



CÍVISTERV
TELEPÜLÉSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ hu.inter.net

VEKERD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

IV.KÖTET
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1-09-0016, É-1-09-0016

Településtervezési munkatárs:

Baglyos Szabolcs
TT2-09-0582/2003

Debrecen, 2005. november hónap

Sz-1. Helyi Építési Szabályzat
Külterület szabályozási terve
Sz-2. Belterület szabályozási terve

**Vekerd Kisebbségi Önkormányzat Képviselő- testületének
17/2005 (XI. 28.) sz. rendelete**

Vekerd Kisebbségi Települési Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.tv. (a továbbiakban: Étv) 7.§.(3) bekezdés c.) pontjára figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja.

VEKERD KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A Község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- Sz-1 Külterület szabályozási terv	M=
1:10 000	
- Sz-2 Belterület szabályozási terv	M= 1:
4 000	
- (5) A szabályozási tervlapokon a kötelező elemeken kívül alaptérképi vonalak találhatóak.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

2.§.

- (1) A Község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

L	lakóterületek
V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

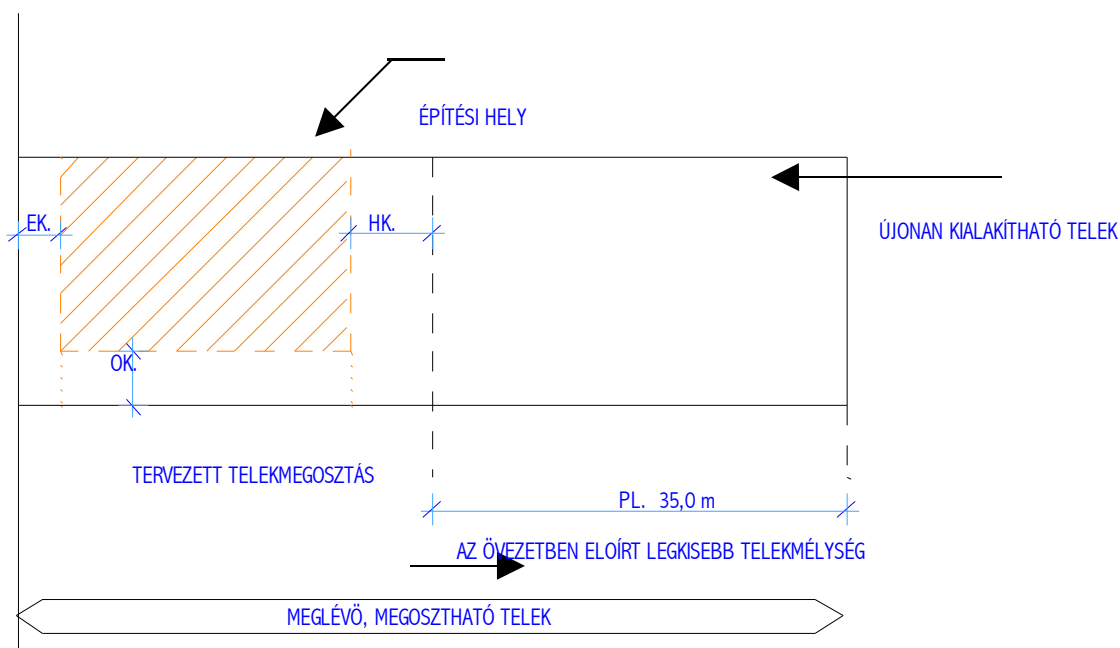
A telekkiosztás, telekrendezés általános helyi előírásai

3.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkisebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. (A telek nyúlványos része legalább 3 m szélességű kell, hogy legyen. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.
- (5) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (6) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4.§.

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) Az előkert mérete 3,0 méter, mely egyben a kötelező utca felőli építési vonalat is meghatározza.
- (4) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (5) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:
 - a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni.
 - b) Az Lf lakóövezetekben, valamint a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegeben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.
 - c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
 - d) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5.§.

