

MEDGYESBODZÁS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Jóváhagyva 59/2006 (VII.31) sz. K.t. határozattal,
Jóváhagyva 9/2006 (VII.31) sz. Önk. rendelettel

Megbízó

Medgyesbodzás Község Önkormányzata
Varga Gábor polgármester
5663 Medgyesbodzás, Széchényi u. 38.

Tervező:

Benedek Kft - Településrendezési Iroda
1031. Budapest, Sorompó utca 1.
Tel: 06-70-384-1068, 06-70-384-1070

Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető
településrendező tervező
TT1 12-0130/02
Kurenkov Vjacseszláv - települmérnök,
településrendező tervező
TT2 01-4684/05

Tájrendezés

Környezetvédelem:

Dr. Illyés Zsuzsanna - táj- és kertépítészmérnök
K1-01 5028/04
(Pagony Kft.)

Műemlékvédelem, építészet:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető
településrendező tervező
É2 12-0130/02
Kurenkov Vjacseszláv - települmérnök,
településrendező tervező
TT2 01-4684/05

Régészet:

Dr. Szatmári Imre - régész
Sz-78/2003

Közlekedés:

Nagy József - okl. közlekedésmérnök
K1d-1/04-300-98
(Nagy és Társai Bt.)

Vízi Közművek:

Bíró Attila okl. építőmérnök MK 01-2456
(InfraPlan Kft.)

Energiaközművek, távközlés:

Hanczár Emőke okl. gépészmérnök MK 01-2418
Okl. városrendező szakmérnök
(KÉSZ Kft.)

2006. augusztus

Tartalomjegyzék

TERVEZŐI NYILATKOZAT	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	4
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS	4
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	5
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	6
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI	7
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	8
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	11
3. ÉRTÉKVÉDELEM.....	14
3.1. TÁJI ÉRTÉKEK.....	14
3.2. MŰVI ÉRTÉKEK	15
3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	15
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	16
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	19
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)	19
MEDGYESBODZÁS ÖNKORMÁNYZAT 9/2006 (VII.31) SZ. RENDELETE	20
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL	20
I. FEJEZET.....	20
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	20
A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA.....	20
A SZABÁLYOZÁS ELEMEL.....	20
TELEKALAKÍTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS.....	21
ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	21
II. FEJEZET	22
TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	22
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	22
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	29
III. FEJEZET	37
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	37
IV. FEJEZET.....	39
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME.....	39
V. FEJEZET	47
KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS.....	47
VI. FEJEZET.....	54
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	54

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező, és Kurenkov Vjacseszláv településmérnök kijelentjük, hogy Medgyesbodzás Településrendezési Terv készítése során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 36/2002. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2006. augusztus 10.

Ferik Tünde
Vezető településtervező
TT1 12-0130/02

Kurenkov Vjacseszláv
településtervező
TT2 01-4684/05

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

Jóváhagyva 59/2006 (VII.31) sz. K.t. határozattal

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Medgyesbodzás legfontosabb szerkezeti sajátossága, hogy két belterületre tagolódik: Medgyesbodzásra és Gábortelepre. A két belterület szerkezetének továbbra is legmeghatározóbb eleme a dohánykertész községekre jellemző négyzethálós településszerkezet és funkcionális tagozódás.

A település jelenlegi szerkezetének és szerkezeti fejlődésének meghatározó elemei:

- a településen keresztülmenő 4235 j. és település nyugati közigazgatási határa mellett elhaladó 4436 jelű országos mellékút,
- Medgyesbodzás és Gábortelep különállósága,
- a Maros hordalékkúpján lévő medgyesbodzási vízbázis védőtávolsága,
- tájhasználat egyhangúsága - a szántó területek túlsúlya
- zártkert
- lakott, illetve elhagyott tanyák,
- külterületi állattartó majorok,

A településszerkezeti terv csak kis mértékű belterület növelésre tesz javaslatot, amely elsősorban a belterülethez közvetlenül kapcsolódó tanyák belterületbe való vonását jelenti. A kis mérvű belterületbe vonási igény oka elsősorban a településen található nagy számú beépítetlen építési telek, ami akár hosszú távon is megfelelő nagyságú kínálatot jelent.

A külterületi területhasználat továbbra is meghatározó eleme a mezőgazdasági földművelés. A mély fekvésű területek elsősorban a természetközeli erdő ill. gyepeként hasznosítandók.

A meglévő majorok megtarthatók, új major építése nem indokolt.

A település külterületén található tanyák nagy része elhagyott. Az ilyen tanyahelyek potenciális helyként szolgálhatnak a birtokközpontok kialakítására. A lakott tanyák egyedi szabályozási előírások mellett megtarthatók.

Medgyesbodzás és Gábortelep belterületének szerkezete kialakultnak tekinthető, szerkezetet alakító jelentős változások nem tervezhetők. A településrészek belső szerkezetét és a területhasználatát, a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák, illetve elsődlegesen a meglévő értékek védelme kell, hogy szem előtt legyen.

Mindkét belterület jelentős része lakóterület, a központi részek településközpont vegyes területfelhasználásúak.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - b) ipari gazdasági terület- agráripari
- 4) Különleges terület
 - a) Sportterület
 - b) Temető

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közműelhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület
 - b) kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási területek

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Medgyesbodzás Településszerkezeti Tervében területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv tartalmazza, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségeket és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	20 %	60%
Vt	Településközpont vegyes terület	0,7	4,5 m	30 %	50 %
G-ksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,6	4,5 (7,5) m	30%	40%
G-ip	Ipari gazdasági terület	0,6	4,5 (7,5) m	30%	40%
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 m	5 %	70 %
K-T	Különleges terület - Temető, kegyeleti park	0,15	4,5 m	10%	70 %

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %. Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

1) Lakóterületek

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Medgyesbodzás mindkét településrészén a falusias lakóterület - a településrészek központjától eltekintve - a belterület jelentős része. A település állattartási rendeletét meg kell alkotni, mellyel összhangban, a kialakult hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység és állattartás folytatható legyen. Ezért a lakóépületeken kívül, az ezt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m megengedhető építménymagasság.

Falusias lakóterület növelése a belterülethez közvetlenül kapcsolódó tanyák esetében történt.

2) Vegyes területek

a) Településközpont vegyes területek (Vt)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója lakó, intézményi és szolgáltató funkció vegyesen.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.

Medgyesbodzáson és Gábortelepen településközpont vegyes övezetbe a falumag és környéke került. E területen található a település intézményének és kereskedelmi egységének többsége, valamint az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetők ki.

3) Gazdasági területek

a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe:

Belterületen:

Medgyesbodzás: -a 333, 335, 336, 337 hrsz-ú (Iskola utca),

Gábortelep: -a 775/1 és a 775/2 hrsz-ú (Vasút út) ingatlanok kerültek,

Külterületen:

- Medgyesbodzás nyugati határában, a belterületéhez közvetlenül kapcsolódó 013/5, 013/6, 013/7, 019/2 hrsz-ú ingatlanok kerültek.

b) Ipari gazdasági terület (Gip)

Medgyesbodzás jelentős mértékű zavaró hatású ipari területei a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak.

Ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe a település:

külterületén: - a Medgyesbodzás és Gábortelep között fekvő, 041/1-041/3 hrsz-ú major,

- a településtől északra eső, 049 és 053 hrsz-ú majorok területe került.

A település határában fekvő vízmű-kutak vízbázisának védelme érdekében külön előírásrendszert kell alkotni a fenti majorokban folytatható funkciókra.

4) Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges terület:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, szennyvízáttemelő stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

Sportterület

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A községi sportpálya, különleges terület - sportterület területfelhasználási egységbe kerül, 383 hrsz (Iskola u.), 650 hrsz (Táncsics Mihály u.) és a 123 (Iskola u.) hrsz-on fekvő kézilabda pálya.

Temető

A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

A Medgyesbodzás külterületén a 057 hrsz-ú, illetve a 079/1 hrsz terület került e területfelhasználási egységbe.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1) Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A közlekedési területek közül a Szerkezeti terv feltünteti:

- településszerkezeti jelentőségű közutak - 4429, 4432 és 4436 jelű országos mellékutak - nyomvonalait és csomópontjait,
- a térségi kerékpárút nyomvonalát, és a települési kerékpárút nyomvonalát, és
- a közterületi parkolókat.

Gyalogos felületek, kerékpárút, turistaút

A gyalogos és kerékpáros közlekedés számára területigényes fejlesztés nem javasolt.

