

**Biharkeresztes Város Képviselő testületének
8/2009. (IV. 01.) számú BVKt. rendelete
a város
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
módosításáról**

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

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

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

<i>A beépítésre szánt területek</i>		<i>6-9. §.- ok.</i>	
6. §.	A lakóterületek		5.o
7. §.	A vegyes területek		6.o
8. §.	A gazdasági területek		7.o
9. §.	A különleges terület		8.o
<i>A beépítésre nem szánt területek</i>		<i>10-14. §.- ok.</i>	
10. §.	A közlekedési - és közműterületek		8.o
11. §.	A zöldterületek		9.o
12. §.	Az erdőterületek		9.o
13. §.	A mezőgazdasági területek		9.o
14. §.	Az egyéb területek		10.o

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.	A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	10.o
16. §.	A közterületek meghatározása	10.o
17. §.	Az értékvédelem	10.o
18. §.	A környezetvédelem	12.o
19. §.	A településrendezés sajátos jogintézményei	13.o
20. §.	Záró rendelkezések	13.o

A SZABÁLYZAT Függelékei

1.	A sajátos fogalmak értelmezése	14.o
2.	A saját szükségletű állattartás szabályozása	15.o
3.	A kistermelői állattartás átmeneti szabályozása	16.o
4.	A védett értékek és a telken belüli növénytelepítés szabályai	17.o

A szabályzat összesen 18 oldal.

- q, a beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa és a rendelkezés
 r., a közüzemi közművesítettség mértéke
 s., az igénybevételi határérték
 t., a terepszint alatti építés szabályai
- (2) Ahol a terv szerint a terület-felhasználási mód, 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 terület-felhasználási mód, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá a vegyes, a gazdasági, az ipari parki, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken történő építéshez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében, és az értékvédelem területein. Az elvi építési engedély kérelem műszaki mellékletének a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendeletben előírtakon kívül tartalmaznia kell e terv kivonatát az érintett területre (telekre), és épület esetén a környezetbe illeszkedést bemutató (igazoló), fényképre montírozott látványtervet.
- (4) Az építési hatóság az Étv. 34. §. (6). bekezdése szerinti hatósági engedélyezési eljárásba bevonhatja a Magyar Építész Kamara szakértőiből álló bizottságot, és véleményét figyelembe veheti.
- (5) A lakóövezetű telket érintő terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatbavételig, a tulajdonos kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.

4. §.

A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének terület-felhasználási módok 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:
- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| - lakóterület: | - falusias |
| | - kertvárosias |
| | - kisvárosias |
| - vegyes terület: | - településközpont vegyes terület |
| | - központi vegyes terület |
| - gazdasági terület: | - kereskedelmi és szolgáltatási |
| | - nem zavaró hatású ipari gazdasági |
| | - mezőgazdasági üzemi |
| - különleges terület: | - sportolási |
| | - temetőterület |
| | kegyeleti park |
| | - szennyvíztisztító |
| | vásártér |
- b., a beépítésre nem szánt területek :
- | | |
|---------------------------------|---|
| - közlekedési és közműterület : | - országos főút |
| | - országos mellékút |
| | - települési főút |
| | - gyűjtőút |
| | - hagyományos kiszolgáló út |
| | - vegyes-forgalmú kiszolgáló út |
| | - gyalogút |
| | - gyalogos tér |
| | - országos közforgalmú vasút |
| - zöldterület | - közpark |
| | - díszpark |
| - erdőterület | - védelmi (védő) |
| | - gazdasági |
| - mezőgazdasági terület | - általános |
| | - növénytermesztésre szolgáló |
| | - kertés mezőgazdasági |
| | - közcélú nyílt csatornák medre és partja |
| Vízgazdálkodási terület | |
- (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 építmeny magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya * (%)
lakóterület	falusias	30	4,0	50
	kertvárosias	30	4,5	60
	kisvárosias	40	9,5	40*
vegyes terület	település-központ vegyes terület	L 50 Int 60	7,5	L 30 Int 10
	központi vegyes terület	50	9,5	10
gazdasági terület	Kereskedelmi – szolgáltató	40 !	10,0	20
	ipari	40 !	10,0	25
	mezőgazdasági üzemi	40	8,0	40
különleges terület	szabadtéri színpad	25	6,0	60
	temető	5	3,5	20
	kegyeleti park	5	3,5	20
	szennyvíztisztító	5	3,5	0
	vásártér	5	3,5	40

