



**NAGYHAJMÁS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
2018**

KÉSZÍTETTE

S.T.F.T. Településfejlesztő és Tervező Bt.

MUNKATÁRSAK



Baracsi Viktória - okl. településmérnök
TT 02-0655



Bartos Sándor - okl. gépészmérnök
SZKV; SZÉM3 - 02-1250



Blázsovics Attila - okl. építőmérnök
VZ-TEL; TER; VKG 02-1169



Bognárné Tóth Réka – okl. tájépítésmérnök
K 02-0608

Horváth Márton – okl. településmérnök, GIS



Hübner Mátyás – okl. építésmérnök
TT 1-02-0107



Lovas Attila – okl. építőmérnök
TRk-T-02-0883

Dr. Kaszás Ferenc – földtani és geotechnikai szakértő



Papp Gábor - környezetmérnök
SZKV 1.1; 1.2; 1.3 - 02-1250



Sprok Attila –okl. településmérnök

Gábor Olivér – régész

15-030



Szabó Róbert - gépészmérnök
G,TE - 02-01327

TARTALOM

I. ELŐZMÉNYEK	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK I.	
II. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	6
1. Terület-felhasználás	7
2. Tájrendezés és természetvédelem.....	11
3. Zöldfelületi rendszer	12
4. Örökségvédelem.....	12
5. Közlekedés	13
6. Közműellátás.....	14
7. Környezetvédelem.....	14
8. Védőterületek és védősávok	15
9. Korlátozások	15
III. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK).....	16
IV. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE.....	20
V. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	20
VI. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	20
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK II.	
NAGYHAJMÁS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2018 (.....) ÖK. RENDELETE NAGYHAJMÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.....	23

MELLÉKLETEK

SZERKEZETI TERVLAP

T-1: Településszerkezeti terv I. (teljes igazgatási terület)

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére.

SZT-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre.

I. ELŐZMÉNYEK

Nagyhajmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. év elején új településfejlesztési koncepció készítését, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el.

A településfejlesztési koncepció, valamint azt megelőzően a megalapozó vizsgálat és az örökségvédelmi hatástanulmány elkészült, a településfejlesztési koncepciót Nagyhajmás Község Önkormányzata 2018. május 30-án elfogadta, melyet követően elindult a településrendezési eszközök kidolgozása is.

Az Önkormányzat meghatározta a rendezés alá vont területet, kinyilvánította a rendezés célját és várható hatását, majd a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 37. §-ban foglaltaknak megfelelően, helyben szokásos módon ismertette a tervmódosítás tényét és lefolytatta az érintett államigazgatási és települési önkormányzati szervekkel, partnerekkel az előzetes véleményezési eljárást.

Az Önkormányzat az előzetes véleményezési eljárás keretében „a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett, a Rendelet 9. számú mellékletében rögzített államigazgatási szerveket megkereste a térségi övezet lehatárolására vonatkozó előzetes adatszolgáltatás érdekében.

A felkérésre határidőn belül 16 államigazgatási szerv jelezte szándékát a további munkában való részvételre. *(Az előzetes, tájékoztatói szakaszban beérkezett véleményeket és azok összefoglalóját az Eljárási dokumentáció tartalmazza.)*

A településszerkezeti terv, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok, és az érdekeltek előzetes állásfoglalásai alapján került kidolgozásra. A településszerkezeti terv a Korm. rendelet 9, 10, 11, 12. és 13. §-ok szerinti tartalommal készült. A megalapozó vizsgálatok a koncepció és a szerkezeti terv elkészítésének megalapozásául készültek, így azok kiegészítése jelen szakaszban nem indokolt, részletezettsége, tartalma, kidolgozása megfelelő jelen tervezési szakaszhoz.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány készült.



SZERKEZETI TERV

Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselőtestülete

..... határozata

NAGYHAJMÁS KÖZSÉG SZERKEZETI TERVÉRŐL

1. Nagyhajmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a község Településszerkezeti Tervét az előterjesztéshez csatolt tartalommal elfogadja.

2. Jelen határozat mellékleteit képezik az: 1. melléklet T-1 jelű Szerkezeti Terv c. tervlap, a Szerkezeti tervi leírás c. 2. melléklet, a Változások (Beavatkozások és ütemezések) leírása c. 3. melléklet, A település területi mérlege c. 4. melléklet, Területrendezési tervekkel való összhang igazolása c. 5. melléklet és a Biológiai aktivitásérték számítás c. 6. melléklet.

A határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó.

3. A településszerkezeti terv az elfogadással hatályba lép és ezzel egyidejűleg a 75/2005. (VIII.17.) határozattal elfogadott szerkezeti terv hatályát veszti.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert és a főépítést, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti további intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős:

Molnár Norbert polgármester

Hajdú Csaba főépítész

Határidő:

2018.

SZERKEZETI TERV LEÍRÁS

Nagyhajmás Község Önkormányzatának képviselő-testülete Településfejlesztési Koncepciójának elfogadásakor, a készülő településrendezési eszközhöz az alábbi kiinduló adatokat határozta meg:

- A civil szervezetek rendkívül pozitív hatást gyakorolnak a helyi társadalmi és közművelődési színtérre.
- a népesség korcsoportonkénti megoszlása, a munkaképes korú jövő generációjának tekinthető 30 év alatti lakosok aránya illetve a nyugdíjas korosztály aránya tekintetében kedvezőbb mint a nagyobb területi egységekben.
- A településen nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelne a tényleges szegregátum vagy a szegregációval veszélyeztetett terület feltételeinek, de az önkormányzat beszámolója alapján az úgynevezett Frosau, „újtelep” népessége szegregációba hajló körülmények között él.
- A fegyelmezett gazdálkodásnak köszönhetően az önkormányzat 2015. december 31-én hitelállománnyal nem rendelkezett.

Fentiekre alapozva a település jövőképe:

Nagyhajmás egy olyan élhető település, ahol a hagyományok ápolása és a helyi gazdaság fejlesztése során a fenntarthatóság alapelvei is érvényesülhetnek.

1. TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

A szerkezeti tervlapon az egyes területek terület-felhasználási módja, valamint a vonalas szerkezeti elemek szerepelnek. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező terület-felhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A település szerkezeti terve – a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásainak, valamint az egyéb jogszabályoknak a figyelembe vételével készült. Alapját a 75/2005. (VIII.17.) Kt. számú határozattal megállapított településszerkezeti terv jelenti, s a változások ehhez képest jelennek meg.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- a Méhész-patak és a Hajmási-patak;
- a Mágocs-Mekényes összekötő út;
- belterületi úthálózat;
- egyéb külterületi földutak;
- utak menti fasorok.

