

Ramocsaháza Község
Helyi Építési Szabályzatának
RENDELETE

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

A 11/2003 törzsszámú T – 2, és T – 3 rajzszámú
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!

Határai: Ramocsaháza község igazgatási területének határai

Ramocsaháza község
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

Rendelete

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.	A rendelet hatálya és alkalmazása	3 .o.
2. §.	A településrendezési eszközök	3 .o.
3. §.	A terv értelmezése	3 .o.
4. §.	A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás	4 .o.
5. §.	Telekalakítás, építmények elhelyezése	6 .o.

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

	A beépítésre szánt területek	6-9. §.- ok.	
6. §.	A lakóterületek		7 .o.
7. §.	A vegyes területek		9 .o.
8. §.	A gazdasági területek		10 .o.
9. §.	A különleges területek		11 .o.
	A beépítésre nem szánt területek	10-14. §.- ok.	
10. §.	A közlekedési - és közműterületek		12 .o.
11. §.	A zöldterületek		13 .o.
12. §.	Az erdőterületek		13 .o.
13. §.	A mezőgazdasági területek		13 .o.
14. §.	A vízgazdálkodási területek		15 .o.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.	A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	15 .o.
16. §.	A közterületek meghatározása	16 .o.
17. §.	A környezetvédelem	16 .o.
18. §.	A településrendezés sajátos jogintézményei	17 .o.
19. §.	Záró rendelkezések	17 .o.

1.számú függelék: az egyes helyi védelem alatti természeti értékek és épületek 18 .o.

A szabályzat összesen 18 oldal.

Ramocsaháza Község Képviselő Testületének

11 /2006.(VII.27.) számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó
Szabályozási Terveinek elfogadásáról,
és a Helyi Építési Szabályzat

megállapításáról

A Képviselő-Testület

Ramocsaháza Község Képviselő - Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében és a 16. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Ramocsaháza 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 figyelembe vételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök: Hosszútávú településfejlesztési koncepció, a Településszerkezeti terv és annak a leírása, a Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv kötelező szabályozási elemei :
 - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
 - b., a szabályozási vonal,
 - c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, - mélységben a telekalakítási szabályok megtartása mellett, közterület mentén egy meglévő ill. legkisebb előírt telekszélesség mértékéig –amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő ill. legkisebb előírt telek szélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
 - d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel, gazdasági területek esetében a hátsó és az oldalsó határvonal is
 - e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
 - f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhető,
 - g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
 - i., az előkert mérete , (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter)

j., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége

k., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,

l., az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül

- beépítési mód,
- telek /alakításra/ vonatkoztatott legkisebb szélesség (m-ben),
mélység (m-ben),
telekterületméret (m²-ben)
zöldfelület (a telek területének %-ában az építésnél figyelembe vehető telekrészre vonatkozóan)
- legkisebb - legnagyobb építménymagasság (m-ben),
- legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),
- építési határvonal (m-ben),
- az elő-, oldal, és hátsókeret mérete,

m., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.

n., az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa

o., a természetvédelmi és a természeti terület határa

p., az építési vonal

q., nem önálló /közlekedési területen belüli/ kötelező kerékpárút

r., a telek beépítéskor figyelembe nem vehető területének határa és mértéke

s, a rekultivációra kötelezett terület határa, és a rendelkezés

t, a beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa és a rendelkezés

u., a közüzemi közművesítettség és mértéke

v., az igénybevételi határérték

- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, 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.
- (4) A 40/1999.(IV.23.)FVM. rendelet szerint a terv alapján Területi Tervtanácsi, vagy a területileg illetékes Építész Kamara által szervezett tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 500 m² - épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1.000 m²- épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely a vegyes, a gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.
- (5) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) 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 ép. övezeteik:	jele
- lakóterület:	- falusias	Lf
- 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
	- pihenési-rekreációs	Kio-sp
	- szabadidős, sportolási	Klo-sz
	- különleges hulladékelh.	Ki-szv

KI = Különleges intézményterület <10% beépítéssel,
 Klo = különleges intézményi terület •10% beépítéssel