L=lakás, Int.=intézményi rendeltetés !=általános pozíciójú telek estén, míg saroktelken és átmenő telken az övezeti előírások szerint
! = teljes közművesítettség esetén, egyébként 10 %- 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 csak átmenetileg alakítható és csak a tervezett utcák menti kertvárosias lakóterület telkeihez, az utca megnyitásáig. Beépíteni azonban a terv szerinti (végleges) szabályok szerint kell.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, de csak akkor, ha szélessége a rá vonatkozó övezeti előírások szerint alakítható új telek legkisebb szélességének kétharmadát (67 %- át) eléri.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (3) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik (pl. területével a szomszédos telkek bővülnek).
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telekmutatóra vonatkozó előírást kell (mert csak ezt lehetséges) betartani.
- (7) Ha a szomszédos telek jelenlegi szabályoknak meg nem felelő beépítése az adott telek beépítését korlátozná, és jogszerű hatósági intézkedésre nincs lehetőség a korlátozás megszüntetése érdekében, akkor az OTÉK 36.§.(2).a. pontja figyelembe vételével a legkisebb telepítési távolság az egymással szembenéző olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke. A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek közötti telepítési távolságot nem kell tartani, akkor az előírt legkisebb épület-távolságot az alábbiak szerint értelmezve lehet csökkenteni.

Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor a szomszédos telken a „D” vagy „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően legfeljebb 3,0 m-re lehet csökkenteni, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:

- a, az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény, építményrész miatt.
- b, a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 2001. február 1-jén már 10 évnél régebbi
- c, ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tetőhézajzata és ereszképzése nem éghető anyagú és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfalal nem építhetők össze,

- d, a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését nem korlátozza,
- e, a telek beépítésére más mód nincs.
- (8) Az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 3 méternél nagyobb mértékben nem lehet eltérni. A művi védettségű ingatlan szomszéd telkén azonban - az illeszkedés biztosítása érdekében- 1 méter túllépés is engedélyezhető.
- (9) Az övezeti előírások szerinti legnagyobb építménymagasságtól el lehet térni az attól magasabb, meglévő épület természeti katasztrófa, egyéb havaria - miatt /vis-major / kialakult helyzet esetén keletkezett marandó károsodás utáni újjáépítésekor, a meglévő építmény magasságának mértékéig.
- (10) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0-3 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az utca északi oldalán lévő kertvárosias lakóterületet, ahol pedig 10 méter.
- (11) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telek építési helyének határától is meg kell tartani.
- (12) A terv építési telkein önálló térszint alatti építmény a terménytároló verem kivételével nem helyezhető el.

II. fejezet
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.
A lakóterület

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti, kertvárosias lakóterületén a 13. §. (3) bekezdés 4. pontja szerinti, kisvárosias lakóterületén pedig 12.§. (3) bekezdés 3. és 4. pontja szerinti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a falusias lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
- (3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (4) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		az alakítható telek					
		legkisebb			legnagyobb		
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete(%)	beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)
<i>falusias</i>	<i>Lf (O)</i>	16	50	900	50	30	4,0
<i>kertvárosias</i>	<i>Lke (O)</i>	16	30	450	60	30	4,5
<i>kisvárosias</i>	<i>Lk-1 (SZ)</i>	25	40	1 000	40	30	9,5
	<i>Lk-2 (Z/HZ)</i>	10	20	300	40	40	4,0

- (5) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen és a kertvárosias lakóterület meglévő építési telkein csak legalább részleges közművesítettséggel,
 - míg a kertvárosias lakóterület terv szerinti új utcák menti telkein és a kisvárosias lakóterület telkein csak teljes közművesítettséggel az OTÉK 8. §. szerint lehet.
- (6) A (4) 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 legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.
- 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 6,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélysé-

gű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)

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 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d., Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

- (7) 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 (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

7. §.

A vegyes terület

A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes és központi vegyes területre tagolódik, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

- (1) 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 az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények.
- b.,- a központi vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló, a településtől nagyobb vonzású / ellátási körzetű, / intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el az OTÉK 17. §. (2) bekezdésének 6-8. pontjai, és a (3) bekezdése szerinti építmények, s a tulajdonos, a használó számára legfeljebb 2 lakás helyezhető el, de az épület közterületre néző oldalán a földszinten nem.
- (2) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (3) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos építési használat	alkalmazható		az alakítható telek					
			legkisebb			legnagyobb		
	rendeltetés	építési övezet jele (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
településközpont vegyes	lakás	Vt-1 (Z)	12	30	360	30/25*	40/60*	4,5-7,5
	intézmény					25/10*	50/75*	7,5
	lakás	Vt-2 (SZ)	20	35	700	50	30	4,5-7,5
	intézmény					30	50	7,5
központi vegyes	intézmény	Vk (SZ)	40	50	2 000	30	40	9,5

Megjegyzés:

Z=zártsorú(hézagosan zártsorú) SZ=szabadon álló *=sarok- és átmenő telken alkalmazható

Az 500 m² –től kisebb területű telkeken csak egy, az 1000 m² –től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. Épület helyezhető el.

- (5) 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.

- (6) A Vt-1 övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a., - az utcai épületeket előkert nélkül, zártsorúan vagy hézagosan zártsorúan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetói szándék szerint).