Szerkezeti jelentőségű terület-felhasználási egységek:

- a belterület lakóterületi túlsúlya;
- a gazdasági terület besorolású volt állattartó telep;
- a templom körüli és az Fő út menti zöldterületek;
- a temetők és sportpálya különleges területei;
- erdőterületek a belterülettől északra;
- szántó területek a belterülettől délre;
- gyepterületek a vízfolyások mentén.

Új vonalas szerkezeti elemek:

- Bikalra, Döbröközre, Mekényesre vezető településközi utak;
- a hiányzó részekben tervezett patak menti gyepsávok;
- mezővédő fasorok.

Új szerkezeti jelentőségű terület-felhasználási egységek:

- újonnan kijelölt erdőterületek az erdészeti adatszolgáltatása és a ingatlan nyilvántartás szerinti művelési ág változások szerinti területeken;
- újonnan kijelölt zöldterület a település központjában;
- újonnan kijelölt vegyes terület az utak kereszteződésében;
- újonnan kijelölt gazdasági területek a volt állattartó telep környezetében;
- újonnan kijelölt különleges turisztikai, rekreációs terület a település északi részén..

A terven alkalmazott terület-felhasználások a következők:

1.1.Beépítésre szánt területek

a) Lakóterületek (L)

A településre a lakóterület egysége jellemző, amely mint kialakult beépítési karakterek továbbra is megőrzendők. A meglévő lakóterület foghíjtelkein a folyamatos megújulás lehetőségét kell előtérbe helyezni.

Új lakóterület kialakítása jelen eljárásban nem tervezett, a hatályos terv által megfogalmazott - a település kialakult szerkezetébe, közműrendszerébe jól illeszkedő - lakóterület-fejlesztés elegendő tartalékkal rendelkezik.

aa) Falusias lakóterületek (Lf)

A település karakterét a falusias lakóterületek morfológiája határozza meg. A történeti hagyományoknak megfelelően a területen – a hosszú szalagtelkeknek köszönhetően - a lakás,

állattartás, kert, mező- és erdőgazdálkodási valamint kézműipari létesítmények is helyet kaphatnak. A település jellegét és karakterét e terület-felhasználás adja, ezért lakóingatlanai e terület-felhasználásba kerültek besorolásra.

b) Vegyes terület (V)

A község intézményi feladatait, nagyságrendjéhez képest széles körben látja el. A közhasználatú épületek sűrűsödése illetve rajzolata, két területre – az utak csomópontjának illetve a polgármesteri hivatal környezetében – koncentrálódik.

ba) Településközponti vegyes (Vt)

E terület-felhasználásként tervezett - az út településfejlesztő hatásának, a terület pozíciójának és a már kialakult intézmények okán - a csomópont nyugati környezete, amellyel a terület sűrűsödése, új közhasználatú intézmények megjelenése és így egy klasszikus településközpont kialakulása elősegíthető.

c) Gazdasági terület (G)

A település gazdasági versenyképességét kedvezően befolyásolja Mágocs és Dombóvár közelsége illetve az alacsony ingatlanárak.

Ennek köszönhetően a település rendelkezik két kijelölt iparterülettel a Mágocs-Mekényes összekötő út települést érintő nyugati és keleti végén. Utóbbi a volt állattartó-telep, amely már most is számos vállalkozás telephelyül szolgál.

Az önkormányzat továbbra is elkötelezett az gazdasági terület fejlesztése kapcsán, ezért a terv a - keleti már meglévő gazdasági terület folytatásaként keleti irányba zavaró, nyugati irányba nem zavaró gazdasági tevékenységek céljára jelöl ki új területet.

d) Különleges terület (K)

A terv e terület-felhasználásba sorolta – a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt – az erdőben található vadászházak (**K-vh**) a sportpálya (**K-sp**) valamint a Ravatalozó (**K-r**) területét.

1.2. Beépítésre nem szánt területek

a) Közlekedési és közmű terület (KÖu, KÖkv)

A településszerkezet fejlesztésének egyik meghatározó feladata a közlekedési szerkezet bővítése módosítása úgy, hogy a település fejlődése a koncepcióban meghatározott célok elérése biztosított legyen.

A településszerkezeti terv jelöli:

- a meglévő és tervezett főút és gyűjtőút hálózat elemeit,
- a szántóföldi gyűjtő utak és erdészeti feltáró utak hálózati elemeit,
- a közmű létesítmények közül a vízmű kút helyeit.

b) Zöldterületek (Zkk, Zkp)

E terület-felhasználási egységbe az állandó növényzettel fedett közparkok és közkertek tartoznak.

Mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terv javaslatot tesz a táj értékeinek megtartására, a különböző fokozatú védelmekre, a zöldfelületi rendszer hiányzó elemeinek kialakítására. A tájszerkezet ökológiai jellemzőinek javulásához hozzájárul, azt elősegíti a belterületi zöldfelületi rendszer fejlesztése is. A meglévő, megmaradó közkertek mellett új zöldterületek alakítandók ki:

- a templom környezetében ezzel bővítve és a zöldterület fejlesztésre alkalmas terület a faluközpontban. Az így összefüggő zöldfelület közparkká alakítása méltó módon bekapcsolná a területet a település körforgásába, színteret biztosítva a szabadtéri közösségi események lebonyolításához, rekreációhoz, kikapcsolódáshoz;
- a parkként való hosszútávú működés biztosítása céljából, a művelődési ház szomszédságában kialakított játszótér területén;
- a Fő utca és a patak közötti zöldsávban még lakóterületbe sorolt ingatlanokon, javítva ezzel a zöldfelületi hálózat hatékonyabb működését.

c) Erdőterületek (E)

Az erdőterületek nagyságának és területi arányának növelése, a kialakult erdőterületek megtartása, övezeti tagolása tervezett. Az új erdőterületek kijelölésekor a gazdasági érdekek és az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása mellett, további szempont a táj, település belsejéből feltároló látványának megőrzése.

A külterületi erdők kialakultak, rendeltetésük szerint

- gazdasági célú (**Eg**)
- védelmi célú funkcióval rendelkeznek (**Ev**).

d) Mezőgazdasági területek (Má, Mk)

A település déli részének meghatározó terület-felhasználási egysége. A mezőgazdaság a mai napig meghatározó gazdasági ág a község életében. E területhasználat teszi ki a művelési ágak 50%-át.

Építési szempontból beépíthető illetve korlátozott használatú területeket tartalmaz a terv.

Az általános mezőgazdasági terület övezetei:

- da) Má-1** jelű általános mezőgazdasági területet ahol az alapfunkciót nem korlátozza környezeti-tájvédelemi vagy ökológiai érdek,
- db) Má-2** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, ahol az alapfunkció mellett a környezeti-, tájvédelemi vagy ökológiai érdek jelentős, ezért épület elhelyezésre korlátozottan van lehetőség.
- dc) Má-3** gyümölcsös terület.

A termőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása a jövőben is alapvető szempont és továbbra is megmarad. Területi aránya település keleti részén tervezett gazdasági terület fejlesztés mértékével csökken, de a lakóterület fejlesztések visszalépésével összesítve növekszik.

e) Vízgazdálkodási területek (V)

A település területét két jelentősebb patak – a nyugat-kelet irányú – Méhész-patak valamint a észak-déli irányú – Hajmási-patak szeli át. A vízfolyások a szükséges karbantartások elmaradása esetén veszélyt jelentenek a szomszédos területekre.

Nagyhajmás vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekre tagolódnak:

ea) V-1 jelű övezet: állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe,

eb) V-2 jelű övezet: a Hajmásvölgyi halastavak és a település déli részén tervezett víztározó területe.

f) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

A terv e terület-felhasználásba sorolta – a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt – az alábbi területeket:

- a meglévő temető területét (**Kb-t**),
- valamint a Frosau „újtelep” idegenforgalmi, turisztikai fejlesztésre kijelölt területét. (**Kb-tr**)

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

1.1. Tájhasználat, tájszerkezet

A tájrendezési javaslatok, ill. a külterület-szabályozás célja a táji, természeti értékek, a termelési hagyományok figyelembe vétele mellett a föld rendeltetésszerű használatának biztosítása.

A belterülettől északra található területrészt jellemző tájhasználat az erdő, melyek gazdasági erdő kategóriába sorolhatóak. Közülük a Mágocs-Mekényes út és a Méhész-patak közötti területeket a Baranya megyei TrT kiváló termőhelyi adottságú erdőterületekként tartja nyilván. A Méhész-pataktól északra található erdőterületek pedig természetvédelmi oltalom alatt álló értékes természet közeli területek.

Az erdőterületek megőrzését, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló természet-közeli erdőterületek megóvását az erdő terület-felhasználási kategória megőrzésével továbbra is támogatni szükséges.

A szántóföldi területeken tájhasználati változás és övezeti módosítás nem javasolt a kiváló és jó minőségű termőtalajra való tekintettel. A tájszerkezet változatossága szempontjából azonban a Hajmási-pataktól DK-re eső területeken is javasolt a meglévő mezőgazdasági utak és művelési táblák határai mentén honos fajokból álló mezővédő erdősávok, fasorok telepítése, a mezsgyék részbeni visszaállítása.

A vízfolyások melletti területeken kialakult természet-közeli állapotú vízparti sávokban továbbra is az élőhely zavartalanságát biztosító terület-felhasználás javasolt, meg kell őrizni a jelenleg is érvényben levő területhasználati kategóriákat.

A védő erdősávok, fasorok helyét a szerkezeti tervlap tartalmazza.

1.2. Természetvédelem

Az Nagyhajmás közigazgatási területén európai szintű összefüggő ökológiai hálózat Natura 2000 területe és nemzeti ökológia hálózat elemeként magterület területe került kijelölésre.

A településszerkezeti terv tartalmazza a különböző védelem alatt álló területek lehatárolását. A területhasználatkor a természet védelme érdekében a védelem módját meghatározó jogi háttérrel maradéktalanul figyelembe kell venni.

1.3. Tájképvédelem

A magasságilag és vízrajzilag tagolt terepfelszín a látványértékek szempontjából igen nagy jelentőségű. Nagyhajmás közigazgatási határán belül a Mágocs-Mekényes útvonaltól északra eső területeken az OTTrt kiemelten kezelendő tájképvédelmi övezetet jelöl ki.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területének jelentős részén a természetes és természet-közeli állapotú területek megőrzését biztosító jelenlegi terület-felhasználási övezeteket továbbra is fenn kell tartani, ezáltal megakadályozva az esetleges beépítéseket. Az övezetben újonnan tervezett bármely létesítmény esetén a tervezett funkció tájbaillesztését a tervezési fázisban látványtervekkel is igazolni szükséges.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Nagyhajmás meglévő zöldfelületi rendszere az északi és nyugati erdőterületekből, a külterületi vízfolyások menti többé-kevésbé összefüggő parti sávokból és a belterület zöldterületeiből áll. A belterület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, melynek alapját a települést átszelő vízelvezető árok partmenti sávja adja, kedvező körülményeket teremtve az élőhelyek közti kapcsolatok kialakulásához.

Jelen tervmódosítás a sávos zöldfelületet illetve annak szigetszerű elemeit - mint például a sportpályát, a temetőt, a hősi emlékmű parkját vagy a kultúrház udvarát, - új elemek létesítésével és funkcionális, minőségi kiegészítésekkel mint:

- a templom környezetében a lakó övezeti besorolás egy részének zöldterület övezetre módosítása,
- a Fő utca zöldsávjában egységes fasor telepítése,
- a temető körülfásítása,
- mezőgazdasági tájfásítás során fasorok, cserjesávok, mezsgyék létesítése,
- gazdasági övezetek körül fasorból és cserjesávból álló kétszintes védőfásítás telepítése,
- Bikal felé vezető út mentén kétoldali fasor telepítése,

fejleszti.

A zöldfelületi tervezések során szakági tervező által készített kertépítészeti tervek elkészítése javasolt a tájképvédelmi előírások mindenkor betartása mellett. A tervezés során minden esetben figyelembe kell venni, hogy honos fajok, vagy azok faiskolai alakjai kerüljenek kiültetésre.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELME

Nagyhajmás épített örökségének értékét képviselik a Helyi értékvédelmi kataszterben összegyűjtött hagyományos falusi valamint közösségi épületek, szobrok és templomok.

Nyilvántartott régészeti lelőhely a település területéről nem ismert.

A szerkezeti terv a településszerkezeti értékek megjelenítését továbbra is elő kívánja segíteni az utcahálózat illetve a beépítési szerkezet megtartásával, mely a szabályozási terv övezet kijelöléseiben és építési- településképi előírásaiban is érvényesíthető.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúthálózat

A település legjelentősebb útja a 6539 sz. Mekényes-Mágocs összekötő út. A települést közvetve érintik a területrendezési terv által rögzített, a községtől mintegy 6 kilométerre délen elhaladó M9 gyorsforgalmi

út nyomvonala, amely teljes értékű külön szintű csomópontot alkot a 65174 jelű alsómocsoládi bekötő úttal, valamint a 6534 összekötő és a 65195 bekötő utak térségi mellékúttá fejlesztése.

Helyi szinten a lakóhely-munkahely közti kapcsolatot, a Bikal felé menő régi út revitalizációja tovább segítheti.

Az igazgatási terület közúthálózata az alábbi kategóriákból tevődik össze:

- országos mellékút, külterületi és belterületi gyűjtő út,
- külterületen településközi út, szántóföldi gyűjtőút, erdészeti feltáró út,
- belterületen a mellékutak közül kiszolgáló út.

Nagyhajmás közforgalmú közlekedését a helyközi autóbuszvonalak járatai látják el. . Az egyetlen belterületi megálló pár 300 méter sugarú hatásterülete a lakott terület negyedét részét sem fedik le. Az állami tömegközlekedés színvonalának növelését a csomópontoknál említett fejlesztés szolgálja.

