

„P.A.S.”
P-ART Stúdió KFT.
Nyíregyháza,
Legyező u. 78/3.
4400

Tsz.:3/1999.

Bátorliget Község

Helyi Építési Szabályzata

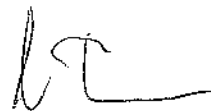
RENDELET

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

A 3/1999 törzsszámú T-2, és T-3 rajzszerű
Szabályozási Tervvel együtt érvényes!

Határai: Bátorliget község igazgatási területének határai

Összeállította:



Veres István
okleveles építésmérnök
településrendezési
vezető tervező

TT-1-15-0125/2001

Jóváhagyva a 15/2001. (XII.20.) Ökt. számú rendelettel

Bátorliget Község Képviselő Testületének

15/2001.(XII. 20.) Ökt. számú rendelete a község HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

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

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek	6-9. §.- ok.	
6. §.	A lakóterületek	6.o.
7. §.	A vegyes területek	7.o.
8. §.	A gazdasági területek	8.o.
9. §.	A különleges területek	9.o.

A beépítésre nem szánt területek	10-14. §.- ok.	
10. §.	A közlekedési- és közműterületek	9.o.
11. §.	A zöldterületek	10.o.
12. §.	Az erdőterületek	10.o.
13. §.	A mezőgazdasági területek	10.o.
14. §.	Az egyéb területek	12.o.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.	A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	12.o.
16. §.	A közterületek meghatározása	12.o.
17. §.	Az értékvédelem	12.o.
18. §.	A környezetvédelem	15.o.
19. §.	A településrendezés sajátos jogintézményei	16.o.
20. §.	Záró rendelkezések	16.o.

A SZABÁLYZAT MELLÉKLETEI

1.	A sajátos fogalmak értelmezése	17.o.
2.	A saját szükségletű állattartás szabályozása	18.o.
3.	A kistermelői állattartás átmeneti szabályozása	19.o.

A szabályzat összesen 19 oldal.

I. fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Bátorliget község igazgatási területére terjed ki
- (2) A község területén építési munkát végezni és ezekre *(bármilyen)* hatósági engedélyt adni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelmények (a továbbiakban: OTÉK) és mellékletei, egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (3) A rendeletben használt sajátos fogalmakhoz az 1. sz. mellékletet, míg az állattartás vonatkozásában a 2. és a 3. mellékletet is alkalmazni kell.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

- (1) A helyi településrendezési eszközök a Külterület és a Belterület Szabályozási terve (a továbbiakban: a terv), valamint a Helyi Építési Szabályzat (a HÉSZ).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv kötelező szabályozási elemei :
 - a., az országhatár, az igazgatási és a belterületi határ,
 - b., a szabályozási vonal,
 - c., a terület-felhasználási módok közterületen belül lévő határa,
 - d., az építési vonal meghatározott előkerttel,
 - e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
 - f., a mezőgazdasági 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 terület-felhasználási módok, a sajátos építési használat és az építési övezetek illetőleg övezetek szerinti besorolás,
 - h., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
 - i., az értékvédelemre vonatkozó jelek (*rendelkezők*),
 - j., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
 - k., az építési övezetek főbb mutatói.
 - l., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli terület-felhasználási mód határa.
 - m., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (*térképen mért*) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
 - n., az építési vonal legkisebb előkerttel.
- (2) A szabályozási terv irányadó elemei:
Az irányadó telekhatár
- (3) Az építési munkák a helyi településrendezési eszközöknek megfelelően engedélyezhetők. Ahol a terv szerint a terület-felhasználási mód, a

rendeltetés vagy az építési övezet, illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése szerint engedélyezhetők.

