdülőterülettől 300,0 m-re, a főutaktól 200-200 m-nél nem közelebb, elsősorban gazdasági, vagy különleges hulladék elhelyezésre szolgáló területen telepíthető. Természetvédelmi területen, természetvédelmi terület közelében a szakhatóság által megszabott távolságon belül ilyenek egyáltalán nem, a természeti területen is csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása, megelőző tájvédelmi vizsgálat esetén építhetők. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen, a vízügyi érdekelttségű magas tornyok.

**11. §.
A zöldterületek**

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de köztárgy, a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetőek.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihe- nőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

**12. §.
Az erdőterület**

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-), valamint gazdasági erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni, az erdő létesítése annak a feladata, akinek a tevékenysége miatt a védelemre szükség van.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken (OTÉK 28. §. (4)) az alábbiakat kell érteni :
 - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen az erdőgazdálkodás üzemi építményeit 0,5 %-os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) A terv gazdasági erdőterületein az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (5) Erdők telepítésénél a helyben honos fafajokat kell alkalmazni, ehhez meg kell kérni a természetvédelmi szakhatóság véleményét.

**13. §.
A mezőgazdasági terület**

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
 - Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet.
 - A kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség 10.000 m²/25 m.

- A felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében természetes vízfolyások, csatornák, víznyerő helyek közelében növényvédő szerrel növényvédelmi tevékenységet (vízi szervezetekre veszélyes szerrel 200 m-en, közepesen veszélyes szerrel 50m-en, mérsékelten veszélyes szerrel 20m-en, nem veszélyes szerrel 5m-en belül) folytatni tilos.
- Régészeti és régészeti értékű területeken a művelési ág váltásához, a talaj bármilyen 30 cm-nél mélyebb megbolygatásához az örökségvédelmi szakhatóság előzetes véleménye szükséges.
- A terv szerinti gyep, nádas, vízállásos területeken a művelési ágak megtartandók.
- Természetvédelmi területen építmények nem helyezhetők el, természetvédelmi területek 100 m-es környezetében, természeti területen, vagy tervezett természetvédelmi területen építmények elhelyezéséhez a természetvédelmi szakhatóság előzetes engedélye szükséges.
- Meglévő tanyaépület megtartható, korszerűsíthető, beépített területe 20 %-al bővíthető, rendeltetése idegenforgalmi céllal módosítható, - ha a meglévő tanyaudvar beépítettsége bővítéssel nem haladja meg a 25%-ot, és megfelel a (2) bekezdés előírásainak.

A mezőgazdasági területek övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :

- **Má** jelű, általános mezőgazdasági övezet
- **Mkor** jelű mezőgazdasági korlátozottan használható övezet
- **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet

(2) Az **Má** övezetben :

- a., A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás épületei és építményei valamint lakóépületek helyezhetők el, az alábbiak szerint:
 - 1., Gazdasági épületek:
 - 1.1 szántó, kert, művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár, legelő (gyep) esetén legalább 5 hektár
 - 1.2 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 - 2., Lakóépület, vagy lakóépületet is tartalmazó gazdasági épület:
 - 2.1 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.2 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- b., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, legelő(gyep) esetében a 2%-ot, de maximum 1000 m²-t, amihez, ha készül többletként további 200 m²-ig a lakóépület is beleszámítandó. Önálló lakóépület legfeljebb 200 m² alapterülettel építhető. Az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni az érdekelt vízügyi és természetvédelmi hatóságot.
- c., A telken az épületeket a telek egy építésre lehatárolt, mezőgazdasági út tengelyétől legalább 16 m-re lévő területén (tanyaudvar) összevontan a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerttel kell elhelyezni. A telken az építésre lehatárolt telekrészen (tanyaudvaron) belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 15 m sáv szélességben erdősáv, vagy gyümölcsös létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- d., Épületet és építményt legfeljebb
 - 4,5 méter építménymagassággal, hagyományos építőanyagokkal, vakolt architektúrával és 35-45° hajlásszögű oromfalas, cserépfedésű nyeregtetővel,