Lakóházakra telekvéggel forduló telkek beépítése:

- a) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- c) A tároló, és egyéb gazdasági építmény, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők.
- d) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- e) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 20 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6.§.

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
 - (a) földszintes épület tető héjazatául cserép, pala, nád vagy zsindeley alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit.
Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémllemezzel történő fedése megengedett.
- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. pontja tartalmazza.
- b) A terepszint alatti építmények közül önálló pince, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely kivételével nem építhető. Pince csak az építési helyen belül helyezhető el.
- c) Terepszint alatti építmények az OTÉK 35. § (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31. § (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása 7.§.

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1 Falusias lakóterület

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások. 8.§.

- (1) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható minimális telekterületet jelenti.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (4) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el. A mező és erdőgazdasági építmények építménymagassága, az övezetben elhelyezhető más építményekre előírtaktól eltérően azoknál magasabb, maximum 7,5 m is lehet.

Lf-1 építési övezet
Falusias lakóterület
9.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1 -el jelölt általános falusias, többségében családházias lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek, és maximum 7,5 m-es építménymagasságú mezőgazdasági építmények, elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - kézműipari építmény: önálló rendeltetési egységként is, ha területigénye nem haladja meg a normatív telekméret 2-szeresét, tehergépjármű forgalma a napi két fordulót,
 - helyi igazgatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület az alapfokú ellátás céljára, illetve oktatási épület ágazati előírás szerint,
 - sportépítmény: nézőközönséget nem vonzó, szabadtéri sportolási lehetőséget korlátozottan biztosító (max. röplabdapálya mérettel),
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló. Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően 3,0 méter előkertet hagyva kell elhelyezni.
- (5) Az övezet azon telkeit, amelyeket Sz-2-es tervlapon feltüntetett, méretezett védőtávolság érinti, azoknál növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor vagy üvegház, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények, nem helyezhetők el.
- (6) A (5)-ben említett területet övezeten belüli mezőgazdasági területként, kertgazdálkodásra lehet használni, ahol túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést lehet folytatni. Az terület min. 20%-át elszórt, a telek területén egyenletesen megoszló fásítással kell kialakítani.

- (7) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron Álló*	Lf-1	1200	16	-	30	<4,5**

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a telekhatárától minimum 6,0 m oldalkert biztosításával.

** A 4,5 m minimális építménymagasság csak az utcafronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

- (8) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (9) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások 10.§.

- (1) Vekerd területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

Vt-1 Településközpont vegyes terület, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítéssel.

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:
- a) A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.

- b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.
- d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

**„Vt-1” építési övezetek
Településközpont vegyes terület
11.§.**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (4) Az övezet telkeinek hátsó végén az Sz-2-es tervlapon feltüntetett, méretezett sávon belül, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor vagy üvegház, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények, nem helyezhetők el.
- (5) A (4)-ben említett területet övezeten belüli mezőgazdasági területként, kertgazdálkodásra lehet használni, ahol túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést lehet folytatni. Az terület min. 20%-át elszórt, a telek területén egyenletesen megoszló fásítással kell kialakítani.

- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Vt-1	600	16	-	40	<7,5**

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

** A 7,5 m minimális építménymagasság csak az utcafronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

- (7) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (8) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

12.§.

- (1) A Község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
- Gip-1 Ipari gazdasági terület
került kijelölésre.
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 - b) A beépítési mód szabadonálló.
 - c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
 - d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

**Gip-1 építési övezet
Ipari gazdasági terület
13.§.**

- (1) Az övezet az ipari park körülményei között elhelyezhető gazdasági célú építmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben csak a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, („Nem jelentős mértékű zavaró hatású”) tevékenység számára helyezhető el épület.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló*	Gip-1	1000	20	50	35	9,0