A 4429 j országos mellékút területén (a Vasút Út. és a Széchenyi út) a meglévő szabályozási szélesség megfelel a kerékpáros útvonal, és a min 0,90 m széles gyalogos sáv kiépítéséhez. A külterületi szakaszokon a meglévő szabályozási szélesség biztosított, a kerékpárút nyomvonalának kiépítésére. A gyalogos közlekedés szempontjából a legfontosabb feladat a hiányzó járdaépítés, és az akadálymentes közlekedés megteremtése, a közúti csomópontokban és a közintézmények bejáróinál.

Medgyesbodzás közigazgatási területén jelenleg kiépített kerékpárút nincs, erre igény leginkább az országos mellékút mellett jelentkezik Gábortelep és Medgyesbodzás között, a kül és belterületi részekben, továbbá folytatólag Medgyesegyháza irányába, a meglévő kerékpárúthoz történő csatlakoztatással. A tervezett kerékpárúton megközelíthető Medgyesegyháza vasútállomás. A tervezett kerékpárút csatlakozik a **térségi jelentőségű** Békéscsaba - Szabadkígyós - Kétegyháza - Medgyesegyháza - Mezőkovácsháza - Mezőhegyes kerékpárút hálózathoz.

Parkolás, rakodás

A parkolást, rakodást a tervezett létesítmények esetében az OTÉK-nak megfelelően telken belül kell megoldani. Közterületi parkolást csak helyi parkolási rendelet alapján lehet engedélyezni.

Tervezett közterületi parkolók:

- Vasút utca Óvoda és Iskola
- József A. utca Sportpálya
- Temető
- Széchenyi utca Kultúrház
- Petőfi S. utca Sportpálya

Tömegközlekedés

A tömegközlekedési ellátást továbbra is főként a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják. A 4429 j. országos mellékúton átmenő járatok közlekednek.

Vasúti közlekedés

A vasúthálózattal kapcsolatban Medgyesbodzás nem érintett közvetlenül. A vasúti kapcsolat Medgyesegyházán biztosított csak a 125 „B” kategóriás közforgalmi vasúti hálózattal.

Közlekedésfejlesztési feladatok

A helyi utcahálózattal, gyűjtő, lakó, kiszolgáló, mezőgazdasági feltáró utakkal kapcsolatos fejlesztések a helyi területfejlesztésekkel összhangban szükségesek.

A közterületi parkolás legalizálásához és szabályozásához meg kell alkotni az önkormányzati parkolási rendeletet.

2) Zöldterület - közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településsztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú **közparkok** területe.

Medgyesbodzás központi területén két jelentősebb zöldfelület található, egyik a templom környezetét képező gyepfelület négy idős, szép habitusú vadgesztenyével, amelyek védettséget érdemelnek.

Gábortelepen az iskola és az óvoda között egy jelentős gyepfelületű zöldfelület található.

Mindhárom terület kiválóan alkalmas közpark kialakítására, emiatt a további szabályozás során a területeket közparkként célszerű szabályozni.

3) Erdőterületek

Erdőnek kell tekinteni a földművelésügyi miniszter által rendeletben meghatározott fajú fás növényekből és a társult élőlényekből kialakult életközösséget annak talajával együtt, függetlenül attól, hogy a faállomány vagy az életközösség valamelyik más eleme átmenetileg hiányzik. Erdőterület az erdő által elfoglalt 1500m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterület a benne található nyiladékokkal és tűzpásztákkal együtt, valamint a faültetvény és az az 1500m² vagy annál nagyobb földterület, ahol az erdő telepítését elvégezték.

Az erdőterületek alapvető jelentőségűek az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztési szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

A település közigazgatási területén meglévő erdőfoltok, erdősávok aránya nagyon kevés. Az erdők erdészetiileg kezeltek, alapvetően fiatal- és középkorúak, túlnyomórészt akácok, nyarasok.

A szerkezeti terv erdősítést javasol az alábbi indokok alapján.

A szélerózió (defláció) csökkentése érdekében, figyelembe véve az É-i, D-i

leggyakoribb szélirányt a csatornák és földutak mentén erdősávok, mezsgyék telepítésére van szükséges, amelyek az ökológiai hálózat folytonosságának kialakításában is jelentős szerepet játszanak. A mélyfekvésű területeken a tervezett nagyobb kiterjedésű erdősávok, valamint gyepes területek az ökológiai folyosókat szélesítik. A volt személtelep és a felhagyott mezőgazdasági repülőter erdőtelepítéssel rekultiválandó. A belterületek szegélyén erdősáv telepítésével a porszennyezés csökkenthető. A külterületen található temető tervezett bővítésével véderdősáv telepítésére is szükség van.

A földutak mentén tervezett fasortelepítés a látvány kedvezőbbé tétele mellett ökológiai szempontból is fontos.

2. számú táblázat - Tervezett erdők és a jelenlegi területhasználatok összefüggése

Területhasználati egység	Terület (ha)	Terület (%)
Erdősáv, mezsgye szántóterületen	156.7	5.3
Erdő rekultiválandó területen	4.3	0.15
Erdő felhagyott tanyákon	4.6	0.15
Tervezett erdő összesen	165.6	5.6

4) Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek közül a szántóterület az uralkodó.

A szerkezeti terv a mezőgazdasági területeket csak véderdők és védőgyepek elhelyezése érdekében csökkenti.

a) Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület, az egykori zártkert területe, ahol a gyepes felületek mellett főképp a madárvilágot vonzó gyümölcsösök vannak. A zártkerti terület hangulatos és egységes képet mutat, arculata azonban jelentősen kötődik a műveléshez.

Medgyesbodzás kertes mezőgazdasági területe természeti terület, ahol a kertes művelés fenntartása a cél. A szerkezeti terv megőrzi, illetve helyreállítja a kialakult kertes mezőgazdasági területet, azonban új kertgazdasági terület kialakítására nem tesz javaslatot.

b) Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági területbe tartoznak a szántók, gyepek, rétek, legelők. A településen a szántók dominálnak, rét, gyep, legelő hasznosítású területekben nem bővelkedik.

Emellett az általános mezőgazdasági területen található a magyarországi vidék sajátos tájszerkezeti elemei a tanyák. A későbbi szabályozás során ezekre a területekre egyedi építési előírást kell alkotni, amelyben meg kell határozni a minimális beépíthető telekméreteket és a beépíthetőség mértékét.

A területen ökológiai szempontból indokolt a szántók egy részének gyepesítése vagy erdősítése. A szerkezeti terv a táblák határán, a mélyfekvésű területeken, ill. a csatornák, dűlőutak mentén tesz erre javaslatot.

5) Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízgazdálkodási területbe került a község külterületén lévő belvízcsatorna hálózat és a vízmű területe. Tervezett vízgazdálkodási terület nincs.

3. ÉRTÉKVÉDELEM

3.1. TÁJI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes szakhatósági véleménye szerint két 1997-ben felmért potenciális természeti értéket képviselő terület található a településen. Az egyik a felhagyott mezőgazdasági reptér gyepes kifutópályája, a másik a volt zártkertes terület, ahol a gyepes felületek mellett főképp a madárvilágot vonzó gyümölcsösök vannak. Míg az előző a terület gyepes jellege, az utóbbi változatos élőhelytípusok jelenléte miatt képvisel értéket.

A Békés Megyei Területrendezési Terv (BMTT) övezeti térképe a volt zártkerti részt tájképvédelmi területként tünteti fel, vegyes művelési szerkezetű területbe sorolva.

Országos jelentőségű védett értékek:

A település közigazgatási területén országos jelentőségű védett értékek közé egyedül a községtől északra fekvő zártkertek mellett elhelyezkedő Kilátóhalom került besorolásra.

Helyi védelem

Helyi természetvédelmi terület nem került kijelölésre. A település területét tekintve fontos helyi természeti értéket képvisel négy vadgesztenye fa. Külterület fasorokban hiányos, tájképi szempontból jelentős meglévő fasor a Grófi földeken található eperfasor, valamint a felhagyott sertéstelep közelében lévő diófasor. A volt zártkertes területhez vezető út mentén található diófa egyedisége és szép megjelenése miatt érdemel védelmet. Az itt megjelölt fák, fasorok esetében helyi védettség kijelölése indokolt.

Helyi védelemre javasolt fa, fasor		db	Hrsz.
Magyar név	Latin név		
A. Közönséges vadgesztenye	Aesculus hippocastanum	4	belterület 430
B. Közönséges dió fasor	Juglans regia		külterület 054; 061/1
C. Közönséges dió	Juglans regia	1	külterület 075/25
D. Eperfa fasor	Morus alba		külterületi út mellett 0102

A külterületi utak mentén mentén javaslunk fasortelepítést, amely a tájszerkezet gazdagításához járul hozzá.