5.2. Közúti csomópontok

A községben egy jelentősebb közúti csomópont található: a 6539 - Mekényes-Mágocs összekötő út és a Fő utca szintbeni kereszteződése alá-fölérendeltséggel és sebességkorlátozással szabályozott kialakítású. A csomópont előtt a forgalmi sávban járda nélküli buszmegállót található, amely az út kialakítása és vonalvezetése miatt is igen balesetveszélyes.

A csomópont átépítéséről a szabályozási tervben szükséges közterületet a biztosításáról gondoskodni kell.

5.3. Kerékpáros-, gyalogos közlekedés

A településen kerékpárforgalmi létesítmény nincs.

A szabadidős kerékpározás számára a megyei területrendezési terv Mágocs – Bikal – Szárász vonalvezetésű térségi kerékpárutat tartalmaz.

Gyalogos közlekedés szempontjából a legnagyobb probléma, a járda teljes hiánya az állami út belterületi szakaszán. A fent említett csomópontrendezés során meg kell oldani az összekötő út lakott területi szakaszán a gyalogosok biztonságos közlekedését.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Nagyhajmás a vízi közművek tekintetében ivóvíz és csapadékvíz hálózatok téren teljesen kiépített, ellenben a kommunális szennyvízcsatorna hálózat még csak terv szinten létezik. A községi szennyvíz kiépítése, fejlesztése, valamint a meglévő közművek folyamatos karbantartása (csapadékvíz hálózat fejlesztése, az ivóvízhálózat rekonstrukciója) továbbra is kiemelt feladat.

A település az energia közművek vonatkozásában sem teljeskörű, hisz a község villamos energia hálózattal ellátott, azonban gázvezeték hálózat nincs kiépítve.

Az egyes műtárgyak és jelentősebb vezetékek helyét a szerkezeti terv jelöli.

A közműfejlesztések volumenével kapcsolatban az alábbi iránymutatások a mérvadóak:

- Általánosságban megállapítható, hogy a településszerkezeti terven jelölt fejlesztések – a lakosság stagnáló számára is tekintettel - a jelenlegi közmű kapacitás bővítését várhatóan nem teszik szükségessé, a rendszerre való rákötés biztosított.
- A település fejlesztési tervébe javasolt belevenni a szennyvízcsatorna és gázhálózat kiépítését, mely komfortosabb lakókörnyezetet eredményezne, és a felszín alatti ill. felszíni vizek valamint levegő szennyezettség állapotát is javítaná.
- Vizsgálni kell a megújuló energiák – környezetkímélő, tiszta energiaforrások – kiaknázására vonatkozó átfogó jellegű tanulmány elkészítésének szükségességét, melynek mind a termálhő és biomassa, mind a napenergia hasznosításának településképi kérdéseire is ki kell térni.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Nagyhajmás község településfejlesztési településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készül. Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és a többször módosított, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén minden esetben környezeti vizsgálat készítése szükséges.

Nagyhajmás településrendezési eszközeinek módosításához elkészült a környezetalakítási és környezetvédelmi munkarészhez szükséges környezeti értékelés.

Az értékelés során az alábbi környezethasználatok kerültek figyelembevételre:

- A talaj és a vizek védelme
- A levegőminőség védelme
- Hulladékgazdálkodás
- Zaj elleni védelem
- Települési és épített környezet
- Táj- és természetvédelem

Környezeti elemenként rögzítésre kerültek az elvárások és követelmények, melyek a környezethasználat minősítésén túl a szabályozási terv kialakítását és a helyi építési szabályzat kereteit is meghatározták.

A területfejlesztés, területrendezés várható hatásainak összegzése, a fejlesztésekkel szemben támasztott követelmények rögzítése megtörtént.

A munkarész külön javaslatot tartalmaz a településrendezési tervekhez kapcsolódó egyéb önkormányzati intézkedésekre, melyek a települési környezetminőség javítását eredményezhetik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Nagyhajmás településrendezési eszközeinek módosítása segíti a település fenntartható fejlődését, a környezet minőségének javítását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

A településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket és biztosítható a jelentős környezeti hatótényezők elleni védelem.

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Nagyhajmást érintő, a jogszabályok által meghatározott, infrastrukturális elemekkel kapcsolatos védősávokat illetve a tervben meghatározott tevékenységek (terület-felhasználások) környezeti hatásaitól való védelem érdekében, vagy egyes létesítmények védelme érdekében kijelölt védőterületeket a településszerkezeti terv tartalmazza.

9. KORLÁTOZÁSOK

A védőterületekkel és védősávokkal kapcsolatos korlátozásokon túl, Nagyhajmás területe különleges korlátozó elemekkel nem érintett, így csak általános területrendezési tervekben meghatározott korlátok befolyásolják a fejlesztések irányát.

A településszerkezeti terv jelöli a különböző jogszabályokban és a helyi előírások által megfogalmazott korlátozó elemeket, melyek közül kiemelkedő jelentőségű:

- a Natura2000 területek,
- a nemzeti ökológiai hálózat – magterülete,
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek,
- a térségi jelentőségű tájképvédelmi területek,
- a régészeti lelőhelyek határa,
- a földtani veszélyforrások területe.

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Jelen fejezet a településszerkezeti tervben történő változásokat területegységenként, tételesen veszi sorra. A változások területi elhelyezkedését az összesítő térkép mutatja, amely feltünteti a terület-felhasználásban bekövetkező változás jellegét (jelenlegi és tervezett felhasználását), a változással érintett terület nagyságát.



1. Területegységet érintő változások:

A művelődési ház felújításakor a közösségi funkciók kiegészítésére, mintegy 0,26 ha-on játszótér épült. Cél a tényleges használat szerinti – Közkert - terület-felhasználás biztosítása.

2. Területegységet érintő változások:

A falusias lakóterület besorolását, de közösségi funkciókat ellátó – kis telkes – 0,52 ha-os terület Településközpont- vegyes területbe sorolása a klasszikus településközpont kialakulásának elősegítése céljából.

3. Területegységet érintő változások:

A hatályos terv a település központi részén az evangélikus templom illetve a Polgármesteri Hivatal területén – gyalogos kapcsolattal - pihenő és szabadidőpark fejlesztésnek kívánt területet biztosítani. A két terület közötti falusias lakóterületi besorolását -0,24 ha – magáningatlan rész Közpark terület-felhasználásba sorolásával, a tervezett funkció egységes kialakítására kerülhet sor.

4.-5. Területegységet érintő változások:

A nem megvalósult, hatályos terv szerinti lakóterület fejlesztési, szántó művelési ágú belterületi ingatlanok felülvizsgálatra kerültek, és a magas aranykorona érték illetve az alapszerkezetben rendelkezésre álló foghíjtelkek okán a – 1,34 és 2,1 ha-on - tényleges használat kerül visszaállításra.