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 és nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z-Kp
	díszpark, díszter	dt
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági erdő	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott	Mko
	- általános / nem védett területen /	Má
-Vízgyűjtőterület:	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok	V

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya * (%)
lakóterület	Falusias Lf	30	-4,5**	30*
vegyes terület	településközpont vegyes terület Vt	L 25 Int 30****	4,5 – 7,5**	L 25 * Int 20
gazdasági terület	Egyéb gazdasági és Kereskedelmi – szolgáltató Gk,	40 !	4,5-9,5	25 *
	Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge	40 !	4,5-9,5	25*
	Mezőgazdasági-üzemi Gm	25	4,5-9,5	25
különleges terület	Sportolási célú Klo-sp	10	4,5- 12,5***	30
	Szabadidős-rekreációs Kio-sz	5	4,5-12,5***	30
	Temető KI-t	5	4,0	25
	Kegyeleti park Ki-kep	5	4,0	25
	Településüzemeltetési /szennyvíztisztító/ Ki-szv	15	-6,5	15

* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb. Új templom építése esetén az övezetre előírt építménymagasság 3-szorosa engedélyezhető, elvi engedélyezési eljárás lefolytatása után. Az egyházi építmény építménymagassága övezeti előírásoktól eltérő mértékét csak szabadonálló beépítés, és legalább 2 H oldalkert biztosítása esetén lehet engedélyezni. / H= az övezetben engedélyezhető legnagyobb építménymagasság mértéke m- ben/

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

*** = az építmény-magasság csak a sportolás alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

**** = ahol egyéb rendelet ettől eltérően szabályoz / mint pl. az okt. intézmények esetében, ahol legfeljebb 25 % a megengedett /, akkor az ott szereplő legnagyobb érték, és ebben az esetben a telken belüli legkisebb zöldfelület 40 %.

L= lakás, Int. = intézményi rendeltetés, K= kialakult /arra a mutatóra, mely mellett található

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 % - kal kisebb érték alkalmazható.

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (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 szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telek alakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter – az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
- (10) 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.
- (11) 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, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
- (12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.
- (14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzvesélyességi 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 nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² -nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
- (15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető.. Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és 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, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos kötelezettségével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
- (18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakított nagyobb előkertet szabályoz.
- (19) 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 az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.
- (21) 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 /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szűkségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, az alábbiak figyelembe vételével:
- Falusias /Lf jelű/ lakóterületen
- 400 m² telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el, csak lakás és nem zavaró gazdasági célú épület építhető
 - 400-600 m² telekterületig csak baromfiól
 - <800 m² telekterület esetén ló, öszvér, tehén és sertésöl
- a helyi állattartási rendelet szerint.
- (3) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépület, - vagy kivételesen max. két rendeltetési egységet tartalmazó – a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 4 gk-nál, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.

Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.

- A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) 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.
- (6) Utcafronton lakóépületek $f10,0$ 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. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.
- (7) Lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m mélyű telekrésze.
- (8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	Beépítettség (%)	Építmény magassága (m)
Falusias	Lf-O	18	65	1.200	40	25	3,5-4,5

- (9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
 - új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás, vagy vegyes rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítéssel,
 - míg a falusias lakóterület építésbe újonnan bevont területén, a terv szerinti új utcák menti, és a vegyes terület telkein csak teljes közművesítéssel a 17. §. szerint lehet.
 - Nem lakás rendeltetésű tisztán intézményi rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítéssel lehet engedélyezni.

A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert •12,0 m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- b., 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. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

c., 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 pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (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.

e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonaltól mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

7. §.

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (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 üzemyanyag-töltő, valamint még kivételesen sem 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 előírást kell betartani.
- (3) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani .
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben :

Sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			Legkisebb alakítható				legnagyobb	
	Rendeltetés	Építési övezet jele (beépítési módja)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai építmény magassága (m)
Településközponti egyes	Lakás	VT-SZ	20	50	1.000	30	30*	4,5-7,5 **
	intézmény					25		

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló,

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

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.

K= az övezetben kialakult, már meglévő legnagyobb, de 30%-tól nagyobb beépítettség újonnan nem engedélyezhető.

* az oktatási-nevelési létesítményekre a rájuk vonatkozó egyéb előírás szerinti legfeljebb 25 %.