Hézagosan zártsorú a beépítés, ha az adott telek épületei és/vagy a szomszédos telek épületei nem közvetlenül, hanem nem éghető anyagú falazott kerítéssel, kapuzattal csatlakoznak egymáshoz (a nyílászáró készülhet éghető anyagból, elsősorban fából). Ilyen esetben, ha az egymást átfedő határfalak egyike tűzfal, úgy azok bármilyen távolságra állhatnak egymástól, és a másokban nyílás is elhelyezhető (kivéve, ha az telekhatáron fekszik), teljes átépítés illetőleg új épület építése esetén azonban csak akkor, ha távolságuk legalább 3 méter.

- b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
- c., - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra, tűzfalal kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők.
- A benyúló szárnyak egymáshoz is csatlakozhatnak a (szomszédos) telkek határán, míg ha a telekhatár felé homlokzatokkal fordulnak, úgy a telekhatártól legalább a tényleges homlokzat-magasságukkal egyenlő távolságot (oldalkertet) kell tartani.
- Legalább ugyanekkora távolságot 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., - a közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- e., - a telek gépkocsi-bejárata a gyalogos tér felől nem engedélyezhető, és a meglévőket a telkek mögötti tervezett parkoló-utca felé át kell helyezni.
- f., - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló max. 50%-a közterületen is biztosítható az építmény 100 méteres körzetében.

8. §.

A gazdasági terület

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, ipari, valamint ipari park, továbbá mezőgazdasági üzemi felhasználású lehet a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. §. (3) bekezdés 1. pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek, illetőleg a 746/1 helyrajzi számú területen a (2) bekezdés 4. pontja szerinti sem.
- (3) Az ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.
- (4) Az ipari park területen – szabályozási terv alapján – a (2) és a (3) bekezdés szerint elhelyezhető építményeken túl az OTÉK különleges területekről szóló 24. §-a (3) bekezdésének 1., 2., 3., 5., 6., és 11. pontja szerinti építmények, továbbá az ipari parkot szolgálóan a 10. pont szerinti hulladékkezelő és - lerakó is elhelyezhetők, s a területen közlekedési-, zöld- és erdőterület is kialakítható.
- (5) Ahol a terv a (2) és a (3) bekezdés szerinti mindkét építési övezetet jelöli, ott azt az építetói szándéknak megfelelően kell alkalmazni.
- (6) A mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztés és / vagy a termény-feldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgál. A telken kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (7) A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet, kivéve a mezőgazdasági üzemi területeket, ahol a feltétel a szakhatóságok által elfogadott megoldással is biztosítható.
- (8) A területen az alábbi táblázat szerinti jellemző építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		az alakítható telek					
	Beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb				legnagyobb	
			szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete(%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Kereskedelmi-szolgáltató	SZ	Gksz	30	50	1 500	20	50 !	7,5
ipari	SZ	Ge	50	50	2 500	25	40 !	8,0*
Mezőgazdasági – üzemi	SZ	Gip	50	50	6 000	25	30	8,0*

! = teljes közművesítettségnél, egyébként 10 %-kal kisebb érték alkalmazható

SZ = szabadon álló Az ipari park szabályozási terve ettől eltérő övezeteket is alkothat és alkalmazhat.

*a technológiaiilag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. lelátó előteteje és védőteteje, eredményjelző, világítótorny, siló, kémény stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

- (9) Az ipari gazdasági terület építési telkeit legalább 10, a mezőgazdasági üzemi terület telkeit pedig legalább 20 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén. Ez a meglevő mezőgazdasági üzemi telkek esetében a telken kívül, mezőgazdasági terület rovására is megvalósítható, a terv módosítása nélkül. A mezőgazdasági – üzemi telken haszonállat tartás esetén a 13. §. előírása is alkalmazni kell.
- (10) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igény max. 50 % -a a közterületen is biztosítható a telek 100 m-es körzetében. Az ipari és a mezőgazdasági üzemi építmények parkoló igényét az építési telken kell biztosítani, kivéve az ügyfélparkolót, ami közterületen is elhelyezhető.

9. §.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, temető-, kegyeleti park-, szabadtéri színpad-, szennyvíztisztító-, és vásár területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részlegesen közművesítettséggel lehet elhelyezni, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az alábbi jellemző építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható				
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építménymagassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldfelülete %
vásártér	szabadon álló	KI-vt	5	3,5	10
szennyvíztisztító		KI-szt	5	3,5	10
temető		KI-t	5	3,5	20
kegyeleti park		KI-kep	5	3,5	20
szabadtéri színpad		KIo-sz	20	4,5-9,5*	40

*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. felató elõteteje és védõteteje, eredményjelzõ, világítótõrny, silõ, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

- (4) A terv különleges területei elsõdlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelõ épületek illetõleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül az OTÉK 1. Melléklet 54. pont a-c., valamint a pihenés célját szolgálóan az e., továbbá az m., pontjai szerinti helyezhetõk el. .

