

Újvárfalva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2006 (XI.28.) önkormányzati rendelete

ÚJVÁRFALVA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSÁRÓL

Újvárfalva Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Helyi önkormányzatokról* szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. §. (1) bekezdés szerinti feladatkörében, valamint az *Épített környezet alakításáról és védelméről* szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdés (továbbiakban: *Étv.*) szerinti hatáskörében, a módosított *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésébe (a továbbiakban: *OTÉK*) kapott felhatalmazás alapján, a Helyi Építés szabályzatáról a következőket rendeli el. *(Módosította 9/2011.(X.6. Ör.)*

I. Fejezet Általános rendelkezések

A rendelet hatálya és értelmezése

1. §

(1) E rendelet csak az Arker's Kft. 10-921/2003 jelzszámú, Lőrincz Ferenc vezető településtervező (TT1 14-0076/2002) által készített **SZT-1** jelű 1:10 000 léptékű külterületi, és az **SZT-2/1**-es, és **SZT-2/2**-es. jelű 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervekkel *illetve azok módosításával* együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó. *(Módosította 9/2011.(X.6. Ör.)*

(2) E rendelet hatálya, Újvárfalva község közigazgatási területére terjed ki.

(3) A település területének szabályozása az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom meghatározásai, illetve az OTÉK 2.sz. mellékletében található jelkulcs alapján nyugszik és eszerint értelmezendő.

(4) A település területén telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest megépíteni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, illetve használatba venni, rendeltetését megváltoztatni, továbbá sajátos építményfajtákat elhelyezni, illetve ilyen célokra hatósági engedélyt (beleértve fennmaradási engedélyt is) adni, - az általános érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett – csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek betartásával lehetséges. Az itt nem szabályozott kérdésekben az *Étv.*, illetve az OTÉK alapján kell eljárni.

(5) Építési engedély csak akkor adható ki, ha annak megvalósítását nem teszi lehetetlenné sem a jelen szabályzatban vagy a szabályozási terven vagy a HÉSZ mellékletében feltüntetett védőterület, védőtávolság, védősáv, sem az engedélyezésben eljáró bármely szakhatóság külön véleményében megszabott konkrét védőtávolsági igény.

(6) Azoknak az építési telkeknek, illetve telkeknek az esetében, amelyek közvetlenül határosak vízfolyásokkal, patakokkal, vagy mély fekvésű, vizenyős területekkel, a tervezett beépítés engedélyezését külön vízügyi hozzájáruláshoz kell kötni. Hasonlóan azon építési telkek, amelyek közvetlenül nem határosak a vízfolyásokkal, vizenyős területekkel, de a tervezett beépítés 20 m-nél jobban megközelíti ezeket a helyeket. A mély fekvésű, magas talajvízállású területeken építmények

létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálat alapján kell tisztázni a talajvíz várható vízszintjét, a teherviselő talaj állapotát, a beépítés feltételeit.

(7) 15°-nál meredekebb vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

(8) A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.

(9) Az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként *az illetékes földtani hatóságot* be kell vonni:

a.) négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél;

b.) meredek, csúszásveszélyesnek minősülő területek beépítései;

c.) 5 méternél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;

d.) 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás); a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel. (Módosította a 9/2011(X.6.) Ör.)

(10) *Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.*

(11) Újvárfalva közigazgatási területén állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

a) Településközpont vegyes építési övezetben állattartás, illetve állattartó épület létesítése tilos.

b) *Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.*

c) Lakóterületen állattartó épület a lakást szolgáló épülettől vagy épületrésztől 10 m-nél közelebb nem helyezhető el.

(12) *Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR.*

(13)¹ A település beépítésre nem szánt területén a technológiai jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra vonatkozó maximális építménymagasságot a helyi építési szabályrendelet 20 méterben állapítja meg. Kivétel ez alól a szabályozási terven feltüntetett tervezett adó-, vevőtorony, átjátszóállomás (mobiltelefon bázisállomás), amely esetén a maximális építménymagasság 51,5 méter lehet.

(14) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség közcsontra történő csatlakozásra, új épület építésére építési hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítmény megléte esetén lehet.

(15) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.)*

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése²

1 Az 1. § (13) bekezdése az Újvárfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 Az „Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése” alcímet (1/A. §-t) az Újvárfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

1/A. §

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas területek az alábbi építési övezetek és övezetek:

- a) Gazdasági területek,
- b) Közlekedési és közmű területek.

(2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek az alábbi építési övezetek és övezetek:

- a) Falusias lakóterület,
- b) Településközponti vegyes terület,
- c) Különleges terület.

(3) A község belterületén és annak határától számított 500 m-en belül, tájképvédelmi területen, ökológiai hálózattal érintett területen különálló adótorony nem létesíthető. Kivétel ez alól az az A-1 jelű mellékletben kijelölt terület, amelyen belül különálló adótorony elhelyezhető.

(4) A műemléki környezetben légvezeték nem építhető.

(5) A belterületen, az ökológiai hálózat által érintett területeken, a helyi jelentőségű természetvédelmi területeken, a szélerőműpark telepítésére kijelölt területen, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területeken, – település- és tájképvédelmi okok miatt – új táv- és hírközlési célú magasépítmények, adó és átjátszó tornyok nem létesíthetők. Kivétel ez alól az A-1 jelű mellékletben kijelölt terület, amelyen belül különálló adótorony elhelyezhető.

(6) Különálló adótorony elhelyezésének feltételei:

- a) A tervezett adótorony tájba illesztéséhez a szabályozási terven jelölt helyen útmenti fasor, cserjesáv telepítése szükséges, kizárólag őshonos, illetve tájhozos lombhullató fa- és cserjefajok alkalmazásával,
- b) Az adótorony csatlakozó villamosenergia-ellátás vezetékeit kizárólag föld alatti elvezetéssel szabad kiépíteni. A földmunkákat szept. 15. és március 1. között kell elvégezni.
- c) Az adótoronyon elhelyezendő akadályfényen kívüli kültéri világítás kiépítése esetén a természetvédelmi szempontokat is figyelembe vevő világítás kialakítása szükséges. (Világítás időtartamának, teljesítményének minimálisra korlátozása, kizárólagos lokális megvilágításra törekvés, magasságának ésszerű minimalizálása, teljesen ernyőzött, síkbúrás eszközök alkalmazása, világítótestek fényének a vízszintes sík alatt tartása, legfeljebb 3000K színhőmérsékletű lámpák alkalmazása.)”