- (4) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására a gazdasági, a mezőgazdasági üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken történő építéshez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében, és az értékvédelem területein.
- (5) Az építési hatóság az Étv. 34. §. (6). bekezdése szerinti hatósági engedélyezési eljárásba bevonhatja a Magyar Építész Kamara szakértőiből álló bizottságot, és a véleményét figyelembe veheti.
- (6) A 40/1999.(IV.23.) FVM rendelet szerint a terv alapján Területi tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a természeti védelem alatt álló területen tervezett épület, továbbá az 1000 m²-t meghaladó bruttó alapterületű építmények.

4. §.

A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének terület-felhasználási módok szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak :
 - a., a beépítésre szánt területek :
 - lakóterület: - falusias
 - vegyes terület: - településközpont vegyes terület
 - gazdasági terület: - kereskedelmi és szolgáltató
 - nem zavaró hatású ipari gazdasági
 - mezőgazdasági - üzemi
 - különleges terület: - belbiztonsági
 - temetőterület
 - kegyeleti park
 - sportolási
 - b., a beépítésre nem szánt területek :
 - közlekedési és közműterület : - országos mellékút
 - települési főút
 - kiszolgáló utak
 - hagyományos
 - vegyes-forgalmú
 - zöldterület - közpark
 - díszpark
 - erdőterület - kutatási
 - turisztikai
 - gazdasági
 - mezőgazdasági területek - általános mezőgazdasági terület
 - növénytermesztésre szolgáló mg-i terület
 - egyéb terület - közcélú nyílt csatornák medre és partja

- (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 zöldfelület aránya * (%)
lakóterület	falusias	25	4,0	50
vegyes ter.	település-központ vegyes terület	L 30 Int 40	4,5	L 50 Int 40
gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	50	4,5	20
	ipari	40	8,0	25
	Mezőgazdasági üzemi	40	8,0	25
Különleges terület	belbiztonsági	40	4,5	20
	Temető, Kegyeleti park	5	3,5	20
	sportolási	40	9,0	20

* = nem csökkenthető (többszintes növényállomány telepítése esetén sem)

L = lakás, Int = intézményi rendeltetés

- (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 terv területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek csak meglévő épülethez alakítható.
- (3) Meglévő, korábban kialakított telek - az egyéb szabályok betartásával - telekalakítási kényszer nélkül beépíthető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (3) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható az övezetre előírt legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik (pl. területével a szomszédos telkek bővülnek). A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telekcsökkenést nem kell telekalakításnak tekinteni, hanem meglévőnek kell tekinteni.
- (6) Meglévő telek megosztásakor a megosztás által érintett telekmutatóra vonatkozó előírást kell (mert csak ezt lehetséges) betartani. A telekmutatók értékei ilyen esetben legfeljebb az övezetre előírtak 15 % - ával csökkenthetők.
- (7) Az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult, míg új utcákon 5 méter.

- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek előírt építési helyének határától is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló térszint alatti építmény a terménytároló verem kivételével nem helyezhető el. Az épület pinceszintje nem nyúlhat ki az épület terepszint feletti kontúrján.

II. fejezet ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterület

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 8. pontja szerinti építmény (üzemanyagtöltő). A falusias lakóterület telkein csak legfeljebb 2 db. lakóépület és legfeljebb 2 lakás építhető. Haszonállat-tartó épület az FL-1 falusias övezetben csak legfeljebb a saját szükségletnek, míg a többi övezetben csak a legfeljebb kistermelői állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el. Az 1500 m²-től kisebb telken csak a saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás épületei helyezhetők el.
- (3) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

		A telek					
		legkisebb			legnagyobb		
Sajátos építési használat szerint	Alkalmazható építési övezet (beép. mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	Beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)
falusias lakóterület	FL-1(O)	25	50	1250	50	30	4,0
	FL-2(O)	20	75	1500	50	30	4,0
	FL-3(O)	16	150	2400	50	30	4,0
	FL-4(SZ)	40	100	4000	50	30	4,0

O= oldalhatáron -, SZ= szabadon álló

- (4) A lakóterületen legalább részleges közművesítettséget kell kialakítani (új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni), az OTÉK 8.§. – a szerint.
- (5) A (3) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetőleg 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 legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasság kétszeresének megfelelő oldalkert biztosított
 - b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági

építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény-magassága legfeljebb 5,0 méter lehet.

Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 40 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig (az előírt építési hely hátsó határáig) terjedő sávot kell érteni.

c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. Az utcai teleksávban a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

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

- a gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,

- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszintjétől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

7. §.

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint a településközpont vegyes terület, melyet a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A település-központ vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglalhat, és igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények. Az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó szabályokat a 6. §. 6. bekezdés b., c., és d. pontjának megfelelően itt is alkalmazni kell. Amennyiben az építető az említett előírás szerinti nagyságrendben lakást kiegészítő rendeltetést
- (3) A vegyes terület építési telkein új rendeltetési egységet építeni csak a legalább részleges közművesítettség biztosításával, az OTÉK 8.§. szerint lehet.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos építési használat: település- központ vegyes terület	alkalmazható		A telek					
			legkisebb				legnagyobb	
	beépítés i mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	Mély- sége (m)	terüle-te (m ²)	aktív zöldfe- lőlete (%) ••	beépített- sége (%)	utcai építmény magas- sága (m)
rendeltetés lakás	O		25	50	1250	50	30	4,0
intéz- mény	O / SZ	TV				30	40	4,5

O = oldalhatáron álló SZ = szabadon álló

- (5) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- (6) Az övezetben a földszinti padlóvonal nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járda szintjétől, a közterület felől garázsbejárat nem nyitható, és az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkolót a már meglévő közterületi parkolókon kívül újabbakkal nem lehet biztosítani, azokat az OTÉK szerint a telken kell elhelyezni.

8. §.

A gazdasági terület

- (1) A terv gazdasági területe sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, valamint az OTÉK szerinti jelentős mértékű zavaró hatású kivételével ipari-, és mezőgazdasági üzemi felhasználású lehet. A területen a telekalakítás is csak a környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. Ahol a terv a gazdasági területen belül az övezeti tagozódást nem jelzi, ott az említett mindhárom övezet kialakítható.
- (2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. §. (3) bekezdés 1. pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti felhasználást az építetői szándéknak megfelelően kell alkalmazni.
- (5) A mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztés és/vagy a terményfeldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgál. A telken kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (6) A terv gazdasági területén legalább részleges közművesítettséget kell kialakítani (új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni), az OTÉK 8.§.-a szerint.
- (7) A területen az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			legkisebb				legnagyobb	
	beépítési mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	mély- sége (m)	terüle- te (m ²)	aktív zöldfe- lüllete (%)	beépí- tettsége (%)	építmény magassá- ga (m)
Kereskedel- mi és szolgáltató	SZ	KG	30	30	900	20	50	4,5
ipari / mező- gazdasági üzemi		IG/ MG-üz	30/ 50	50/ 100	1500/ 5000	25	40 !	9,0

SZ = szabadon álló

- (8) Az ipari gazdasági terület építési telkeit legalább 10, a mezőgazdasági üzemi terület telkeit pedig legalább 20 méter szélességű és legalább

háromszintes zöldfelülettel kell ellátni a telekhatárok mentén. Ez a meglevő mezőgazdasági üzemi telkek esetében a telken kívül, mezőgazdasági terület rovására is megvalósítható, a terv módosítása nélkül. A mezőgazdasági - üzemi telken állattartás esetén a 14. §. előírásait is alkalmazni kell.

- (9) A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igény a közterületen nem biztosítható. Az ipari és a mezőgazdasági- üzemi építmények parkoló igényét az építési telken kell biztosítani, .