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 illetõleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:
- a., országos fõút
- a 42. számú út megmaradó külsõ- és épülõ, új nyomvonal
- b., országos mellékutak:
- a tervezett nyugati elkerülõ út (42. sz. út- Berekbõszõrményi utakat összekötõ út)
 - az állomás elõtti 48 316. számú út
 - a 48.107. számú út (Bojt)
 - a 4.808. számú út (Bedõ) és ennek tervezett új szakasza az Arad utcán a berekbõszõrményi útig
 - a 4.215. számú út (Berekbõszõrmény)
 - a 42.121. számú út (Told) a nyugati elkerülõ útig
 - a 4218. számú út a Kossuth utca külsõ szakaszán Ártánd felé
- c., települési fõutak:
- a 42. számú út jelenlegi, belsõ szakasza
 - a településközpont Ny-i tervezett tehermentesítõ útja
- d., gyûjtõutak:
- Ártánd tervezett bekõtõ-, és az üdülõterületéhez vezetõ út (részben érinti Biharkeresztes területét)
- e., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, vegyes-forgalmú kiszolgáló utak, illetõleg gyalogutak a terv szerinti térbeli rendben.
- f., gyalogos tér a Hõsök terének és a Kossuth-, valamint az Ady Endre utcáknak a terv szerinti településközponti szakasza.
- e., vasúti közlekedési terület a Püspökladány - Ártánd országos fõvonal és a tervezett Biharkeresztes - Nagykereki vasút.

- (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.
- (4) Az országos- és a gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 42. számú főutat és a Kossuth utcát önálló kerékpárúttal, a Köu-k övezetű kiszolgáló utakat egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Köu-vk övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. Utóbbiakat úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani.
- (5) A terv gyalogos terét díszburkolattal kell ellátni, területén csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 3 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el. Esetében a 3. §. (5) bekezdése szerinti jogot kötelezően alkalmazni kell.
- (6) A terv közlekedési és közműterületei - a vasúti területek kivételével - közterületek.

11. §.

A zöldterület

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem helyezhető el, s a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb” sem.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) valamint gazdasági erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4)) az alábbiakat kell érteni :
- (4) Mindenféle erdőben a földrésztetek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
- (5) az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket / az OTÉK 28. §. (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel,
- (6) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi - és védő, vagy védett erdők / az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény legalább: a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

13. §.

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 övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, és a 8. §. Gip jelű övezet szerinti telek is kialakítható, míg
- b., Mkor jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kis-termelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,
- c., Mk jelű övezetében haszonállat-tartó építmény és lakóépület nem helyezhető el.
- (2) Az Má és az Mkor övezetben:
- a.,- az OTÉK 29. §. (2) és (3) bekezdése szerinti beépítés akkor valósítható meg, ha a telek az alábbi táblázatban előírt feltételeknek is megfelel:

telekalakításra vonatkozó rendelkezés	OTÉK szerinti eset	a telek legkisebb			
		szélessége (m)	mélysége (m)	Oldalkertje (m)	előkertje (m)
új telek nem alakítható	29.§.(2).2. (720-1500m ²)	15	30	5	10
	29.§.(2).3. (1500-3000m ²)	15	30	5	10
új telek alakítható	29.§.(3)(≥ 3000m ²)	30	50	5	10
	(≥ 6000m ²)	30	50	5	10

- b.,- csak szabadon állóan lehet építeni, és a terményfeldolgozó épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 méter, egyéb épületeké legfeljebb 4,0 méter lehet.
- c.,- az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha legalább: a korszerű közműpótlóval való villamos energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A meglévő Gip 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.
- (5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Mkor övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni (az Má övezetben Gip építési övezeti jelű területet illetően telket) a 8. §. előírásai szerint.
- (6) A terv Má és Mkor övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül, - kivéve a védett területeket.
- (7) Az Mk (kiskerti) övezetben az alábbi építési szabályokat is meg kell tartani:
- a.,- az egyes kertek külön-külön nem, hanem csak a terület egésze keríthető körbe építménynek minősülő kerítéssel. Ezt növényzettel teljes egészében be kell futtatni, és rejtteni kell. A területen belül az egyes kertek csak 1 méter magasságot meg nem haladó növényzettel határolhatók.
- b.,- az egyes kertek területén csak egy darab, legfeljebb 3x5 méter külméretű, és 3 méter építmény magasságot meg nem haladó épület helyezhető el, feltéve, hogy a kert (telek) szélessége legalább 10 méter, mélysége legalább 25 méter, területe pedig legalább 720 m². Ettől kisebb mutatójú kert (telek), továbbá nyeles telek nem alakítható.
- c.,- az épületet a kert előtti útra merőleges tömeggel és gerinccel, oldalhatáron állóan kell elhelyezni, legalább 5 méter előkerttel. Oromfalas nyeregterülettel kell fedni, padlószintje nem lehet 30 cm-nél magasabban a természetes terepszinttől, és a tetőben csak egy nyílás helyezhető el. A melléképítmények közül csak az OTÉK 1. Számú melléklet 54. Pont e-i., valamint az m. pontja szerintiiek helyezhetők el.