Belterületi határ megállapítása

2. §

(1) A település belterületi határát csak a településszerkezeti és a szabályozási terven jelölt módon lehet megváltoztatni.

(2) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.).*

Szabályozási elemek

3. §

(1) A rendelet kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyek a rendelet mellékletét képező szabályozási terv szerint alkalmazandók.

a) Kötelező szabályozási elem: szabályozási vonal, területfelhasználási egység határa, övezeti határ, övezeti előírások, védett területek, védőterületek és védősávok.

b) Irányadó szabályozási elem: javasolt telekhatár.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.

(3) Irányadó jelleggel szabályozott elemek tájékoztató jellegűek, *az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.*(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(4) *Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR.*

Az engedélyezés általános szabályai

4. §

(1) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.).*

(2) Meglévő épület rekonstrukciója esetén, amennyiben annak építménymagassága meghaladja az övezeti előírásban megengedett mértéket, tetőtérbeépítés engedélyezhető a meglévő építménymagasság növelése nélkül.

(3) A megadott minimális telekméret csak az újonnan kialakított telkekre vonatkoznak. Itt a telek területét és szélességét biztosítani kell. Az előírt telekméretnél kisebb szélességű meglévő telek a telekszélesség megtartásával az egyéb előírások betartásával megosztható. A minimális méretűnél kisebb meglévő telkek is beépíthetők az egyéb előírások betartásával.

(4) A Szabályozási Terv előkertet nem határoz meg, az előkert minimálisan 5m, vagy a kialakult építési vonalnak megfelelő lehet. Kötelező beépítési vonalat a terv nem tartalmaz. A telken épület csak az építési határvonalon belül az építési helyen helyezhető el.*(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(5) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, *amennyiben* az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott övezetben érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladja. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(6) Szint alatti építmény (pince) az oldalkertben elhelyezhető.*(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(7) A beépítésre szánt területen a telkek beépítésének feltétele, a részleges közművesítettség, azaz a közüzemi villamos energia szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte illetve ezek kiépítése, az oltóvíz Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti biztosítása.

(8) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011 (X.6.) Ör.).*

(9) Szennyvízhálózatra való rákötés a hálózat elkészülte után kötelezhető.

(10) Azon telken belüli zöldfelületek beültetésénél, melyek beépítésre nem szánt területekkel érintkeznek, csak a területen honos, a tájba illő fa- és cserjefajok alkalmazhatók.

(11) A zöldfelületi minimumérték számításánál a növényzettel fedett terület alatt kizárólag a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő. E területen belül a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok, műanyag gyeprács stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/3-át. Zöldfelületként vehető figyelembe az állandóan vizet tartalmazó, növényekkel betelepített kerti díszmedence, (tó) is. A kötelező zöldfelület számításánál a falra futtatott összefüggő zöldfelület 25 %-a figyelembe vehető.

II. Fejezet **TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Területfelhasználás elemei

5. §

(1) A tervezési terület az alábbi területfelhasználási elemeket tartalmazza. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(1a) Beépítésre szánt területek, elsődleges építési használatuk általános jellege

- a) Lakóterületek: Lf Falusias lakóterület;
- b) Vegyes területek: Vt településközpont vegyes terület (lakó és helyi, települési szintű igazgatási, egészségügyi, oktatási területek, egyházi, szociális, idegenforgalmi, vendéglátási és sportfunkciók).
- c) Gazdasági területek:
 - ca) Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - cb) Gip Ipari gazdasági terület
- d) Különleges területek
 - da) Kt (temető)
 - db) Ksz (Szabadidőpark területe)
 - dc) Ktur (turizmus területe)

(1b) Beépítésre nem szánt terület, ezen belül

- a) Közlekedési területek: KÖu Közlekedési és közmű területek,
- b) Z Zöldterületek: Z Közpark,
- c) E Erdőterületek
 - ca) Ev Védelmi erdőterület
 - cb) Eg Gazdasági erdőterület
 - cc) Ee Egészségügyi-jóléti erdőterület
- d) M Mezőgazdasági terület és Má Általános mezőgazdasági terület
 - da) Általános mezőgazdasági terület (szántó) Má-1,
 - db) Általános mezőgazdasági terület (rét, gyeprács, legelő) Má-2
 - dc) Má-n Korlátozott funkciójú, egyéb mezőgazdasági terület
- e) V Vízgazdálkodási területek

(2) A beépítésre szánt övezetek területén a tömbre vonatkozóan a beépítés módját, a megengedett beépítés mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasságát és a megengedett legkisebb kialakítható telek területét a szabályozási tervben az övezeti jel melletti szabályozási jel tünteti fel. Beépítés módja, Beépítési%, Max. építménymagasság, Min. teleknagyság.

(3) A területfelhasználási egységeket és övezeteket, valamint azok határvonalait és a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.

- a) A szabályozási vonal közhasználatú területeket választ el a saját rendeltetésű területfelhasználási egységektől.
- b) A tömbön belüli eltérő területfelhasználási egységeket, illetve azonos területfelhasználási egységen belül az eltérő övezeteket a Szabályozási Tervben feltüntetett határvonalak jelölik. (Területfelhasználási egység határa, építési övezet határa)

Beépítésre szánt területek, Lakóterületek (L)

6. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Újvárfalva belterületén falusias (Lf) lakóterületet tartalmaz a szabályozási terv.
- (3) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.