6. Területegységet érintő változások:

A Fő utca és az árok által határolt jelenleg lakóterületbe sorolt ingatlan(ok) Zöldterületbe sorolása a partfalvédelem illetve a mély fekvésű adottságból származó konfliktusok elkerülése okán. A változás mértéke 0,25 ha.

7. Területegységet érintő változások:

- A)** A beépítésre szánt területbe sorolt temető terület beépítésre nem szánt különleges területre módosul. 2,37 ha
- B)** A hatályos terv szerint megfogalmazott különleges beépítésre szánt sírkert terület a ravatalozó szomszédságában megvalósult, a terület-felhasználás különleges beépítésre nem szánt területre változik. 0,35 ha

8. Területegységet érintő változások:

A ravatalozó épületének mérete és telkének adottságai, az esetleges fejlesztések biztosítása érdekében az ingatlan önálló kezelését, - különleges beépítésre szánt - terület-felhasználásba sorolását kívánja meg. (0,06 ha)

9. Területegységet érintő változások:

0,85 ha nagyságú kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület kialakítása a Mágocs-Mekényes összekötő út mentén az egykori állattartó telep szomszédságában.

10. Területegységet érintő változások:

A település déli részén a beépítetlen mélyfekvésű terület víztározóként történő hasznosítása tervezett, a erdő (A) és általános mezőgazdasági (B) terület-felhasználású terület a tervezett vízgazdálkodási terület-felhasználásra módosul. 1,6 ha, 0,23 ha

11. Területegységet érintő változások:

A volt állattartó telep területének bővítése tőle nyugatra tervezett. Az igényeknek megfelelően a jelenlegi szántó területek beépítésre szánt - ipari gazdasági - területre – változnak. 4,1 ha.

12. Területegységet érintő változások:

Az úgynevezett „Frosau” lakótelepről egy két épületmaradvány árulkodik, de a terület adottságai, a táji-, természeti környezet valamint a térségben jól működő vadász- és zöld turizmus a terület ez irányú fejlesztését determinálta. A 0,97 ha kiterjedésű erdő (0,6 ha) illetve különleges vadászház (0,37 ha) terület-felhasználású terület különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásra változik.

13. Területegységet érintő változások:

A Nemerőpuszta szomszédságában egykor működő gazdasági telephely megszűnt, az gazdasági terület-felhasználású ingatlan a tényleges használat szerinti mezőgazdasági terület-felhasználásra módosul. 0,08 ha

14. Területegységet érintő változások:

Az igazgatási területen a beerdősült vagy beerdősülő rét, legelő valamint szántó területeket az erdészet erdőként tartja nyilván, amely alapján jelen tervben terület-felhasználásuk is változik.

A–1,1, B–0,3, C–1,15, D–0,13, E–0,3, F–2,8, G–6,97, H–0,96, I–6,4, J–5,0, K–3,7, L–5,7 ha

15. Területegységet érintő változások:

A jelenleg hatályos terv szerint tervezett nem megvalósult erdő terület-felhasználások a tényleges használat szerinti Má terület-felhasználásra változnak. A–2,45, B–0,6 ha, C–0,74, D–0,68 ha, E–0,17 ha

16. Területegységet érintő változások:

A település központban található közúti csomópont balesetmentes kialakítása és korszerű buszöböl megvalósítása céljából a lakóterület egy része közlekedési út területre módosul. 0,007 ha

17. Területegységet érintő változások:

Az gazdasági területtel határos összekötő út mentén található telekrész erdőterületre módosul. 0,15 ha

18. Területegységet érintő változások:

A mezőgazdasági területek feltárását szolgáló úthálózat hiányzó eleme került rögzítésre. 0,2 ha területigénnyel.

19. Területegységet érintő változások:

A település szennyvíztisztító telepe a község déli részén tervezett. Az elkészült közműtervnek megfelelően a telep terület különleges terület-felhasználása módosult.

20. Területegységet érintő változások:

A patak védelme érdekében a vízfolyás szántóterületekkel határos részén gypsáv kialakítása tervezett. 1,0 -0,8 ha.

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TERÜLET HA	TERÜLET %
Falusias lakóterület	70,96	3,9
Településközpont vegyes terület	0,52	0
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,85	0
Ipari gazdasági terület	28,2	1,6
Beépítésre szánt különleges terület	1,4	0
Beépítésre nem szánt különleges terület	3,7	0,24
Általános mezőgazdasági terület	867,1	48
Gazdasági erdőterület	690,3	38,4
Védelmi erdőterület	83,9	4,65
Zöldterület	2,3	0,15
Vízgazdálkodási terület	12,65	0,7
Közlekedési terület	38,6	2,2
ÖSSZESEN	1800,63	100

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Nagyhajmás településszerkezeti terve a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban készült. A terv figyelembe vette az országos, és megyei tervi szándékokat, a település szerkezete az területrendezési terv térségi és övezeti előírásainak figyelembe vételével került kialakításra.

A szerkezeti terv a szükséges mértékben pontosította, az előírásnak megfelelően kijelölte illetve tájékoztatólag ábrázolta az területrendezési tervi övezeteket.

A településszerkezeti terv készítése során a mezőgazdasági, erdőgazdasági vegyes illetve a települési térségi területek valamint a magterület övezete tekintetében tartalmaz pontosításokat, minden esetben a településrendezési tervezés keretében megengedett határon belül maradva.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre. A biológiai aktivitásérték változása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint került kimutatásra.