** az egyházi építmények tornya legfeljebb 25m magasságig az építménymagasságba nem számítandó bele

- (5) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.
- (6) A kialakult építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken (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 illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.
- (8) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
 - a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon állóan, valamint oldalhatáron állóan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetői szándék szerint), az övezeti előírások betartásával.
 - b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet jelent, és a vonatkozó területek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókerterje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú öveze-

tekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.

- c., - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- d., - Épületrész a közterület fölé az 5.§. (14) szerint nyúlhat ki.
- e., - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál azonban több is)
- f., - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g., - oldalhatáron álló beépítési mód előírás 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 is ezt lehetővé teszi.

8. §.

A gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gk) és nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint a zavaró / védőtávolságot igénylő olyan állattartó épületek területei, melyek nem a hozzá tartozó mg. területen helyezkednek el / mezőgazdasági üzemi létesítmények (Gm) területei lehetnek a terv szerinti térbeli rendben. Ipari gazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. A község területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő meglévő mezőgazdasági-üzemi területek a zavaró gazdasági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv Gm jelű területei. Új, a meglévőn kívüli Gm terület Ramocsaházán 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 terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a település-gazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (4) A meglévő Gm jelű területen elsősorban a mezőgazdasági tároló-tartó üzemi létesítmények helyezhetők el. Ezek csak a környezeti felülvizsgálat és hatástanulmány elkészítésére támaszkodó környezetvédelmi hatósági engedély birtokában, és annak előírásai figyelembe vételével építhetőek.
- (5) Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani :
új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet.
Meglévő létesítmények felújítása, korszerűsítése és bővítése esetén a teljes közmű rendelkezésre állásig kis mennyiségű (nem több, mint a megelőző állapot 1,5 szerese) szennyvíz keletkezésekor zárt közműpótló műtárgy engedélyezhető. Gm övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottasága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2009. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
	Beépítési mód	építési övezet jele	Alakítható legkisebb			legnagyobb		
			szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettség (%)	Építmény-magassága (m)
kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	65	2000	30	40	4,5-9,5
Nem zavaró Ipari		Ge	50	50	2500	30	40	4,5-9,5*
Mezőgazdasági-üzemi		Gm**	40	50	2000	20	25	4,5-9,5 *

SZ = szabadon álló

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

**= csak a terv hatálya lépésekor már meglévő területen lévő lehet

- (6) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül minimális telekszélesség esetén legalább 3,0 m, egyéb esetben 1/2 oldaltávolság szélességű és legalább háromszintes zöldfelülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani..
- (7) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül minimális telekszélesség esetén legalább 10 méter szélességű, egyéb esetben legalább 25 m szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.
- (8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.
- (9) Gazdasági terület gépjármű-parkoló igényét teljes mértékben a saját telkén belül kell biztosítani.

9.§.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint sportolási- szabadidős- rekreációs – rendezvényi célt szolgáló, és temető-területek, kegyeleti parkok, közösségi-szolgáltató intézmények területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítés megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettség (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	A telek legkisebb Aktív zöldfelülete %	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 sportolási- szolgáltató intézmény		Klo-sp	10	4,5-12,5*	30	5.000
Különleges szabadidős-rekreációs		Kio-sz.	5	4,5-12,5*	30	10.000
Különleges hulladékelh. /szennyvíztisztító/		Ki-szv	15	-6,5	15	3.000

K= kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda ...stb. építménye lehet maximum 8,0 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m.,

** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke azonban bővíthető

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), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz., to-

vább kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő létesítményt építeni, elhelyezni nem lehet.

- (5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

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:

A tervezett elkerülő országos út javasolt tengelye két oldalán külterületen beépítésre nem szánt területen és mellett 50-50 m sávban védőterület biztosítása kötelező. Ahol a kialakult állapotban ebbe a sávba épület kerül, azt a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő védelemben, lakás használata esetén legalább zajvédő fal kiépítésével védeni szükséges, melyre az út területén belül, az út építetője, tulajdonosa kötelezettségével kell megvalósítani az út használatba vételéig. Addig korlátozott az építés szempontjából a terület használata.