Falusias lakóterületek (Lf)

7. §

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméretek az alábbiak szerint alakítandók ki:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Lf ₁	O	4,5	30	1500	18	50
Lf ₂	SZ	4,5	30	3000	25	50
Lf ₃	SZ	4,5 (6,0)*	30	3000	25	50

* A 6,0 méteres építménymagasság – amely a karzat szintjét kivéve egyben a maximális építményszint magasság is – kizárólag templom építése esetén alkalmazható, ettől csak a templomtorony térhet el, melynek építménymagassága maximum 12 méter lehet. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

- (2) A telken belüli zöldfelület minimum 40%.
- (3) A területen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el, kivétel a 8. pontot.
- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény.
- (4) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42. §.-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell biztosítani. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)
- (5) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. Pontja alapján építhetők. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(6) Az Lf-1 területen haszonállat tartás engedélyezhető, a helyi állattartási rendelet szabályai szerint. Lf-2 és Lf3 területen haszonállat tartás tilos. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(7) Lf övezetben a telek hátsókerti beépítési határvonala az utcavonaltól mért 60 m-nél nagyobb nem lehet, a beépítés maximális mértéke a telek építési határvonallal jelölt részére vonatkozik. Az építési határvonallal átmetszett, illetve azon kívül elhelyezkedő meglévő gazdasági épületek megtarthatók és felújíthatók, bővítésük csak az építési helyen belül lehetséges.

Vegyes területek (V)

8. §

(1) A vegyes terület elsősorban a településigazgatási, kulturális, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézményeinek elhelyezését biztosítja.

(2) Újvárfalva területén kialakított vegyes területek (Vt) településközponti vegyes területi besorolásúak.

Településközponti vegyes területek (Vt)

9. §

(1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméretet az alábbiak szerint alakítandók ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Vt ₁	O(K)	4,5(K)	30	2000(K)	K	K
Vt ₂	SZ(K)	4,5(K)	30	3000	60	60

(2) A Vt övezeti jelű területen az OTÉK 16. §. szerinti létesítmények helyezhetők el a (2) bekezdés 7. pontja, illetve a (3) bekezdés 2. pontjában foglaltak kivételével.

- a) Lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) szolgáltató kereskedelmi, vendéglátási, kereskedelmi szálláshely épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) Legkisebb zöldfelület a telek 30%-a, oktatási, művelődési, kulturális létesítményeknél a hatályos szakminiszteri rendelet szerint kell eljáráni.

(4) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42. §.-a szerinti kialakításban a telken belül kell biztosítani, illetve az önkormányzati parkolási rendelet alapján.

(5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 67. Pontja alapján építhetők az f., g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(6) A zöldterületeken háromszintű növényállományt kell kialakítani. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(7) (Hatályon kívül helyezte a 9/2011.(X.6.) Ör.)

Gazdasági területek (G)

10. §

- (1) A gazdasági területek első sorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Gazdasági terület Újvárfalván kereskedelmi-, szolgáltató terület (**Gksz**), ahol környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység is folytatható, ipari és zavaró hatású ipari terület (**Gip**) (mezőgazdasági üzemi terület).

Gazdasági terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

11. §

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméret az alábbiak szerint alakítandók ki. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Gksz	SZ	4,5	30	3000	30	60
Gksz-1	SZ	5,5	30	3000	30	60

- (2) A területen az OTÉK 19. §-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- a) Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) kereskedelmi, tárolási, szolgáltatói, vendéglátási épület,
 - c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - d) igazgatási és egyéb irodaépület,
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - f) sportlétesítmény.
- (3) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42. §-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell elhelyezni.
- (4) A telken belül kialakítandó minimális zöldfelület 20 %.

Ipari terület (Gip)

12. §

- (1) Az ipari terület gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület Újvárfalván zavaró hatású ipari terület (**Gip**) lehet, ezek a mezőgazdasági, üzemi területek, illetve nem zavaró hatású mezőgazdasági (major) terület lehet.

Ipari terület, Zavaró hatású ipari terület (Gip)

13. §

(1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekméret az alábbiak szerint alakítandók ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.	Telek-mélység Min. m
Gip	SZ	4,5	30	K	K	K

(2) A **Gip** területen az OTÉK 20. §(3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, mezőgazdasági üzemi célú tevékenységgel.

(3) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42. §-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell elhelyezni.

(4) A telken belül kialakított minimális zöldfelület (**Gip**): 40 %.

(5) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek körét a vonatkozó jogszabályban meghatározott tevékenységek, ill. végzésükhöz szükséges létesítmények köre állapítja meg, amely esetekben előzetes környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.

(6) Gazdasági tevékenység folytatásának feltétele környezetminőség-védelmi erdősáv, vagy védő zöldsáv telepítése telken belül, amely legalább 16 m széles fa és cserjeszinttel rendelkező zöldfelület. (A HÉSZ 32. § (6) bekezdés alkalmazásával.)

Különleges területek (K)

14. §

(1) A különleges területek a rajtuk elhelyezett építmények sajátos használati módja miatt az OTÉK 10–23. §-a szerinti területektől eltérő területek.

(2) Különleges területek Újvárfalva igazgatási területén lehetnek

a) **(Kt)** temető területe,

b) **(Ksz)** szabadidőpark,

c) **(Ktur)** turizmus területe. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

Különleges területek, temető (Kt), szabadidőpark területe (Ksz), vadászturizmus területe (Kvt)

15. §

(1) Ezek közé a különleges területek közé a település területén a temető (**Kt**), a szabadidőpark (**Ksz**) és a turizmus területei (**Ktur**) tartoznak. A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt, ezek az alábbiak: (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret m2
Kt	SZ	4,5	10	K

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény- magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret m ²
Ksz	SZ	4,5	10	20 000
<i>Ktur</i>	SZ	9,0	20	6700

(2) A meglévő temető (**Kt**) területén belül csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi létesítmények helyezhetők el.

(3) A működő temető területe minimum 2,0 méter magas tömör és növényvel befuttatott kerítéssel határolandó.

(4) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011.(XI.6.) ÖR)*

(5) A temető fenntartásáról a tulajdonosnak, vagy fenntartónak folyamatosan gondoskodni kell. Az egyedi tájértékek listáján szereplő síremlékek védettnek tekintendők, ennek megfelelő karbantartásukról a tulajdonos ill. a kezelő köteles gondoskodni.

(6) A temető kert fáira a zöldterületekre vonatkozó fakivágási és csonkolási szabályok érvényesek.

(7) Szabadidőpark területén (**Ksz**) a szabadidő eltöltéséhez, turizmushoz, sportoláshoz kapcsolatos épületek és ehhez szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, vendéglátási, illetve szolgálati lakás helyezhető el. A terület kizárólag rekreáció és sportolási célú lehet.

