

Buj Község Képviselő Testületének

13/2006. (V. 24.) Kt. számú

r e n d e l e t e

Buj igazgatási területe Szabályozási Terveinek és a Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról

A Képviselőtestület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörében, a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörében kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Buj Község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban *Étv.*), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban *OTÉK*) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet, a külterületre vonatkozó T-3, valamint a belterületre vonatkozó T-2 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

II. Fejezet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

2. §

A terv értelmezése

- (1) A szabályozási terv kötelező jellegű elemeinek jelmagyarázatát a tervek tartalmazzák.
- (2) A tervek kötelező erejű szabályozási elemeinek módosításához a terv módosítása szükséges.

- (3) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők.
- (4) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a telek beépítésével, az építészeti követelmények tisztázása céljából, illetve a telek beépítésére vonatkozóan az építészeti követelmények tisztázása céljából minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épül, továbbá a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (5) Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 500 m² épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1500 m² épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.

3. §

Az általános felhasználás szerinti tagozódás

A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a., a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:

- lakóterület:	- falusias	Lf
	- kertvárosias	Lke
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	Vt
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági	Gk
	- egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
	- mezőgazdasági üzemi	Gm
- különleges terület:	- temetőterület	Ki-t
	- kegyeleti park	Ki-kep
	- szabadidős, sportolási	Kio-sp

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

- közlekedési és közműterület		
• elsőrendű közlekedési célú közterület		
- országos mellékút		Köu-om
- települési gyűjtőút		Köu-gy
• másodrendű közlekedési célú közterületek		
- hagyományos kiszolgáló út		Köu-k
- gyalogút		K-gy
- jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út		Köu-mg
• elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z-Kp
	díszpark, dísztér	dt

- erdőterület:	- védelmi (védő) erdő	Ev
	- gazdasági erdő	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános (védett, ill. nem védett területen) korlátozott	Mko
	- általános (nem védett területen)	Má
	- kertés	Mk
- vízgazdálkodási terület:	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok	V

4. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági előírások betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható.
- (4) Ha a telek jelenlegi telekterülete nem felel meg az építési zónára vonatkozó előírásoknak, akkor a telekterület – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthető. A telek beépítése – amennyiben a beépítés feltételei egyébként fennállnak – a vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.
- (5) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is a (4) bekezdés előírásait kell betartani.
- (6) Az építési zónákon belül már kialakult, és átalakításra nem szánt szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban kialakult) területeken az építési övezet paramétereit sajátos – jelen rendeletben rögzített – előírások hiányában az Étv. 18. § (2) bek. szerintieket alkalmazva, az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel, a kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg.
- (7) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakó- telek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
- (8) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (9) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)

és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút), pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz helyezhető el úgy, hogy beépítés az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

- (10) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:
- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m²-nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető.
- (11) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (12) Közművezeték védősávjában új építési telek nem alakítható.
- (13) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el. Ennek a sávnak a csökkentése az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona - élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, a tulajdonos köteleességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
- (14) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával, az előírások szerinti építési helyen bővíthető.
- (15) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak a telek beépítését és az építészeti követelmények tisztázását igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (16) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított zöldfelületként kell kezelni. A csatornák megközelíthetőségén a koronaéltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

II. Fejezet
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

5. §
A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő építmények, a kertvárosias (Lke jelű) lakóterületen üzemanyagtöltő és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
- (3) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával 2x2 lakásos épület is épülhet.
- (4) L_{Kc} övezetben lévő lakótelken 4 lakásos lakóépületnél több nem építhető és az átmenő telkeken is az egyéb szabályok betartásával legfeljebb csak 2x2 lakásos épület helyezhető el.
- (5) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadonálló is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával. Az engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (6) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.
- (7) Utcafronton lakóépület • 10,0 m előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez azzal össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. Amennyiben a lakáshoz tartozó gépjármű tároló a lakás építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 15 m• bruttó alapterülettel a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.
- (8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 25 m telekrésze.
- (9) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

lakóterület		a telek					
		legkisebb			legnagyobb		
sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Falusias	Lf-O	16	60	1.000	30	30	-4,5
kertvárosias	Lke-O	18	45	800	50	30	-4,5