14. §.

A vízgazdálkodási terület

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

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

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: nyugati oldalán (a 42. sz. út új nyomvonaláig a tervnek megfelelően), és délkeleti oldalán (a kolozsvári utca mentén) bővül a tervezett lakóterületekkel.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek, az új 42. számú főút és a vasút között tervezett ipari park, valamint a Lencsésráton tervezett kereskedelmi gazdasági területek.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 10. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek.

17.§.

Az értékvédelem

Általános rendelkezések

- (1) A rendelet hatálya a természeti, táji és az építészeti / művi / örökség minden elemére kiterjed, amely külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt, és amelyet önkormányzati rendelet helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értéként védetté nyilvánít.
- (2) Helyi védelem alatt állnak a város azon értékei, melyek e rendelet hatálya alá esnek, és amelyet külön önkormányzati rendelettel a hatálya alá rendelnek.
- (3) A helyi védelem tárgyát képezik mindazon épített vagy fennálló értékek (épület, utca, településrész, közterületi szobor, emlékmű, növény, növények együttese, tájrészlet stb.) amelyet a Képviselő-testület rendelettel védendőnek, védelem alatt állónak minősít.
- (4) A helyi védelem lehet területi, vagy egyedi
1. A helyi területi védelem:

- a./ településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, jelleg, építési vonal jelentős zöldterület, vagy növényzet.)
 - b./ településkép
 - c./ a település táji környezete
 - d./ településkarakter
 - e./ műemléki környezetet közvetlenül határoló terület, műemléki jelentőségű terület
2. A helyi egyedi védelem:
- a./ építmény, vagy szobor, emlékmű egésze, vagy része (esetleg a hozzá tartozó földrészlettel.)
 - b./ étékes növény, növényzet, növények csoportja, park, parkrészlet.

A helyi védelem irányítása

- (5) A helyi védelmi munkával járó szakigazgatási és hatósági feladatokat a Polgármesteri Hivatal – az Étv. 52. § (1), (2), (3) bek - ben szabályozott hatósági jogkör keretében – látja el.
- (6) A helyi védelem kérdésében kérni lehet szakértő(k) és helyi társadalmi szervezetek közreműködését is.
Védetté nyilvánítás és annak megszüntetése
- (7) A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az Önkormányzati Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (8) A védetté nyilvánítás vagy megszüntetés szakmai megalapozására a településrendezési terv értékvizsgálati munkarésze szolgál.
- (9) A védetté nyilvánítást a tulajdonjog nem befolyásolja.
- (10) Védetté nyilvánításra, vagy annak megszüntetésére hivatalból, lakossági kezdeményezésre, társadalmi szervezetek javaslatára, egyéni kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.
- (11) A védett értékről nyilvántartást kell vezetni, melynek tartalmaznia kell:
 - a védett érték megnevezését
 - pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám)
természeti védelem esetén a védett terület határát feltüntető, a településrendezési tervvel azonosítható helyszínrajzot
 - a tulajdonos, kezelő, használó nevét
 - a védelem indoklását
 - a védett érték fotóját
 - a védelmet elrendelő önkormányzati rendelet számát
- (12) A védelemben részesítést, vagy annak megszüntetését hivatalos helyen közzé kell tenni és erről írásban értesíteni:
 - a védett érték tulajdonosát, kezelőjét, használóját
 - az illetékes építésügyi hatóságot
 - építmények esetén az Országos Műemléki Hivatal illetékes kirendeltségét, természeti érték esetén az illetékes természetvédelmi hatóságot
 - az illetékes földhivatalt
 - a megyei és területi főépítészt.A védelem tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (13) A város területére készített településrendezési tervben a természeti értékek helyi védelme alá eső terület, a védett településszerkezet, településrész határát fel kell tüntetni.
- (14) A védelem alatt álló területek, építmények, természeti értékek megjelöléséről az önkormányzat gondoskodik a tulajdonos bejegyzésével.
- (15) A védett területet táblával kell jelölni.

A védett épületek, területek hasznosítása, fenntartása

- (16) A helyileg védett értékeket a használat nem veszélyeztetheti, ennek érdekében biztosítani kell elsősorban:
 - Az eredeti rendeltetésnek megfelelő használatot,
 - ha nem lehetséges, közcélú hasznosítást.
- (17) Az épületek állagának megóvása, jókarban-tartása a tulajdonos feladata, kötelessége. Elmulasztása esetén a hatóság kötelezi a tulajdonost az építmény helyreállítására, jókarban-tartására.
- (18) A fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét meghaladó költségéhez, a védelem miatt előírt (szükséges) többletmunkához (pl. homlokatzdíszek helyreállítása, épületrészek eredeti formában történő visszaállítása) a tulajdonos kérheti az önkormányzat anyagi támogatását.