9. §.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint belbiztonsági-, temetőterület, kegyeleti park, és sportolási területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak részleges közművesítettség kialakításával, az adott terület, épület, rendeltetési egységnek a korszerű közmű-pótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz-elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés esetén lehet.
- (3) A területen az alábbi jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat	alkalmazható		a telek legnagyobb beépítettsége (%)	Az épület legnagyobb építményma- gassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldfelülete %
	beépítési mód	építési övezet jele			
belbiztonsági	Szaba- don álló	KÜ-bb	40	4,5	20
temető		KÜ-I	5	3,5	20
kegyeleti park		KÜ-kep	5	3,5	20
sportolási		KÜ-sp	40	9,0	20

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben, kell felhasználni. Területükön nem helyezhetők el az OTÉK 26. §. (3) bekezdésének 2., 3., és 4. pontja szerinti építmények.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :
- a., országos mellékút a Terem-Bátorliget-Újtanya-Ömböly összekötő út (a 49419. számú út)
 - b., települési főút a Nyírvasváriba vezető út
 - c., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes-forgalmú kiszolgáló utak a terv szerinti térbeli rendben.
- (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 és a gyűjtő utat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, míg a K-k övezetű kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A K-vk övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani.
- (5) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.

11. §.

A zöldterület

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem helyezhető el, s a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb” sem.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint gazdasági, turisztikai és kutatási erdők.
- (2) A turisztikai rendeltetésű erdőt ligetesen, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell, illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4)) az alábbiakat kell érteni :
 - mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit az OTÉK 28. §. (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel, kivéve a védelmi célú erdőket.
- (4) A terv erdőterületein az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület illetőleg az építmény használatba vételéig legalább : a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (5) Épületet csak legalább 100.000 m² nagyságú telken, és legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni. Építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

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. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :
 - a., MG-1 jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, és a 8.§. MG-üz jelű övezet szerinti telek kialakítható, míg

-b., MG-2 jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kistermelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,

(2) A mezőgazdasági területen:

a.,- az OTÉK 29. §. (2) és (3) bekezdése szerinti beépítés akkor valósítható meg, ha a telek az alábbi táblázatban előírt feltételeknek is megfelel:

telekalakításra vonatkozó rendelkezés	OTÉK szerinti eset	a telek legkisebb			
		szélessége (m)	mélysége (m)	Oldalkertje (m)	előkertje (m)
új telek nem alakítható	29. §. (2). 2. (720-1500m ²)	15	30	5	10
	29. §. (2). 3. (1500-3000m ²)	15	30	5	10
új telek alakítható	29. §. (3) (≥ 3000m ²)	30	50	5	10
	(≥ 6000m ²)	30	50	5	10

b.,- csak szabadon állóan lehet építeni, s a terményfeldolgozó épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 méter, egyéb épületeké legfeljebb 4,0 méter lehet.

c.,- az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha 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 biztosított.

d., természetvédelmi területen az a., pont szerinti telekméretek kétszeresét kell alkalmazni, valamint a megengedhető építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet.

(3) A kistermelőit meghaladó kapacitású állattartó telepek esetében illetőleg építések az alábbi védőtávolságokat kell betartani (méter):

	országos közúttól és települési főúttól	vasúttól	lakott területtől ipari-, raktározási üzemtől	más mg-i üzemtől	Élelmi-szer ipari üzemtől
sertés 2000 db-ig	100	50	200	200	500
2-5000 db	100	50	500	200	500
5000 db fölött	100	50	1000	200	1000
marha	100	100	100	500	250
Juh	50		1000 db-ig 200 / e fölött 300		
baromfi	100	100	500	500	1000

(4) Az (3) bekezdés szerinti védőtávolságok az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon korszerűsített tartási technológia megvalósítása esetén csökkenthetők.

(5) A meglévő mg-i - üzemi területeken vagy új ilyen üzemi telek beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.

(6) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein.

(7) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az MG-2 övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági - üzemi területet kell kijelölni (az MG-1

övezetben MG-üz építési övezeti jelű területet illetőleg telket) a 8. §. előírásai szerint.

- (8) A terv MG-1 és MG-2 övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

14. §.