JELENLEGI ÁLLAPOT				
A változások terület-felhasználása területegységenként		területnagyság ha	értékmutató	aktivitásérték
1	Falusias lakóterület	0,26	2,4	0,62
2	Falusias lakóterület	0,52	2,4	1,25
3	Falusias lakóterület	0,24	2,4	0,58
4	Falusias lakóterület	1,34	2,4	3,22
5	Falusias lakóterület	2,1	2,4	5,04
6	Falusias lakóterület	0,25	2,4	0,6
7	A Különleges beépítésre szánt terület - temető	2,37	3	7,11
	B Különleges beépítésre szánt terület - sírkert	0,35	3	1,05
8	Különleges beépítésre szánt terület - temető	0,06	3	0,18
9	Falusias lakóterület	0,85	2,4	2,04
10	A Gazdasági erdőterület	1,6	9	14,4
	B Általános mezőgazdasági terület	0,23	3,7	0,85
11	Általános mezőgazdasági terület	4,1	3,7	15,2
12	A Gazdasági erdőterület	0,6	9	5,4
	B Különleges vadászház terület	0,37	1,5	0,55
13	Ipari gazdasági terület	0,08	0,4	0,032
14	A Általános mezőgazdasági terület - szántó	1,1	3,7	4,07
	B Általános mezőgazdasági terület - szántó	0,3	3,7	1,11
	C Általános mezőgazdasági terület - szántó	1,15	3,7	4,26
	D Általános mezőgazdasági terület - gye	0,13	3,7	0,48
	E Általános mezőgazdasági terület - szántó	0,3	3,7	1,11
	F Általános mezőgazdasági terület - szántó	2,8	3,7	10,36
	G Általános mezőgazdasági terület - szántó	6,97	3,7	25,79
	H Általános mezőgazdasági terület - gye	0,96	3,7	3,55
	I Általános mezőgazdasági terület - gye	6,4	3,7	23,68
	J Általános mezőgazdasági terület - gye	5,0	3,7	18,5
	K Általános mezőgazdasági terület - gye	3,7	3,7	13,69
	L Általános mezőgazdasági terület - szántó	5,7	3,7	21,09
15	A Gazdasági erdőterület	2,45	9	22,05
	B Gazdasági erdőterület	0,6	9	5,4
	C Gazdasági erdőterület	0,74	9	6,66
	D Gazdasági erdőterület	0,68	9	6,12
	E Gazdasági erdőterület	0,17	9	1,53
16	Falusias lakóterület	0,007	2,4	0,017
17	Ipari gazdasági terület	0,15	0,4	0,06
18	Általános mezőgazdasági terület - szántó	0,2	3,7	0,74
19	Általános mezőgazdasági terület - szántó	0,1	3,7	0,37
20	A Általános mezőgazdasági terület - szántó	1,0	3,7	3,7
	B Általános mezőgazdasági terület - szántó	0,8	3,7	2,96
ÖSSZESEN				235,4

TERVEZETT ÁLLAPOT				
A változások terület-felhasználása területegységenként		területnagyság ha	értékmutató	aktivitásérték
1	Zöldterület	0,26	6	1,56
2	Vegyes terület	0,52	0,5	0,26
3	Zöldterület	0,24	6	1,44
4	Általános mezőgazdasági terület - szántó	1,34	3,7	4,96
5	Általános mezőgazdasági terület - szántó	2,1	3,7	7,77
6	Zöldterület	0,05	6	0,3
7	A Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	2,37	3	7,11
	B Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	0,35	3	1,05
8	Különleges beépítésre szánt terület - ravatalozó	0,06	3	0,18
9	Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági terület	0,85	0,4	0,34
10	A Vízgazdálkodási terület	1,6	6	9,6
	B Vízgazdálkodási terület	0,23	6	1,38
11	Ipari gazdasági terület	4,1	0,4	1,64
12	A Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztika	0,6	6	3,6
	B Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztika	0,37	6	2,22
13	Általános mezőgazdasági terület	0,08	3,7	0,3
14	A Erdőterület	1,1	9	9,9
	B Erdőterület	0,3	9	2,7
	C Erdőterület	1,15	9	10,35
	D Erdőterület	0,13	9	1,17
	E Erdőterület	0,3	9	2,7
	F Erdőterület	2,8	9	25,2
	G Erdőterület	6,97	9	62,73
	H Erdőterület	0,96	9	8,64
	I Erdőterület	6,4	9	57,6
	J Erdőterület	5,0	9	45,0
	K Erdőterület	3,7	9	33,3
	L Erdőterület	5,7	9	51,3
15	A Általános mezőgazdasági terület	2,45	3,7	20,72
	B Általános mezőgazdasági terület	0,6	3,7	3,2
	C Általános mezőgazdasági terület	0,74	3,7	2,74
	D Általános mezőgazdasági terület	0,68	3,7	2,5
	E Általános mezőgazdasági terület	0,17	3,7	0,63
16	Közlekedési – út - terület	0,007	0,6	0,004
17	Erdőterület	0,15	0,4	0,06
18	Közlekedési – út - terület	0,2	0,6	0,12
19	Különleges szennyvíztelep terület	0,1	0,5	0,05
20	A Általános mezőgazdasági terület - gyeperület	1,0	3,7	3,7
	B Általános mezőgazdasági terület - gyeperület	0,8	3,7	2,96
ÖSSZESEN				391

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye azt mutatja, hogy a változás utáni állapot aktivitásértéke jelentősen meghaladja a változás előtti állapotot, azaz az aktív területek aránya jelentősen nő.



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	26
1. A rendelet hatálya	26
2. Közterület alakításra vonatkozó előírások	26
3. Építészeti értékek országos védelme	26
4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások.....	26
5. A környezet védelmének általános előírásai	27
6. Felszín alatti vizek védelme.....	27
7. A levegő védelme.....	28
8. A termőföld védelme.....	28
9. A zaj elleni védelem.....	28
II. FEJEZET - VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	29
10. Felszínmozgás veszélyes területek	29
11. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások.....	29
III. FEJEZET - KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSOK	30
12. Általános előírások	30
13. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés	30
14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	30
IV. FEJEZET – A TELEKALAKÍTÁS, ÉPÍTÉSÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	31
15. A telekalakítás általános szabályai	31
16. Az építés általános szabályai.....	31
17. Terepszint alatti építmények	33
18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	33
19. Kerítések.....	34
V. FEJEZET – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	34
20. Beépítésre szánt területek előírásai.....	34
21. Falusias lakóterület (Lf)	34
22. Településközpont vegyes terület (Vt)	34
23. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	35
24. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)	35
25. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület (Gip)	35

27. Különleges terület – sportterület (K-sp)	36
28. Különleges közüzemi terület (K-k)	36
29. Különleges terület – erdei vadászház (K-vh)	36
30. Különleges terület - ravatalozó (K-r)	36
31. Beépítésre nem szánt területek előírásai	36
32. Közlekedési és közmű elhelyezési terület	37
33. Zöldterület (Zkp, Zkk)	38
34. Erdő terület (Ev, Eg)	38
35. Általános mezőgazdasági terület (Ma)	38
36. Vízgazdálkodási terület (V)	39
37. Különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-t)	39
38. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs terület (Kb-tr)	39
VI. FEJEZET – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	40

MELLÉKLETEK:

1. Melléklet: SZA-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
2. Melléklet: SZA-2 jelű Szabályozási terv a belterületre
3. Melléklet: Övezeti előírások

NAGYHAJMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

NAGYHAJMÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Nagyhajmás Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- b) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- c) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitness épület.
- d) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.

2. § (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Nagyhajmás község közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó

- a) e rendelet mellékletét képező szabályozási terveknek és táblázatba foglalt előírásoknak,
 - aa) 1. Melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
 - ab) 2. Melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre.
 - ac) 3. Melléklet: Övezeti előírások
 - ad) 4. Melléklet: Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építmény telepítési távolsága

b) és az alábbi függelékeknek megfelelően lehet;

ba) 1. Függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

bb) 2. Függelék: Régészeti területek jegyzéke

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. § (1) A közterület határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

3. Építészeti értékek országos védelme

(1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) Az országos műemléki védettséggel rendelkező épületet a szabályozási terv jelöli.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, a műemlék telkét és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;

c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendő.