- állattartó épületet, karámot természetes anyagokkal, fa vázzal és nádtetővel is lehet építeni,
 - termékfeldolgozó épület, szín a technológiának megfelelően kivételesen magasabb, de max. 8,0 m, és anyaga a technológiából adódó (fém, fém trapézlemez, stb) is lehet, siló magassági korlátozás nélkül építhető.
- e., az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás, vagy a zárt szennyvíz, -trágya, -trágyalé elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
- 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és
 - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett védő fasor telepítésére kötelezheti.
- i. A meglévő mg-i üzemi területeken vagy új ilyen üzemi telek alakításakor és beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
- j. Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
- k. Ahol a terv mezőgazdasági területén birtokközpont céljára építési telek alakítható, ott a nagyüzemi állattartás, mezőgazdasági termékfeldolgozás, terménytárolás, igazgatás és szolgálati lakás, és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Birtokközpont esetén az egyes telkeket külön-külön megillető 3%-os építési lehetőség a birtokközpont építési célra lehatárolt legalább 1,0 ha területű részén összevontan érvényesíthető, az így lehatárolt birtokrész 40%-os beépítettsége mellett. A birtokközpont létesítményei a szomszédos területek rendeltetés szerű használatát nem korlátozhatják, a szakhatóságok által megállapított védőterületet saját területen kell biztosítani. A 13§ egyéb előírásait a birtokközpont esetében is teljeskörűen alkalmazni kell – továbbá az építés lehetőségeit tisztázó elvi építési engedélyt szükséges beszerezni.
- l. A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
- (3) Mezőgazdasági korlátozott használatú (MKor) jelű övezet
Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak,
- a művelési ág csak rétre, legelőre változtatható
 - 10 ha -nál kisebb telek nem alakítható
 - a teleknek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni

- építmény csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával és elsősorban a már meglévő majorok területein, annak a területe növelése nélkül helyezhető el. Az övezetben a növénytermelés csak természetes és szerves trágyázással végezhető. Az állattartás is csak a táji-természeti környezet védelme biztosításával, a HNP-vel történő egyeztetés szerint folytatható. Területén tájgazdálkodási központok - elsősorban a meglévő majorok területe ilyen - létesíthetők.
 - A teleknek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni
- a. Az övezet területén elhelyezhetők:
- 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között)
 - 2., a köztárgyak
 - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
- 1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
 - 2., Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 2.1., Szántó, művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 600 m² nettó területtel, (legelő(gyep) művelési ág esetén 10 ha, legfeljebb 600 m² nettó területtel
 - 2.2., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetett, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
- d., Állattartó telep telkének beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 20 %-os lehet
- e., Az épületeket a (2) bekezdésben foglaltak szerint kell elhelyezni és kialakítani .f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- (4) Az **Mk** (kiskerti) övezetben az alábbi építési szabályokat is meg kell tartani :
- a. a legkisebb alakítható telek 720 m².
 - b. A teleknek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni.
 - c., az egyes kertek külön-külön is körbe keríthetők építménynek minősülő kerítéssel. Ezt növényzettel teljes egészében be kell futtatni, és rejteni kell. A területen belül az egyes kertek csak 1 méter magasságot meg nem haladó kerítéssel határolhatók.
 - d., az egyes kertek területén csak egy darab, legfeljebb 3x5 méter külméretű, és 3 méter építménymagasságot meg nem haladó épület helyezhető el, feltéve, hogy a kert (telek) szélessége legalább 10 méter, mélysége legalább 25 méter, területe pedig legalább 720 m². Az ilyen méretű telkeken az építhető építmény

rendeltetése lakás nem lehet. Ettől kisebb mutatójú kert (telek), továbbá nyeles telek nem alakítható.

e., az épületet a kert előtti útra merőleges tömeggel és gerinccel, oldalhatáron állóan kell elhelyezni, legalább 5 méter előkerttel. Oromfalas nyeregtetővel kell fedni, padlószintje nem lehet 30 cm-nél magasabban a természetes terepszinttől, és a tetőben csak egy nyílás helyezhető el. A melléképítmények közül csak az OTÉK 1. számú melléklet 54. pont e-i., valamint az m. pontja szerintiék helyezhetők el.