Az egyéb terület

- (1) A terv egyéb, a vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el.

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: Újtanya területével északnyugati oldalán és a D-i oldalán a terv szerint ábrázolt korábbi tanyás területeken, a központi belterülethez csatlakozva bővül a tervezett lakó- és a gazdasági területekkel.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 10.§. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek.

17. §.

Az értékvédelem

Általános rendelkezések

- (1) A rendelet hatálya a természeti, táji és az építészeti / művi / örökség minden elemére kiterjed, amely külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt, és amelyet önkormányzati rendelet helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értékként védetté nyilvánít.
- (2) Helyi védelem alatt állnak a község azon értékei, melyek e rendelet hatálya alá esnek, és amelyet külön önkormányzati rendelettel a hatálya alá rendelnek.
- (3) A helyi védelem tárgyát képezik mindazon épített vagy fennálló értékek (épület, utca, településrész, közterületi szobor, emlékmű, növény, növények együttese, tájrészlet stb.) amelyet a Képviselő-testület rendelettel védendőnek, védelem alatt állónak minősít.
- (4) A helyi védelem lehet területi, vagy egyedi
1. A helyi területi védelem:
 - a./ településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, jelleg, építési vonal jelentős zöldterület, vagy növényzet.)
 - b./ településkép
 - c./ a település táji környezete
 - d./ településkarakter
 2. A helyi egyedi védelem:

a./ építmény, vagy szobor, emlékmű egésze, vagy része (esetleg a hozzá tartozó földrészlettel.)

b./ étékes növény, növényzet, növények csoportja, park, parkrészlet.

A helyi védelem irányítása

- (5) A helyi védelmi munkával járó szakigazgatási és hatósági feladatokat a Polgármesteri Hivatal – az Étv. 52. § (1), (2), (3) bek - ben szabályozott hatósági jogkör keretében – látja el.
- (6) A helyi védelem kérdésében kérni lehet szakértő(k) és helyi társadalmi szervezetek közreműködését is.

Védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

- (7) A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az Önkormányzati Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (8) A védetté nyilvánítás vagy megszüntetés szakmai megalapozására a településrendezési terv értékvizsgálati munkarésze szolgál.
- (9) A védetté nyilvánítást a tulajdonjog nem befolyásolja.
- (10) Védetté nyilvánításra, vagy annak megszüntetésére hivatalból, lakossági kezdeményezésre, társadalmi szervezetek javaslatára, egyéni kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.
- (11) A védett értékről nyilvántartást kell vezetni, melynek tartalmaznia kell:
 - a védett érték megnevezését
 - pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám)
 - természeti védelem esetén a védett terület határát feltüntető, a településrendezési tervvel azonosítható helyszínrajzot
 - a tulajdonos, kezelő, használó nevét
 - a védelem indoklását
 - a védett érték fotóját
 - a védelmet elrendelő önkormányzati rendelet számát
- (12) A védelemben részesítést, vagy annak megszüntetését hivatalos helyen közzé kell tenni és erről írásban értesíteni:
 - a védett érték tulajdonosát, kezelőjét, használóját
 - az illetékes építésügyi hatóságot
 - építmények esetén az Országos Műemléki Hivatal illetékes kirendeltségét, természeti érték esetén az illetékes természetvédelmi hatóságot
 - az illetékes földhivatalt
 - a megyei és területi főépítészt.

A védelem tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- (13) A község területére készített településrendezési tervben a természeti értékek helyi védelme alá eső terület, a védett településszerkezet, településrész határát fel kell tüntetni.
- (14) A védelem alatt álló területek, építmények, természeti értékek megjelöléséről az önkormányzat gondoskodik a tulajdonos bejegyzésével.
- (15) A védett területet táblával kell jelölni.