5. A környezet védelmének általános előírásai

9.§ (1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

(4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(5) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.

(6) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

(7) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(8) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) nagylétszámú állattartó telep vízfolyáshoz, vízfelülethez 100 m-nél közelebb nem telepíthető.
- b) a nagylétszámú állattartó telep telkét legalább 10 m védőfásítással kell körülvenni.

(9) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

6. Felszín alatti vizek védelme

10. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Nagyhajmás település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt övezetekben a terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt övezetekben az azokat feltáró úthálózat részeként, a vonatkozó műszaki és természetvédelmi előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(5) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben a keletkező szennyvizet közüzemi szennyvízelvezető hálózat hiányában zárt szennyvíz tárolóban kell gyűjteni.

(6) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben nem létesíthető házi vízkivétel céljára ásott, vagy fúrt kút.

7. A levegő védelme

11. § (1) Nagyhajmás Község az nem szennyezett településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

8. A termőföld védelme

12. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

9. A zaj elleni védelem

13. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

10. Felszínmozgás veszélyes terület

14. § (1) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás veszélyes területen

- a) épület részleges alapincézettséggel nem létesülhet,
- b) szikkasztás, koncentrált vízelnyeletés,
- c) öntözéses területhasznosítás,
- d) 2 métert meghaladó terepalakítás, felöltés vagy bevágás nem történhet.

(2) A felszínmozgás veszélyes területen a felszíni vizek elvezetését oly módon kell megoldani, hogy

- a) az ne veszélyeztesse a meglévő épített környezetet
- b) a befogadóig biztosított legyen az eróziómentes elvezetés.

11. Tilalmak, védőtávolságok és védőterületek

15. § A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) természet közeli folyó és állóvizek,
- d) természeti területek.

16. § Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

- a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.
- b) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Épület a védőtávolság határától 5 méternél közelebb nem építhető.

12. Általános előírások

17. § (1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) ha az építési övezetben a részleges közműellátás, az övezetben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Szennyvízelvezetés ,szennyvízkezelés

18.§ (1) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence úgy alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(3) A szennyvíztisztító telep telekhatára mentén legalább 5,0 m-es szélességben többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

19.§ (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
- c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es

sávot szabadon kell hagyni.

(3) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(4) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztó műtárgy elhelyezése csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatarnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

IV. FEJEZET - A TELEKALKÍTÁS ÉS AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. A telekalakítás általános szabályai

20. § (1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban meghatározott paraméternél kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható.

(3) Az övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(4) A kialakult lakó övezetekben maximum két telek vonható össze, de a telek legnagyobb értéke a 2500 m²-t nem haladhatja meg.

(5) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(6) Az övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(7) Új kiszolgáló közút és közhasználat elől el nem zárt magánút telekszélessége legalább 8,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítendő.

16. Az építés általános szabályai

21. § (1) A településen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás

bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág, használat tartandó illetve az egyéb, vonatkozó törvények és rendeletek figyelembe vétele mellett akkor változtatható, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

(4) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész, az építési helyen kívüli épületrész tömegnövekedése nélkül felújítható, korszerűsíthető de újra nem építhető.

(5) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre előírttól eltérő, az épület megtartható, felújítható, tetőtere a szomszéd beépítésének korlátozása nélkül megvalósítható, egyéb bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(6) Ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.

(7) Ha a beépítettség mértéke magasabb a megengedettnél, és ha az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor a telken a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete nem növelhető.

(8) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 4. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(9) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

22.§. (1) Az SZ-2 jelű szabályozási terven szabályozott területeken amennyiben a vonatkozó övezet illetve építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik, az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan, a kialakult beépítési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető.

(2) A szabályozási terven jelölt, a telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.

(3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

- a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 2-2 azonos oldali szomszédos telket tekintve) legalább a meglévő legkisebb

méret ennek hiányában 5 méter, de legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége oldalhatáron álló beépítésnél:

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken – a különleges területek kivételével - épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

(5) Oldalhatáron álló beépítési módnál: a 20,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon álló módon is el lehet helyezni.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, vagy az utcai építési vonaltól minimálisan 6,0 méteres távolságban keretszárnnyal is bővíthetnek.

17. Terepszint alatti építmények

23. § (1) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.

18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

24. § (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,5 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.

(5) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el, a megengedett beépítési mérték 40 %-át meg nem haladó alapterülettel.

(6) Építési övezetben, övezetben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

19. Kerítések

25.§ (1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és vegyes építési övezetek területein tömörnek nem minősülő kerítés legfeljebb 1,5 m magas lehet.

V. FEJEZET - RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

20. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

26. § A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület
- b) településközpont vegyes terület
- c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- d) ipari gazdasági terület
- e) különleges terület.

21. Falusias lakóterület (Lf)

27. § (1) Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.

(3) Keresztcsűrök zártisorúan a kialakult építési vonalon építhetők, fenntarthatók, újjáépíthetők.

(4) A szabályozási terven be nem építhető területként nem jelölt hátsókertben, kizárólag melléképület építhető, ahol épületet elhelyezni a telkek megközelítésére szolgáló hátsó, – a szabályozási terven meghatározott - mezőgazdasági út tengelyétől számított 10,0 m-t követően lehet. A mezőgazdasági úttal határos telken kerítés, a telekhatártól 1 méterre saját telken létesíthető.

(5) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

22. Településközpont vegyes terület (Vt)

28. § (1) Településközpont területen telkenként önálló, vagy egyéb rendeltetést is tartalmazó épületben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(2) A településközpont területen csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

(3) Az építési övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók.

(2) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a 3. melléklet tartalmazza.

23. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

29. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás alakítható ki, melynek bruttó alapterülete a 60m²-t nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.

(4) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(5) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

24. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

30. § (1) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges - nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben kötelezően kialakítandó előkert minimális mértéke a helyi gyűjtőuttól (Köu-1) 10,0 m.

(3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás is elhelyezhető de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) Technológiai szempontból – kémény, siló, szárító stb. üzemeltetéséhez - szükséges építmények épületmagasság értéke 15 méter.

(5) A terület építési övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(6) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

25. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület (Gip)

31. § (1) A környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági ipari terület olyan nagyüzemi állattartó ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben kötelezően kialakítandó előkert minimális mértéke országos mellékút (Köu-1) 10,0 m.

(3) Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(4) Az épületnek nem minősülő egyéb pontszerű építmények magassága a területen megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladhatják, ebben az esetben az építmény megengedett legnagyobb magassága a technológiai szükségesség igazolása alapján legfeljebb 15,0 m.

(5) A terület építési övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(7) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

26. Különleges terület – sportterület (K-Sp)

32.§ (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezet elsősorban sportpálya, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A meglévő telek területe tovább nem osztható.