- (10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás rendeltetés esetén meglévő építési telken legalább részleges közművesítettséggel;
 - a kertvárosias lakóterület telkein csak teljes közművesítettséggel lehet;
 - nem lakás rendeltetésű épület építését az övezetben csak a teljes közművesítettség esetén lehet engedélyezni.
- (11) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonaltól mért 25 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 70 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- (12) Az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.
- (13) A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:
- a gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló.
- (14) Az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a meglévő terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.
- (15) A telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 70,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

6. §

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használat szerint településközpont vegyes terület (Vt).
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
- a., a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyag-töltő, valamint termelő kertészeti építmény;
 - b., vegyes területen lakás esetén max. 4 rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírásokat is be kell tartani.
- (3) A vegyes területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			legkisebb			legnagyobb		
	rendeltetés	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)
Településközponti vegyes	lakás	Vt-O	16	50	800	30	25	4,5-7,5
		Vt*-O				25	30	
	intézmény	Vt-O				25	30	
		Vt*-O				15	50	

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló,

K = kialakult (arra a mutatóra, amely mellett a jel (K) található)

* az oktatási-nevelési létesítményekre vonatkozó előírás szerint a beépítés nagysága max. 25%

(5) Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el.

(6) A kialakult építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telken, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti 1-1 szomszédos telken alkalmazható az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építménymagasságtól legfeljebb 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.

(7) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, a többi lakás.

(8) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

- a., az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül, szabadon állóan, vagy oldalhatáron állóan lehet elhelyezni az övezeti előírások betartásával.
- b., a tényleges építési vonal a telek hátsókertje irányába elmozdulhat, de az így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb mint 0,0 m előkertű övezetekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek dísz- tér hasznosítását írja elő, a díszterületet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterületnek használt területe a telek területébe azonban beszámítható.
- c., az utcai épület mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny). Keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők. Az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között.
- d., a közterület felől az övezetben garázsbejárat nem nyílhat.
- e., az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló saját telken biztosítandó.
- f., oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett ezt lehetővé teszi.

7. § A GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használat szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gk) nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint mezőgazdasági üzemi létesítmények (Gm) területei. A község területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari célú építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő mezőgazdasági-üzemi területek a zavaró gazdasági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv meglévő Gm jelű területei. Új, a meglévőn kívüli Gm terület Bujon azonban már nem alakítható ki.
- (2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású területek, jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (4) A Gm jelű területen elsősorban a mezőgazdasági tároló-tartó üzemi létesítmények helyezhetők el.
- (5) Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani:
- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. Gm övezetben a legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (6) A területen az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb			legnagyobb		
			széles- sége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöld- területe (%)	beépítettsége (%)	építmény- magassága (m)
Kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	70	2.000	30	25	4,5-9,5
Nem zavaró ipari		Ge	35	70	2.500	30	25	4,5-9,5*
Mezőgazdasági- üzemi		Gm	K	K	2000	20	25	4,5-9,5 *

SZ = szabadon álló, K= kialakult /arra a mutatóra, amely mellett szerepel/

* a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

- (7) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 5 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani.
- (8) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül legalább 20 méter szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani.

8. § A KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (1) A terv különleges területei a sajátos használatuk szerint sportolási- szabadidős- rekreációs-, rendezvényi célt szolgáló területek, a temető-területek, kegyeleti parkok, közösségi-, szolgáltató intézmények területek.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet.
- (3) A területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		a telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	a telek legkisebb aktív zöldterülete (%)	a telek minimális területe (m ²)
Temető	szabadon álló	Ki-t	5	4,0	25	K**
Kegyeleti park		Ki-kep	5	4,0	25	K
Egyéb különleges közösségi szolgáltató intézmény		Kio-sp	10	4,5-12,5*	30	5.000

K= kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények (ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda) építménye lehet maximum 12,5 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m,

** = nem megosztható, de a meglévő telek bővíthető

- (4) A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút), pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

9. § A KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :

	<u>megnevezése</u>	<u>szab. szélessége</u>
b., országos mellékutak :	- a 3823. sz. út	18-25,0 m (K)
c., helyi gyűjtőút:	- a Rákóczi u. és a Kossuth u., illetve a Táncsics u.	18,0-22,0 m (K)

- d., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg
vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben 6, 12-16 m (K)
- e., jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a:
03/20., 06., 038., 043/14., 046., 071., 073., 081., 087., 089.,
0104., 0122/2., hrsz-ú utak 10,0-14 m (ill. K)
- f., kerékpárutak az országos mellékutak kül- és belterületi
szakaszán, a gyűjtőúton az út területén belül
- g., a kisvasút

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell.
- (4) A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó. Az építési területük szélességét az engedélyezési tervben kell pontosítani – a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően – a terv szerinti szélesség $\pm 25\%$ határai között.
- (5) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal, a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 3823 számú és a tervezett új belterületi szakaszán a központot elkerülő utakat önálló kerékpárúttal, a Kö-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. A Kö-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek.
- (6) Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.
- (7) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni. Területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenőhelyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (8) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (9) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a falusias lakóterület, illetve gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (10) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300 m-re, a főutaktól 200 m-re engedélyezhető. Természetvédelmi területen nem, a természeti területen csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen a vízügyi érdekelttségű tornyok.

10. § A ZÖLDTERÜLETEK ÉS A ZÖLDFELÜLETEK

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok. Területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény (szabadtéri színpad és lelátó) elhelyezhető. A díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC), valamint a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.

11. § AZ ERDŐTERÜLETEK

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev és gazdasági Eg erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt (Ev) 100%-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint lehet beültetni.
- (3) Gazdasági célú erdőterületen a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (4) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek – amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek – a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók. A lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m²-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön átépíthetők.

12. § A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
 - a., Má jelű, általános övezet,
 - b., MKo jelű mezőgazdasági korlátozott terület,
 - c., MK jelű mezőgazdasági kertes terület.
- (2) Mezőgazdasági általános övezet (Má)
 - a., Az övezetben jellemzően mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló területek tartoznak.
 - b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Gazdasági épületek:
 - 1.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
 - 1.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - 1.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

- 2.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
 - 2.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot, illetve maximum a 3000 m²-t, birtokközpont telkén a 30%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a telek beépítésére vonatkozó építészeti követelmények tisztázása céljából benyújtott elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
 - 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m²,
 - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., Az övezet területén nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

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

(4) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható a terv módosítása nélkül.

(5) Mezőgazdasági kertes (MK) övezet

- a., Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
- b., Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
 - 1., A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - 2., A 720-1500 m² között területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 3., Az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 4., Lakóépület nem építhető.

- 5., Szántó, gyepek, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-át, és a beépített terület a 300 m²-t.
- d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.
- e., Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.
- f., Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha a telken lakóépület már van, csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített nettó területtel.
- g., A mezőgazdasági kertes területen 0,5 m-t meghaladó terepszint változás nem engedélyezhető. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.

(6) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKo)

- a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., Lakó és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
- c., Az övezet nem növénytermesztésre szolgáló területein csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
- d., A telek beépítettsége legfeljebb 2%-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet.
- e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez elvi építési engedély kiadásához az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
- 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - 2., a köztárgyak,
 - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

13. § A VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.

- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt elhelyezni az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (6) A csatornák medre és partja mentén 6-6 m szélességben a vízgazdálkodási területet megközelítését biztosító területet szabadon kell hagyni.

III. Fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

14. §

A bel- és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a jövőben a következők szerint változik: Északon, a Hunyadi, a Liliom, a Szeles és a Toldi utcák mindkét oldalán a tervezett erdőig, a 0122/58-64 hrsz-ú telkekből lakóterület miatt nő.
Nő a beépítésre szánt terület: Buj D-i részén a 05/5 hrsz-ú telekből a temető bővítése miatt, a 0106/9, 34 hrsz-ú és a 0101/26 hrsz-ú telkekből a tervezett gazdasági terület miatt, a Feketehalom területe a meglévő lakóterületek miatt, a 0103/2 a lőtér, mint különleges sportolási célú és rekreációs-szabadidő eltöltésére szolgáló célú terület kialakítása miatt, a 0122/14, 15, 132 hrsz-ú telkeket a különleges sportolási célú terület kialakítása miatt, 0143/3 hrsz-ú telket nem zavaró gazdasági célú terület miatt beépítésre szánt terület kategóriába kell sorolni.
- (2) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (3) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

15. §

A környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a., a terven kijelölt gépkocsi parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,
 - b., a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban (jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület kertvárosias és falusias beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.
- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme szempontjából kiemelten érzékeny terület.
- (5) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a kistérségi hulladék-lerakóban kell elhelyezni, ezzel együtt a régi szeméttelpet rekultiválni, a területét erdősíteni kell.
- (6) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.
- (7) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.
- (8) A régi szeméttelpe rekultivációját 2006. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani.
- (9) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
 - a., csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
 - b., átlagos érzékenységu övezet: minden más települési terület,
 - c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
- (10) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (11) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.
- (12) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (13) Szennyvízcsatorna hálózat megléte esetén új építésű épületeknél a használatbavételi engedély feltétele a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés.

16. §
Természeti és építészeti értékvédelem

A település régészeti védelem alatt álló területeit, régészeti lelőhelyeit, helyi természeti védettségű területeit és a védelem alatt álló épületek jegyzékét az 1. sz. függelék tartalmazza.

17. §
A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket.
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket a területeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszközét, közérdeknek kell tekinteni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18.§
A rendelet alkalmazása

- (1) A Buj község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2006. szeptember elsején lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Buj Község Tanácsa/..... sz., Buj község rendezési tervét jóváhagyó rendeletét hatályon kívül helyezi.

Buj, 2006. május 24.

.....
Frank Sándor
polgármester

.....
Laczkák István
jegyző

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Buj község helyi jelentőségű természeti értékei és védetté nyilvánított épületei

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

Református templom	Rákóczi u.
Görög katolikus templom	Béke utca
Római katolikus templom	Béke utca

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

1. Bem u.
2. Nemesi-dűlő
3. Bem u.
4. Belterület
5. Bistyey udvar
6. Gyeptelek, Pap-tag
7. Perked
8. Kisterebélyes
9. Pósa-dűlő
10. Szántótelek
11. Névtelen-halom
12. Hiller Károly gőzmalma
13. református templom
14. vasútállomás
15. Terebélyes
16. Csépany-tanya
17. Nádistó partja
18. Herminatanya (azonosítatlan)
19. Kiscsere (azonosítatlan)
20. Nemesi-dűlő (azonosítatlan)
21. Egyházi föld (azonosítatlan)

Helyi /természeti/ védettséget élvező egyes területek

045/3a	Gyep
045/3b	Kivett
047/13b	Kivett
047/13c	Gyep
013/3	Gyep
012	Kivett
010	Kivett
014	Kivett
015	Gyep
026	Kivett

018	Kivett
023	Gyep
029/8a	Gyep
029/8b	Kivett
029/8c	Gyep
025/3	Gyep
024	Kivett
022	Kivett
021	Gyep
020	Kivett
019	Gyep
03/42	Kivett
017	Gyep
016	Kivett
08/17	Gyep
09	Kivett
03/54	Gyep
03/104	Nádas
03/97	Kivett
03/63b	Nádas
03/106b	Nádas
0164/2c	Nádas
0164/2f	Nádas
0164/2b	Gyep
0164/1b	Gyep
03/63d	Nádas
0355	Erdő
0357/A	Gyep
08/B	Gyep
013/A	Kivett
013/B	Erdő
027/C	Erdő