- (19) A helyi védelem alatt álló épületen építési (állagmegóvási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési) munkák a védelem szempontjaival összhangban az épület jellegének megváltoztatása nélkül végezhető.
Bővítés esetén elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása kötelező.
a./ Külső felújítás során az eredeti állapot visszaállítását kell szem előtt tartani az épület tömegét, tetőformáját, tagozatait, nyílásrendjét, anyagátstb. megtartva.
b./ Belső átalakítás, korszerűsítés végezhető az építési előírások figyelembe vételével kivéve, ha a védelem konkrét belső terekre, szerkezetekre (pl. boltzatok) is kiterjed.
c./ Bontást csak indokolt esetben, az épület teljes műszaki avulásának bekövetkezése esetén, az építvány előzetes felmérési dokumentációjának elkészülése után lehet végezni.
A felmérési (és fotó) dokumentáció elkészülését az illetékes I. fokú hatóság rendeli el az önkormányzat költségére.
- (20) Helyi védettségű (településszerkezeti, településképi) területen a meglévő épületek, épületcsoportok, zöldfelületek megtartását kell szem előtt tartani, megőrizve az utcák vonalvezetését, beépítési módját, rendszerét.
Új beépítés csak a kialakult beépítéshez alkalmazkodó lehet.
A helyileg védett területekre a helyi építési szabályzatban egyedi részletes előírások tehetők, melyek kitérhetnek a reklámok elhelyezésére, a színezésre, anyagfelhasználásra, kerítésekre,stb. is.
- (21) Helyi védettségű természeti területeken végzendő munkák a terület jellegét nem változtathatják. Védett növények kivágása csak biológiai pusztulás, természeti katasztrófa elhárítása, életveszély....stb. esetén engedélyezhető.
- (22) Mind a helyileg védett épületeken, mind a helyi védettségű területeken - beleértve a műemléki környezetet határoló, valamint a műemléki jelentőségű területeket is – építési munkát végezni az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozva az illetékes I. fokú építési hatóság engedélyével szabad.
Az illetékes építési hatóság elrendelheti:
- az épület építéstörténeti kutatását
- az épületben lévő művészi értékű építészeti elemek helyreállítását, vagy a nem odaillő elemek eltávolítását.
- az épületben található művészi értékű részletek (pl. freskók, címerek) szakértővel történő felújítását.
- a környező épületeket is feltűntető utcakép készítését.
- szakértői vélemények beszerzését.
- (23) Védett területen a terület burkolatát, berendezését (világítótestek, kandeláberek) készíteni, parkokat, buszvárókat építeni, hirdetést elhelyezni, csak a környezethez alkalmazkodva, az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozott, illetékes építési hatósági engedéllyel szabad.
- (24) Műemléki védettségű épületekre, természeti védelemben részesülő területekre, értékekre az önkormányzati képviselő-testület csak a műemlék, ill. a természet védelmére vonatkozó mindenkori jogszabályoknak megfelelően rendelkezhet.
- Helyi értékek védelmének támogatása
- (25) A helyi védelemben részesülő építmények, területek tulajdonosai, kezelői, használói a helyi adók kivételesen kedvezményben – indokolt esetben – adómentességben részesülhetnek.
Mértékét a helyi adókról alkotott önkormányzati rendelet szabályozza.
- (26) Eseti anyagi támogatásról az önkormányzati képviselő-testület dönt.
- (27) Országos védettségű természeti érték a (külterületi szabályozási) terv szerinti természetvédelmi területek a Bihari Tájvédelmi Körzet részeként.
- (28) Helyi természetvédelmi terület a belterületen a 94. helyrajzi számú temető.
- (29) Országos védettségű művi érték a Damjanich u. ? (196 hrsz) (ref. Templom) és szomszédos telkeik
- (30) Helyi művi értékként:
- területi védelem alatt áll településközpontban a gyalogos térrel érintkező telkek területe, és a belterületől nyugatra lévő kiskertek Mk övezetű területe.
- (31) A (2)-(4) bekezdések szerinti területeken a 3.§. (5) bekezdése szerinti jogot is alkalmazni kell.

18. §.

A környezetvédelem

- (1) Levegőtisztaság-védelem szempontjából az alábbi besoroláshoz jogszabályban rendelt terhelési határértékeket kell alkalmazni a hatósági eljárásokban: érzékeny terület az igazgatási terület egésze.
- (2) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombotú 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 munkarészeinek figyelembe vételével. 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 lakóterület falusias beépítéssel" besoroláshoz rendelt határértéket) kell alkalmazni az alábbiak szerint:

a., a gyalogos tér, a kegyeleti park és a temető vonatkozásában a zaj- és rezgésvédelem szempontjából az említett rendelet szerinti határértékek 5 decibellel csökkentett értékét kell alkalmazni.