(8) A vadászturizmus területén (*Ktur*) a *falusi turizmushoz* kapcsolódó idegenforgalmi szálláshelyszolgáltató épületek, ezt kiszolgáló szociális, vendéglátási, szolgáltatási és gazdasági épületek ill. helyiségek valamint szolgálati lakás helyezhető el. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(9) *A turizmus területén (Ktur) bruttó 500m² beépített alapterületnél nagyobb épület egy tömegben nem helyezhető el. (Kiegészítette a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(10) A fejlesztések során az építmények esetében a fa anyaghasználatát kell előnyben részesíteni.

(11) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42. §.-a alapján, a területen belül és a környező közlekedési területen kell *biztosítani.* *(Kiegészítette a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(12) A telken belül kialakítandó minimális zöldfelület 40%.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közmű területek és létesítmények (KÖu)

16. §

(1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26. §.-ban előírtak alapján kell biztosítani.

(3) A közművek védőtávolságait a szabályozási szélességen belül a vonatkozó szabványok előírásai alapján, illetve a HÉSZ melléklete, továbbá a szabályozási terv szerint kell biztosítani.

(4) A közlekedési és közmű területeken az OTÉK közlekedési és közműterületre vonatkozó fejezetének előírásaiban szereplő építmények és a hírközlés építményei, valamint a hírközlés céljára szolgáló épület(ek) helyezhetők el. *(Módosította a 7/2024. (VI.20.) Ör.)*

(5) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011. (X.6.) Ör.)*

(6) Az újonnan nyitott utcákban kábeles közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező, allergiát okozó fajok telepítését kerülni kell.

(7) Külterületi burkolatlan dűlőutak fásításánál elkerülendő a kétoldali fasor telepítése, az utak fásításakor törekedni kell az allergiát nem okozó fafajok ültetésére.

(8) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011. (X.6.) Ör.)*

(9) A közutak telkén, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

(10) Új utak építésekor, valamint a meglévők átépítésekor az út menti zöldsáv kialakítására is alkalmas, legalább 12 m szabályozási szélességű utcákban, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az út mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

(11) Gondoskodni kell az út menti zöld sávok zöldterületként való kialakításáról, megőrzéséről.

Zöldterületek (Z)

17. §

(1) Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott, állandóan növényzettel fedett közterület, melyeket közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – meg lehet közelíteni.

(2) Zöldterületen az OTÉK 27. §-a szerinti létesítmények, illetve a pihenést, szabadidő eltöltését és testedzést szolgáló építmények, valamint a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(3) A tervezés és kivitelezés során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek *megtartandók* és megőrzendők. *(Módosította a 9/2011. (X.6.) Ör.)*

(4) Közparkok legnagyobb beépítettsége 2%-ot nem haladhatja meg. Megengedett építménymagasság max. 4,5 m.

(5) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011. (X.6.) Ör.)*

(6) Közpark területén és egyéb közterületen fa kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha

a) a fa egészségi állapota,

b) balesetelhárítás,

c) és közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

(7) Kivágásuk csak a fent indokolt esetekben, törzsátmérővel arányos pótlással, fakivágási engedéllyel lehetséges. A korlátozás gyümölcsfákra nem vonatkozik, kivéve a diófákat, melyek csak engedéllyel vágathatók ki.

(8) A területek folyamatos fenntartásáról, az építmények (különösen a gyermek játszószerkezetek) karbantartásáról, a balesetveszély elkerülése érdekében a tulajdonos(ok)nak és kezelő(k)nek kell gondoskodni.

(9) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(10) A zöldterületen létesítendő parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

(11) A zöldterületek övezetei:

- a) Közparkok,
- b) Védő zóldsávok.

(12) Meglévő ill. tervezett közparkok övezete: Az övezetbe tartozó közparkok min. 85%-ban növényzettel fedett közterületek, melyeken a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszóter), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A Fórum területén mint a település egyetlen főtéri funkciót betöltő helyén az 65 %-os növényzettel fedettség engedélyezhető.

(13) *(Hatályon kívül helyezte a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(14) A zóldsávokban fasorok telepítése, illetve a meglévők pótlása javasolt a következő fajokkal:

- a) juhar (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*)
- b) platán (*Platanus x hispanica*)
- c) berkenye (*Sorbus aria*)
- d) díszalma (*Malus sp.*)
- e) díszcseresznye (*Prunus serrulata*, *Prunus sp.*)
- f) kőris (*Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*)
- g) hárs (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Tilia tomentosa*)

Erdőterület (E)

18. §

(1) Erdőterületek (erdőállomány fenntartása és telepítése céljára szolgáló területek) elsődleges rendeltetésük szerint:

- a) védelmi (véderdő) célúak (**Ev**)
- b) gazdasági és egyéb célt szolgáló erdők (**Eg**)
- c) egészségügyi, turisztikai erdők (**Ee**)rendeltetésű lehet.

(2) Az erdőterületek területfelhasználási egységébe tartoznak a szabályozási tervben lehatárolt, meglévő erdőművelési ágú területek és a tervezett erdők. A területfelhasználási egységre elsősorban az erdőtörvény³, a természetvédelmi törvény⁴, és a hozzájuk kapcsolódó jogszabályok mellett az OTÉK 28. § (1-4) bekezdések előírásai vonatkoznak. Újvárfalva erdőterületei az alábbi helyi övezetekbe soroltak: **Eg**, **Ev**, **Ee**. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(3) Az **Ev** övezetbe tartoznak a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet részét képező erdőterületek és a tájvédelmi körzet *tervezett* bővítési erdőterületei. Az övezetbe tartozó véderdők területe min. 80%-

3 Lásd 5. függelék 1. pont

4 Lásd 5. függelék 2. pont

ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Az **Ev** jellel szabályozott erdőterületek telken belüli védő zöldsávként is kialakíthatók. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(4) Az **Ev** övezetbe sorolt területeken *a vonatkozó^[1] Lásd 5. függelék 3. pont* Rendelet szerint a kezelői jogokkal a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága rendelkezik, ezeken a területeken a karbantartási, fenntartási és fejlesztési munkák elsődlegesen a természetvédelem érdekeit szolgálják. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(5) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő területén (**Eg**) az OTÉK 28. § szerint helyezhetők el a helyi építési hagyományokkal összhangban lévő, nyeregvetés, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.