- b) Az övezetben nem helyezhető el:
- I. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül sem, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - II. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 - III. Élelmiszeripari tevékenységgel kapcsolatos épületek.
- (3) Az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a) Zajvédelmi követelményként a hatályos rendelet szerinti területi funkcióhoz tartozó határértkek biztosítása.
 - b) A közcatornába elhelyezett szennyvizek minőségi követelményeit a hatályos rendelkezés határértkei alapján kell biztosítani.
 - c) A területről elhelyezett csapadékvizek vízminőségi követelményeit a hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell biztosítani.
 - d) A veszélyes hulladékok kezelése vonatkozásában, az érvényben lévő hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell végezni.
 - e) Az övezetben kötelező a teljes közművesztettség.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- (5) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.
- (6) Az övezetben bármilyen építési tevékenységet megelőzően, a terület régészeti lelőhelyként való nyilvántartása miatt, régészeti állapotfelmérést kell végeztetni a területileg illetékes Déri Múzeummal és szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is.
- (7) Az övezetben védőtávolságot igénylő tevékenységet létesíteni, nem lehet.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

14.§.

A Község területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Ktem Temető terület

Kkegy Kegyeleti parkok területe

Ksz Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület

Khh Hulladékhasznosító, feldolgozó területe

Kksz Kereskedelmi, szolgáltató (temetkezéssel kapcsolatos) különleges terület

„Ktem - Kegy” – övezetek Temető- és kegyeleti parkok területe

15.§.

- (1) „Ktem” övezetbe a települési temető, „Kkegy” övezetbe, a felhagyott temetők-kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) A temető területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén kegyeleti célú építmények helyezhetők el, de temetés nem engedélyezhető.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 - b) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
 - c) A létesíthető maximális építménymagasság 5,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

„Ksz” jelű övezet
Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére
szolgáló terület
16.§.

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére,(folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban

„Khh” – övezet
Hulladékhasznosító, feldolgozó területe
17.§.

- (1) Az övezetbe a hulladékhasznosító, feldolgozó területe tartozik.
- (2) A terület az ide tervezett tevékenység létesítménynek, kapcsolódó és kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 30 %-a.
 - c) A telek területét nem lehet megosztani.
 - d) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A technológiából adódó kémény legnagyobb magassága 30m lehet.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince, az építési helyen belül, a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül pinceszint nem építhető.
- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

„Kksz” jelű övezet
Kereskedelmi, szolgáltató (temetkezéssel kapcsolatos) különleges terület
18.§.

- (1) Az övezet a község déli részén, a temető mellett, a lakó és közpark között került kijelölésre.
- (2) Az övezet a temetkezéssel kapcsolatos gazdasági, szolgáltató, kereskedelmi tevékenységek, és az ehhez szükséges létesítmények, épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 4,5 méteres építménymagassággal.

- (4) Az alakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai.

19.§.

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 M
- A 42115 út Zsáka irányába haladó külterületi szakaszát

ORSZÁGOS MELLÉKÚT TERVEZETT 30M
- A 42115 út tervezett külterületi nyomvonala Furta-Komádi felé

- A Kossuth utca belterületi szakasza mintakeresztmetszelvevények alapján, meglévő és megmaradó szélességgel

HELYI GYŰJTŐÚT 22M

- Dózsa György utca Petőfi utca nyomvonala a tervezett szélesítéssel

Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m
Kiszolgáló utak esetén 12 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
-közlekedési létesítmények
-közművek és hírközlési létesítmények

VII. ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások 20.§.

A Község területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:

Z Közparkok területe

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

„Z-1” övezetek Közparkok területe 21.§.

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
 - a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
 - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhető el.
- (5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

VIII. ERDŐTERÜLETEK

Általános előírások 22.§.

A Község igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Eg gazdasági célú erdő
övezet került megkülönböztetésre.

**„Eg” övezet
Gazdasági erdők
23.§.**

- 1) Az „Eg” övezetbe tartozó erdők területén a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

**Általános előírások
24.§.**

- (1) A Község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület

Má Általános mezőgazdasági terület

Mgy Gyep,- legelő mezőgazdasági terület

Mgy* Gyep,- legelő mezőgazdasági terület „kultúrtáj”

- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

**„Mk” övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület
25.§.**

- (1) Az „Mk” –jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető.