3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A település közigazgatási területén jelenleg nem található országos védelem alatt álló épület.

Helyi védett épületek:

Ssz.	Településrész	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Medgyesbodzás	Szabadság u.	430	<i>Templom</i>
2.	Medgyesbodzás	Szabadság u.	40/2	<i>Lakóház</i>
3.	Medgyesbodzás	Szabadság u. 21.	444/1	<i>Lakóház</i>
4.	Medgyesbodzás	Szabadság u. 22.	37	<i>Lakóház</i>
5.	Medgyesbodzás	Hunyadi u. 12.	409	<i>Lakóház</i>
6.	Medgyesbodzás	Hunyadi u. 48	251	<i>Lakóház</i>
7.	Gábortelep	Rákóczi F. u. 26.	616	<i>Lakóház</i>
8.	Medgyesbodzás	Ady Endre u.	86	<i>Feszület</i>

Ezenkívül helyi védendő a település négyzethálós szerkezete, amely még híven őrzi a telepített dohánykertész községek településszerkezetét. A védelem azt jelenti, hogy a jövőben sem szabad ettől a négyzethálós szerkezettől eltérő szerkezetű fejlesztési területet kijelölni.

3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

1. Medgyesbodzás 1. lelőhely, Szekercés-tanya. (hrsz.: 0132/2-4) Térkép száma: 709-241. Koordináták: 643+650, 398+070.

A lelőhely a határ ÉNy-i részén, a csanádapácai műúttól D-re 200 méterre, a csanádapácai határtól K-re 450 méterre található, az egykori Szekercés-tanyától DNy-ra 350 méterre. Egy nagyjából K-Ny irányú egykori meder északi partján szarmata kori edénytöredékeket gyűjtöttünk viszonylag kis, 100 x 70 méteres területen.

A terület kiemelt figyelmet érdemel a földmunkák során.

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Medgyesbodzás tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek megőrzése a környezeti elemek védelme és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Talaj- és vízvédelem

Medgyesbodzás teljes közigazgatási területe a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet - a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról- 2/1. melléklete szerint környezetvédelmi szempontból az „érzékeny” B kategóriába tartozik, annak ellenére, hogy a régió ivóvízellátását biztosító vízbázison, a Marosi hordalékkúpon fekszik.

A 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet -a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről- 2. számú melléklete tartalmazza azoknak a településeknek a listáját, amelyek nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Medgyesbodzás szerepel ebben a listában, tehát a terület nitrátérzékeny.

A gazdasági célú baromfi telep környezetvédelmi szempontból potenciális szennyezőforrás. Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

A településen meg kell alkotni a helyi állattartási rendeletet. (A belterületen milyen számban milyen állatok tarthatóak, azok elhelyezési körülményeik, a szomszéd lakóháztól való távolsága, stb.)

A folyékony kommunális hulladék szennyvízcsatorna hálózat hiánya miatt az egyedi szikkasztókból, ill. a nem egészen zárt szennyvíztárolókból a talajba kerülő szennyvizek szennyező forrást jelentenek. A település nagy része a közeli vízbázisok hidrológiai védőterületébe tartozik, valamint mindkét belterület felszínmozgással potenciálisan veszélyeztetett. Ezért fontos, hogy a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig - új építés esetén - a szennyvizet vízzáróan szigetelt, valóban zárt tárolóban helyezték el, a hálózat kiépültével pedig minden ingatlant kötelezni kell a közcsatorna hálózatra való rácsatlakozásra.

A csapadékvíz-elvezetés a területen nyílt árokrendszerrel megoldott.

A Maros hordalékkúpjából nyerhető ivóvízkészlet értékes, (védendő), ezért a 123/1997. évi (VII. 18.) Korm. rendelet -a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről- nem hagyható figyelmen kívül.

A fátlan területen jelentős a szélerózió. A településtől északra fekvő szántóterületek, ahol lazább szerkezetű, homokos vályog fizikai féleségű talajok találhatóak, vannak leginkább kitéve a defláció okozta termőréteg pusztulásnak. A széleróziót elősegíti a véderdősávok hiánya, amely a területet jellemezi, ezért a védelem érdekében ezeken a

területeken gyepesítést, mezővédő erdősávok telepítését és fasorok kiegészítését kell végezni.

Levegőtisztaságvédelem

A terület a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete -a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről- alapján Medgyesbodzás a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, ennek megfelelően a SO₂, CO, NO₂ és a benzol tekintetében a légszennyezettségi érték a területen nem haladja meg a vizsgálati küszöböt, míg a szilárd por (PM₁₀) esetében - elsősorban a deflációnak köszönhetően - a terület légszennyezettsége a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

Az állattartó telepekről származó esetleges kedvezőtlen bűzhatást a helyi állattartási rendeletnek kell kezelnie. A nagyüzemi állattartás bűzhatása a megfelelő távolság miatt nem érinti a lakóterületet.

A területen a későbbikben is csak olyan tevékenység végezhető, amely kielégíti a levegőminőség védelmével kapcsolatos országos előírásokat.

A területen az érvényes előírások a levegő tisztaságára vonatkozóan:

A 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet előírásai, a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FVM együttes rendelete (módosítva 25/2001.(XII.7.) a légszennyezettségi határértékekről és a 23/2001.(XI.13.) KöM rendelet a kibocsátási határértékekről.

Zajvédelem

A település csak alacsonyabb rendű közútról közelíthető meg. Az országos hálózathoz történő kapcsolódás rossz, megyei és helyi szinten megfelelőnek bizonyul. Az átmenő forgalomtól mentes utakon nem jelentős a zajterhelés.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat - Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

3. számú táblázat - Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

Hulladék

A községnek nincs kijelölt hulladéklerakó telepe. A települési szilárd hulladék elszállítása azonban szervezeten történik Békéscsabára. A távlati tervek között szerepel a Kunágotai hulladéklerakóba történő szállítás.

A 073/31 hrsz. telken található anyagnyerő gödröt az utóbbi időben elsősorban mezőgazdasági eredetű hulladékkal töltötték fel. A terület rekultiválását követően erdő telepítésére tettünk javaslatot.

A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, és engedélyezett helyre történő elszállítatásáról.

A területen keletkező hulladékok besorolása, kezelése, tárolása az 16/2001.(VII. 18.) KöM rendeletben (a hulladékok jegyzékéről), valamint a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendeletben (a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről) foglaltak alapján kell történjen.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)
Jóváhagyva 9/2006 (VII.31) sz. Önk. rendelettel

MEDGYESBODZÁS ÖNKORMÁNYZAT 9/2006 (VII.31) SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹

Medgyesbodzás Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Medgyesbodzás közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú SZT-1 és SZT-2 (belterületi) és az 1:10000 méretarányú SZT-3 (külterületi) Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. sz. melléklet: Fogalommeghatározások
 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem -Helyi védelem
 3. sz. melléklet: Régészeti területek
 4. sz. melléklet: Természeti védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt területek
 5. sz. melléklet: Hidrogeológiai védőidom területére vonatkozó korlátozások

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
- a) szabályozási vonal;
 - b) területfelhasználási egység határa;
 - c) területfelhasználási egység besorolása;
 - d) belterület határa;
 - e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - f) építési hely;
 - g) építési vonal;
 - h) telken belüli kötelező telekhasználat (sp-sport, p-parkoló);
 - i) telek be nem építhető része;
 - j) a kötelező erejű megszüntető jel;
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

¹ A rendeletben dőlt betűvel szedett szövegrészek tájékoztató jellegűek, nem képezik a rendelet részét.

Telekalakítási engedélyezési eljárás 3.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha
- a./ a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám szabályozási terven jelölteknek megfelel.
 - b./ a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az egyes övezetknél előírt minimális telekszélességnek megfelel.
- /3/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat)
- /4/ A település területén,
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű meglévő telek is beépíthető.
- /5/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben (lásd: fogalommagyarázat) a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatárkorrekció során egy telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető.
- /6/ Belterületen amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 550 m², és a 4 bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /7/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete az egyes övezeti előírásokban foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete max. 10% al bővíthető, ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (pl. beépítettség, építménymagasság), de új épület nem építhető
- /8/ A település területén bármely beépítésre szánt övezetben közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás 4.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ A település falusias lakóterületen ingatlanonként csak egy főépület építése engedélyezhető.
- /3/ Az ipari- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken építési engedély csak akkor adható, ha az engedély kérelemhez mellékelt, a tervezett létesítményre készített, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a levegő védelmére vonatkozó környezeti hatáselemzés alapján a tervezett funkcióhoz az illetékes környezetvédelmi szakhatóságok szakvéleményükben hozzájárultak.