(6) Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű (**Ev**) övezetbe tatózó erdőterületeken a rendeltetési céloknak megfelelő, tájba illeszkedő építmények 0,5% beépítettséggel helyezhetők el. Az építmények tájba illeszkedéséről környezetrendezési, kertépítészeti engedélyezési terv készítése szükséges.

(7) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

(8) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználatmódosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok, az erdészeti hatósággal, és a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatósággal mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszaira.

(9) Az erdőterületeken a gazdálkodás erdészeti üzemterv alapján folytatandó. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(10) Az erdőterületet két vagy több földrészletre az erdészeti hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulásával csak abban az esetben lehet megosztani, ha az a tartamos erdőgazdálkodást nem veszélyeztet. Az erdőterület megosztása során ezerötszáz négyzetméternél kisebb földrészletek nem alakíthatók ki. Az erdőterületi földrészletek igény és lehetőség szerint összevonhatók. Az OTÉK 28. § (4) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el a 10 ha-nál nagyobb erdőrészekre.

Mezőgazdasági terület (M)

19. §

(1) Mezőgazdasági terület növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. A mezőgazdasági területek használatát szabályozó országos előírások szerint ezen területek művelési ágak megfelelő hasznosítását, művelését biztosítani kell.

(2) A mezőgazdasági területekre elsősorban a termőföldről szóló törvény⁵ és az OTÉK 29. § (1-5) bekezdései vonatkoznak, A mezőgazdasági területek beépíthetőségét helyi övezeti előírások szabják meg. Újvárfalva mezőgazdasági rendeltetésű külterületei a következő helyi övezetekbe soroltak *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

- a) Általános mezőgazdasági területek övezete (**Má-1, Má-2**),
- b) korlátozott funkciójú, egyéb mezőgazdasági terület (**Má-n**).

5 Lásd 5. függelék 4. pont

(3) Mezőgazdasági területen üzemi méretű 150 m²-nél nagyobb gazdasági épületek létesítési igénye esetén (pl.: állattartó telep) elvi engedélyezési terv készítése szükséges. Az építési engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni más szakhatóságok (pl.: környezetvédelmi, tisztiorvosi, állategészségügyi, stb.) engedélyeit és állásfoglalásait az építési engedélyezés eljárás szabályainak megfelelően. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(4) A beépített földrészlet a minimális területnagyságnál kisebb nem lehet, illetőleg a megengedett beépítettséget túllépő területűvé utólag sem alakítható. Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet, azok tulajdonosai – megállapodás alapján – egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.

(5) A természeti területek, természet szerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható, fenntartásukra a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv készítendő.

(6) Gondoskodni kell a mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeinek megőrzéséről és kiegészítéséről a fasorok, mezőgazdasági védősávok visszaállításával, telepítésével.

(7) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-a (5), (6), (7) és (8) bekezdése szerint birtokközpont alakítható ki, kivéve a szabályozási terven jelölt Korlátozott funkciójú, egyéb mezőgazdasági területen (**Má-n**).

(8) Üzemi méretű gazdasági épületek létesítése esetén a telek határoló területein többszintű (fa és cserjeszintből álló) zöldfelületet kell létesíteni a tájra jellemző honos növényfajokból. (A HÉSZ 32. § (6) bekezdés alkalmazásával.)

Általános mezőgazdasági terület övezet (Má), Általános mezőgazdasági terület (Má-1), (Má-2), Korlátozott funkciójú, egyéb mezőgazdasági terület (Má-n)

20. §

(1) Az **MÁ** jelű általános mezőgazdasági terület lehet:

- a) általános mezőgazdasági terület (**Má-1, Má-2**),
- b) korlátozott funkciójú, egyéb mezőgazdasági terület (**Má-n**),

(2) Az általános mezőgazdasági terület nagyüzemi övezetén szántó művelési ágban (**Má-1**) belül a beépíthető legkisebb földrészlet 15 ha, a kialakítható legkisebb telekméret: 5 ha, minimális telekszélesség 100 m.

(3) Az általános mezőgazdasági nagyüzem övezetének területein növénytermesztéssel, állattartással, terményfeldolgozással és –tárolással összefüggő építmények helyezhetők el.

(4) Az általános mezőgazdasági területen a maximális beépítés 1,5 %-os, építménymagasság 4,5m. Elő-, oldal-, és hátsó kert minimum 10 m. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*

(5) Az **Má-2** övezetben gyep, rét, legelő művelési ágú területen a beépítés feltételei:

- a) a beépíthető telek területe min. 50 000 m² (5 ha),
- b) a kialakítható telek területe min. 10 000 m² (1 ha),
- c) a beépítettség mértéke max. 1000 m²,
- d) az építménymagasság max. 4,5 m.
- e) az épületek szabadonállóan, legalább 10 m elő- oldal- és hátsó kert biztosításával alakíthatók ki,
- f) az épületeket elhelyezésénél figyelemmel kell lenni azok tájba illesztésére.

g) az **Má-2** övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést vagy sportolást szolgáló állattartó épületek helyezhetők el.

(6) Az **Má-n** jelű, gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú korlátozott funkciójú mezőgazdasági területeken a felszíni vizek védelme, a vízfolyások mentén kialakult ökológiai rendszerek védelme, valamint a táj és természet védelme érdekében. Az **Má-n** jelű övezetben épület, építmény nem létesíthető. Az övezetben 5,0 ha-nál kisebb új földrészlet nem hozható létre és önállóan nem keríthető le közterület felé sem.