A védett épületek, területek hasznosítása, fenntartása

- (16) A helyileg védett értékeket a használat nem veszélyeztetheti, ennek érdekében biztosítani kell elsősorban:
 - Az eredeti rendeltetésnek megfelelő használatot,

- ha nem lehetséges, közcélú hasznosítást.
- (17) Az épületek állagának megóvása, jókarban-tartása a tulajdonos feladata, kötelessége.
Elmulasztása esetén a hatóság kötelezi a tulajdonost az építmény helyreállítására, jókarban-tartására.
- (18) A fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét meghaladó költségéhez, a védelem miatt előírt (szükséges) többletmunkához (pl. homlokzatdíszek helyreállítása, épületrészek eredeti formában történő visszaállítása) a tulajdonos kérheti az önkormányzat anyagi támogatását.
- (19) A helyi védelem alatt álló épületen építési (állagmegóvási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési) munkák a védettség szempontjaival összhangban az épület jellegének megváltoztatása nélkül végezhetők.
Bővítés esetén elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása kötelező.
 - a./ Külső felújítás során az eredeti állapot visszaállítását kell szem előtt tartani az épület tömegét, tetőformáját, tagozatait, nyílásrendjét, anyagátstb. megtartva.
 - b./ Belső átalakítás, korszerűsítés végezhető az építési előírások figyelembevételével kivéve, ha a védettség konkrét belső terekre, szerkezetekre (pl. boltozatok) is kiterjed.
 - c./ Bontást csak indokolt esetben, az épület teljes műszaki avulásának bekövetkezése esetén, az építmény előzetes felmérési dokumentációjának elkészülése után lehet végezni.
A felmérési (és fotó) dokumentáció elkészülését az illetékes I. fokú hatóság rendeli el az önkormányzat költségére.
- (20) Helyi védettségű (településszerkezeti, településképi) területen a meglévő épületek, épületcsoportok, zöldfelületek megtartását kell szem előtt tartani, megőrizve az utcák vonalvezetését, beépítési módját, rendszerét.
Új beépítés csak a kialakult beépítéshez alkalmazkodó lehet.
A helyileg védett területekre a helyi építési szabályzatban egyedi részletes előírások tehetők, melyek kitérhetnek a reklámok elhelyezésére, a színezésre, anyagfelhasználásra, kerítésekre,stb. is.
- (21) Helyi védettségű természeti területeken végzendő munkák a terület jellegét nem változtathatják. Védett növények kivágása csak biológiai pusztulás, természeti katasztrófa elhárítása, életveszély.....stb. esetén engedélyezhető.
- (22) Mind a helyileg védett épületeken, mind a helyi védettségű területeken - beleértve a műemléki környezetet határoló, valamint a műemléki jelentőségű területeket is - építési munkát végezni az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozva az illetékes I. fokú építési hatóság engedélyével szabad.
Az illetékes építési hatóság elrendelheti:
 - az épület építéstörténeti kutatását
 - az épületben lévő művészi értékű építészeti elemek helyreállítását, vagy a nem odaillő elemek eltávolítását.
 - az épületben található művészi értékű részletek (pl. freskók, címerek) szakértővel történő felújztatását.
 - a környező épületeket is feltűntető utcakép készítését.
 - szakértői vélemények beszerzését.
- (23) Védett területen a terület burkolatát, berendezését (világítótestek, kandeláberek) készíteni, parkokat, buszvárókat építeni, hirdetést elhelyezni,

csak a környezethez alkalmazkodva, az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozott, illetékes építési hatósági engedéllyel szabad.

- (24) Műemléki védettségű épületekre, természeti védelemben részesülő területekre, értékekre az önkormányzati képviselő-testület csak a műemlék, ill. a természet védelmére vonatkozó mindenkor jogszabályoknak megfelelően rendelkezhet.