- /4/ A település területén tapasztalható földmozgás pontos okának meghatározásáig és az erre alapozott kárelhárítási és építési feltételek kidolgozásáig, az építési engedély dokumentáció részeként a tervezőnek a tervezői felelősségvállalás keretében, a vonatkozó rendeletben előírt tartalmi követelményeken túlmenően további olyan munkarészeket kell elkészítenie és engedélyezésre benyújtania, amelyek a tervezett épület állékonyságának biztosítékául szolgálnak:
- az építési telek területére vonatkozó részletes talajmechanikai szakvéleményt,
 - a tervezett épület alapozási tervét,
 - a telken belüli csapadékvíz elvezetés tervét,
 - a csatornahálózat kiépítéséig a szennyvízkezelés szakszerű megoldására vonatkozó tervét.
- /5/ A /4 bekezdésben felsorolt egyes munkarészek elkészítésének szükségességéről, az építési engedély kiadása során, az első fokú építéshatóság dönt.
- /6/ Közpark létesítésére engedély csak kertépítészeti engedélyezési tervdokumentáció benyújtása esetén adható.
- /7/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a több szintű növényzet telepítése megtörtént (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).
- /8/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /9/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

5. §.

- /1/ Medgyesbodzás területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

Falusias lakóterület	(Lf)
Településközpont vegyes terület	(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
Ipari terület	(Gip)
Különleges területek	
sportterület	(K-sp)
temető	(K-t)

Falusias lakóterület 6. §

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1, SzT-2) Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági építmények is elhelyezhetők.
- /2/ A falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:
- a./ egylakásos lakóépület,
 - b./ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c./ szálláshely szolgáltató épület,
 - d./ kézműipari építmény,
 - e./ helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f./ sportépítmény.
- /3/ A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
- a./ üzemanyagtöltő állomás,
 - b./ önálló főépületként mező és erdőgazdálkodási üzemi építmény,
 - c./ önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
- /4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési módot - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	1800	20	4,5	60
Lf2	O	K (700)	30	4,5	60
Lf3	O	1400	20	4,5	60
Lf4	SZ	2500	20	4,5*	60

O - oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult

SZ - szabadon álló

- /5/ Az Lf4 övezet kifejezetten gazdálkodással foglalkozók lakóépületének és gazdasági épületének elhelyezésére szolgál a település peremén.
- /6/ Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg az Lf4 övezetben a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- /7/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkács műhely

- műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
 - kereskedelmi, szolgáltató épület
- /8/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m² alapterülettel)
 - legfeljebb 0,40 m-es mélységű, max. 2 m² felületű kirakatszekrény (építési engedély alapján),
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített - tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /9/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /10/ A falusias lakóterületen lévő lakatlan, romos épületek elbontásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- /11/ Amennyiben az épület elbontásáról a tulajdonos magától illetve felszólításra sem gondoskodik az Önkormányzat jogosult a tulajdonos költségén elbontatni az épületet/építményt.
- /12/ A 290/1 és 290/2 hrsz-ú telkeken új épület építése esetén az övezet előírásaitól eltérően ikresen is beépíthetők.
- /13/ A szabályozási terven jelölt lakótelek be nem építhető részén fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el.

Településközpont vegyes terület

7. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a./ legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b./ igazgatási épület,

- c./ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d./ közösségi szórakoztató épület - gazdasági célú építmények környezetében,
- e./ egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f./ sportépítmény

- /3/ A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:
- a./ parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
 - b./ önálló főépületként nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - c./ önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
- /4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Vt	O*	1600	30	4,5**	40

- O - oldalhatáron álló beépítés
 * - lásd /7/ bekezdés
 ** - lásd /8/ bekezdés

- /5/ A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m² alapterülettel)
 - legfeljebb 0,40 m-es mélységű, max. 2 m² felületű kirakatszekrény (építési engedély alapján),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - kerti lugas,
- /6/ A településközpont vegyes területeken több főfunkciójú épület is építhető, amennyiben az közfunkciót lát el.
- /7/ A 433 hrsz-ú teleken a kialakult állapotnak megfelelően zárt sorú beépítés is megengedhető.
- /8/ A templom megengedhető maximális építménymagassága 15 m.
- /9/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /10/ A településközpont vegyes területeken állattartó épület nem helyezhető el.

/11/ A 123 hrsz-ú ingatlanból, a SZT-1 jelű szabályozási tervben jelölt módon kialakítható új telek csak sportcélú területként használható.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 8. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:
- a./ mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b./ gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c./ igazgatási, egyéb irodaépület.
- /3/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- a./ egyéb közösségi szórakoztató,
 - b./ egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - c./ sportépítmény
- /4/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el:
- a./ parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	SZ	2500	30	4,5*	40
Gksz2	SZ	5000	30	7,5**	40

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /6/ bekezdés

** - lásd /7/ bekezdés

- /6/ Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- /7/ Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 12,0 m lehet.
- /8/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /9/ A belterületi 333, 334, 335, 336, 337 valamint a 775/1, 775/2 hrsz-ú kereskedelmi

szolgáltató gazdasági területen, egy telken több főépület is elhelyezhető.

Ipari gazdasági terület

9. §.

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek lehelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági terület elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentőskörnyezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények (pl. szárító) elhelyezésére szolgál.
- /3/ Az ipari gazdasági területen elhelyezhető:
- a./ mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b./ igazgatási, egyéb irodaépület.
- /4/ Az ipari gazdasági kivételesen elhelyezhető:
- a./ parkolóház, üzemanyagtöltő állomás
- /5/ Az ipari gazdasági területen nem helyezhető el:
- a./ egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b./ gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- /6/ A területfelhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip	SZ	5000	30	4,5*	40

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /7/ bekezdés

- /7/ Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- /8/ Az ipari gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- /9/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /10/ Az övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken - annak méretétől függetlenül - felújíthatók, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.

Különleges területek

10. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
 sportterület - (K-sp),
 temető - (K-t)
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem lehetséges.

Sportterületek (K-sp)

11.§.

- /1/ A terület főként sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
 a) sport építmények
 b) sport építmények kiszolgáló létesítményei
 c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-sp	SZ	K	10	4,5*	60

SZ - szabadon álló beépítés

* - sportcsarnok építése esetén 12,0 m

- /4/ Új sportépület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.

Temetők területe (K-t)

12.§.

- /1/ A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
- /2/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság

mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-t1	SZ	K	5	4,5	80
K-t2	SZ	25000	5	4,5	80

SZ - szabadon álló beépítés
K- kialakult állapot

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

13. §.

- /1/ Medgyesbodzás területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- Zöldterület (Zkp, Zkt)
 - Erdőterület (E)
 - Mezőgazdasági területek:
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Kertes mezőgazdaság terület (Mk)
 - Vízgazdálkodási terület (V)
 - Közlekedési terület (KÖ)

Zöldterület

14. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott, növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- /3/ Medgyesbodzás területén zöldterület szabadonálló módon max. 2%-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es építménymagasságú épülettel építhető be.
- /4/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /5/ Medgyesbodzás 431 hrszú telken található könyvtár épület megtartható, felújítható. A közpark területén új épület nem építhető.
- /6/ Az övezet telkein a zölddel való fedettség legalább 85%-os kell legyen, melyet többszintesen (gyep, cserje, fa) kell kialakítani.
- /7/ Zöldterületen fák kivágása szakértő által és csak akkor engedélyezhető, ha azt
- a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.

- /8/ A területen közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /9/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épességét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /10/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /11/ A közparkok kialakítása csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- /12/ Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.
- /13/ Közpark területe közterületről nem keríthető le.

Erdőterület

15. §

- /1/ Erdőterület az erdő által elfoglalt 1500m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterület a benne található nyiladékokkal és tűzpáztákkal együtt, valamint a faültetvény és az az 1500m² vagy annál nagyobb földterület, ahol az erdő telepítését elvégezték.
- /2/ Az erdőterületeket érintő igénybevételi (művelésiág változtatás, termelésből kivonás, stb.) ügyekben az erdészeti hatóság (Állami Erdészeti Szolgálat) ügydöntőként, ill. a telekalakítási és építési ügyekben szakhatóságként jár el.
- /3/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /4/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /5/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /6/ Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
 - gazdasági **Eg**
 - védelmi **Ev** (védett vagy védő erdő)
 - védelmi **Ev-N** (védő erdő rekultiválandó területen)

Gazdasági rendeltetésű erdők (Eg)

16. §

- /1/ A terület gazdasági rendeltetésű erdők fenntartására szolgál.
- /2/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetén az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek szabadonálló módon, max. 0,5%-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es építménymagassággal építhetők. A beépítendő legkisebb építési telek min. 100.000 m².