Vízgazdálkodási terület (V)

21. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a vízfolyások, a tavak medre és parti sávja. Tervi jelük: **V**.
- (2) A vízfolyások medrének területei vízügyi terület. A kisvízfolyások partételtől 6-6 m széles fenntartási sávot kell biztosítani, melyet a meglévő patak parti növényzet (ligeterdők, nádasok, stb.) minél nagyobb arányú megőrzésével gyepterületként, útként szükséges kialakítani.
- (3) Koroknai-patak (Malom árok), és a Vörös-ér partételtől 25-25 m-es védőövezetet erdő, vagy gyepterületként kell fenntartani.
- (4) Tavak partvonalától 50 m-es védőövezetet kell kijelölni, melyet erdő vagy gyepterületként kell fenntartani.
- (5) A védőtávolságok, védőövezetek területein belül építményt elhelyezni nem lehet (kivétel: kutatás, természetvédelmi kezelés, oktatás-bemutatást szolgáló építmény, ill. külön jogszabályba foglaltak alapján, melyhez vízjogi, környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatósági engedély szükséges).
- (6) Vízfolyások, állóvizek rendezéséhez, a meder bármilyen beavatkozásához vízjogi, környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatósági engedély szükséges.
- (7) A vízgazdálkodási területek övezetét érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak az építési engedélyhez beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (8) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (9) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- (10) A felszíni vízfolyások, valamint a jelentősebb vízelvezető árkok mentén, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

III. Fejezet

KIEMELTEN KEZELT FELADATOK

Környezetvédelem, Levegőtisztaság védelem

22. §

- (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a hatályos határértéket⁶ meghaladó szennyezéssel járó.
- a) tevékenységet folytatni
 - b) új építményt elhelyezni, ill. meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.(Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.)
- (2) A lakóterületeken zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, ha a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (3) A nagyüzemi állattartó telep előírt védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok alapján 100 állatlétszám fölött (sertés) min. 500 m, max. 1000 m védőtávolság kialakítása szükséges. A telep fejlesztése a környezetvédelmi normák betartásával engedélyezhető. A levegő tisztaságának védelme érdekében 10 m védő zöldsáv, vagy véderdő telepítése szükséges.

A felszín és felszín alatti vizek védelme

23. §

- (1) Törekedni kell a csatornahálózat kiépítésére, utána a csatornázatlan területeknek a szennyvízcsatornára történő mielőbbi rákötésére. A csatornázást követően a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a még csatornázatlan területeken – átmenetileg – a szennyvizet zárt szennyvíztároló medencében kell összegyűjteni és a kijelölt leürítőhelyre szállítani. A tárolómedencék vízzáróságát ellenőrizni kell.
- (2) Gondoskodni kell a vízfolyások medrének rendszeres karbantartásáról, ha szükséges hordalékfogó létesítéséről, illetve ezek tisztításáról.
- (3) A felszíni vízrendezés eszközeivel meg kell oldani a belterület külvizek és belvizek elleni védelmét.
- (4) A területen a vízfolyások, a tavak, a felszíni, illetve a felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (5) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (6) A befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, illetve a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (7) A szennyezett felszíni vizek (pl. iparterületről az ipari szennyvizek) csak az előírt előtisztítást követően, annak minőségellenőrzése után engedhető a közcsatornába, befogadóba. A nem természetes felületekről elfolyó vizek minőségellenőrzés után engedhető a befogadóba.
- (8) Állattartó telep szennyvize elvezetését, tárolását úgy kell megoldani, hogy az ne szennyezze a felszíni és a felszín alatti vizeket. Trágya tárolása során eleget kell tenni a felszín alatti vizek védelméről szóló módosított előírásoknak⁷. Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag

⁶ Lásd 5. függelék 5. pont

⁷ Lásd 5. függelék 6. pont

szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. Trágya nem juttatható ki felszíni víztől, forrástól, emberi fogyasztásra, ill. állatok itatására szolgáló kúttól 10 m-es sávban.(*Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*)

(9) A vízfolyások mezőgazdasági termeléssel határos szakaszán olyan termeléstechológiát kell alkalmazni, amely megakadályozza a nagymértékű talajbemosódást és a növényvédőszeres vízfolyásba jutását.

(10) A felszíni- és a felszín alatti vizek mezőgazdasági nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében az állattartás során a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait be kell tartani.(*Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*)

(11) Tavak, vízfolyások partélei mellett mindkét oldalon a karbantartás számára, illetve vízvédelmi szempontból min. 6-6 m széles, ill. a fentebb meghatározott védősávot kell biztosítani.

(12) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a *magasabb szintű jogszabály*^[1] Lásd 5. függelék 7. pont szerint kell eljárni.(*Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*)

(13) Az új területek beépítésének feltétele a beépítésre tervezett területeken és közterületen a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetésének biztosítása.

(14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez *az illetékes föltani hatóság* engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén *az illetékes föltani hatóság* szakhatósági állásfoglalása szükséges.(*Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*)

Föld és talajvédelem

24. §

(1) A termőföld erózió és defláció elleni védelme érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell alkalmazni. Biztosítani kell a földfelszín minél nagyobb arányú és állandóbb jellegű zöldfelülettel történő fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős mezőgazdasági területeken talajvédő műveléssel törekedni kell a művelés során az eróziós és deflációs károk minimalizálására.

(2) A deflációs porkeletkezés ellen a belterületi szegélyeken, valamint a nagyobb összefüggő területeken véderdők telepítése szükséges.

(3) A műtrágyák és növényvédő vegyszerek felhasználása szempontjából védendő terület a kisvízfolyások vízgyűjtőterületeinek befogadó (50-100 m széles) sávjai.

(4) Gondoskodni kell a földutak és a vízelvező árkok folyamatos karbantartásáról.

(5) (*Hatályon kívül helyezte a 9/2011.(X.6.9 Ör.)*.)

(6) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról.

- (7) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően, a talajvédelmi szakhatóság engedélyével lehet.
- (8) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárás von maga után.
- (9) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.
- (10) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani. A munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (11) A lejtésviszonyokat figyelembe véve gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetéséről, a talajerózió megelőzése érdekében.
- (12) A termőföldön, a termőföld művelés alóli kivonásával történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni.
- (13) A földmozgatással járó munkavégzések során:
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni.
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.
 - A felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott nyilatkozata alapján lehet. Amennyiben magáncélú felhasználás lehetősége felmerül, a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság nyilatkozatát be kell szerezni, mivel a humuszos feltalaj állami tulajdont képez.
- (14) A tájkép védelme érdekében 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, illetve bevágások létesítése csak a természetvédelmi, talajvédelmi hatóság, illetve a geológiai szolgálat engedélyével lehetséges.