Mk jelű övezetben haszonállat-tartó építmény és lakóépület nem helyezhető el.

14. §.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védművei tartoznak.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédlem építményei kivételével nem helyezhető el. Vízfolyások, csatornák, vízzel borított területek parti sávja mindkét oldalon legalább 6,0 m szélességben gépjárművel járható legyen.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen, a vízgazdálkodás érdekeit nem sértő felépítménnyel rendelkező sportterület kialakítható.
- (6) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt, a terület rendeltetészerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik:
 - Északi részen a meglévő temetőterület és annak bővítése, belterületbe kerül.
 - Az előbb említett területhez közeleső beépítetlen terület kikerül a belterületből
 - A település keleti részén közvetlenül a csatorna és meglévő burkolatlan út szélén haladva, a közbezárt terület külterületté válik.
 - A település déli részén a meglévő gazdasági és különleges intézményi terület (szabadidős ,rekreációs terület, kegyeleti park) belterületbe kerül.
 - Dél-nyugaton a rekultiválandó anyag gödör melletti, a Rákóczi utcával párhuzamos burkolatlan út nyugati részén található beépítetlen teleksor külterületbe kerül.
 - A település nyugati oldalán a belterületi határ változatlan vonalon halad.
- (2) A külterület beépítésre szánt területei
A meglévő külterületi gazdasági területek:

- Mezőgazdasági üzemi terület (082/3/4/5 hrsz)
- Volt Tsz major (0139/6 hrsz)

A tervezett gazdasági és különleges intézményi területek:

- A 089/2 hrsz-on levő terület, mely régi anyagbánya területe
 - Az új szennyvíztisztító telep a 095/1/4/5 hrsz-ú hrsz-ú területen
 - 0107/53/54/55 hrsz-ú területen kereskedelmi szolgáltató tevékenységgel
- (3) A község területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete és a Natura 2000 hálózat.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 11. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 12. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2012. 12. 31.-ig meg kell valósítani.
- (3) A község értékvédelmi, településképi övezeti előírásai hiányában a közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5 m-t, a felülete pedig nem lehet nagyobb 2^2 -nél. A felület meghatározásakor az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő /egy homlokzati felületen található/ hirdető berendezések, hirdetések együttes felületét kell érteni.
- (4) Az önálló és a településre jellemző sajátos közterületi megjelenés biztosításának érdekében a burkolatok, zöldfelületek, fasorok, világítás, szemétyűjtés, utcabútorok, közterületi berendezések, köztárgyak egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését, telepítését legalább egy közterületi egység /utcahossz, tér.../ egészére egyszerre készülő, a megértéshez szükséges mélységben részletezett terv - a közterületi használat és építés terve - alapján összehangoltan lehet engedélyezni. A megértéshez szükséges mélységű terv tartalmazza legalább - meglévő állapot/tervezett állapot bontásban - a tervezési terület geodéziai felmérését, a növényzetet, a burkolatokat, a köztárgyakat, a felszín alatti és felszín feletti közműveket, műtárgyakat, a szomszédos telkeken álló építményeket és a telkek bejáratait. (a terv léptéke 1:500, vagy 1:1.000, illetve ettől eltérő)
- (5) A közterületek használatát az Önkormányzat önálló közterületi rendeletben szabályozza.
- (6) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni kell.