Védelmi rendeltetésű erdők (Ev)

17. §

- /1/ Az övezet elsődlegesen védelmi (talaj-, település-, és egyéb környezetvédelmi) célú erdőterületek fenntartására szolgál.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- /3/ Kialakítható legkisebb területe 1500 m².
- /4/ Az övezetben csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.

- /5/ Az övezet nem építhető be, területén csak az erdőgazdasági műveléshez szükséges, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei (utak, közművek, stb.) helyezhetők el.
- /6/ Az övezethez tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél előtérbe kell helyezni az őshonos fajokat.

Védelmi rendeltetésű erdő rekultiválandó területen (Ev-N)

18. §

- /1/ Az övezet rombolt felületek erdősítéssel történő rekultivációjára szolgál.
- /2/ Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- /3/ A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését meg kell oldani.

Véderdősáv ((Ev))

19. §

- /1/ Az övezetbe az erdősítésre ajánlott mezőgazdasági területek tartoznak.
- /2/ Az övezet területén a tervezett erdősávok kialakítása nem kötelező, azonban az érintett telkek esetében felmerülő erdősítési szándék elsősorban az övezet területén engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület

20. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a felszíni vizek védelme, a mezőgazdasági tájhasználat, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok következtében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- Általános mezőgazdasági terület (Má1)
 - Általános mezőgazdasági terület (Má1-H)
hidrogeológiai védőidom területén
 - Gyepművelésű mezőgazdasági terület (Má2)
 - Gyepművelésű mezőgazdasági terület (Má2-N)
természeti területen
 - Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- /2/ A mezőgazdasági övezetek telkei beépítésre nem szánt területek. A terület a növénytermesztés és az állattenyésztés tevékenységeinek területe, ahol az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei is elhelyezhetők.
- /3/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani, az épület ill. építmény tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű kell legyen.
- /4/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /5/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.

Általános mezőgazdasági terület (Má1)**21. §**

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az Má1 övezetben szántó, gyepterület esetén minimum 5 ha (50000m²) nagyságú területen helyezhető el épület. Az építés feltételei:
- beépítési mód: szabadonálló;
 - legnagyobb beépítettség: 2%;
 - építmények legnagyobb építménymagassága 4,5 m;
 - terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 8% lehet.
- /4/ Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szin, stb.) esetén, melynek legnagyobb építménymagasságát elvi engedélyben kell meghatározni.
- /5/ Má1 jelű övezetben művelés alól kivett, korábban kialakított tanya (*lásd fogalom meghatározás*) területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet.
- /6/ Az övezetben lehetséges - az OTÉK 29. § 5-8 bekezdése alapján - legalább 2 ha (20.000 m²) nagyságú telken birtokközpont kialakítása, amennyiben az OTÉK 1. számú melléklete 55/A pontja szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. Az adott területen az összterület, azaz a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú beépítettségű birtokközpont létesíthető, de a beépítés mértéke az adott terület 25%-át nem haladhatja meg.
- /7/ A beépítettség - a birtokközpont esetét kivéve - legfeljebb 2%, amelyen belül a lakóépület alapterülete 0,5%-nál nem lehet több.
- /8/ A birtokközpont épületeit legalább 10 méter széles fásítással szükséges körülvenni és ezáltal mindinkább a tájba illeszteni.
- /9/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- a telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető a lakóépület is,
 - az épületeket a telek határától legalább 5 m távolságra kell elhelyezni.

Általános mezőgazdasági terület hidrogeológiai védőidom területén (Má-H)**22. §**

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület a hidrológiai védőidom 'B' zóna területén elhelyezkedő mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület csak a 123/1997 (VIII.18) Korm. rendelet 5. sz. mellékletében szabályozott tételek alapján létesíthető.

- /3/ A hidrogeológiai védőidom területén lévő általános mezőgazdasági területen a /2/ bekezdésben jelölt épületek szabadonálló módon, max. 1%-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es építménymagassággal építhetők. A beépítendő legkisebb építési telek min. 100.000 m².
- /4/ A terepszint alatti épület alapterülete legfeljebb 8% lehet.
- /5/ Az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szin, stb.) esetén, melynek legnagyobb építménymagasságát elvi engedélyben kell meghatározni.

Gyep művelésű mezőgazdasági terület (Má2)

23. §

- /1/ Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az övezetben lakóépület valamint legelő-, gyepgazdálkodás ill. hagyományos állattartás gazdasági épületei helyezhetők el.
- /3/ A gyepművelésű mezőgazdasági területen a /2/ bekezdésben jelölt épületek szabadonálló módon, max. 1%-os beépítettséggel - lakóépület esetén legfeljebb 0,5 % -, max. 4,5 m-es építménymagassággal építhetők. A beépítendő legkisebb építési telek min. 50.000 m².
- /4/ A területen az építmények közül csak karám, istálló és villanypásztor helyezhető el a megengedett beépíthető legkisebb telekterület megléte esetében, vagy több, egymással szomszédos telek tulajdonosa által közösen, amennyiben telkeik együttes területe meghaladja a minimálisan kialakítható legkisebb telekterület nagyságát.

Gyepművelésű mezőgazdasági terület természeti területen (Má2-N)

24. §

- /1/ Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésével, kialakításával kapcsolatos tevékenységek végzésére szolgál.
- /2/ Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

25. §

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű kertészeti termelés létesítményeinek elhelyezésére szolgáló, valamint a saját ellátást szolgáló, illetve az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység területe.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el.
- /3/ Az övezetben a /2/ bekezdésben jelölt épületek csak olyan telken építhetők, amelyek legalább 60%-os mértékben szőlővel vagy gyümölcsösrel van betelepítve.
- /4/ Az övezet telkei szabadonálló módon, max. 3%-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es építménymagassággal építhetők be. A beépítendő legkisebb építési telek min. 3.000 m².
- /5/ Az kertes mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető. A meglévő lakóépület bővítésére csak akkor adható ki építési engedély, ha a bővítés során a

- lakóépület alapterülete nem haladja meg a /4/ bekezdésben meghatározott beépítettség mértékét.
- /6/ A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 8% lehet.
 - /7/ Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a szükséges közterületi bejegyzés megtörtént.
 - /8/ Az épületek alapterülete max. 120 m² lehet.
 - /9/ A terület földrészletein az épületeket szabadon állóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
 - /10/ A területen fekvő földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás során 3000 m²-nél kisebb területű földrészletek nem keletkeznek. A megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai kötelesek gondoskodni. A megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakítható ki.
 - /11/ A terület földrészletein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A területen 80 cm-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes talajszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. Támfal csak kő, rézsűelem, vagy faanyagú lehet.
 - /12/ A terület földrészletein különálló ürgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
 - /13/ Föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

26. §

- /1/ A vízgazdálkodási terület az öntöző- és belvízcsatornák medrének és parti sávjának, a felszíni vizek medrének és parti sávjainak, valamint az ivó-, szenny-, csapadék- és öntözővíz gazdálkodással összefüggő tevékenységek területeit fogadja.
- /2/ Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- /3/ *Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999.(VIII.06.) Korm. rendelet előírásaira is.*
- /4/ Az öntöző- és belvízcsatornák jó karbantartásáról gondoskodni kell. A csatornák mentén 6-6m szélességben parti kezelősávot kell biztosítani, ahol zavaró létesítmény nem helyezhető el, illetve fás növényzet nem telepíthető.
- /5/ A vízgazdálkodási területek lehatárolását az SZT3 jelű külterület szabályozási terv tartalmazza.
- /6/ A vízgazdálkodással kapcsolatos területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.

Közlekedési területek általános előírásai**28. §**

- /11/ Az *OTÉK* szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek közlekedési területek a szabályozási terven a *KÖ* jellel jelölt területfelhasználási egységébe tartoznak.
- /12/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /13/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az *OTÉK-nak* és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /14/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Medgyesbodzás területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki
- /15/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /16/ Az építési (szabályozási) szélességen belül az *OTÉK* 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.
- /17/ Medgyesbodzás területén a közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap szerinti kell kialakítani.
- /18/ A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- 4429sz. út: *K.V.A.*
 - 4432sz. út: *K.V.A.*
 - 4436sz. út: *K.V.A.*
 - települési gyűjtőutak: *B.V. c-A,B*
 - többi út, utca: *B.VI. d-A,B vagy B.V. c.-B..*
- /19/ A település közútjai közül az országos utak (4429, 4436sz.utak) önálló övezeteket alkotnak. Övezeti jelük: *Kö1*.
- /10/ Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be az Iskola utca
- /111/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50,0-50,0 méteres védőtávolság van. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /12/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- /13/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az *OTÉK* előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /14/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /15/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak

aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.