„Má” övezet
Általános mezőgazdasági terület gyep, legelő és
szántó műveléssel
26.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a szántó és gyep, legelő területek találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás 24.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 50000 m² (5,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.
- (4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:
 - a) A szükséges közműellátás biztosítása:
 - Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
 - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
 - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.
 - b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
 - a) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
 - b) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.
- (5) Az övezetben található régészeti lelőhelyek, valamint az ex-lege védett természeti értékek védelmében, a terven jelölt területeken történő, bármilyen beavatkozás esetén szakhatósági egyeztetés lefolytatása kötelező az ügyben illetékes hivatalokkal.

Mgy övezet
Gyep,- legelő mezőgazdasági terület
27.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, amely területek egy része a Bihari- Sík Tájvédelmi körzet részét is képezik. Főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben lévő földterületek megosztása- alakítása során a legkisebb újonnan alakítható földterület nagyságaként 10 ha területet kell alapul venni.
- (3) Épületeket jelen előírás a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (4) Az övezet azon részén, ahol a Bihari- sík Tájvédelmi körzet területe található, bármilyen tevékenység csak az illetékes Természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. Az övezetben lakás nem létesíthető.

Mgy* övezet
Gyep,- legelő mezőgazdasági terület „kultúrtáj”
28.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, amelyek a település északi területén a különleges ökológiai központ és lakóparktól északra helyezkedik el. A gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, amely területek egy része a különleges természet-megőrzési terület részét is képezik. Főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben lévő földterületek megosztása- alakítása során a legkisebb újonnan alakítható földterület nagyságaként 10 ha területet kell alapul venni.
- (3) Az övezetben csak a ló tartásával és annak idegenforgalmi hasznosításával kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (4) Épületeket jelen előírás a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (5) Az övezet azon részén, ahol a Bihari- sík Tájvédelmi körzet területe található, bármilyen tevékenység csak az illetékes Természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. Az övezetben lakás nem létesíthető.

- (6) Az övezetben bármilyen építési tevékenységet megelőzően, a terület régészeti lelőhelyként való nyilvántartása miatt, régészeti állapotfelmérést kell végeztetni a területileg illetékes Déri Múzeummal és szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is.

X. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-1 övezet Vízgazdálkodási területek 29.§.

- 1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási célját szolgáló építmények helyezhetők el.

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az épített környezet védelme 30.§.

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A település műemléki védelem alatt álló épülete:

M III 1836

Kossuth u. 7.

hrsz: 92

Gör.kel. templom, késő barokk, 18. sz. vége. Berendezés: ikonosztáz, népies barokk, 18. sz. vége.

- (2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokoló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

X II . ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

31.§.

- (1) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23. §. előírásait kell alapul venni.
- (2) A Szabályozási terven helyi történelmi jelentősége miatt védelemre jelölt területek részletesebb építési feltételeit korlátait, támogatási -és megvalósítási formáit a Helyi Értékvédelmi Rendelet szabályozza.
- (3) Használati és építési korlátozást jelent, Lf-1, Vt-1 övezetek azon telkeire, amelyeknél a szabályozási terv védőtávolságot jelöl.
- (4) Kisajátítással érintettek azok a telkek, amelyek a gyűjtőút tervezett nyomvonalának szélesítése a 22 m-es szabályozási szélességébe esnek.

XIII . Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

32.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) **2005. november 29. napján lép hatályba.** Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg a 13/1998/X.5/VÖR. számú rendelettel jóváhagyott Általános Rendezési Terv és Építési Szabályzat hatályát veszti.

Vekerd, 2005. november 14.

/:Juhász István :/s.k
polgármester

/:Szörnyű Sándorné:/ sk.
körjegyző

Záradék:

Kihírdetve:2005. november.28.

/:Szörnyű Sándorné:/
körjegyző