Zaj és rezgés elleni védelem

25. §

- (1) A zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy a területre (imissziós), illetve létesítményre (emissziós) megállapított határértéket ne haladja⁸ meg. *(Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.)*
- (2) Meglévő, helyhez kötött zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, hogy az a beavatkozás után a területre, illetve létesítményre vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (3) Az (1) bekezdésben hivatkozott rendelet alapján zajvédelmi szempontból csendes övezet:
- A temető területe,
 - a közpark területe,

8 Lásd 5. függelék 8. pont

- c) turisztikai erdők területeahol az emberi tevékenységből származó zajterhelés határértéke nappal max. 45 dB, éjszaka pedig max. 35 dB. *(Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*
- (4) Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny laza beépítésű övezet a településközpont vegyes terület (**Vt**), és a falusias lakóövezet (**Lf**).
- (5) Zajvédelmi szempontból nem érzékeny területek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (**Gksz**), illetve ipari gazdasági (**Gip, Gipe**) területek övezetei.

Élővilág, táj és természetvédelem

26. §

- (1) A táj meglévő karakterének, kedvező településképének védelme érdekében a külterületi településrészek jellegét, karakterét megváltoztató beavatkozások, építések, változtatások nem folytathatók.
- (2) Külterületen, mint alapvetően beépítésre nem szánt területen beépítés csak kivételes esetben, az általános tájvédelmi szempontoknak megfelelő építési engedély alapján végezhető. A tervezett belterület bővítés területeinek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (3) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, valamint a biológiai sokféleség ne károsodjon, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növény- és állatfajok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (4) Önkormányzati rendeletben – a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetve – rögzíteni kell a természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét.
- (5) Gondoskodni kell a tájképi szempontból értékes egyedi tájértékek megőrzéséről: az épített elemek megóvásáról és a természeti elemek fenntartásáról (ld. egyedi tájértékek listája).
- (6) Az országos védelem alatt nem álló természeti értékek védelme (pl. öreg fenyves) helyi védettség elrendelésével és a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó.
- (7) A természetközeli állapotú területeken (pld. a Zergeboglár termőhelye TT, országos védelemre tervezett természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyeken, tájrészleteken - a területfelhasználás módosítása, valamint építéssel összefüggő tevékenységek ügyében a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, *a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető. (Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.*
- (8) Az OTRT-ben kijelölt ökológiai hálózat övezetén bárminemű tevékenység csak a táj- és természetvédelem érdekeinek sérelme nélkül engedélyezhető.
- (9) Az általános tájvédelem érdekében gondoskodni kell a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek (fasorok, mezsgyék) és a patak menti növénytakarások megóvásáról, valamint a közutak, a dűlőutak és a birtokhatárok menti védőfásítás megvalósításáról. Az országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi szempontból értékes –fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő. A felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésekor – a tervezés és kivitelezés során – biztosítani kell a természetes vízparti vegetáció, és a természetes élőhelyek védelmét. A vízrendezést a meder minimális burkolásával, vagy burkolás nélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani

(10) A meglévő fásított park, közterületek, fasorok településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó, településképi jelentőségű közterületi gyepes zöldsávok és zöldfelületek védelme érdekében a létüket érintő rendezés, változtatás csak építéshatósági engedéllyel végezhető.

(11) A külterülettel érintkező beépítésre szánt telkeken, valamint a külterület telkein fás növényzet ültetése esetén - környezetvédelmi-, értékvédelmi és tájképvédelmi érdekek miatt - a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáit kell telepíteni.

(12) A település közigazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok kizárólag építési engedéllyel és csak abban az esetben helyezhetők el, ahol a HÉSZ ezt lehetővé teszi. A következőkben felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni: műemlék, helyi védett épület, helyi természeti érték, helyi tájérték, egyedi tájérték közelében.

(13) Ökológiai (zöld) folyosó területén és az országos védelemre tervezett természetvédelmi területeken hírközlési adótorony nem létesíthető, egyéb területek esetében az egyeztetésbe az *illetékes szakhatóságot* be kell vonni. *(Módosította a 9/2011.8X.6.) Ör.)*

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

27. §

(1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján a marcali regionális szeméttelre kerül, ahol az ártalmatlanítás rendezett lerakással és földtakarással történik.

(2) A települési szilárdhulladék szervesanyagtartalmának csökkentéséről és újrahasznosításáról (komposztálás) gondoskodni kell.

(3) Veszélyes hulladék a kommunális szeméttelre nem kerülhet.

(4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. Kommunális és ipari hulladékot kijelölt telephelyen kell ártalmatlanítani. A veszélyes hulladékok elszállítandók. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(5) A szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a háztartásokon túl az intézményekben is biztosítani kell. Gondoskodni kell a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően. Az újrahasznosításra alkalmas termelési hulladékot (pl. papírgöngyöleg) szelektíven kell gyűjteni. A szelektív hulladékgyűjtést ki kell terjeszteni az elektromos és elektronikai hulladékok, az elhasznált akkumulátorok, a növényvédőszeres és csomagolóanyagok gyűjtésére.

(6) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint szükséges ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni. A hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak ezen az úton lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetését helyi rendelet szabályozza.

Műemlékek és régészeti területek

28. §

Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR

Helyi építészeti értékek védelme

29. §

Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR.

IV. Fejezet *EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYEI*

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

30. §

(1) A rendezési terv által javasolt, közérdekből szükséges helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területek *a hatályos jogszabályok alapján*^[1] Lásd 5. függelék 10. pont az Önkormányzat javára *lejegyeztethető*. (Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)

(2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

(3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybevett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatan érték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás.

31. §

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az önkormányzati rendelet szabályozza.