- /16/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /17/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.

III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások 28. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az előkertben kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz) is elhelyezhető.
- /3/ A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építési hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.
- /4/ A településen legfeljebb alapincézet, földszintes, tetőtérbeépítésű épület építhető.
- /5/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /6/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony csak tájképvédelmi, tájlesztetiki szakvélemény alapján helyezhető el.
- /7/ A település területén 10 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop csak tájképvédelmi, tájlesztetiki szakvélemény alapján helyezhető el.
- /8/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.
- /9/ Közművesítettség minimális mértéke: teljes.
- /10/ A település főútjai (Széchényi és a Vasút utca) mellett maximum 1,80 m magas, 70%-ban áttört kerítés építhető. Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, tömör fakerítés is építhető.
- /11/ A beépítésre szánt területeken a gépkocsik tárolását telken belül kell megoldani.

Beépítési mód, építési hely 30. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- a./ **O** oldalhatáron álló,
 - b./ **SZ** szabadon álló
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- a./ az észak-nyugati telekhatár, vagy
 - b./ az észak-keleti telekhatár az utcában kialakult állapotnak megfelelően.
 - c./ a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár
- /3/ Saroktelek beépítési módja:
- a./ szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
 - b./ oldalhatáron álló beépítés esetén, a csatlakozó szomszédos építési helyek alapján - az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében - a telket szabadon állóként is be lehet építeni.
- /4/ Az előkert:
- a./ új épület építése esetén nincs (utcafronti építési vonal), vagy legfeljebb 1,0 m
 - b./ meglévő épület bővítése, átépítése esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- /5/ Az oldalkert és hátsókert:
- a./ az OTÉK, OTSZ szerinti.
- /6/ Az építési vonal a kialakult telektömbben:
- a./ *foghíj és saroktelek esetében*: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai /közterületi/ építési vonalához,
 - b./ közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen: illeszkedjék a tömbben jellemző beépítési vonalhoz.
- /7/ Amennyiben egy telek beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól az épület bővíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezeti paraméterek betartásával építhető.

IV. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Helyi művi értékvédelem

31.§.

- /1/ Medgyesbodzás területén a 3. számú melléklet (1) pontja szerinti épületek és építmények állhatnak helyi védelem alatt.
- /2/ A helyi védelemre javasolt épületek felújítása, átépítése csak a 34 §. -ban foglalt építészeti előírások figyelembevételével történhet.
- /3/ A helyi védett épületek (2. sz. melléklet) bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés...stb) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők.
- /4/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszélyelhárítás - lehetséges.

Régészeti területek

32.§.

- /1/ Medgyesbodzás régészeti területeit a 4. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a Szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekeltségű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ Régészeti lelőhelyeken csak megelőző régészeti feltárást követően lehet bármilyen földmunkát - építkezést, közműépítést, 30 cm-t meghaladó mezőgazdasági tevékenységet - végezni.
- /4/ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell elrendelni.
- /5/ A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóságként jár el.
- /6/ Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt bolygató tevékenység, valamint a művelési ág megváltoztatása esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- /7/ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- /8/ Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /9/ A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- /10/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

Táji és természeti értékek védelme

33.§.

- /1/ A szabályozási terven feltüntetett kunhalom az 1996. évi LIII. a természet védelméről szóló törvény 23§ alapján országos jelentőségű védett természeti emlék.
- /2/ A kunhalom 100 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.
- /3/ A kunhalom érvénysülését beépítéssel, erdősítéssel, fásítással korlátozni tilos.
- /4/ A kunhalom keletkezéskori környezeti állapotát, gyepes megjelenését a lehetőségek szerint helyre kell állítani.
- /5/ A településen a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékeket, a szabályozási terv, tételes felsorolásukat a 4.számú melléklet (2.) pontja tartalmazza.
- /6/ A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján a gyep, erdő és nádas területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságát.
- /7/ A KMNP Természeti Területre javasolt területek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- /8/ Természeti Területen
- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
 - új külszíni művelésű bánya nem nyitható, a meglévő pedig csak a természetvédelmi hatóság határozatában foglaltak szerint üzemeltethető.
 - szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
 - csak olyan gazdasági célú hasznosítás, környezeti igénybevétel, gazdálkodás történhet, amely a terület biológiai sokféleségét fenntartja.
 - természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg.
 - új építmény, létesítmény csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül helyezhető el.
- /9/ A Békés Megyei Területrendezési Tervben (BMTT) a település területén kijelölt tájképvédelmi területet a szabályozási terv és a 4.sz melléklet (4) pontja tartalmazza.
- /10/ Tájképvédelmi területen a vegyes művelési szerkezet megőrzése érdekében a kisüzemi szőlő- és gyümölcs termelő kertgazdálkodást fenn kell tartani:
- A területen művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető. Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ezen előírástól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
 - A területen gyomirtó szer használata tilos, környezetbarát növényvédő szerek, valamint a műtrágyák az erre vonatkozó jogszabályban meghatározott mennyiségben alkalmazhatók.
 - A területen közművezetékek és járulékos közműlétesítmények nyomvonala nem jelölhető ki.
 - Hulladéklerakó nem telepíthető.
 - Az övezetben látványkárosító, zavaró, tájidegen építményeket újonnan elhelyezni tilos, a meglévők tájba illesztését pedig meg kell oldani.

- A kedvezőtlen megjelenésű településszélek, külterületi épületek (silók, geodéziai pontok) és a távvezetékek takarását erdővel, fasorokkal kell megoldani.

Általános építészeti előírások

34.§

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Az engedélyezés során vizsgálni kell:
 - az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat
 - héjalás anyagát
 - nyílászárók anyagát, formáját
 - homlokzatképzést
 - tetőidomt, tetőgerinc formáját, irányát, hajlásszögét
 - faszerkezetek, és kő elemek megjelenését az épületen (veranda, apácarács)
 - kéményeket
- /3/ A falusias lakóterület területén nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: hullámpala, műanyag hullámlemez, alu trapézlemez.
- /4/ Medgyesbodzás teljes területén kétszintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /5/ A település beépítésre szánt területén az építési telek utcai kerítését áttört szerkezetűként, hézagosan kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek aránya nem haladhatja meg a 70 %-ot, illetve tömör szerkezetű kerítés esetén áttört szerkezetű kapu építendő. A kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet.
- /6/ Az oldal- és hátsókertben építhető kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /7/ A település területén új épület csak oly módon engedélyezhető, hogy építése során a meglévő terep rendezésének szükségessége nem haladhatja meg az 1,0 m-t, az 1,0 m-t meghaladó tereprendezés csak különösen indokolt esetben, (életveszély elhárítás) engedély alapján végezhető.

Reklám, hirdetőtábla

35. §

- /1/ Medgyesbodzás teljes területén az összességében 1 m² meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtábla(k) reklámfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez a 45/1997. KTM rendeletben foglaltakon *túlmenően* csatolni kell:
 - a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet.

Közterületek, közterek kialakítása

36. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.

Környezetvédelem

37. §

- /1/ A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályokban előírtakat kell figyelembe venni.
- /2/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- /3/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /4/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /5/ A felhagyott szeméttelpet a közegészségügyi és környezetvédelmi követelmények betartásával kell rekultiválni.
- /6/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén:
 - a) új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi *határértékek*nek a telek határán teljesülniük kell;
 - b) meglévő építmény átalakítása vagy *használati módjának* megváltozása esetén a környezet-védelmi *határértékek*nek a gazdasági területhez - közterülettel elválasztva vagy anélkül - a csatlakozó lakóterületi építési hely határán kell legalább teljesülniük.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