- (3) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és a csatornázásig is legalább zárt szennyvíztároló kialakítására /építésére kötelezni a tulajdonost.
- (4) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 1 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (5) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést a jelenlegi szikkasztás helyett.
- (6) A fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését el kell végeztetni a tulajdonossal.
- (7) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.

19. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Elővásárlási joggal terhelt az Önkormányzat számára a tervezett ipari park, a Nagykereki vasút és a terv közterületei (tervezett utak, közparkok).
- (2) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom terheli a tervezett új utcák menti beépítésre szánt területeket, illetőleg a már korábban telkekre felosztott tömbökben e területeknek az övezetük szerinti legkisebb telekmélység által meghatározott területsávját az utca kialakításáig és közművesítéséig.
- (3) 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),
 - b., az állattartó mezőgazdasági üzemi területek környezetét a védőtávolságokra vonatkozó előírások szerint és mértékben.
 - c., az Államhatár menti, külön jogszabályban meghatározott területsávot (a mindenkori érvényes jogszabály szerinti mértékben, a kialakult cca 10 méter).
- (4) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek, a nyugati lakóterület-fejlesztés, továbbá az ipari park megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

Záró rendelkezések

20. §.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Biharkeresztes területére készített módosított Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2009. április 01.- én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit - az ügy keletkezésére nézve - a hatályba lépése után indított ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

Biharkeresztes, 2009. március 31.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. Függelék-

a HÉSZ-hez

(A sajátos fogalmak értelmezése az Étv. és az OTÉK fogalmain túl)

Építési munka:	a terület felhasználása, a telekalakítás, az építmény, építményrész, épületegyüttes építése, -átalakítása, -bővítése, -felújítása, -helyreállítása, -korszerűsítése, -lebontása, -elmozdítása, valamint rendeltetésének megváltoztatása.
Első építési vonal:	az építési helynek a telek homlokvonala felőli határvonala.
Telek homlokvonala:	a telek közterületi határvonala
Telek oldalhatára:	a homlokvonallalhoz csatlakozó telekhatárok
Telek hátsó határa:	az oldalhatárhoz csatlakozó, általában a homlokvonallal szemben fekvő telekhatár
Építési használat mértéke:	a terület-felhasználási egységre vonatkozó szintterület-sűrűséget, valamint a telekre vonatkozó beépítettséget, építmény-magasságot és zöldfelületi arányt jellemző mutatók összessége.
Rendeltetés módosítás:	a jelenlegitől eltérő rendeltetéssel való használat.
Utcai építménymagasság:	az OTÉK 1. számú mellékletének 23. pontja szerint az utcai homlokzatra számított építménymagasság.
Közhasználatú terület:	nem feltétlenül köztulajdonban lévő, de használatának körülményei és építési szabályai terén a közterülettel azonos terület
Utcai épület:	a telken a homlokvonaltól 15 méteren belül álló épület, illetőleg épületrész
Lombkorona fedettség:	a lombkorona merőleges vetületének és a telek illetőleg földrészlet területének százalékban kifejezett aránya.
Átmenő telek:	két, nem szomszédos határán is közterülettel érintkező (két homlokvonallal rendelkező) telek.
Saroktelek:	legalább két, szomszédos határán is közterülettel érintkező telek
Meglevő, jelenlegi:	a terv jóváhagyásakor törvényesen létező állapot, dolog.
Telekmutató:	a telek terjedelmét befolyásoló jellemző (-szélesség, -mélység, -terület)
Függőleges vetület:	az OTÉK szerinti függőleges vetületen az ábrázoló geometria szabályai szerinti merőleges vetületet kell érteni
Egyes különleges alakú építmények építménymagassága (H) :	
- paláستtal leírható alakú épület (henger, kúp) esetén az OTÉK szerinti „ <i>valamennyi homlokzat függőleges (értsd: merőleges) vetületi felülete összegén</i> ” a test palástjának felületét kell érteni.	

2. Függelék

a HÉSZ-hez

A „saját szükségletű” haszonállat tartás és az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása.

- (1) Az állattartás saját szükségletnek megfelelő mértékét az alábbi táblázat szerint kell megtartani (a darabszám a kategóriában az együttesen tartható állatok száma):

<i>nagy haszonállat</i> (<i>marha, ló, szamár, öszvér</i>) (<i>db együttesen, max.</i>)	<i>haszonállat</i> (<i>sertés, juh, kecske</i>) (<i>db együttesen, max.</i>)	<i>kis haszonállat</i> (<i>baromfi, nyúl, galamb</i>) (<i>db együttesen, max.</i>)
2	5	100

- (2) Az állattartáshoz kapcsolódó építmények (ól, kifutó, zárt trágya és zárt trágyalétároló stb.), és más építmények legkisebb távolságát az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- üdülő-, kereskedelmi gazdasági és különleges terület határától 50 m
 - zöldterület határától 30 m
 - lakóépülettől 10 m
 - ásott kúttól 15 m
 - fúrt kúttól 5 m
 - kerti csaptól 3 m
 - vízvezetéktől 2 m.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti előírásoknak a már kialakult állattartó építmények vonatkozásában is érvényt kell szerezni a darabszám és/vagy a meglévő állattartás építményrész korlátozásával.

