

Bársonyos Községi Önkormányzat
6/2001.(09.27.) számú rendelete
Bársonyos helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Bársonyos Községi Önkormányzat Képviselőtestülete az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

A jelen rendelet hatálya Bársonyos község igazgatási területére (központi és egyéb belterületére, valamint külterületére) terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A *belterületi szabályozási tervlapokon* kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- kötelező szabályozási vonal,
- kötelező építési vonal,
- építési hely határa,
- területegység határa,
- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások,
- belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa),
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó szabályozási vonal,
 - irányadó építési vonal,
 - telekhatárok,
 - intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások,
 - közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).
- a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- b) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.
- c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja.
- (2) A **külterületi szabályozási terv** kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, ill. övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfásítás) vonatkoznak.
- a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.
- c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
- a szabályozási vonalakat,
 - a terület felhasználási egységek határát,
 - a terület felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
 - a terület felhasználási egység, ill. övezet jelét,
 - a terület felhasználási egységekben, ill. övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
 - a terület felhasználási egységeken, ill. övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
 - a belterület bővítés határát.
- d) A (c) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, ill. szüntethetők meg.

4. §

A közigazgatási terület terület felhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.**

- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi terület felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:
 - a) falusias lakóterület,
 - b) kistelkes falusias lakóterület (helyi - bársonyosi - övezet),
 - c) településközpont vegyes terület,
 - d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - e) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület felhasználási egységekre tagozódik:
 - a) közlekedési és közműterület,
 - b) zöldterület,
 - c) erdőterület,
 - d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
 - e) egyéb rendeltetésű terület.

5.§

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a belterületi szabályozási tervlapok tüntetik fel. Bársonyos lakóterületei a **falusias lakóterület** övezetbe, ezen belül a hagyományosan kialakult, kis telekterületű, illetve -szélességű terület egységek a **helyi (bársonyosi) övezetbe** sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők "főépületként", az övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy "főépületben") kell elhelyezni.
- (3) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.

- (4) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.
- (5) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelekek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (7) "Melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb homlokzatmagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a hátsó telekhatárra elhelyezni (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Gazdasági tevékenységet szolgáló épületek "melléképületként" elhelyezhetők, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömbben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" csak a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építhetők.
- (8) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.
- (9) Az övezetben az egyes telkeken legalább a telek területének 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (10) Az övezetben megengedhető maximális szinterületi mutató értéke: **0,5**.
- (11) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a különböző lakóövezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
 - minden lakóövezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (12) A lakóövezetekben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
 - Meglévő légszennyező létesítmények esetén, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben meghatározott, ill. az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által előírt határidőig mérésekkel igazoltan teljesíteni kell. A határértékeket nem teljesítő légszennyezők a határidőn túli időszakban nem üzemeltethetők.
 - A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. 7.§-a szerinti, a térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.

- d) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) kizárólag akkor engedélyezhető, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
- e) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók. Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légterbe való kijutása megakadályozható.
- f) Új lakóterületek kizárólag a csatornahálózat kiépítése után alakíthatók ki.
- g) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők. A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt engedéllyel folytathatók.
- h) Az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a többször módosított 3/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásait teljesítik.
- i) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők. A közcatornába kizárólag a többször módosított 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásoknak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- j) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- k) Lakóterületen a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet [2002. január 1-től a 16/2001.(VII. 18.) KöM rendelet] szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhető (pl.: fotolabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).

7. §

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások

- (1) Az **FL-O-30/4,5-900** és **FL-K-30/4,5-800** jelű falusias lakóterület építési övezetben lakótelken elhelyezett legfeljebb 2 lakásos és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló („K” jelölés esetén a kialakult bépítési módhoz igazodó), magastetős lakóépületek létesíthetők.
- a) Az építési övezetben újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 900 (800) m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti

szélességű, illetve 900 (800) m²-nél kisebb területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.

- b) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 60 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- c) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m²-es teleknagysáig 30 %, 1500 m² feletti teleknagyságnál 450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de maximum 1000 m².
- (2) Az **FL_{Bá}-K -35/4,5-400** jelű **falusias lakóterület - helyi (bársonyosi)** építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (800 m²-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, a kialakult beépítési módhoz igazodó, magastetős lakóépületek létesíthetők.
- a) Az építési övezetben a *beépíthető* lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 400 m², *újonnan kialakítandó* lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, minimális telekterülete 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- b) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 40 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- c) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 4-800 m²-es teleknagyság esetében 35 %, 800-1500 m² közötti teleknagyságnál 280 m² + a 800 m² feletti telekterület 25 %-a, 1500 m² feletti teleknagyságnál 455 m² + az 1500 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 600 m².
- d) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m²-nél nem nagyobb barkácműhely) létesítése engedélyezhető.

8. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A **TV-K-35(60)/4,5(7,5)-800(400)** jelű **településközpont vegyes terület** építési övezet alap-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint legfeljebb 2 lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen belül csak a jelen §. (16) bekezdésében előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kisüzemi, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (3) **Lakóépületeknél** a maximális építménymagasság **4,5 m**, **intézmények esetében 7,5 m** lehet. Az új építmények magastetős kialakítással építendőek.
- (4) Az építési övezet **lakótelkein** "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsó kertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb homlokzatmagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánház a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsó kertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény "melléképületként" elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50 %-a. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek. **Intézmények telkén** "melléképület" csak a "főépülettel" egy tömegben építhető.
- (5) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.
- (6) Az építési övezet egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének **50%-át**, intézmény telke esetében minimum **30 %-át** zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 70 %-a.
- (7) Az intézményekhez az OTÉK 42. §-a szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- (8) Az építési övezetben újonnan kialakítandó **lakótelkek** minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 800 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 800 m²-nél kisebb (de minimum 400 m²-es) területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. A jelen bekezdés előírásai **intézmények telkére** is érvényesek; intézményteleknél továbbá a minimum 400 m²-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség *újonnan* is kialakítható.
- (9) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.
- (10) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (11) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 60 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).

- (12) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség lakótelkek esetében: 4-800 m²-es teleknagyság esetében 35 %, 800-1500 m² közötti teleknagyságnál 280 m² + a 800 m² feletti telekterület 25 %-a, 1500 m² feletti teleknagyságnál 455 m² + az 1500 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 600 m²; intézmény-telek esetében: 60 % (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél 25 %).
- (13) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: lakótelkek esetében: 0,5, intézmények telkére vonatkozóan: 1,5 (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél 1,0).
- (14) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.
- (15) Településközpont vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.
- (16) Településközpont vegyes területeken létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
 - b) Meglévő légszennyező létesítmények esetén, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben meghatározott, ill. az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által előírt határidőig mérésekkel igazoltan teljesíteni kell. A határértékeket nem teljesítő légszennyezők a határidőn túli időszakban nem üzemeltethetők.
 - c) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. 7.§-a szerinti, a térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.
 - d) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) kizárólag akkor engedélyezhetők, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
 - e) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
 - f) Településközpont vegyes területeken új épületek kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a szennyvizek közcsatornába való bekötése biztosítható.

- g) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők. A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt engedéllyel folytathatók.
- h) Az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a többször módosított 3/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásait teljesítik.
- i) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A közcsatornába kizárólag a többször módosított 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásoknak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- j) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- k) A 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet [2002. január 1-től a 16/2001.(VII. 18.) KöM rendelet] szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).

9. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) A **KG-SZ-35/7,5-1500** jelű építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. Az övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete **1500 m²**, telekszélessége **30,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **35 %**, a maximális építménymagasság **7,5 m** (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület **50 %-ában** el lehet térni). Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni.
- (2) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **1,0**.
- (3) A kialakítandó telephelyek számára az OTEK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (4) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya nem lehet több **60 %-nál**.
- (5) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az egyes telkek területének legalább **35%-át** zöldfelületként kell kialakítani.

- b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) A telkek beültetési kötelezettségű részein háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet telepítendő.
 - d) A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.
 - e) A parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.
 - f) A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kötelező beültetési kötelezettséggel jelölt területeken az előírt növénytelepítés egyidejűleg megtörtént.
- (6) A gazdasági területek építési övezeteiben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
 - b) Meglévő légszennyező létesítmények esetén, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben meghatározott, ill. az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által előírt határidőig mérésekkel igazoltan teljesíteni kell. A határértékeket nem teljesítő légszennyezők a határidőn túli időszakban nem üzemeltethetők.
 - c) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. 7.§-a szerinti, a térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.
 - d) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) kizárólag akkor engedélyezhető, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
 - e) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
 - f) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható, vagy a létesítmény körül a szükséges védőtávolság biztosítható.
 - g) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők. A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt engedéllyel folytathatók.
 - h) Az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a többször módosított 3/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásait teljesítik.

- i) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők. A közcatornába kizárólag a többször módosított 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára vonatkozó előírásoknak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- j) Talajszennyezést okozó tevékenységek kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.
- k) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. Beruházások során e tevékenységekhez a talajvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- l) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kótrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- m) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- n) Az egyes tevékenységek során keletkező, a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet [2002. január 1-től a 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet] szerinti veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- o) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékok kezelése szállítása a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.
- p) Az építési övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az építési övezet területén abban az esetben dolgozhatók fel és hasznosíthatók, ha:
 - i) az alkalmazandó technológia korszerűnek minősül, bizonyított, hogy a tevékenység a környezetben károsodást nem okoz,
 - ii) a Környezetvédelmi Felügyelőség és az ÁNTSZ nem emel kifogást a létesítmény, ill. a technológia ellen.
- q) Gazdasági területre készülő helyi építési szabályzatban az adott területre vonatkozóan az a)-p) pontokban előírtaknál szigorúbb szabályok előírhatók, enyhébb feltételek nem.

10. §

Ipari gazdasági terület, mezőgazdasági majorok építési övezete (IG-MÜ)

- (1) A mezőgazdasági major gazdasági területen az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények céljára, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolással céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági majorok építési övezet területén:
 - a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,