

Fazekasboda Község Önkormányzatának
3/2004 (II.12.) 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.
- (2) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 1. *számú melléklet:* A PÉCSÉPTERV STÚDIO dokumentációjának SZ-1 jelű 1:10000 léptékű és az SZ-2 jelű 1:2000 léptékű szabályozási tervlapjai.
 2. *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.

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

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 területfelhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.
 - b) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható
 - a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
 - a sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépítési és közművesítési hozzájárulás és a településrendezési kötelezések,

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

- 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 területi főépítész szakvéleményét a helyi értékvédelem alatt lévő épületet érintő engedélyezési tervhez,
- (2) Az építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes első fokú
 - a) természetvédelmi hatóságot:
 - a szabályozási terven jelölt országos jelentőségű természetvédelmi területeken belüli építkezés esetén,
 - védett természeti területen, illetve ökológiai hálózat, természeti, Natura 2000 területeken területhasználat megváltoztatásához, közmű és közút építéséhez.²
 - b) örökségvédelmi hatóságot:
 - a jelen szabályzat mellékletében felsorolt nyilvántartott régészeti leltőhelyen belüli,
 - és a kijelölt műemléki környezetben belüli építkezés esetén,
 - c) vízügyi igazgatóságot a szabályozási terven jelölt hidrogeológiai védőterületen belüli építkezés esetén,
 - d) geológiai szolgálatot, valamint az alábbi esetekben az építési engedélyezési dokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt is kell mellékelni:
 - ha az építés 3,0 méternél magasabb, megtámasztatlan löszpart magasságának kétszeresénél közelebb történik,
 - 3,0 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén.

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:

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

falusias lakóterület	Lf
településközponti vegyes terület	Vt
jelentős mértékű zavaró hatású	
ipari gazdasági terület	Gipz
(különleges) temetői terület	Kt
(különleges) sportterület	Ks

Beépítésre nem szánt területek:

közüti közlekedési terület	KÖu
zöldterület (közpark)	Z
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott mezőgazdasági terület	Mko
kertes mezőgazdasági terület	Mke
vízgazdálkodási terület	V

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános szabályok

6. §

- (1) A helyi értékvédelmi terület kivételével a területfelhasználási egységeken belül telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.
- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható. E telek és beépítésük paramétereit az építési hatóság az övezeti előírásoktól eltérően is megállapíthatja.
- (3) A meglévő telek akkor is beépíthető, ha a telek területe és szélessége az építési övezetben megengedett helyett, csak a zárójelben szereplő értéket éri el. Az út számára történő terület átadásból származó területcsökkenés nem érinti a telek beépíthetőségét.
- (4) Lakó és településközponti vegyes területen 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.

- (5) A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoporthoz pedig a telekalakítási tervben meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (6) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.
- (7) Szintalatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.

Falusias lakóterület

7. §

- (1) A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyag-töltő állomás kivételével.
- (2) Az **Lf-1** jelű falusias lakóterületen lakóépületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül, állattartó és termelési épületet 20 méteren túl kell elhelyezni.
- (3) Az **Lf-2** építési övezetben a hátsókert mérete nulla méter. Az épület hátsókertről részét a telekhatárokon tűzfalként kell kialakítani.
- (4) Lakóterületeken egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (5) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (6) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Lf-1	O, K	1200 (K)	18 (12)	30	40	4,5
Lf-2	K	500 (K)	16 (12)	30 (50)	40 (30)	4,5

Vegyes terület

8. §

- (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem korszerűsíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereske-

delmi és termelési célú épület, valamint üzemanyag-töltő állomás és gépjárműtároló – a személygépjármű tároló kivételével.

- (2) A Vt jelű településközponti vegyes területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Vt	K	K	18 (12)	60	20	7,5

Ipari gazdasági terület

9. §

- (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 az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Gipz	SZ	2000	30	30	40	7,5* (K)

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

Különleges temetői terület

10. §

- (1) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Kt	SZ	2000	30	10	20	7,5(K)

- (2) Épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
(3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

Különleges sportterület

- (4) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Ks	SZ	2000	30	10	20	12,0

- (5) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
(6) A területen telekmegosztás nem készíthető építhető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

11. §

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

- összekötő utak övezete	KÖu-2
- belterületi lakóutak	KÖu-3
- önálló gyalogút övezete	KÖu-gy

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

Zöldterület

12. §

- (1) A terület fásított és részben más növényekkel 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.