3. Függelék

a HÉSZ-hez

A „kistermelői” haszonállat tartás és az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása.

- (1) A kistermelői állattartás mértékét (maximális darabszám), és a legkisebb távolságokat az alábbi táblázat szerint kell megtartani az állattartó épületek vonatkozásában:

A tartható állatok, és számuk	legkisebb távolság		
	mezőgazdasági területen a telek határától (m)	lakó- és intézményi épülettől illetőleg potenciális építési helyüktől (m)	üdülő-, kereskedelmi gazdasági-, és szabadidőközpont területtől (m)
Nagy haszonállat			
≤ 5 db	10	10	100
6-20 db	20	20	100
21-30 db	20	30	200
Haszonállat (sertés, juh, kecske)			
≤ 5 db	10	10	100
6-20 db	20	20	200
Kis haszonállatok			
- baromfi			
≤ 500 db	15	15	100
500-1000 db	20	20	200
1001-2000 db	25	30	300
2001-3000 db	30	50	300
- nutria, prémgörény			
≤ 50 db	20	30	300
51-100 db	30	40	500
101-200 db	30	60	500
201-300 db	30	80	500
> 300 db	30	100	500
- nyúl			
≤ 50 db	15	10	100
51-200 db	25	15	200
> 200 db	25	20	200
- prémróka			
≤ 50 db	25	100	300

- (2) Az építmények telekhatártól előírt legkisebb távolsága felének megfelelő mértékben a telket többszintes növény állománnyal körbe kell ültetni a telekhatár mentén.

4. számú Függelék

a HÉSZ-hez

A védett értékek és a telken belüli növénytelepítés szabályai

A város területén:

-védett természeti érték

a tölgyes erdő

/helyi/

• Műemlék:

• Református templom

Kossuth u. 42., hrsz.:904

Tulajdonos: Biharkeresztesi Református Egyházközség OMVH-törzsszám: 10185. A védetté nyilvánító határozat száma és éve: 14145/1988.

a Katolikus templom

/javasolt/

Régészeti lelőhelyek

1. Vasútállomás 1
2. Lencsés –hát
3. Toldi útfél
4. Vasútállomás 2
5. Gyep-dűlő
6. Gyep-dűlő 2
7. Gyep –dűlő3
8. Tany-dűlő
9. Szget-dűlő
10. Láncos-major
11. Vizes földek
12. Kis-Szárcsás-dűlő
13. gyep-dűlő
14. Kis-Farkas-domb
15. Református templom
16. Bethlen Gábor utca 25
17. Szőlőskert 1
18. Szőlőskert 2
19. Kocsordos
20. Ártándi út és vasút köze
21. Bedői Útfél
22. Mol kút

Ártánd Nagy – Farkas –domb (Ártánd3) lelőhely részben átnyúlik Biharkeresztes közigazgatási területére

Helyi védelemre javasolt épületek:

A Hősök tere 11

A Református templom parókiája

Idősek otthona

Református zeneiskola

Régi rendőrségi épület

Hősök tere

Katolikus templom

Munkaügyi központ épülete

Posta

Vámhivatal szolgálati lakások

Kossuth u. 46.

Nagy S. u. volt bölcsőde

Vasútállomás

Nagy S. u. 3. (tornácos épület)

MÁV szolgálati lakás (a Vasútállomás területén)

MÁV kolónia épületei (a Hunyadi út sarkától a Nagy S. u. 34. sz. –ig

Olajútó

Kossuth u. 27.

Arad u. 45.

Kazinczy u. 24.

Arany J. u. 29.

Bocskai u. 8., 11., 15.,

A régi szőlőskert telekosztása, a telekhatárainak jelzésével, felhasználási módjával, pl. hogy nincs kerítés...stb.
Szacsvai út a régi malom épülete
A régi temető parkja
A Szacsvai úti lakóházak (4 és a 11. szám)
Tamási Á. út 33.
A Bihari-sík Tájvédelmi Körzet része a 046, 048/1 hrsz

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 HÉSZ –t a Képviselő testület döntése alapján

***Veres István** okl. építészmérnök, szociológus, településrendezési vezető tervező, a Magyar Építész Kamara tagja, nyilvántartási száma TT-1-15-0125/2006*

állította össze az előzetes és közbenső egyeztetéseket, valamint a illetékes Főépítési Iroda jóváhagyást megelőző véleményét, a települési főépítész véleményét és a Képviselő testület döntését is figyelembe véve.

Nyíregyháza, 2009.03.31.