Településrendezési és építésjogi követelmények

32. §

(1) A tervszerű telek gazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(2) *Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR*

(3) *Hatályon kívül helyezte a 12/2017.(XII.22.) ÖR*

- (4) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosa a közműre való rákötésre kötelezhető.
- (5) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képez ez alól a közterületen, közlekedési, valamint zöldterületen és erdőterületen történő építés.
- (6) A környezetvédelmi szempontok érvényesítése miatt az önkormányzat beültetési kötelezettséget írhat elő.
- (7) Az (1) és (2) bekezdésben előírt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

33. §

- (1) Aki jelen rendelet előírásait megszegi, de más szabálysértési vagy súlyosabb elbírálás alá nem esik, szabálysértést követ el és külön rendeletben meghatározott összegű pénzbírsággal sújtható. Szabálysértést követ el:
- a) aki jelen rendeletben foglalt előírásoktól eltérő területfelhasználási, telekalakítási, építési, tereprendezési, közmű-építési, növényzettelepítési, földművelési tevékenységet folytat,
 - b) aki jelen rendeletben szereplő környezetvédelmi előírásokat megszegi.
 - c) Építési bírsággal sújtható az az építtető – külön jogszabályi előírás alapján – aki engedélyhez kötött építést, vagy bontást engedély nélkül vagy engedélytől eltérően végez.
- (2) A szabálysértési eljárás lefolytatása Újvárfalva település Jegyzőjének hatásköre.
- (3) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép érvénybe. Rendelkezéseit a Hivatalnál folyamatban lévő építési hatósági ügyekben nem kell alkalmazni. *(Módosította a 9/2011.(X.6.) Ör.)*
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Újvárfalva község önkormányzati képviselőtestületének alábbi rendelkezése: 7/2003 (VI. 11.) számú rendelettel módosított Újvárfalva Összevont Rendezési Tervének Szabályozási Előírásairól szóló 6/1995 (IV. 12.) sz. rendelet.

Újvárfalva régészeti területeinek kataszterezése

Meghatározott régészeti lelőhelyről nincs tudomásunk.

1. Régészeti érdekelttségű terület:

A „Vörös-ér” mente – X. századi (középkor)

Gazdasági erdőterület és általános mezőgazdasági terület (szántó). Művelési ág változtatása nem tervezett.

0135/10	Erdő	0137/1	Szántó	097	út
0135/2	Erdő	0136	Árok	076	Szántó
0137/10	Erdő	0134/1	Út	077	Árok
0137/3	Erdő	099	Erdő	078/1	Szántó
0137/2	Erdő	0100	Árok	075	Árok
0135/1	Erdő	0101	Erdő	072	erdő

2. Régészeti érdekelttségű terület:

A korotnai vár környéke – XV. Századi (középkor)

Védelmi erdőterület és nem beépíthető általános mezőgazdasági terület. Található rajta nem beépíthető vízgazdálkodási terület, valamint közlekedési terület (út). Művelési ág változtatása nem tervezett.

06/4	Erdő	06/1	Szántó	06/2	Szántó
------	------	------	--------	------	--------

Közművek korlátozási és tilalmi előírásai

1. Vízellátás:

A 123/1997.(VII.18.) sz. kormányrendelet a vízvezetékek és víztározók védősávját ill. védőterületét határozza meg. Vízvezetékeknél a védősáv a vezetéktől vízszintes irányban 2-2 m, zárt felszíni tározóknál a fal külső szélétől 1 m, víztornyoknál nincs védőterület. A védőterületen belül semmiféle olyan jellegű tevékenység nem végezhető, mely a vízminőségét befolyásolhatja (pl. állattenyésztés). A tilalmakat a rendelet részletesen tartalmazza.

2. Csapadék-víz-elvezetés:

A csapadékvíz-elvezető művekre és az MSZ-7487/2-80 vonatkozik. Gravitációs csatornáknál 3 m, nyílt ároknál 7 m, nyomóvezetékeknél 300 mm, átmérőik 3 m, távolság nem építhető be.

3. Földgáz ellátás:

A gázvezeték hálózat védőtávolságairól az SZ/8/2002/SZ.K.8./MSZT. Számú közlemény rendelkezik. Ennek megfelelően a nagyközépnomású gázvezeték módosított védőtávolsága 5-5 m. Magáningatlanon áthúzódó gázvezeték esetében a védőtávolság (biztonsági övezet) szolgalmi joggal védett. Középnomású földgázvezeték védőtávolsága 4-4 m. Közterületen húzódó gázvezeték esetében biztonsági övezet igen, de szolgalmi jog nem értelmezendő.

4. Villamos energia:

A 20 kV-os földkábel nyomvonalától 1-1 m-es sávban épület nem lehet. A 20 kV-os légvezetéknél a szélső vezetéknél mért 3-3 m-es sávban, nem lehet 3 m-nél magasabb építmény, növény stb. Lakás célját szolgáló épület sem lehet ezen belül. A szabadvezeteki OTR állomásoknál ugyanez a tilalom, azaz a szélső vezetékek 3 m-es körzetében nem létesülhetnek az előbb felsoroltak. A telepített házas transzformátor állomásoknál nincs kijelölt védőterület, általában az építési engedély jelöli ki annak a helyfoglalását, ami minimum az épület körül 1-1 m-es sáv.

5. Távközlés:

A mobiltársaságok tornyainál 100 m-es körzetben az antenna magasságát megközelítő építményeknél egyeztetni kell a tornyok üzemeltetőivel. Távközlési földkábelek épületektől mért távolsága 1 m, védőcsőben 0,5 m (MSZ-7487/2-80).

Védőtávolságok, védősávok előírásai

Vízfolyások, patakpartok

Boronka-patak 25-25 m

Egyéb vízfolyás, patak 6-6 m

Tavak 50 m

Nagyüzemi sertéstelep védőtávolsága

100 állatlétszám felett (sertés) 500-1000 m

Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

1.) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a.) belterületen és külterületen a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 méter

- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter

- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter

b.) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,8 méter

- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,00 méter

- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter

- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter

- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter

- cseresznyefa esetében 5,00 méter

- dió és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.

c.) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b.) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter

- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 méter

- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősvény) esetében 2,00 méter

- fa esetében 8,00 méter

2.) Közút területén –szőlőtől, gyümölcsöstől és kertetől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

HÉSZ-ben hivatkozott jogszabályok

1. 2009. évi XXXVII. törvény *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról*
2. 1996. évi LIII. törvény *a természetvédelemről*
3. 9/1991. (IV. 26.) KTM rendelet
4. 2007. évi CXXIX. törvény *a termőföld védelméről*
5. 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet *a levegő védelméről*
6. 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet *a felszín alatti vizek védelméről*
7. 120/1999. (VII. 6.) Kormányrendelet *a vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról*
8. 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet *a zajkibocsátási határértékek megállapításának valamint a zaj-, és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról*
9. 2001. évi LXIV. törvény *a kulturális örökség védelméről*
10. Étv. 27. § *alapján a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés”*