17. §.
Az építészeti környezet védelme

- (1) A település épített környezetének védelme, településképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében:

- védett településképi terület
- védett épület és környezete

fogalmak és a szabályzatban érvényre jutó védelmi fokozatok kerülnek bevezetésre

- (2) Védett településképi területek:

A hagyományos építészeti értékeket legbiztosabban megőrző utcaszakaszok, terek, illetve területek – Bocskai utca, Kölcsey utca, Bartók Béla utca, védelme érdekében kerül bevezetésre.

A védelem a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módjának, építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek, anyaghasználatának az övezeti előírások keretein belüli megőrzését, és az értéket hordozó egységes városkép elérését célozza, - elsősorban az utcakép, mint látvány megtartása, javítása révén.

- A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv övezeti előírásain belül az épületek felújítása, bővítése és új épületek létrehozása során a kialakult telekhasználat, beépítési módhoz, karakterhez alkalmazkodó forma és anyaghasználat engedélyezhető.
- A homlokzatokat is érintő átalakításnál, ha azt értékvizsgálat indokolja nyílászárók cseréjénél, portálok kialakításánál, felújításánál az eredeti állapot korhű helyreállítására kell törekedni.
- Új épületet építeni az övezeti előírások keretein belül csak egy nagyobb, összefüggő, az érintett épülettől mindkét irányban legalább három teleknyi szakaszra készített építészeti szakmailag véleményezett utcaképet is tartalmazó engedélyezési terv alapján lehet. Az utcaképet három-három telekre kell kiterjeszteni akkor is, ha közterület szakítja meg, az utcaképet fotó dokumentációval is alá kell támasztani.
- Engedély köteles minden utcai kerítés és kapu felújítása, építése.
- Hatósági engedély köteles minden 1,0 m²-nél nagyobb épületen elhelyezett reklámtábla, 0,5 m²-nél nagyobb cégér – meglévő épületen ezen határ alatt is, ha egy db-nál többet kívánnak kihelyezni, -továbbá a reklámfelirat, festett felirat, megvilágított reklám.
- Közterületen, vagy közterületről látszó módon óriásplakát nem helyezhető el, ill. ezzel egyenértékű festett reklámfelület nem készíthető
- A közterületet érintő valamennyi beavatkozás során a (2) bekezdés szerint kell eljárni
- A hatósági engedélyezés során alkalmazni kell az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendelet előírásait is.

- (3) Védett épület és környezete:

- Műemléki épülettel kapcsolatos valamennyi építési munka a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleménye alapján és engedélyével végezhető
- Helyileg védett épület felújítható, átalakítható, bővíthető, ha védelemre okot adó értékei nem sérülnek
- Műemléki környezetben, a műemléket, - és a műemlékkel szomszédos valamennyi telkeket, épületet érintő (még, ha közterület szakítja is meg a szomszédságot), - valamint a helyi védelem hatálya alá tartozó épületet és a vele közvetlenül

szomszédos telkeket, épületeket érintő tatarozás, felújítás és építés esetében a (3)-bek. szerint kell eljárni. A védett épület érvényesülését gátló építési tevékenység a védett épület környezetében nem engedélyezhető.

- Védett épület környezetében a meglévő épületek tatarozását, homlokzati felújítását, tetőfedését, festését érintő minden munka építési engedély köteles, még akkor is, ha egyébként nem lenne az.

18.§.

A kulturális örökség védelme

A település kulturális örökségét képezik a régészeti lelőhelyek.

- (1) A régészeti területeket a terv tartalmazza. Ezeken a területeken építési tevékenységet folytatni nem lehet, - a talajt megbolygatni, terepet rendezni, fásítani, árkot ásni, közművet vezetni, 20 cm-nél nagyobb mélységben talajt művelni nem engedélyezett. Amennyiben a talaj bolygatása vagy az építés semmiképpen nem kerülhető el a tervezés, ill. a munkálatok megkezdése előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyét meg kell kérni.
- (5) Bármilyen földmunka végzése során, amennyiben régészeti lelet kerül elő a munkát fel kell függeszteni és értesíteni kell a Déri Múzeumot. A múzeum helyszíneléséig a munka nem folytatható.