	<u>Neve</u>	<u>szab. szélessége</u>
a., országos mellékutak:	- a tervezett új elkerülő út	18,0 – 22,0m
	- a 4104. számú Székely-Baktalórántháza közötti út	16,0 20-22,0 m (K)
	- a 41102. számú Leveleki u.	
	- a Laskod-i, a Berkeszi és a Nyírtass-i összekötő u.	16-18-20,0m (K)
b., települési gyűjtőút:	- a Kossuth, a Görgey A. és a József A. u.	18,0-22,0 m (K)
c., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben.		6, 12-16 m (K)
d., jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a:		
	06, 016, 021, 028/1-3, 029/3, 030, 033, 035/8, 040, 043,8, 060, 061, 062, 089, hrsz.-ú telkeket, és a mellettük lévő, a szabályozási terv szerinti mértékben érintett, az utak szélesítéséhez szükséges telkek részeiből alakuló utak	10,0-14 m (ill. K)
e., kerékpárutak	az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, a gyűjtőúton az út területén belül	

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét. A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége $\pm 25\%$ határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

- (4) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4104 számú és a Laskodi, a tervezett Berkeszi, a tervezett Nyírtass-i, illetve az Székelyi, valamint a Leveleki /Nyíribronyi/ utakat önálló kerékpárúttal, a Kö-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Kö-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Kö-v utak vegyes-forgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.

Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.

- (5) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (7) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (8) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300,0 m-re, üdülőterülettől 300,0 m-re, a főtaktól 200-200 m-nél nem közelebb, és csak gazdasági, vagy különleges hulladék elhelyezésre szolgáló területen telepíthető. Természetvédelmi területen ilyenek egyáltalán nem, a természeti területen is csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen, a vízügyi érdekeltsgű magas tornyok.

11. §.

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 azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetőek.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétatűt, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk, illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev és gazdasági Eg erdők.
- (2) A védelmi - jóléti rendeltetésű erdőt (Ev) tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni :
 - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Ramocsaháza (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú 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.
- (5) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) 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 m-el bővíthetőek, korszerűsíthetőek. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetőek.

13. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás 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 övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg

- b., MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,
- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)
- a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / 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 beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- 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. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv, vagy gyümölcsös létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építmény-magassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
- 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 30 %-a, és
- 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem 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 dűloutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (3) A meglévő mg-i üzemi területeken vagy új ilyen üzemi telek alakításakor és beépítésekor a 8.§. előírásait is alkalmazni kell.
- (4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
- (5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni.
- (6) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
- (7) 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., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
- 1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.

- 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
- 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel
 - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel
 - 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési águ telken, illetőleg telekreszen nem helyezhető el épület.
- c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
- d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont nem létesíthető.
- 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 már az elvi építési engedély kiadásához is 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.

14. §.

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 elsődrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (6) A belvíz veszélyeztetette területen épületet és építményt, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

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 Görgy utcánál a 07/1-11 egy részének felhasználásával lakóterület miatt, a Hunyadi utcától É-ra, a 0126/8 és a 0128/29 egy részéből lakóterület miatt, Ny-on, a Dankó P. utcán a 094/2-6, illetve a 094/26-28 telkek egy részéből lakóterület miatt, a 091/2 hrsz.-ú telkekből különleges szabadidős és sportolási célú terület miatt, a 553-556, és a 091/5 egy részéből tereprendezés és a vízelvezetés megoldása után lakóterület kialakítása miatt, DK-en a Táncsics M. utca mellett a 088/20 egy részéből és a 087/3-4 egy részéből lakóterület miatt, a Nyírkércsi út mellett a 084/8 hrsz.-ú telkekből kialakított gazdasági terület miatt a belterület nő. Ramocsaháza É-i részén a volt Konzervgyár területe a 032/2, a szennyvíztisztítója a 032/13 hrsz.-ú telken, a 029/5 hrsz.-ú telken kialakítandó szabadidős célú különleges terület miatt, a 0123/4 és a 0123/7 egy részéből a temető bővítése miatt, a 094/9 és az 529 hrsz.-ú telkekből temető és kegyeleti park miatt, a 095/6-7 mezőgazdasági – üzemi terület miatt (meglévő), a volt Tsz telep 0128 hrsz (a Homokos) és alátörései helyrajzi számú telkein gazdasági egyéb terület miatt a terv szerint, a Laposon pedig a 02 hrsz. és alátörésein, a 04 és alátörésein, illetve a 05 hrsz.-ú telkeken különleges szabadidős célú terület kialakítása miatt a külterület beépítésre szánt területe nő.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.