Helyi értékek védelmének támogatása

- (25) A helyi védelemben részesülő építmények, területek tulajdonosai, kezelői, használói a helyi adók kivetésekor kedvezményben – indokolt esetben – adómentességben részesülhetnek.
Mértékét a helyi adókról alkotott önkormányzati rendelet szabályozza.
- (26) Eseti anyagi támogatásról az önkormányzati képviselő-testület dönt.
- (27) Országos védettségű természeti érték a (külterületi szabályozási) terv szerinti természetvédelmi területek.
- (28) Helyi művi értéként:
területi védelem alatt áll a terv így jelölt területén lévő építmények.

18. §.

A környezetvédelem

- (1) Levegőtisztaság-védelem szempontjából az alábbi besoroláshoz jogszabályban rendelt terhelési határértékeket kell alkalmazni a hatósági eljárásokban:
- „védekt I.” az igazgatási terület egésze.
- A levegő védelme érdekében a levegő védelmével kapcsolatos szabályokat - jelenleg a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet - előírásait is alkalmazni kell.
- (2) A település szennyeződés érzékenységi besorolása: „A” fokozottan érzékeny terület.
- (2) Zaj- és rezgésvédelem terén a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályt kell alkalmazni (jelenleg a 4/1984. (I.23.) EüM számú rendeletet) az alábbiak szerint:
- a., a természetvédelmi területen, a kegyeleti park és a temető vonatkozásában a zaj- és rezgésvédelem szempontjából az említett rendelet szerinti határértékek 5 decibellel csökkentett értékét kell alkalmazni (a felsorolt területek mindegyikénél a rendelet szerinti területi funkció 1. sorában előírtakat kell alkalmazni)
- (3) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és a csatornázásig is legalább zárt szennyvíztározó kialakítására/építésére kötelezni a tulajdonost.
- (4) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges terület telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket kialakításuktól számított 1 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (5) Meg kell valósítani a kistérségi szennyvízelhelyezést és kezelést, valamint a személtelhelyezést.
- (6) Meg kell valósítani legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést a jelenlegi szikkasztás helyett.
- (7) A fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését el kell végeztetni a tulajdonossal.
- (7) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.

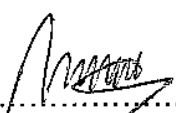
19. §.**A településrendezés sajátos jogintézményei**

- (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),
 - b., az államhatár menti, külön jogszabályban meghatározott területsávot (a mindenkor érvényes jogszabály szerinti mértékben, a kialakult cca 10 méter).
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek, valamint a turisztikai erdő és a természetvédelmi területek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

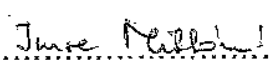
20. §.**Záró rendelkezések**

- (1) A Bátorliget területére készített Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat 2002. február 1.-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit - az ügy keletkezésére nézve - az érvénybe lépése után indított ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

Bátorliget, 2001. december 20.


Antal Mihály
polgármester




Imre Miklósné
jegyző

Ezen Helyi Építési Szabályzat hatályos.

Imre Miklósné
jegyző

Bátorliget



1. melléklet

a HÉSZ-hez

(A sajátos fogalmak értelmezése
az Étv. és az OTÉK fogalmain túl)

Első építési vonal :	az építési helynek a telek homlokvonalára felőli határ-vonala.
Telek oldalhatára :	a homlokvonalhoz csatlakozó telekhatárok
Telek hátsó határa :	az oldalhatárhoz csatlakozó, általában a homlokvonallal szemben fekvő telekhatár
Építési használat mértéke :	a terület-felhasználási egységre vonatkozó szintterület-sűrűséget, valamint a telekre vonatkozó beépítettséget, építménymagasságot és zöldfelületi arányt jellemző mutatók összessége.
Rendeltetés módosítás :	a jelenlegitől eltérő rendeltetéssel való használat.
Közhasználatú terület :	nem feltétlenül köztulajdonban lévő, de használatának körülményei és építési szabályai terén a közterülettel azonos terület
Utcai épület:	a telken a homlokvonaltól 15 méteren belül álló épület, illetőleg épületrész
Lombkorona fedettség:	a lombkorona merőleges vetületének és a telek illetőleg földrészlet területének százalékban kifejezett aránya.
Saroktelek :	legalább két, szomszédos határán is közterülettel érintkező telek
Meglevő, jelenlegi :	a terv jóváhagyásakor törvényesen létező állapot, dolog.
Telekmutató :	a telek terjedelmét befolyásoló jellemző (-szélesség, -mélység, -terület)
Függőleges vetület :	az OTÉK szerinti függőleges vetületen az ábrázoló geometria szabályai szerinti merőleges vetületet kell érteni