38. §

- /1/ A település területére átnyúlik a (V/1,K-85) (V/3,K86) (V/4,K-87) (IV/1,K-108) (IV/3,K88) (IV/4,K89) (III/1,K84) (III/3,K82) (III/4,K89) (I/1,K-76) (I/3,K-78) (I/4,K79) (II/1,K-77) (II/3,K-80) (II/4,K-81) kutak hidrogeológiai védőidomának 'B' és 'C' védőzónája. *A védőzónák területén folytatható tevékenységeket a 123/1997 (VIII.18) Korm. rendelet szabályozza.*
- /2/ A hidrogeológiai védőidom 'B' zónájában:
- csak a vízügyi felügyelet, növényegészségügyi és talajvédelmi hatóság, valamint a környezetvédelmi hatóság által alkalmasnak tartott növénytermesztési technológia folytatható.
 - önellátást szolgáló állattartás korlátozás nélkül megengedett
 - árutermelő állattartás során a trágyalét vízzáró tartályban kell gyűjteni. és ellenőrzött módon a hidrogeológiai védőidom területén kívül lehet felhasználni.
 - a szennyvizek szikkasztását azonnali hatállyal fel kell számolni.
- /3/ A hidrogeológiai védőidom 'C' zónájában növénytermesztés megkötések nélkül folytatható, azonban:
- önellátást szolgáló állattartás korlátozás nélkül megengedett
 - árutermelő állattartás során a trágyalét vízzáró tartályban kell gyűjteni. és ellenőrzött módon a hidrogeológiai védőidom területén kívül lehet felhasználni.
 - a szennyvizek szikkasztását azonnali hatállyal fel kell számolni.
- /4/ *A 123/1997. évi (VII. 18.) Korm. rendelet -a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről- 5. számú melléklete tartalmazza a településre is átnyúló hidrogeológiai védőidom területére vonatkozó további korlátozásokat, amelynek összefoglaló táblázatát a 5.sz. melléklet tartalmazza.*
- /5/ A település szennyezés-érzékenységi szempontból (219/2004. (VII. 21.) Kr.) fokozottan érzékeny vízbázis védelmi területen van, a területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- /6/ A település nitrátérzékeny területen helyezkedik el, ezért a területen folytatható mezőgazdasági tevékenység *a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében meghatározott feltételekkel folytatható.*
- /7/ A településen meg kell alkotni a helyi állattartási rendeletet. (A belterületen milyen számban milyen állatok tarthatóak, azok elhelyezési körülményeik, a szomszéd lakóháztól való távolsága, stb.)
- /8/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /9/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők, oda kizárólag *a 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet I. védettségi kategóriájának megfelelő szennyvizek vezethetők.*
- /10/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- /11/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /12/ A területen a szennyvizek szikkasztása a Maros-hordalékkúp ivóvíz készletének védelme érdekében azonnal felszámolandó, elsődleges települési feladat.

A levegő védelme

39. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /2/ A terület a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete -a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről- alapján Medgyesbodzás a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.
- /3/ A területen az érvényes előírások a levegő tisztaságára vonatkozóan:
A 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet előírásai, a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FVM együttes rendelete (módosítva 25/2001.(XII.7.) a légszennyezettségi határértékekről és a 23/2001.(XI.13.) KöM rendelet a kibocsátási határértékekről.
- /4/ Az állattartó telepekről származó esetleges kedvezőtlen bűzhatást a helyi állattartási rendeletnek kell kezelnie.
- /5/ Véderdők telepítésével és védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés valamint a gazdasági területek környezeti károkozásának csökkentéséről.

A termőföld védelme

40. §

- /1/ A tervezési terület szántó művelési ágú területeinek jelentős része jó termőhelyi adottságú szántóterület.
- /2/ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szerint a termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen lehet felhasználni. Az átlagosnál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /3/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- /4/ Építéskor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /5/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /6/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

Hulladék ártalmatlanítás és elhelyezés

41. §

- /1/ A területen keletkező hulladékok besorolását, kezelését, tárolását az 16/2001.(VII.18.) KöM rendelet (a hulladékok jegyzékéről), valamint a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet (a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről) szabályozza.
- /2/ A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- /3/ A hulladék telephelyen belüli gyűjtése csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon történhet.

- /4/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /5/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- /6/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve érdemes gyűjteni, ezen belül törekedni kell a kommunális hulladék szelektív gyűjtésének megoldására is.

A zaj elleni védelem

42. §

- /1/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- /2/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /3/ A zaj-és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.
- /4/ A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet - a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 1. 2. 3. számú melléklete szerint, a falusias lakóterületre vonatkozó zajkibocsátási határértékeket az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

	Zajforrás típusa, helye, időtartama	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, Laeq, dB	
		nappal	éjjel
Közlekedéstől származó zaj	Nagy forgalmú közlekedési létesítmény mentén	65	55
	Közepes forgalmú közlekedési létesítmény mentén	60	50
	Kis forgalmú közlekedési létesítmény mentén	55	45
	Forgalomtól elzárt területen	50	40
Építési munkától származó zaj	Építési munka időtartama 1 hónap vagy kevesebb	65	50
	Építési munka időtartama 1 hónap felett egy évig	60	45
	Építési munka időtartama 1 évnél több	55	40
Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj		50	40

Az élővilág védelme

43. §

- /1/ Medgyesbodzás igazgatási területén lévő élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel óvni kell.
- /2/ Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- /3/ A védelemre tervezett fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérzónát károsító építmény. A fák csak szakértői vélemény alapján vágathók ki. A kivágást követő egy éven belül a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén a természeti emlék azonos fajjal és fajtavál pótlendő.

- /4/ Fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
- a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /5/ Fakivágás esetén a jogszabály szerinti fapótlási kötelezettség a kivágott fa 1,5 m magasságban mért törzsátmérőjének 200%-a.
- /6/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen az utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /7/ A fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájban honos fafajok telepítendőek, de a gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése kerülendő.
- /8/ A közlekedési és közmű létesítmények telepítésekor, átépítésekor, a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- /9/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében:
- a) A település területén építési engedélyt csak a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság által engedélyezett részletes fafelmérési és favédelmi terv alapján szabad kiadni.
 - b) A település beépítésre szánt területein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad. Az engedélyt a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság, fakivágási terv-szakvélemény elbírálása alapján adhatja ki. Ennek tartozéka szakértő által készített műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágásra kerülő fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás okának és a pótlás módjának ismertetése.
 - c) Amennyiben a pótlandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem helyezhetők el, vagy csak részben helyezhetők el hely hiányában vagy egyéb okból, úgy a pótlást az illetékes hatóság által a fakivágási engedélyben meghatározott egyéb módon kell elvégezni. A pótlás költsége a fakivágást kezdeményezőt terheli.
 - d) A fakivágási engedélyre és pótlásra vonatkozó előírások gyümölcsfákra nem vonatkoznak. Nem vonatkozik továbbá az erdőművelésű területeken erdészeti üzemterv alapján végzett üzemi fakivágásokra. Itt az újratelepítést az erdészeti üzemtervben előírtak szerint kell végezni.
- /10/ Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén kétoldali, vagy minimum egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- /11/ A fasorokat érintő út- és közműépítés csak a fasor-fejlesztési tervvel összhangban végezhető.
- /12/ Belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. Az utcai fasorok telepítéséhez, az utca egyéb műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen óshonosan élő fás növényzet alkalmazható.
- /13/ A külterületen levő erdő, gyeper (rét-legelő) területek, vizes és vizenyős kivett területek művelési ág változása nem engedélyezhető intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok irányába.
- /14/ A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- /15/ A vízfolyások, csatornák, karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.

- /16/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.

V. FEJEZET Közmű területek, közműellátás

Általános előírások 44. §.

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a vezetékes hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A szabályozás terven Kmű-G kezdetű övezeti jellel jelölt gázfogadó állomás számára biztosított, illetve fenntartott terület.
- /3/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /4/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /5/ A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /6/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról is gondoskodni kell.
- /7/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- /8/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

- /9/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- /10/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
- a központi belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - a külterület beépítésre nem szánt részén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Vízellátás - tűzvédelem

45. §

- /1/ A közigazgatási területre eső vízmű kutak hidrogeológiai védőidomát figyelembe kell venni és annak előírások szerinti védelmét biztosítani kell. Védőidomon belül csak az előírások szerinti területhasznosítás engedélyezhető.
- /2/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- /3/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /4/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /5/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /8/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetékként kell kiépíteni.
- /9/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a VIZIG az engedélyező hatóság.)

Szennyvízelvezetés

46. §

- /1/ A vízbázis, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

- a) Belterületen építési engedély csak teljes közművesítettség megléte esetén adható.
 - b) A csatornahálózat kiépítéséig szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
 - c) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre.
 - d) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - e) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - f) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a majd kiépítendő közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m^3 -t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.
- /2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, VIZIG, KÖFE) engedélyének a beszerzése is szükséges.)

Csapadékvíz elvezetés

47. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
 - b) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /3/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /4/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- /5/ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- /6/ A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni. Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcatornával összegyűjtött vizet telken belülré. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcatornákat le kell bontani.
- /7/ A településen előforduló, fel nem tárt okból eredő épületkárosodásra tekintettel, a terepszint alatti építkezésnél a talaj és rétegvizek továbbvezetését meg kell oldani, a víz áramlási útját elzárni tilos. Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /8/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /9/ A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /10/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet

létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.