19.§.

A környezetvédelem

- (1) A község területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
- (2) A község szennyeződés-érzékenységi besorolása: érzékeny
 - a) a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegőszennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz üzemeltethető,
 - b) a terven kijelölt gépkocsi parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közsatornába,
 - c) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (3) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban megállapított zónák szerinti - kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában „F”, szilárd (PM₁₀) vonatkozásában „E” zónacsoportba sorolt - határértékekhez tartozik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “lakóterület laza falusias beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lomboszatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell,

- hogy elvégezzék kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.
- (5) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és kötelezni kell a tulajdonost a meglévő szennyvízgyűjtő aknák zárttá tételére. A szennyvízhálózat kiépítéséig az övezeti előírások szerint a részleges közművesítettség is megengedhető, de csak zárt szennyvízgyűjtő műtárgy, vagy saját szennyvíztisztító berendezés esetén, a csatornahálózat kiépülte után a rákötés kötelező.
 - (6) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
 - (7) A természetvédelmi területek, természeti területek, a korlátozott használatú mezőgazdasági területek, rétek, vizes élőhelyek, az ökofolyosók eredeti növényzete és élővilága megtartandó. Az érintett területeken természetközeli gazdálkodást kell folytatni.
 - (8) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a debreceni hulladéklerakóban kell megsemmisíteni.
 - (9) A meglévő fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését a tulajdonossal el kell végeztetni, és az előírásoknak meg nem felelő kutakat meg kell szüntetni.
 - (10) Kommunális szennyvíz és hígtrágya közös aknában nem gyűjthető. Az akna (műtárgy) csak vízzáró kivitelű lehet.
 - (11) A régi szeméttelp rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 5 éven belül, de max. 2008. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani.
 - (12) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
 - 1. övezet: csendigényes, zajérzékeny övezet a temető területe.
 - 2. övezet: Lf falusias és Lke kertvárosias beépítésű lakóövezetek; K-sp sportterület; Z közpark területe; V vízgazdálkodási terület.
 - 3. övezet: lakóterület vegyes beépítésű: Vt településközpont vegyes terület.
 - 4. övezet: gazdasági terület: Ge, Gksz, Gm terület, a zártkerti területek valamint a külterület belterülettel határos 100 m-es sávja.(13) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
 - (14) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.
 - (15) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

20. §.**A településrendezés sajátos jogintézményei**

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket
(kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) **A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni, - kivéve, ha a közterület lakóút, vagy kiszolgáló út, és létesítése magánkezdeményezésre a lakosok szűkebb körének érdekében áll, ill. a közterület alakítás eredménye náluk jelentkezik.**
Utóbbi esetben az önkormányzat megállapodással az érintettek költségére a közterületeket kialakíthatja.
- (3) Az önkormányzat abban az esetben, ha a településfejlesztés célját veszélyeztetve látja, ill. a fejlesztés részletesebb kimunkálására van szükség rendeletével változtatási tilalmat rendelhet el.
- (4) Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.
- (5) Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő utépítési és közművesítési hozzájárulást állapíthat meg.
- (6) Az önkormányzat
 - a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el
 - a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dúlló-fásítás, utcafásítás esetén beültetési kötelezettséget rendelhet el, ill. köteles elrendelni.
 - a környezet, az élővizek, a talaj védelme érdekében a HÉSZ- ben felsorolt esetekben és határidőkkel a meglévő fűrt kutak és szennyvízgyűjtő aknák felülvizsgálatát és szabályossá tételét köteles elrendelni.

Záró rendelkezések

.21. §.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Álmosd község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2009. X.01-én lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a hatálybalépés után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.