(3) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

27. Különleges közüzemi terület (K-k)

33.§ (1) Az építési övezetben a közműellátás létesítményei – vízműkút, szennyvíztisztító telep - helyezhetők el.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

28. Különleges terület – erdei vadászház (K-vh)

34.§ (1) Az építési övezetbe az erdőben kialakult vadászházak területei tartoznak.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

29. Különleges terület – ravatalozó (K-r)

35.§ (1) Az építési övezetbe a ravatalozó területe tartozik.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

30. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

36.§ A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési terület,
- b) zöldterület,
- c) erdő terület,
- d) általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) különleges beépítésre nem szánt temető terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt turisztikai - rekreációs terület.

31. Közlekedési és közműelhelyezési terület

37.§ (1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) **KÖu-1:** országos mellékút, gyűjtőút
- b) **KÖu-2:** településközi út,
- c) **KÖu-3:** szánóföldi gyűjtőút,
- d) **KÖu-4:** erdészeti feltáró út,
- e) **KÖu-5:** belterületi kiszolgáló út,
- f) **KÖu-6:** önálló gyalogút
- g) **KÖu-7:** egyéb szántóföldi út.

(3) Új utak építése vagy meglévő utak kötöttség nélküli korszerűsítése esetén az e-UT 03.01.11 jelű műszaki előírást és kiegészítéseit kell figyelembe venni. A meglévő és mindkét oldalán beépített utak esetén egyedi mérlegeléssel törekedni kell a kategóriának megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítására – a közlekedés biztonságára ügyelve.

(4) Az utak tervezési osztályai:

- a) országos mellékút: K.V.C, B.V.d-C
- b) településközi út: K.VI.C
- c) szántóföldi gyűjtőút: K.VI.C
- d) erdészeti feltáró út: K.VI.C
- e) belterületi kiszolgáló út: B.VI.d – D
- f) önálló gyalogút: (B.X.)

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(6) Az út kezelőjének hozzájárulása szükséges:

- a) külterületen a közút tengelyétől számított 50,
- b) gyorsforgalmi és főút esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint
- c) a közút területének határától számított 10 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,
- d) belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi – szolgáltató, vendéglátó építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához és a közút határától számított 2 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

32. Zöldterület (Zkp, Zkk)

38.§ (1) A közparkok (**Zkp**) és közkertek (**Zkk**) a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(3) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. A zöldfelületi fedettséget, kertépítészeti terv alapján háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(4) Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepterületből álló őshonos növényállománnyal kell elvégezni.

33. Erdő terület (Ev, Eg)

39.§ (1) Az erdőterületek övezetei **Eg-1** jelű gazdasági és az **Ev-1** jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(2) Az **Eg-1** jelű övezetekben épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal építhetők. Az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

a) A technológiai szempontból szükséges építmények - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke 12 méter.

(3) Az **Ev-1** jelű övezetben elhelyezhető építmények ha máshol és másként nem létesíthető:

a) erdei kilátó, magasles.

34. Általános mezőgazdasági terület (Má)

40.§ A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

- | | |
|--|-------------|
| a) általános (szántó) | Má-1 |
| b) korlátozott használatú terület (gyep, legelő) | Má-2 |
| c) gyümölcsös | Má-3 |

41.§ (1) Az **Má-1** és **Má-3** jelű általános mezőgazdasági területek, a szántóföldi, szőlő és gyümölcsstermesztési művelésű területek ahol a műveléssel összefüggő épület vagy építmény építhető.

- a) Épület, építmény a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- b) A területen hagyományos és korszerű (csarnok) épületszerkezettel egyaránt építhető építmény.
- c) A létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell.
- d) A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter.
- e) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú épületek létesíthetők. A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(2) Az **Má-2** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területen, a gyeper (rét, legelő) művelés a jellemző, a legeltetési állattartást, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az általános mezőgazdasági területek övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

42.§ (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a **V-1** jelű vízfolyások (csatorna, árok, patak) valamint,
- b) a **V-2** jelű állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval és a hozzá kapcsolódó építményekkel.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

36. Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-t)

43.§ (1) Az építési övezetbe a temető területe tartozik.

(2) A temető területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.

(4) A megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, harangláb létesítése esetén: 10,0 m.

(5) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

37. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai - rekreációs terület (Kb-tr)

44.§ (1) A terület a település szabadidő eltöltésre, rekreációra alkalmas területhasználatú része, ahol a terület rendeltetését szolgáló –vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, lovas és sport turizmushoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet beépítése csak közterület alakítási terv és telepítési tanulmányterv alapján kezdhető meg.

- (3) A területen kialakítandó építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítendő.
- (4) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (5) Technológiai szempontból szükséges építmények épületmagasság értéke maximum 10 méter.
- (6) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

VI. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

45.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 9/2005. (VIII.19.) önkormányzati rendelete.

Nagyhajmás, 2018.

.....

Molnár Norbert
polgármester

.....

dr. Morvay Klaudia
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018.

.....

dr. Morvay Klaudia
jegyző

1. MELLÉKLET: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére.

2. MELLÉKLET: SZT-2 jelű Szabályozási terv a belterületre.

3. MELLÉKLET: Övezeti előírások

1.	Övezeti jel	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség (%)	Maximális épület-magasság (m)	Kialakítható minimális telekméret (m ²)	Kialakítható min. telek-szélesség (m)	Minimális zöldfelület (%)
2.	Lakóterületek						
2.1.	Lf-K	O	30	5,0	1000	18	40
2.2.	Lf-1	O	20	5,5	1500	20	40
3.	Vegyes területek						
3.1.	Vt	SZ	50	5,5	450	12	20
4.	Gazdasági területek						
4.1.	Gksz-1	O	30	5,5	1200	20	40
4.2.	Gip-1	SZ	50	7,0	4000	30	25
4.3.	Gip-2	SZ	30	7,5	5000	40	40
5.	Különleges területek						
5.1.	Kk	SZ	40	6,5	kialakult	kialakult	40
5.2.	K-sp	SZ	20	5,0	kialakult	kialakult	60
5.3.	K-vh	SZ	40	5,0	kialakult	kialakult	40
5.4.	K-r	SZ	20	5,0	kialakult	kialakult	60

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK							
6.	Mezőgazdasági terület						
6.1.	Má-1	SZ	3	5,0	100 000	100	90
6.2.	Má-2	SZ	2	5,0	30 000	100	90
6.3.	Má-3	SZ	5	5,0	50 000	-	90
7.	Különleges beépítésre nem szánt területek						
7.1.	Kb-t	SZ	5	5,0	kialakult	kialakult	30
7.2.	Kb-tr	SZ	10	4,0	2000	18	70

4. MELLÉKLET: Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építmény telepítési távolsága

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	-100	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50-	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30-	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.