Gázvezeték hálózatok

48. §

- /1/ Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az *IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendelet, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok* a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzítik:

nagyközépnomású hálózatoknál	5,0 - 5,0 m
középnomású hálózatoknál	4,0 - 4,0 m
gáznyomás-szabályozó berendezésnél	10,0x10,0 m-es terület

A biztonsági övezeten belül a *felt hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített* szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!

- /2/ Földgáz-hálózatok részére a közutak burkolata alatt a *MSz 7487. számú szabványban rögzített*, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől **0,5-1,0 méteres** védőtávolsággal biztosítani kell.
- /3/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /4/ Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /5/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság
(*MSz 7487/2 szerint*) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

Villamosenergia-hálózatok

49. §

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek a *vonatkozó, mindenkori hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995.(IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a*

vonatkozó törvényerejű rendeletekben, továbbá a MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

- /2/ Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért
- | | |
|--|-----------------------|
| külterületeken | 5,0 - 5,0 m-es |
| belterületen, kettős felfüggesztés esetében függőleges síkokig terjed. | 2,5 - 2,5 m-es |
- A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:
- | | |
|--|--------------------|
| külterületeken | |
| (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) | 6,0 - 6,0 m |
| belterületeken | |
| (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) | 3,5 - 3,5 m |
- /3/ Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért
- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| függőleges síkokig terjed. | 1,0 - 1,0 m-es |
|----------------------------|-----------------------|
- A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:
- | | |
|--|--------------------|
| (1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) | 2,0 - 2,0 m |
|--|--------------------|
- /4/ Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve
- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| függőleges síkokig terjed. | 1,0 - 1,0 m-es |
|----------------------------|-----------------------|
- /5/ A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen
- 1,0 méteres**
távolságú függőleges síkokig terjed.
- /6/ **A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.**
- A középvezetékű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani *a vonatkozó mindenkor hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, rögzített előírásokat.*
- /7/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatás t. nyújtó és a vezeték hálózati hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /8/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Távközlési hálózatok

50. §

- /1/ Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.
- /2/ Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.
- /3/ *A vonatkozó jogszabályi háttér: mindenkori hatályos Távközlési Törvény a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.*
- /4/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /5/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /6/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /7/ A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /8/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /9/ Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /10/ Légvezetékes távközlési hálózat a bel- és a külterületen egyaránt építhető.
- /11/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést a Dél-dunántúli Áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.
- /12/ Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony közterületi elhelyezését a település területén nem tervezzük.

VI. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Záró rendelkezések 51. §

/1/ E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg Medgyesbodzás Önkormányzat Képviselőtestületének:

..... rendelettel módosított rendelete a község általános rendezési tervének szabályozási előírásairól, hatályát veszti.

/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja:

polgármester

jegyző

1. SZ. MELLÉKLET

Fogalom meghatározások

E rendelet alkalmazásában:

1. **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
2. **Kialakult telek:** a település területén azon tömbbe tartozó telek, ahol a tömb felosztása már megtörtént, a tömbben található telkek tovább nem oszthatók.. Telekhatárkorrekció a K jel mellett zárójelben jelölt mértékig lehetséges. Amennyiben a K jel mellett zárójelben szám nem található, úgy a telekalakítást telekegyesítésen kívül nem végezhető.
3. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa.
4. **Építési határvonal:** a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.
5. **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
6. **Építési vonal:** az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
7. **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
8. **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
9. **Kegyeleti park:** Korábban temetőként használt önálló terület, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek.
10. **Tanya:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
11. **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
12. **Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással
pl:
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - gazgatási, egyéb irodaépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény
 - egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
13. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (pl: tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás.

2. SZ. MELLÉKLET**Művi értékvédelem - Helyi védelem****1) Medgyesbodzás helyi védettség alatt álló építményei:**

Ssz.	Településrész	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Medgyesbodzás	Szabadság u.	430	<i>Templom</i>
2.	Medgyesbodzás	Szabadság u.	40/2	<i>Lakóház</i>
3.	Medgyesbodzás	Szabadság u. 21.	444/1	<i>Lakóház</i>
4.	Medgyesbodzás	Szabadság u. 22.	37	<i>Lakóház</i>
5.	Medgyesbodzás	Hunyadi u. 12.	409	<i>Lakóház</i>
6.	Medgyesbodzás	Hunyadi u. 48	251	<i>Lakóház</i>
7.	Gábortelep	Rákóczi F. u. 26.	616	<i>Lakóház</i>
8.	Medgyesbodzás	Ady Endre u.	86	<i>Feszület</i>

3. SZ. MELLÉKLET

Régészeti területek

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen 1 régészeti lelőhely található, helye a település fejlődése szempontjából történő szabályozása a Településrendezési tervvel párhuzamosan készülő örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

A tervezési területen jelenleg ismert régészeti lelőhelyek listája a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal állásfoglalása szerint:

1. Medgyesbodzás 1. lelőhely, Szekercés-tanya. (hrsz.: 0132/2-4) Térkép száma: 709-241. Koordináták: 643+650, 398+070.

A lelőhely a határ ÉNy-i részén, a csanádapácai műúttól D-re 200 méterre, a csanádapácai határtól K-re 450 méterre található, az egykori Szekercés-tanyától DNy-ra 350 méterre. Egy nagyjából K-Ny irányú egykori meder északi partján szarmata kori edénytöredékeket gyűjtöttünk viszonylag kis, 100 x 70 méteres területen.

4. SZ. MELLÉKLET

Exlege védett természeti emlék és védelemre tervezett természeti értékek

/1/ Védett természeti értékek:

A község határában Medgyesbodzás, Medgyesegyháza, Pusztaottlaka hármass határpontján kataszterezett (060 és 061/2 hrsz.) kunhalom található (Kilátóhalom)

/2/ Helyi védelem alatt álló fa , fasor:

Magyar név	Latin név	db	Hrsz.
A. Közönséges vadgesztenye	Aesculus hippocastanum	4	belterület 430
B. Közönséges dió fasor	Juglans regia		külterület 054; 061/1
C. Közönséges dió	Juglans regia	1	külterület 075/25
D. Eperfa fasor	Morus alba		külterületi út mellett 0102

/3/ Természeti terület:

- használaton kívüli mezőgazdasági reptér felszállópályája (079/3 hrsz);
- a településtől északra fekvő „zártkertes” terület.

/4/ Tájképvédelmi terület:

- a településtől északra fekvő „zártkertes” terület.

5. SZ. MELLÉKLET

Hidrogeológiai védőidom területére vonatkozó korlátozások

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	
Beépítés, üdülés				
Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	X	+	+
Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	X	0
Szennyvízcsatorna átvezetése	-	X	0	0
Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
Települési folyékony hulladék lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	X
Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
Temető	-	-	X	+
Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
Sátorozás, fürdés	-	X	+	+
Sportpálya	-	X	+	+
Ipar				
Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	X	0	+
Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	X	0
Veszélyes hulladék ártalmatlanító	-	-	-	X
Veszélyes hulladék lerakó	-	-	-	-
Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	X	0
Élelmiszeripari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	-	-	-	-
Salak, hamu lerakása	-	-	0	0
Mezőgazdaság				
Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
Növénytermesztés*	-	0	0	0
Komposztáló telep	-	-	X	0
Önellátást meghaladó állattartás	-	-	X	0

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	
Legeltetés, háziállat tartás	-	0	0	+
Szervestrágyázás*	-	0	0	+
Műtrágyázás*	-	0	0	0
Hígrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	0
Hígrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
Szennyvízöntözés*	-	-	-	0
Tisztított szennyvízzel való öntözés*	-	-	0	+
Növényvédőszer alkalmazása*	-	0	0	0
Növényvédőszer-kijuttatás légi úton*	-	-	-	0
Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés	-	-	-	x
Növényvédőszeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	0
Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	0
Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	0
Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése*	-	-	x	0
Állathullák elföldelése, döngkutak létesítése és működtetése	-	-	-	0
Haltenyésztés, haletetés	-	-	0	0
Közlekedés				
Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	0	+
Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	+	+
Egyéb út	-	-	x	+
Vasút	-	-	0	+
Gépkocsi parkoló	-	-	0	+
Üzemanyagtöltő állomás	-	-	x	0
Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia	-	-	0	+
Egyéb tevékenység				
Bányászat	-	-	x	0
Fúrás, új kút létesítése	-	0	0	0
A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	0	0

Jelmagyarázat:

- = tilos

x = új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető

o = új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető

+ = nincs korlátozva

* Az egyedi vizsgálatnál célszerű a mezőgazdasági forrásból származó nitrátos szennyezés elleni vízvédelemről szóló 91/676. EGK irányelvben foglaltakat figyelembe venni.