Álmosd, 2009. szeptember.24

Juhász Péter
jegyző

Farkas Pál
polgármester

Csatolva:

- 1 sz. függelék: A hatósági eljárások során figyelembe veendő rendeletek, munkarészek
- 2 sz. függelék: Természetvédelmi területek jegyzéke
NATURA 2000 hálózat területei
- 3 sz. függelék: Területi védelem hatálya, egyedi védelem épületei,
helyi természetvédelmi terület
- 4 sz. függelék: Régészeti területek jegyzéke

1 sz. függelék:

A hatósági eljárások során figyelembe veendő rendeletek, munkarészek:

- Álmosd Község építészeti örökségének helyi védelméről szóló rendelet
- az állattartásra vonatkozó helyi rendelet
- környezetvédelmi intézkedési terv
- a hulladékgazdálkodásra vonatkozó helyi rendelet
- a közterületek alakítására és használatára vonatkozó helyi rendelet
- a közművesítési és útépítési lakossági hozzájárulás szabályaira vonatkozó helyi rendelet
- a településrendezési terv alátámasztó munkarészei

2 sz. függelék:

Természetvédelmi területek

VÉDELEM	MEGYE	TELEPÜLÉS	HRSZ	TERÜLET	MŰVELÉSI ÁG	
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	035/	5,1547	kivett csatorna
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	036/2b	1,5070	gyep és árok
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	036/3b	3,1451	gyep
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	036/4b	0,7638	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/11	0,2048	kivett mocsár
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/12	0,2304	kivett mocsár
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/13	0,8448	kivett mocsár
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/14	1,6000	kivett mocsár
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/15	0,5640	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	042/16	0,9472	gyep
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	044/4a	0,6912	gyep
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	044/5	0,7680	gyep
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	044/6	0,4992	szántó
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	044/7	0,0380	erdő
orsz. véd.	ex lege	Hajdú-Bihar	Álmosd	044/11	1,2160	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	050/	0,1377	kivett árok
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	051/7	0,7280	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	051/8	0,8017	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	051/9	0,2626	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	051/10	0,3888	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	051/12	0,2877	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1a	12,0004	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1b	0,5320	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1c	4,5337	erdő
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1d	0,1705	kivett sh.út

orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1f	0,1952	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1g	0,6191	erdő
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1h	0,3490	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1j	0,7344	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/1k	0,2515	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/3	2,2484	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/4	0,0072	kivett sh.út
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/5a	4,9156	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/5b	1,3613	kivett gazd. ép. és udvar
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/6	7,9692	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/7	0,0498	kivett sh.út
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/8a	0,3754	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/8b	0,5157	erdő
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/8c	1,3355	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	052/9	2,2833	szántó
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	053/	1,0561	kivett sh.út
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	054/	0,2468	kivett árok
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	055/29	0,2166	gyep
orsz. véd.	Hajdúsági TK	Hajdú-Bihar	Álmosd	072/	7,2498	erdő

Természeti területek

TELEPÜLÉS	HRSZ	MŰVELÉSI ÁG
Álmosd	0159/30	Kivett
Álmosd	0161/2	Rét
Álmosd	0161/1a	Rét
Álmosd	0165/18a	Kivett
Álmosd	010/1	Gyep
Álmosd	010/3	Gyep
Álmosd	08/1	Legelő
Álmosd	08/2	Legelő
Álmosd	08/3	Legelő

A település igazgatási területét az európai szintű Natura 2000 hálózat övezete is érinti. Ezen területek részben fedésben vannak a természetvédelmi és természeti területekkel, részben kiegészítik azokat.