Erdőterület

13. §

- (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.
- (3) Az **Ev** jelű véderdő övezetére beültetési kötelezettség vonatkozik.

Mezőgazdasági terület

14. §

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

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

Má 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.

Mko 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) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

Mke jelű kertes mezőgazdasági terület

- (7) A terület a kiskertgazdálkodás céljait szolgálja.
- (8) A terület földrészelein lakás és állattartó épület nem helyezhető el.

A mezőgazdasági területek közös előírásai

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

³ Lásd még: tanyaudvar

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	m
Má	SZ	10000	50	3	7,5*
Mko	SZ	10000	50	1,5	4,5
Mke	K	1500 (720)	20 (14)	3,0	3,5

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

Vízgazdálkodási terület

15. §

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

ÉRTÉKVÉDELEM

Táj és természetvédelem

16. §

- (1) A táji és természeti értékek országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak.
- (2) Az országos jelentőségű természetvédelmi területet érintő engedélyezési eljárási szabályokat a 4. § tartalmazza.

Régészeti védelem

16. §

- (1) A régészeti védelem szempontjából háromféle terület különböztethető meg⁴:
 - védetté nyilvánított lelőhely területe,⁵
 - nyilvántartásba vett lelőhely területe⁶ és

⁴ Jóváhagyáskor a 2001 évi LXIV törvényt

⁵ 63. § (2) a)

⁶ 63. § (4) a)

- 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

17. §

- (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, illetve az Önkormányzat rendelete 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 (H_1), vagy az építmény valamely részértékére (H_2),
- (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) A területen belül a telekstruktúra nem változtatható meg, a szabályozási tervlapon jelölt változtatások kivételével
 - b) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult fésűs vagy hajlított beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
 - c) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögét $37-45^\circ$ között kell megválasztani. A hajlított ház utcai szárnyát kivéve, az épület, épület-szárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 8,0 m-t.

⁷ Jóváhagyáskor a 66/1999 FVM rendeletet

- d) Az épületek tetőhéjalásához cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal, a gazdasági épületeknél ezen kívül telihézagolt nyerstéglával is történhet.
 - e) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
 - f) Nem helyezhető el homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
 - g) Nem létesíthető fém kémény.
 - h) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
 - i) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén, nem zavaró funkciójú épület, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal a főépülettel szemben lévő oldalhatár utcai részén elhelyezhető, illetve megtartható az elsőfokú tűzrendészeti hatóság hozzájárulásával.
 - j) 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.
 - k) Az utcai homlokzaton erkély vagy loggia nem létesíthető
 - l) 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.
- (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.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános követelmények

18. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.⁸
- (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.⁹

⁸ Jóváhagyáskor: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza.

⁹ Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg

- (3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különösen a szennyvíz-csatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területen a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelzése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen csapadékvizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.¹⁰
- (6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.¹¹
- (7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

Környezetterhelési határértékek

19. §

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.¹²
- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.¹³
- (3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.¹⁴
- (4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.¹⁵

¹⁰ Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint

¹¹ Jóváhagyáskor: a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint

¹² Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 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

¹³ Jóváhagyáskor: a 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

¹⁴ Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

¹⁵ Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza

- (5) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.¹⁶

Speciális eljárási szabályok

20. §

- (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.¹⁷
- (2) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.¹⁸
- (3) Fazekasboda a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „C” kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet..¹⁹
- (4) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell.²⁰
- (5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.²¹
- (6) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.²²
- (7) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek

¹⁶ Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

¹⁷ Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza

¹⁸ Jóváhagyáskor: A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza

¹⁹ Jóváhagyáskor: 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

²⁰ Jóváhagyáskor: a vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza

²¹ Jóváhagyáskor: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint

²² Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg

engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.²³

ZÖLDFELÜLETEK

21. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag építési hatósági engedéllyel történhet.
- (3) Építési, közmű- és útépitési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglevő, 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:
külső területen a fa teljes kifejtéskor várható koronaátmérőjének 2/3 része
belterületen a fa teljes kifejtéskor 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) Fásoroknál 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

22. §

- (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.