2. sz. melléklet

a HÉSZ-hez

A „saját szükségletű” haszonállat tartás és az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása.

- (1) Az állattartás saját szükségletnek megfelelő mértékét az alábbi táblázat szerint kell megtartani (a darabszám a kategóriában az együttesen tartható állatok száma):

<i>nagy haszonállat</i> (marha, ló, szamár, öszvér) (db együttesen, max.)	<i>haszonállat</i> (sertés, juh, kecske) (db együttesen, max.)	<i>kis haszonállat</i> (baromfi, nyúl, galamb) (db együttesen, max.)
2	5	100

- (2) Az állattartáshoz kapcsolódó építmények (ól, kifutó, zárt trágya és zárt trágyalétároló stb.), és más építmények legkisebb távolságát az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- üdülő-, kereskedelmi gazdasági és különleges terület határától 50 m
 - zöldterület határától 30 m
 - lakóépülettől 10 m
 - ásott kúttól 15 m, fúrt kúttól 5 m, kerti csaptól 3 m, vízvezetéktől 2 m.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti előírásoknak a már kialakult állattartó építmények vonatkozásában is érvényt kell szerezni a darabszám és/vagy a meglévő állattartás építményrészre korlátozásával.

3. sz. melléklet a

HÉSZ-hez

A „kistermelői” haszonállat tartás és az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása.

(1) A kistermelői állattartás mértékét (maximális darabszám), és a legkisebb távolságokat az alábbi táblázat szerint kell megtartani az állattartó épületek vonatkozásában :

A tartható állatok, és számuk	legkisebb távolság		
	mezőgazdasági területen a telek határától (m)	lakó- és intézményi épülettől illetőleg potenciális építési helyüktől (m)	üdülő-, kereskedelmi gazdasági-, és szabadidőközpont területtől (m)
Nagy haszonállat ≤ 5 db 6-20 db 21-30 db	10	10	100
	20	20	100
	20	30	200
Haszonállat (sertés, juh, kecske) ≤ 5 db 6-20 db	10	10	100
	20	20	200
Kis haszonállatok - baromfi ≤ 500 db 500-1000 db 1001-2000 db 2001-3000 db	15	15	100
	20	20	200
	25	30	300
	30	50	300
- nutria, prémgörény ≤ 50 db 51-100 db 101-200 db 201-300 db > 300 db	20	30	300
	30	40	500
	30	60	500
	30	80	500
	30	100	500
- nyúl ≤ 50 db 51-200 db > 200 db	15	10	100
	25	15	200
	25	20	200
- prémróka ≤ 50 db	25	100	300

(2) Az építmények telekhatártól előírt legkisebb távolsága felének megfelelő mértékben a telket többszintes növényállománnyal körbe kell ültetni a telekhatár mentén.

A HÉSZ – t a Képviselő testület döntése alapján

Veres István okl. építészmérnök, szociológus, terület- és településrendezési vezető tervező, a Magyar Építész Kamara tagja, nyilvántartási száma TT-1-15-0125/2001, valamint

Mohácsi István okleveles építészmérnök, terület- és településrendezési vezető tervező, a Magyar Építész Kamara tagja, kamarai nyilvántartási száma : TT-1-09-0138/2001.

állította össze az előzetes és közbeni egyeztetéseket, valamint az illetékes Területi Főépítési Iroda jóváhagyást megelőző szakmai véleményét, és a Képviselő testület döntését is figyelembe véve.