VÉDELEM	TELEPÜLÉS	HRSZ
Natura 2000	Álmosd	031/3
Natura 2000	Álmosd	032
Natura 2000	Álmosd	033/3
Natura 2000	Álmosd	033/5
Natura 2000	Álmosd	033/6
Natura 2000	Álmosd	033/7
Natura 2000	Álmosd	033/8
Natura 2000	Álmosd	035
Natura 2000	Álmosd	036/1
Natura 2000	Álmosd	036/2

Natura 2000	Álmosd	036/3
Natura 2000	Álmosd	036/4
Natura 2000	Álmosd	037
Natura 2000	Álmosd	039
Natura 2000	Álmosd	041
Natura 2000	Álmosd	042/10
Natura 2000	Álmosd	042/11
Natura 2000	Álmosd	042/12
Natura 2000	Álmosd	042/13
Natura 2000	Álmosd	042/14
Natura 2000	Álmosd	042/15
Natura 2000	Álmosd	042/16
Natura 2000	Álmosd	042/18
Natura 2000	Álmosd	042/19
Natura 2000	Álmosd	042/2
Natura 2000	Álmosd	042/3
Natura 2000	Álmosd	042/4
Natura 2000	Álmosd	042/5
Natura 2000	Álmosd	042/6
Natura 2000	Álmosd	042/7
Natura 2000	Álmosd	042/8
Natura 2000	Álmosd	042/9
Natura 2000	Álmosd	043
Natura 2000	Álmosd	044/2
Natura 2000	Álmosd	044/3
Natura 2000	Álmosd	044/4
Natura 2000	Álmosd	044/5
Natura 2000	Álmosd	044/6
Natura 2000	Álmosd	044/7
Natura 2000	Álmosd	044/8
Natura 2000	Álmosd	045
Natura 2000	Álmosd	046/1
Natura 2000	Álmosd	046/2
Natura 2000	Álmosd	047/10
Natura 2000	Álmosd	047/11
Natura 2000	Álmosd	047/12
Natura 2000	Álmosd	047/13
Natura 2000	Álmosd	047/14
Natura 2000	Álmosd	047/15
Natura 2000	Álmosd	047/2
Natura 2000	Álmosd	047/3
Natura 2000	Álmosd	047/4
Natura 2000	Álmosd	047/5
Natura 2000	Álmosd	047/7
Natura 2000	Álmosd	047/9
Natura 2000	Álmosd	048
Natura 2000	Álmosd	049/11
Natura 2000	Álmosd	049/12
Natura 2000	Álmosd	049/13
Natura 2000	Álmosd	049/15
Natura 2000	Álmosd	049/16
Natura 2000	Álmosd	049/18

Natura 2000	Álmosd	049/20
Natura 2000	Álmosd	049/21
Natura 2000	Álmosd	049/22
Natura 2000	Álmosd	049/23
Natura 2000	Álmosd	049/24
Natura 2000	Álmosd	049/25
Natura 2000	Álmosd	049/26
Natura 2000	Álmosd	049/27
Natura 2000	Álmosd	049/29
Natura 2000	Álmosd	049/30
Natura 2000	Álmosd	049/31
Natura 2000	Álmosd	049/32
Natura 2000	Álmosd	049/33
Natura 2000	Álmosd	049/34
Natura 2000	Álmosd	049/35
Natura 2000	Álmosd	049/36
Natura 2000	Álmosd	049/4
Natura 2000	Álmosd	049/5
Natura 2000	Álmosd	049/6
Natura 2000	Álmosd	049/7
Natura 2000	Álmosd	049/8
Natura 2000	Álmosd	049/9
Natura 2000	Álmosd	050
Natura 2000	Álmosd	051/10
Natura 2000	Álmosd	051/12
Natura 2000	Álmosd	051/13
Natura 2000	Álmosd	051/14
Natura 2000	Álmosd	051/15
Natura 2000	Álmosd	051/16
Natura 2000	Álmosd	051/17
Natura 2000	Álmosd	051/4
Natura 2000	Álmosd	051/6
Natura 2000	Álmosd	051/7
Natura 2000	Álmosd	051/8
Natura 2000	Álmosd	051/9
Natura 2000	Álmosd	052/1
Natura 2000	Álmosd	052/3
Natura 2000	Álmosd	052/4
Natura 2000	Álmosd	052/5
Natura 2000	Álmosd	052/6
Natura 2000	Álmosd	052/7
Natura 2000	Álmosd	052/8
Natura 2000	Álmosd	052/9
Natura 2000	Álmosd	053
Natura 2000	Álmosd	054
Natura 2000	Álmosd	055/1
Natura 2000	Álmosd	055/10
Natura 2000	Álmosd	055/11
Natura 2000	Álmosd	055/12
Natura 2000	Álmosd	055/13
Natura 2000	Álmosd	055/14
Natura 2000	Álmosd	055/15