- (3) 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.
- (4) Külterületen az 1,00 ha-nál nagyobb területet érintő fejlesztések, erdő telepítés, vagy új út építését megelőzően meg kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakmai véleményét.
- (5) 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.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 11. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 12. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2009. 12. 31.-ig meg kell valósítani.
- (3) A község értékvédelmi, településképi övezeti előírásai hiányában a közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5 m-t, a felülete pedig nem lehet nagyobb 2m- nél. A felület meghatározásakor az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő /egy homlokzati felületen található/ hirdető berendezések, hirdetések együttes felületét kell érteni.
- (4) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni kell.

17. §.

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 gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, és a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsonornába,
 - 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.) KOM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület 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 a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.
- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület.
- (5) A község tervezett zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (6) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a kistérségi hulladék-lerakóban kell megsemmisíteni, ezzel együtt a régi szeméttelpeket rekultiválni, a területét erdősíteni kell.
- (7) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.
- (8) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.
- (9) A régi szeméttelpep rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 3 éven belül, de max. 2009. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekultivációt követően, környezeti felülvizsgálat készítésének kötelezettségével fejleszthetők. A régi homokbánya területe a rekultiváció után 10 évig nem építhető be.

- (10) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a védendő épület homlokfala előtt 2 m-re 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.
- (11) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (12) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.
- (13) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (14) Részleges közművesítettség a közüzemi villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte.
- (15) A teljes közművesítettség közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte, illetőleg a burkolt út, a járda és a közvilágítás kiépítettségének biztosítása.

18. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
- a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (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, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (3) Elővásárlási jog intézménye terheli a 425/2 és a 426 hrsz-ú telkeket az oktatási létesítmények bővítési területe biztosítása érdekében.
- (4) Az önkormányzat abban az esetben, ha a településfejlesztés célját veszélyeztetve látja, ill. a fejlesztés részletesebb kimunkálására van szükség rendeletével változtatási tilalmat rendelhet el.
- (5) Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő útépítési és közművesítési hozzájárulást állapíthat meg
- (6) Az önkormányzat
- a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el
 - a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dülő-fásítás, utcáfásítás esetén beültetési kötelezettséget rendelhet el, ill. köteles elrendelni.
- (7) A környezet, az élővizek, a talaj védelme érdekében a meglévő fúrt kutak és szenny-vízgyűjtő aknák felülvizsgálatát és szabályossá tételét rendelheti el.
- (8) Meglévő védett épületek megőrzése érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő, az épületek helyreállításának támogatására a költségvetésében pénzügyi keretet különíthet el.

Záró rendelkezések

19.§.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Ramocsaháza község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2006. október 01.-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.
- Ramocsaháza, 2006. 07. hó

.....
Simon József
polgármester

.....
Molnár Tibor
jegyző

1. számú függelék:

Ramocsaháza község helyi jelentőségű természeti értékei
és védetté nyilvánított épületei, illetve a telken belüli növénytelepítés szabályai

A község területén:

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

Református templom

Kossuth u. 51.

Hrsz.: 14

Késő barokk, 1802. a tornya 1841-42-ben épült

Országos védelem alatt álló természetvédelmi területek:

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

- Középkori templom (azonosítatlan)
- Kúria (azonosítatlan)
- Balogh Jánosi, Jánosfalva
Jánosi-középkori település (azonosítatlan)
- Márk- középkori település (azonosítatlan)
- Babuth-vég-középkori település (azonosítatlan)

Helyi /természeti/ védettséget élvező egyes területek

-

Helyi védettséget élvező egyes épületek

-

A volt Mikecz-kúria

Kossuth u. 1.

Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zárt sorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.