²³ Jóváhagyáskor: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény, a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet és a 102/1996. (VII.12.) Korm.rendelet 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

KÖZMŰVESÍTÉS HÍRKÖZLÉS

23. §

- (1) A beépítésre szánt területen elégséges oltóvizet, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülését követően a csatorna-hálózatra történő rákötést kell az építés feltételeként megkövetelni.
- (2) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhetők el nem, fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, kertes mezőgazdasági területen, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (3) Légvezeték és oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen.
- (4) Nagy- és közép feszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (5) Gázvezeték, gázmérő, nyomásszabályozó, fém kémény, füstkivezető nyílás az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.

TELEKALAKÍTÁS

24. §

- (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

25. §

- (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

26. §

- (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.
- (3) A településrendezési célok megvalósítása érdekében a következő sajátos jogintézmények rendelhetők el: elővásárlási jog, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépítési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezések.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

27. §

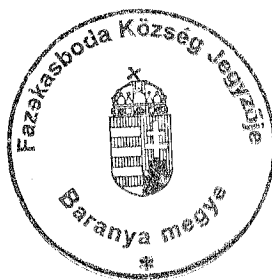
- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.

Pl. F. H.
polgármester



Karcsai
jegyző

*Záródekl: Fazekasbuda községi tábláján elfüggenként került
2004. 02. 12 - en*



Karcsai
jegyző

Függelék

Műemléki környezet által érintett ingatlanok helyrajzi számai: HRSZ 1, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 63, 64, 69, 70, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 219, 223,

Régészeti lelőhely által érintett ingatlanok helyrajzi számai:: HRSZ: 40, 88,

H1 védett helyi művi érték			
Helyrajzi szám	Építmény megnevezése		Védett építészeti elemek
37	lakóépület		az épület tömege, támpillérei, kerítése
103	kereszt		a kereszt
071/1	kereszt		a kereszt
H2 védett helyi művi érték			
Helyrajzi szám	Építmény megnevezése		Védett építészeti elemek
12	lakóépület		az épület tömege, tornáckialakítása
13	lakóépület		az épület tömege, tornáckialakítása
14	lakóépület		az épület tömege, nyílásrendszere
38	lakóépület		az épület tömege, kerítése
39	lakóépület		az épület tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje
48	lakóépület		az épület tömege, tornáckialakítása
86	lakóépület, melléképület	mel-	az épületek tömege, a főépület utcai homlokzatának nyílásrendje
89	kápolna		a kápolna tömege
90	lakóépület		az épület tömege, tornáckialakítása
96/2	lakóépület		a lakóház tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje, tornáckialakítása, kerítése
97	lakóépület, melléképület, kerítés	mel-	a lakó- és melléképület tömege, a lakóház utcai homlokzatának nyílásrendje, tornáca, kerítése
99	lakóépület, melléképület	mel-	az épület tömege, utcai nyílásrendszere
101	lakóépület, melléképület	mel-	az épület tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje, tornáckialakítása
106	lakóépület, melléképület	mel-	a lakó- és melléképület tömege, beépítési módja, a főépület utcai homlokzatának nyílásrendje, tornáca
107	lakóépület		az épület tömege, utcai nyílásrendszere

108	lakóépület	az épület tömege, utcai homlokzatának nyílásrendszere
111	lakóépület	az épület tömege, utcai homlokzatának felületképzése, nyílásrendszere
156	lakóépület, melléképület	az épület tömege, beépítési módja, tornáckialakítása
174	Pince	az épület tömege, tornáckialakítása, nyílásrendszere
175	Pince	az épület tömege
176	(malom) lakóépület	az épület tömege, tornáckialakítása
176	Pince	az épület tömege, nyílásrendszere, boltíves tornáca
177	Pince	az épület tömege, tornáckialakítása, nyílásrendszere

A helyi értékvédelmi területbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:

1;	22;	32;	69;	82;	90;	98;	114;
10;	23;	33;	70;	83;	91;	99;	115;
11;	24/1;	35;	73;	84/1;	92;	100;	116;
12;	24/2;	36;	74;	84/2;	93;	101;	117;
16;	26;	37;	75;	85;	94/1;	102;	223;
17;	27;	38;	77/1;	86;	94/2;	103;	227;
18;	28;	39;	77/2;	87;	94/3;	106;	228;
19;	29;	40;	78;	88;	96/1;	111;	
21;	30;	41;	79;	89;	96/2;	112;	
219;	31;	42;	80;	9;	97;	113;	