Natura 2000	Álmosd	055/16
Natura 2000	Álmosd	055/17
Natura 2000	Álmosd	055/18
Natura 2000	Álmosd	055/19
Natura 2000	Álmosd	055/2
Natura 2000	Álmosd	055/20
Natura 2000	Álmosd	055/21
Natura 2000	Álmosd	055/22
Natura 2000	Álmosd	055/23
Natura 2000	Álmosd	055/24
Natura 2000	Álmosd	055/25
Natura 2000	Álmosd	055/26
Natura 2000	Álmosd	055/27
Natura 2000	Álmosd	055/28
Natura 2000	Álmosd	055/29
Natura 2000	Álmosd	055/3
Natura 2000	Álmosd	055/30
Natura 2000	Álmosd	055/31
Natura 2000	Álmosd	055/32
Natura 2000	Álmosd	055/33
Natura 2000	Álmosd	055/34
Natura 2000	Álmosd	055/4
Natura 2000	Álmosd	055/5
Natura 2000	Álmosd	055/6
Natura 2000	Álmosd	055/7
Natura 2000	Álmosd	055/8
Natura 2000	Álmosd	055/9

3 sz . függelék:

Területi védelem hatálya, egyedi védettségű épületek:

A területi védelem hatálya alá tartozó terület körülhatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

Műemléki védetség

A településen az alábbi védelem alatt álló épületek találhatóak: A felsorolt műemlékekhez műemléki környezet tartozik.

- Református templom és körítő fala
Bocskai u. 1 hrsz.:527 Műemléki törzsszáma: M-10056. határozat: 14443/1987
Középkori eredetű templom, 13-14. sz. átépítették 1805-ben és 1822-24 között.
A Körítőfal 16. századi, a Lelkészlak pedig 18. sz.
- Kölcsey ház
Kölcsey u. 13. hrsz.:16 Műemléki törzsszáma: M-6680 határozat: 14060/1968
Kölcsey Ferenc itt lakott 1812-15 között, népi 18. sz. vége. Jelenleg emlékház és könyvtár
- Miskolczy kúria
Táncsics Mihály u. 22 hrsz.:819 Műemléki törzsszáma: M-10597

Helyi védelemre javasolható épületek jegyzéke:

A községben jelenleg helyi védelem alatt álló épület nem található.

Helyi védelemre érdemes épületek túlnyomórészt a község történelmi településrészén található régi lakó- és középületek, melyek közel egy időben, egységes megjelenés és alaprajz alapján épültek. Ezek az alábbiak:

- Óvoda épület (Bocskai utca 14. Hrsz. 511) Shernel József Kisdedóvó és Koldusápoló Intézete
- Körtornácos parasztház (Bocskai utca 7. sz. Hrsz. 529)
- Lakóépület (Kölcsey Ferenc utca 18.sz. Hrsz. 862/2)
- Görögkatolikus templom (Táncsics utca 6. sz. Hrsz. 811)

Helyi természeti érték jegyzéke:

- Miskolczy kúria parkja
Táncsics Mihály u. 22 hrsz

4 sz függelék:

Régészeti területek jegyzéke:

A község igazgatási területén található régészeti területek:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása szerint Álmosdon több régészeti lelőhely is található.

Református templom
Búzakalász Tsz
Homokbánya
Táncsics Tsz majorja

A régészeti lelőhelyek jelölve vannak a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon.
E területeket 5 évente felül kell vizsgálni, és a terven rögzíteni kell azokat.